RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Informe de Auditoría

Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado:	Auditoría Interna al Proceso de Gestión Predial

1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.		Fecha de reunión de inicio	08	09	2026	Fecha de reunión de cierre	27	10	2026
Auditor Líder:		Waldo Yecid Ortiz Romero							
Equipo Auditor:		Zulma Yanet Gómez Perales							

2. OBJETIVOS, ALCANCE, CRITERIOS Y RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

2.1 OBJETIVOS

- **Objetivo General**

Evaluar la eficacia, eficiencia, transparencia y cumplimiento normativo del Proceso de Gestión Predial y cómo se realiza la Gestión Predial en la Empresa, verificando que las actividades de identificación, adquisición, legalización, administración, custodia, registro y disposición del suelo se realicen conforme al marco legal vigente, las políticas institucionales y las mejores prácticas de gestión territorial.

2.2 ALCANCE

Auditoría interna al proceso de Gestión Predial asociados a los procedimientos: PD-110 Análisis de Áreas de Oportunidad, PD-113 Administración de Predios, PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial y PO 133 Adquisición de Inmuebles por Compra Directa para la gestión estratégica del suelo y proyectos urbanos de la Empresa, con corte al 30 de junio de 2026.

3. CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Normas de Control Interno
- Plan de Ordenamiento territorial vigente
- Normas urbanísticas específicas
- Proyectos de inversión relacionados con metas Plan de Desarrollo Distrital
- Procesos y Procedimientos asociados
- Reporte e informes de Proyectos

- Inventarios de predios y sistemas de Información
- Indicadores del proceso
- Planes de Mejoramiento
- Mapas de riesgos
- Matriz de riesgos del proceso

2.4. RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

Riesgo	Causa	Consecuencia	Control	Observaciones
Manipulación u ocultamiento de información	Falta de ética o controles	Afectación reputacional y pérdida de credibilidad	Verificación de las evidencias presentadas y doble revisión a través de los mecanismos de comunicación de la entidad.	Los Auditores firman el documento: FT-216 - Acuerdo de confidencialidad, declaración de impedimentos, inhabilidades y conflictos de intereses
Información incompleta o extemporánea	Debilidades en la gestión de información	Hallazgos por entes de control	Requerimientos de información con fechas límites formales y responsables asignados.	Informar oportunamente las moras o extemporaneidades.
Deficiente planificación de la auditoría	Información insuficiente o no confiable	Bajo valor agregado de la auditoría	Lista de verificación, revisión y aprobación previa del Plan de Trabajo.	Revisión de auditorías anteriores y riesgos claves.
Incumplimiento de cronograma	Factores internos o externos	Retrasos en entrega de resultados	Monitoreo semanal de avances.	Informar en caso de ajustes de cronograma o en caso de imprevistos justificados.

3. METODOLOGÍA

3.1. METODOLOGÍA APLICADA

Para el desarrollo del trabajo de auditoría se utilizaron las normas internacionales de auditoría y las técnicas generalmente aceptadas tales como: Indagación, Listas de chequeo, Comparación,

Inspección, Revisión selectiva, Rastreo, Confrontación, Confirmación, Análisis de información, Pruebas de recorrido. Muestreo estadístico y no estadístico de acuerdo con el caso.

Se aplicó un enfoque basado en riesgos, priorizando los aspectos críticos del proceso y validando no solo el cumplimiento de las acciones, sino la efectividad de las mismas en la mitigación de riesgos y mejora del desempeño.

4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

4.1. FORTALEZAS:

Se encontró receptividad y disposición por parte de los auditados en el desarrollo del ejercicio del trabajo de Auditoría, la entrega de la información requerida se entregó por parte de los auditados oportunamente, así como la convocatoria a reuniones se realizó en las fechas acordadas.

Como fortaleza adicional, se evidenció que la Dirección Técnica de Gestión Predial cuenta con un equipo de trabajo multidisciplinario y dispone de procedimientos específicos para adquisición, administración, estudios de títulos y gestión de obligaciones urbanísticas, lo cual favorece la especialización técnica del proceso.

Asimismo, los tres frentes seleccionados para la auditoría presentan información de avance y trazabilidad operativa que permite efectuar pruebas de recorrido y contrastar el estado reportado con los expedientes prediales, los soportes de adquisición y los registros de administración.

En el marco de la respuesta a la solicitud de información, la Dirección Técnica de Gestión Predial compartió con el equipo auditor acceso al sistema de información geográfico; esta herramienta permite visualizar la localización de los predios y contiene información para el seguimiento del avance de la gestión predial y valoración del grado de dificultad que representa cada caso para el proceso.

4.2. DEBILIDADES:

Al revisar la documentación en SIG, se observó que se encuentran documentos que están desactualizados como son algunas normas encontradas en el Normograma (Plan de Desarrollo Distrital, Decretos reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial que han sido derogados y compilados) y la existencia de un procedimiento el PD-110 - Análisis de Áreas de Oportunidad V1, el cual no se está trabajando en ese proceso.

Se identifican debilidades en la articulación documental del proceso: la caracterización CP-05 V11 no refleja de forma expresa la totalidad de los procedimientos asociados; el PD-110 permanece ubicado en Gestión Predial, aunque el área auditada informó que no lo ejecuta; y los indicadores revisados requieren ajustes metodológicos para que sus fórmulas representen de manera consistente la oportunidad y la efectividad real de la gestión.

También se observa la necesidad de fortalecer la actualización y coherencia del normograma del proceso, de manera que las normas vigentes y directamente aplicables estén identificadas oportunamente y asociadas a los procedimientos que corresponda.

4.3. RESULTADOS DE LAS EVIDENCIAS

4.3.1. Análisis de riesgos – temas objeto de auditoría (Proceso Gestión Predial)

Teniendo en cuenta el Mapa de Riesgos Institucional 2026 V1, el proceso de Gestión Predial cuenta con dos riesgos:

1. Riesgo asociado a trámites: “Posibilidad de aceptar o solicitar dádivas de los obligados para la realización del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP mediante pago compensatorio".

El proceso tiene establecido para mitigar el riesgo el siguiente control: “El profesional financiero del proceso de Gestión Predial verifica que la liquidación de la obligación VIS- VIP corresponda con los valores certificados por la Curaduría cada vez que se reciba un trámite, lo cual queda registrado en el anexo de la resolución de la liquidación (FT-244 Liquidación Obligación VIS – VIP y FT-245 Descripción de la aplicación de la fórmula). En caso de encontrar algún error en la aplicación de la fórmula se devuelve al profesional técnico de Gestión Predial para realizar los ajustes correspondientes. Una vez se han realizado las validaciones se traslada para revisión y aprobación del Director (a) Técnico (a) de Gestión Predial, y revisión y firma del Subgerente (a) de Planeamiento y Estructuración del acto administrativo por medio del cual se adopta”.

2. Riesgo: “Posibilidad de afectación reputacional ante la expedición de actos administrativos sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma en el marco de los contratos de prestación de servicios de tercera concurrencia, debido a la omisión en los controles establecidos”.

El proceso tiene establecido para mitigar el riesgo el siguiente control: “Los profesionales de la Dirección Técnica de Gestión Predial revisan que los aspectos técnicos y jurídicos de los predios cumplan los requisitos de la norma, de manera preliminar y durante la adquisición predial, realizando los ajustes y/o correcciones a que haya lugar, lo cual queda registrado en los documentos y actos administrativos. Posteriormente, los profesionales designados como líderes o coordinadores revisan los documentos y actos administrativos que se generan durante el proceso de adquisición, solicitando los ajustes y/o correcciones a que haya lugar mediante correo electrónico”. Una vez se han realizado las validaciones se traslada para revisión y aprobación del Director (a) Técnico (a) de Gestión Predial y firma del (a) Subgerente de Planeamiento y Estructuración.

La Oficina de Control Interno, realizó con corte al 31 de diciembre de 2025, el Informe de Seguimiento Mapa de Riesgos, informe I2026000468 del 12 de febrero de 2026, concluyendo en la verificación lo siguiente: “Una vez analizado el reporte y las evidencias sobre los controles y

acciones de tratamiento del riesgo, se puede concluir que han sido efectivas ya que una vez aplicadas, no se evidencio la materialización del riesgo en el periodo."

En el desarrollo de la auditoría, se preguntó al Profesional que ha venido realizando el acompañamiento por parte del proceso sobre si se ha materializado algún riesgo, en el primer semestre de 2026, a lo cual contestaron que *"durante el año 2026 no se les materializó ningún riesgo*". Así mismo el Profesional informa que ellos son conscientes de la importancia de la verificación de los riesgos y del establecimiento de nuevos que hayan surgido producto de las auditorías o de las actividades del proceso, desafortunadamente el proceso ha tenido varios cambios en cuanto a la Jefatura y eso ha impedido dar continuidad a varias de las actividades que se quieren realizar, pero ese es un compromiso del área: revisar los riesgos constantemente.

4.3.2. Evaluación de las evidencias

En el desarrollo de la presente auditoría, se realizó verificación integral al proceso Gestión Predial, evaluando su caracterización, el marco legal, sus procedimientos, los riesgos y controles, los planes de mejoramiento, los indicadores y el Talento Humano dedicado al desarrollo de las actividades del proceso.

Caracterización del proceso

El proceso tiene la caracterización CP-05 _Caracterización Gestión Predial V11.

El objetivo de la Caracterización es *"Ejecutar los procesos de adquisición del suelo que se requieran en nuevas áreas de oportunidad para el desarrollo de los planes, programas y proyectos de renovación y desarrollo urbano de la ciudad, así como administrar y movilizar, los predios fideicomitidos y de la empresa"*.

Su alcance: *"Inicia con la definición y ejecución del Plan de Gestión del Suelo, incluye la administración de predios, el trámite de las liquidaciones de los pagos por concepto de compensación, y finaliza con la transferencia efectiva del derecho real de dominio a favor de la Empresa, del tercero concurrente o la Fiduciaria correspondiente"*.

Una vez revisada la caracterización se observa que el proceso tiene a su cargo 8 procedimientos, los cuales no se observan reflejados en la caracterización, lo que no permite ver como estos procedimientos están aportando a la consecución de los objetivos. La caracterización debe mostrar los procedimientos y todos los instrumentos que se tienen para desarrollar esos componentes.

Procedimientos del Proceso de Gestión Predial

El proceso, cuenta con los siguientes procedimientos:

- ✓ PD-133 Adquisición de Inmuebles por Compra Directa para la gestión estratégica del suelo y proyectos urbanos de la Empresa V1.
- ✓ PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial V11.
- ✓ PD-113 Administración de Predios V3.
- ✓ PD-111 Adquisición de Inmuebles con Concurrencia de Terceros V1.
- ✓ PD-110 Análisis de Áreas de Oportunidad V1.
- ✓ PD-77 Procedimiento para el Ejercicio o Levantamiento del Derecho de Preferencia establecido en la Ley 9 de 1989 V3.
- ✓ PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP V1.
- ✓ PD-78 Estudio de Títulos V2.

En el desarrollo de la Auditoría se verificaron los siguientes procedimientos:

- ✓ PD-133 Adquisición de Inmuebles por Compra Directa para la gestión estratégica del suelo y proyectos urbanos de la Empresa V1.
- ✓ PD-113 Administración de Predios V3.
- ✓ PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial V11

Mediante correo electrónico del 9 de septiembre de 2026, la Dirección Técnica de Gestión Predial informó que el procedimiento PD-110 – Análisis de Áreas de Oportunidad *"no se realiza en esta Dirección"*.}; sin embargo, en el Sistema Integrado de Gestión (SIG) el procedimiento permanece adscrito al Proceso de Gestión Predial, evidenciándose una falta de correspondencia entre la documentación oficial del proceso y la operación reportada por el área responsable. Por lo anterior, se requiere revisar y formalizar la ubicación, responsabilidad y aplicación del procedimiento, así como actualizar la documentación del SIG que corresponda, con el fin de asegurar la claridad de responsabilidades y la trazabilidad del proceso.



Proceso	Clasificación del documento	Título	Fecha de Expedición	Documento Adjunto
Gestión Predial	Procedimientos	PD-133 Adquisición de Inmuebles por Compra Directa para la gestión estratégica del suelo y proyectos urbanos de la Empresa V1	Jun, 2026	
Gestión Predial	Procedimientos	PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial V11	Mar, 2026	
Gestión Predial	Procedimientos	PD-113 Administración de Predios V3	Mar, 2026	
Gestión Predial	Procedimientos	PD-111 Adquisición de Inmuebles con Concurrencia de Terceros V1	Sep, 2024	
Gestión Predial	Procedimientos	PD-110 Análisis de Áreas de Oportunidad V1	Ago, 2024	

Fuente: Intranet – SIG – Proceso Gestión Predial.

Plan de Gestión de Suelo

La Resolución 248 de 2024 adoptó el Plan de Gestión de Suelo como instrumento para identificar, gestionar y adquirir inmuebles destinados a proyectos con énfasis en proyectos VIS y VIP.

El Plan de Gestión de Suelo fue modificado mediante las Resoluciones 365 y 402 de 2025 que ajustaron criterios de viabilidad y actualizaron el Anexo No. 1.

En su configuración vigente, el anexo incorpora 50 registros: 29 de Edén El Descanso, 1 de Lomas Pijaos II y 20 asociados a la convocatoria *"Suelo para mi Casa"*. Para efectos de esta auditoría, resulta relevante verificar la correspondencia entre el universo operativo de Gestión Predial, los predios incluidos en el instrumento vigente y los soportes técnicos, jurídicos, urbanísticos y económicos que justifican su gestión.

Proyectos auditados

La revisión comprende tres frentes reportados por la Dirección Técnica de Gestión Predial:

- La gestión predial en el **Plan Parcial El Edén El Descanso**, centrada en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión (UAU/UG) 1
- La gestión predial asociada al Proyecto Integral de Revitalización del **Cable Aéreo Potosí**.
- La administración de predios a cargo de la Empresa y bienes fideicomitidos.

A continuación, se sintetiza el estado informado para cada uno de ellos.

Plan Parcial El Edén El Descanso

Descripción general:

Mediante el Decreto Distrital 521 de 2023, se adoptó la modificación del Plan Parcial Edén el Descanso, incorporando los acuerdos suscritos entre la Administración Distrital y el Cabildo Indígena Muisca de Bosa, durante el proceso de consulta previa que se encuentra en curso, en etapa de seguimiento a lo pactado. El Plan Parcial incluye un capítulo étnico, que recoge y detalla los aspectos diferenciales del urbanismo, con el objetivo de incorporar en las obras que se realizarán, un reconocimiento a las tradiciones y visión del CIMB.

RenoBo inicia la compra de suelo en la Unidad de Gestión 1, para avanzar en la consolidación del Plan Parcial.



Fuente de la imagen: *https://renobo.com.co/es/proyectos/plan-parcial-de-desarrollo-eden-el-descanso*

Estado actual:

Durante la vigencia 2026, en el marco de la situación de urgencia declarada mediante el Decreto Distrital 012 del 16 de enero de 2025, por motivos de utilidad pública e interés social, de conformidad con lo previsto en los literales a) y b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se adelantaron las actuaciones orientadas a la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión (UAU/UG) 1– Polígono Ciudadela Mhuysqa de Iguaque, del Plan Parcial “Edén – El Descanso”, adoptado mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 y modificado por el Decreto Distrital 521 de 2023. Modalidades de gestión: enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa.

Avance:

123 predios, total UG1 PPD-EED
59 predios gestionados durante el primer semestre de 2026, discriminados así:

- 24 predios ya fueron entregados (con firma de promesa y en proceso de pago del primer contado);

- 2 con promesa firmada y con programación de entrega.
- 6 con notificación de oferta sin respuesta de aceptación por parte de los propietarios
- 2 con aceptación parcial de oferta por propietarios fallecidos [mixto]
- 6 en proceso de elaboración y revisión de promesa de compraventa
- 10 predios con avalúos en firme y con solicitud de CDP
- 3 predios en proceso de elaboración de ofertas
- 5 en proceso de elaboración de avalúo por parte de UAECD
- 1 en proceso de solicitud de avalúo

Fuente: Información reportada por la DTGP, RenoBo, septiembre de 2026

Predio auditado: ED01-056_0000

La Dirección Técnica de Gestión Predial compartió a esta auditoría el expediente correspondiente al predio seleccionado. En la siguiente imagen se puede observar las carpetas que componen el expediente, dentro del proceso de adquisición por enajenación voluntaria:



Nombre	Tamaño	Versión	Categoría	Estado / Actividad
Insumos tecnicos		2026-03-17		
Oferta compraventa		2026-04-08		
Documentos propietarios		2026-04-08		
Enajenacion voluntaria		2026-04-08		
Expropiacion administrativa		2026-04-08		
Servicios publicos		2026-04-08		
Insumos juridicos		2026-04-08		
Documentos presupuestales		2026-05-19		
Avaluo comercial		2026-05-22		
Indice electronico	44 KB	2026-09-28 (v. 1)		
Soportes de pago		2026-09-29		

Fuente: Expediente RT ED01-056-0000, compartido en TAMPUS_ERU_PROD.

Registro Topográfico (RT) ED01-056_0000

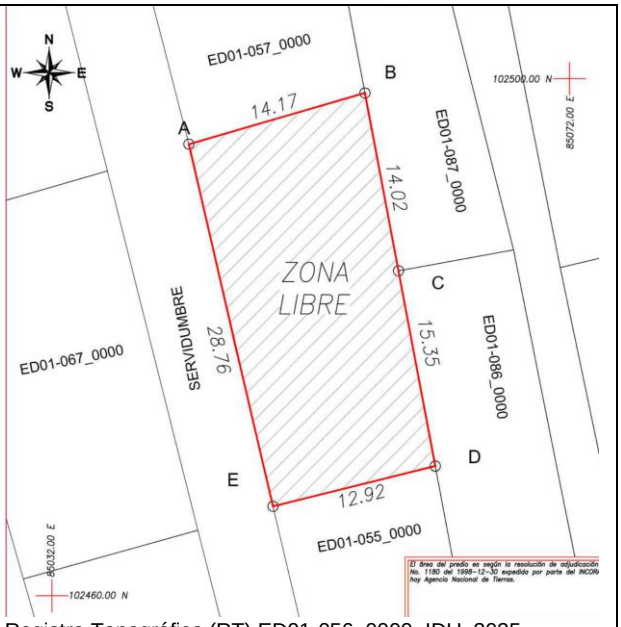
Informe de Auditoría

Descripción general:

El Registro Topográfico (RT), elaborado por el IDU en febrero de 2025, identifica el predio localizado en el ámbito del Plan Parcial El Edén El Descanso, en la localidad de Bosa, barrio San Bernardino XVIII.

El inmueble se registra como “Zona Libre”, con un área de terreno de 393,16 m², sin área construida.

En el plano se observa una servidumbre sobre el costado occidental y predios colindantes identificados como ED01-057_0000 al norte, ED01-087_0000 y ED01-086_0000 al oriente, ED01-055_0000 al sur y ED01-067_0000 al occidente.



Registro Topográfico (RT) ED01-056_0000. IDU, 2025.

Fuente: Elaboración propia, a partir del expediente compartido por la DTGP en TAMPUS_ERU_PROD.

Datos generales

Dirección	SAN JOSE 11	Área de terreno	393,16 m²
CHIP	AAA0180ZBDE	Matrícula inmobiliaria	50S-40699543
Localidad / barrio	Bosa / San Bernardino XVIII	Área construida	0,00 m²

Información predial y jurídica

Cédula catastral	10531801560000000000
Código de sector	105318
CHIP	AAA0180ZBDE

Contenido del expediente documental – RT ED01-056_0000

Carpeta	Contenido
Insumos técnicos	1. Registro Topográfico RT ED01-056_0000
Oferta compraventa	1. Resolucion_175_2026 2. Acta_de_notificacion_y_aceptacion_oferta_resolucion_175_2026 3. Radicado_S2026002937_solicitud_de_registro_de_oferta_de_compra 4. Radicado_ORIP_matricula_inmobiliaria_50s_40699543 5. Registro de oferta
Documentos propietarios	1. Certificado_antecedentes_judiciales_cc_2971672 2. Certificado_vivo_cc_29716672 3. Radicado_E2026003207_RT_ed01_056_0000_(*) 4. Radicado_E2026002510_remision_de_documentación

Carpeta	Contenido
	5. Radicado_E2026004109_entrega_de_documentos_RT_ed01_055_0000 6. Radicado_E2026004424_remision_de_documentacion_RT_ed01_067_0000 7.Radicado_E2026004428_remision_de_documentacion_RT_ed01_056_0000_otros
Enajenación voluntaria	1. 19. RT ED01-056_0000 Firma promesa 2. 6. ED01-056 Acta de entrega 3. ED01-056_0000 Acta de reparto
Expropiación administrativa	No hay archivos, no se llegó a esta modalidad de adquisición, con este predio.
Servicios públicos	1. Respuesta_vanti_18057658_0.pdf 2. Radicado_s2026_070214_respuesta_solicitudes_acueducto 3. Estado_de_cuenta_detallado_por_predio_aaa0180zbde 4. Estado_de_cuenta_impuesto_predial_unificado_aaa0180zbde
Insumos jurídicos	1. Estudio_de_titulos_aaa0180zbde_050s40699543 2. Localizacion_sinupot_sigdep_aaa0180zbde 3. Consulta_VUR_estado_juridico_del_inmueble_50s40699543 4. Reporte_de_actualizacion_estudio_de_titulos_aaa0180zbde_050s40699543 5. Estado_de_cuenta_por_concepto_predial_aaa0180zbde 6. Certificado_de_tradicion_y_libertad_50s40699543 7. Certificado_catastral_aaa0180zbde 8. Estudio_de_titulos_aaa0180zbde_050s40699543 9. Estado_juridico_del_inmueble_50s40699543 10. IDU_chat_de_valorizacion_aaa0180zbde 11. Certificado_de_tradicion_y_libertad_50s40699543_db 12. Reporte_de_actualizacion_estudio_de_titulos_aaa0180zbde_050s40699543 13. Res_1180_de_1998_san_Jose_11 14. SNR_2026ee_091649_1_respuesta_solicitud_de_informacion 15. SNR_2026er_002872_seguimiento_radicado_S2026000042
Documentos presupuestales	1. Formato_solicitud_cdf_predios_el_eden_ed01_056_0000.pdf 2.Certificado_de_disponibilidad_de_recursos_o_fondos_en_el_fideicomiso_matriz_plan_parcial_eden_certificado_001_2026_1 3. IF2026002506_solicitud_CDF_plan_parcial_eden 4.Certificado_de_disponibilidad_de_recursos_o_fondos_fideicomiso_matriz_plan_parcial_eden_certificado_001_2026 5. Comunicacion_solicitud_creacion_tercero_predio_ed01_056_0000_RENOBO 6.Correo_ERU_solicitud_tramite_vinculacion_fiduciaria_sarlaft_pago_(***)_predio_RT_ed01_056_0000 7. Solicitud_de_creacion_o_actualizacion_de_terceros_(***) 8. Rut_ed01_056_000 9. Comprobante_causacion_(***)_orden_de_pago_70
Avalúo comercial	1.E2026004683_respuesta_solicitud_respuesta_solicitud_de_revision_de_observaciones_16_avaluos_comercial 2. Informe_tecnico_de_avaluo_comercial_02_2026_170_RT_ed01_056_0000
Soportes de pago	1. Comprobante_causacion_orden_de_pago_70

(***) Se omiten nombres propios por política de protección de datos de la Empresa.
Fuente: Elaboración propia a partir del expediente compartido en TAMPUS_ERU_PROD.

En el desarrollo de la Auditoría, se preguntó el motivo por el cual, en la carpeta *"Documentos propietarios"* del expediente RT ED01-056_0000, aparecen dos archivos que hacen referencia a los registros RT ED01-055_0000 y RT ED01-067_0000.

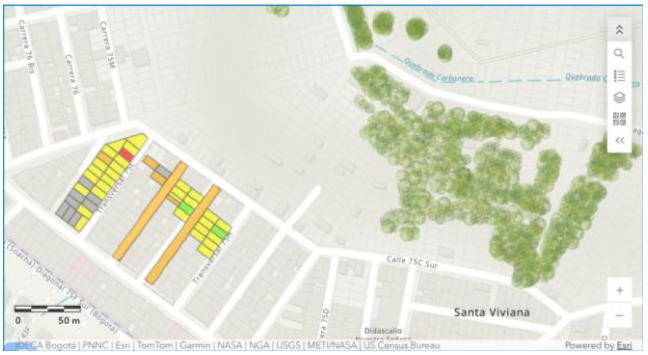
Al respecto, el auditado precisó *"que la presencia de documentos relacionados con otro predio dentro del expediente obedece a que ambos inmuebles pertenecen al mismo propietario, circunstancia que explica que la documentación repose de manera conjunta"*.

Así mismo, la DTGP manifestó que *"las actividades relacionadas con la organización, clasificación y archivo de los documentos en los expedientes corresponden al equipo responsable de Correspondencia y Gestión Documental, a través de las herramientas institucionales dispuestas para tal fin, incluido el sistema Tampus, y no a las funciones propias de esta Dirección; así mismo, una vez el radicado ha sido archivado en el sistema, la Dirección Técnica de Gestión Predial no cuenta con los permisos ni con las competencias funcionales para modificar su denominación o realizar ajustes sobre la organización documental registrada".*

Proyecto Integral de Revitalización - Cable Aéreo Potosí (PIR CAP)

El Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí (PIR CAP) tiene como propósito formular una actuación urbana de carácter integral, orientada a fortalecer la integración funcional entre el sistema de transporte por cable aéreo y el proyecto urbano del PIR CAP. Decreto 300 del 3 de Julio de 2025 *"... equipamientos localizados en la Estancia, El Espino y Santa Viviana (A) en la localidad de Ciudad Bolívar"* y Decreto 054 del 20 de febrero de 2026 *"...nodos de equipamientos para el cuidado en los sectores Santa Viviana (B), Potosí y parte de El Espino de la localidad de Ciudad Bolívar"*.

NODO LA ESTANCIA: (46 Predios). Expedición de 40 resoluciones de oferta formal de compra, de las cuales se lograron 35 aceptaciones, las cuales se encuentran en proceso de firma de promesa de compraventa, 4 no aceptadas y 1 en trámite de modificatoria oferta. En cuanto a los 6 predios restantes, 1 se encuentra en trámite de expedición de oferta formal de compra y 5 con cabidas y linderos inscritas en trámite de elaboración de insumos previos (RT) y solicitud de informe técnico de avalúo comercial.	
NODO SANTA VIVIANA A: (26 Predios). Se realizó la expedición de 17 resoluciones de oferta formal de compra, las cuales se encuentran a la fecha en proceso de notificación y términos de aceptación. Por otro lado, teniendo en cuenta gestiones interinstitucionales con la Caja de la Vivienda Popular, se logró la titulación de 1 predios más,	

las cuales se encuentran proceso de elaboración de insumos previos para la adquisición predial. Sin embargo, a la fecha se encuentran en elaboración procedimiento de enajenación directa por parte del CVP de 4 predios de la Iglesia Pentecostal, 3 en registro y 1 en trámite de titulación ante la CVP.	
NODO SANTA VIVIANA B: (20 predios + 2 vías). Se encuentra en proceso de notificación de 7 ofertas formales de compra, 9 en trámite de avalúo y 2 en trámite de elaboración RT de los predios titulados y registrados ante ORIP por la Caja de la Vivienda Popular y 2 predios en viabilidad técnica y jurídica para trámite de titulación por parte de la CVP.	
NODO POTOSÍ: (18 predios). En elaboración de insumos previos de los 18 predios para proceso de adquisición predial de los cuales 4 cuentan con títulos de propiedad, de estos 3 cuentan con avalúos aprobados y 14 figuran como mejoras dentro de un predio de mayor extensión.	
NODO EL ESPINO: (56 predios + 3 vias): Se realizó gestión interinstitucional con la Caja de la Vivienda Popular para los procesos de titulación pendientes, logrando culminar el proceso de creación de nueva matrícula inmobiliaria de 43 predios, para los cuales a la fecha la DTGP se encuentra en trámite de elaboración de estudios de títulos como insumo previo para los procesos de adquisición predial,	

9 predios en proceso de registro y 4 en trámite de titulación por parte de la CVP.	

Fuente: Información reportada por la DTGP, RenoBo, el 9 de septiembre de 2026

Predio auditado: RT 51-09_000

La Dirección Técnica de Gestión predial compartió a esta auditoría el expediente correspondiente al predio seleccionado del Proyecto Integral de Revitalización - Cable Aéreo Potosí (PIR CAP). En la siguiente imagen se puede observar las carpetas y parte de los archivos que componen el expediente, dentro del proceso de adquisición por enajenación voluntaria:

Manzana 51

RT EST 51-09_000

No. Registros:16 Pág: 1 / 1 Exportar a Excel Esta página Todas

Nombre	Tamaño	Versión
1. Técnico		2026-04-13
2. Estudio de títulos		2026-04-13
3. Avalúo		2026-04-13
4. Documentación		2026-05-29
5. Oferta de compra		2026-06-11
Promesa_de_compraventa_EST_51_09_2_.PDF	484 KB	2026-09-15 (v. 1)
Oferta_de_compra_EST_51_09_000_firmado_asignado.pdf	509 KB	2026-06-02 (v. 2)
S2026003089_citacion_personal_resolucion_230_de_2026_por_medio_la_cual_formula_oferta_de_compra_en_las_leyes_9_de_1989_y_388_de_1997.pdf	590 KB	2026-06-04 (v. 2)
S2026003089_soporte_de_devolucion_RA564474016CO.pdf	6.0 MB	2026-06-17 (v. 1)
S2026003268_Acuse_de_recibido.pdf	190 KB	2026-08-04 (v. 1)
S2026003268_Solicitud_de_registro_de_oferta_de_compra_resolucion_no._230_del_02_de_junio_de_2026.pdf	2.2 MB	2026-06-11 (v. 2)
S2026003752_acuse_de_recibido_Leder_Luis_Vilodia_Peña.pdf	3.1 MB	2026-07-07 (v. 1)
S2026003752_notificacion_electronica_de_la_resolucion_325_de_2026.pdf	1.6 MB	2026-06-26 (v. 2)
S2026004059_acuse_de_recibido_Mayer_Said_Surmay_Mesa.pdf	3.1 MB	2026-07-14 (v. 1)
S2026004059_notificacion_electronica_resolucion_360_de_2026.pdf	1.6 MB	2026-07-10 (v. 2)
.Indice Electronico	24 KB	2026-10-14 (v. 1)

Fuente: Expediente RT ED01-056-0000, compartido en TAMPUS_ERU_PROD.

Informe de Auditoría

Registro Topográfico RT 51-09_000	
Descripción general: El Registro Topográfico (RT), elaborado por el IDU en febrero de 2026, corresponde a un predio localizado en el barrio La Estancia, localidad de Ciudad Bolívar, dentro del Proyecto Integral de Revitalización Cable Aéreo Potosí - PIR CAP. El lote presenta una configuración rectangular de 6,00 m de frente por 12,00 m de fondo, para un área total de terreno de 72,00 m². Este inmueble se encuentra edificado: el registro consigna 272,68 m² de área construida, distribuidos entre sectores de uno, tres y cuatro pisos, además de voladizos. El plano muestra frente sobre la Calle 58 A Sur y colindancias laterales con los predios EST_51_10-000 y EST_51_08-000, y por el lado posterior con EST_51_15-000.	 Registro Topográfico RT 51-09-000. IDU, febrero de 2026.

Fuente: Elaboración propia, a partir del expediente compartido por la DTGP en TAMPUS_ERU_PROD.

Datos generales

Registro topográfico	RT-51-09-000	Fecha	25 de febrero de 2026
Dirección	CL 58 A SUR 73J 52	Proyecto	PIR Cable Aéreo Potosí
Propietarios	(*)	Localidad / barrio	Ciudad Bolívar / La Estancia
CHIP	AAA0017YPNX	Matrícula inmobiliaria	50S-626699
Área de terreno	72,00 m²	Área construida	272,68 m²

(*) La información faltante se omite en cumplimiento de la política de protección de datos de la entidad.
Fuente: Elaboración propia, a partir del expediente compartido por la DTGP en TAMPUS_ERU_PROD.

Información predial y jurídica

Cédula catastral	58AS74G6
Código de sector	002418 51 09 000 00000
CHIP	AAA0017YPNX

Fuente: Elaboración propia, a partir del expediente compartido por la DTGP en TAMPUS_ERU_PROD.

Contenido del expediente documental – RT EST 51-09_000

Carpeta	Contenido

Directorio principal	1. Promesa_de_compraventa_EST_51_09_2 2.S2026003089_citacion_personal_resolucion_230_de_2026_por_medio_la_cual_formula_oferta_de_compra_en_las_leyes_9_de_1989_y_388_de_1997 3. Oferta_de_compra_EST_51_09_000_firmado_asignado 4. S2026003268_Acuse_de_recibido 5. S2026003089_soporte_de_devolucion_RA564474016CO 6.S2026003268_Solicitud_de_registro_de_oferta_de_compra_resolucion_no._230_del_02_de_junio_de_2026 7. S2026003752_notificacion_electronica_de_la_resolucion_325_de_2026 8. S2026003752_acuse_de_recibido_(*) 9. S2026004059_acuse_de_recibido_(*) 10. S2026004059_notificacion_electronica_resolucion_360_de_2026
1. Técnico	1. RT_EST_51_09_000 2. RT_EST_51_09_000
2. Estudio de títulos	1. DB_50S_626699_2 2. Escritura_1411_notaria_27 3. Escritura_5084_notaria_21 4. Escritura_7949_notaria_21 5. AAA0017YPNX_1743709067 6. DB_50S_626699_1 7. VUR_50S_626699_2 8. Escritura_8129_notaria_21 9. VUR_50S_626699 10. VUR_FMI_50S_626699_1 11. Estudio_de_titulos_50S_626699
3. Avalúo	1. Respuesta_revision_AV_2026_119_RT_EST_51_09_000 2. Informe_tecnico_2026_119_RT_EST_51_09_000
4. Documentación	1. Esta carpeta se encontró vacía.
5. Oferta de compra	1. Oferta_de_compra_EST_51_09_000 2. Acta_de_notificacion_EST_51_09_000 3. E2026008084_aceptacion_de_oferta_de_compra_RT_EST_51_09_000

Fuente: Elaboración propia, a partir del expediente compartido por la DTGP en TAMPUS_ERU_PROD.

En el desarrollo de la Auditoría, se preguntó el motivo por el cual, se encuentran unos archivos ubicados en el directorio principal (por fuera de las carpetas) y por qué la carpeta *"4. Documentación"* está vacía.

Al respecto, el auditado manifestó que *"las actividades relacionadas con la organización, clasificación y archivo de los documentos en los expedientes corresponden al equipo responsable de Correspondencia y Gestión Documental, a través de las herramientas institucionales dispuestas para tal fin, incluido el sistema Tampus, y no a las funciones propias de esta Dirección; así mismo, una vez el radicado ha sido archivado en el sistema, la Dirección Técnica de Gestión Predial no cuenta con los permisos ni con las competencias funcionales para modificar su denominación o realizar ajustes sobre la organización documental registrada".*

Administración de predios

Informe de Auditoría

Descripción general: De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 059 de 2023, esta función de la Dirección Técnica de Gestión Predial comprende la vigilancia, pago de servicios públicos, impuestos y demás gastos asociados de los predios fiscales de propiedad de la Empresa y los bienes fideicomitidos.
Pago de Administración: Pago de las facturas por concepto de administración de: - 13 locales comerciales ubicados en el Conjunto Mixto Plaza de la Hoja P.H. - 10 locales del Proyecto La Colmena.
Servicios públicos: El pago de servicios públicos se realiza sólo sobre los predios que tienen conexiones de acueducto, energía, gas natural o servicio de aseo. El procedimiento para ejercer el control y seguimiento a los servicios públicos inicia con el acopio de los soportes (facturas), se realiza la verificación de cada una de las cuentas contrato que posee cada predio. Si son predios fideicomitidos, se realizan memorandos, solicitando la instrucción fiduciaria para pago de los servicios a los Patrimonios Autónomos adjuntando los soportes correspondientes.
Impuestos: La Dirección Técnica de Gestión Predial para 2026, efectuó la declaración y coordinó con la Dirección Financiera la firma, presentación y generación del respectivo certificado del impuesto predial de 521 predios de la Empresa y fideicomitidos a través de la Oficina Virtual de la Secretaría Distrital de Hacienda, los cuales gozan del beneficio de exención del pago, por ser bienes pertenecientes al Banco de Tierras del Distrito y que fueron reportados a finales de 2025 para ser exentos del impuesto predial en la vigencia 2026 a través de la plataforma dispuesta para el efecto por la SDH.
Mantenimiento: Para el cumplimiento de su misión, la Empresa requiere garantizar la ejecución continua y permanente de labores de mantenimiento integral, limpieza, poda, control de plagas y conservación general de los predios bajo su responsabilidad, en atención a la naturaleza y condiciones físicas de dichos bienes inmuebles. Los predios que corresponden a lotes libres de edificaciones demandan una intervención recurrente y sistemática. Las características propias de estos predios hacen indispensable la realización periódica de actividades orientadas a preservar condiciones adecuadas de seguridad, higiene y salubridad,

así como a mitigar riesgos asociados al crecimiento descontrolado de vegetación, acumulación de residuos sólidos, proliferación de vectores y deterioro de cerramientos perimetrales. La ausencia de estas intervenciones podría derivar en afectaciones al entorno físico y paisajístico, incremento de riesgos sanitarios, aparición de actos de vandalismo y ocupaciones no autorizadas, así como impactos negativos sobre la seguridad y el bienestar de la comunidad aledaña.

Fuente: Información reportada por la DTGP, RenoBo, el 9 de septiembre de 2026.

Análisis de la base de contabilidad predial

La base contiene 1.173 registros prediales y se organiza en dos hojas: una hoja principal con el detalle individual de los inmuebles y una hoja de resumen. La hoja principal incorpora 10 campos, entre ellos: folio de matrícula inmobiliaria, CHIP, dirección, proyecto, administrador y estado de la base de administración.

La hoja de resumen consolida el universo histórico y distingue los registros que permanecen en inventario/adquisición de aquellos que, aunque continúan en la base por razones de trazabilidad histórica, no se contabilizan dentro del inventario operativo.

Síntesis de la información

Registros totales	Proyectos	Estados	Inventario base	Inventario ajustado
1.173	37	9	475	467

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

Estructura de información

Campo	Descripción
Folio	Identificación registral del inmueble.
CHIP	Identificador catastral del predio.
Dirección	Dirección o referencia de localización.
Proyecto	Proyecto urbano, de renovación o de gestión de suelo al cual se asocia el registro.
Nombre del Administrador	Entidad o patrimonio autónomo que figura como administrador.
Estado Base Administración	Situación del registro dentro del ciclo de administración: inventario/adquisición, entregado, transferido, administración temporal, etc.
No. / auxiliares	Campos de control y numeración interna de la base.

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

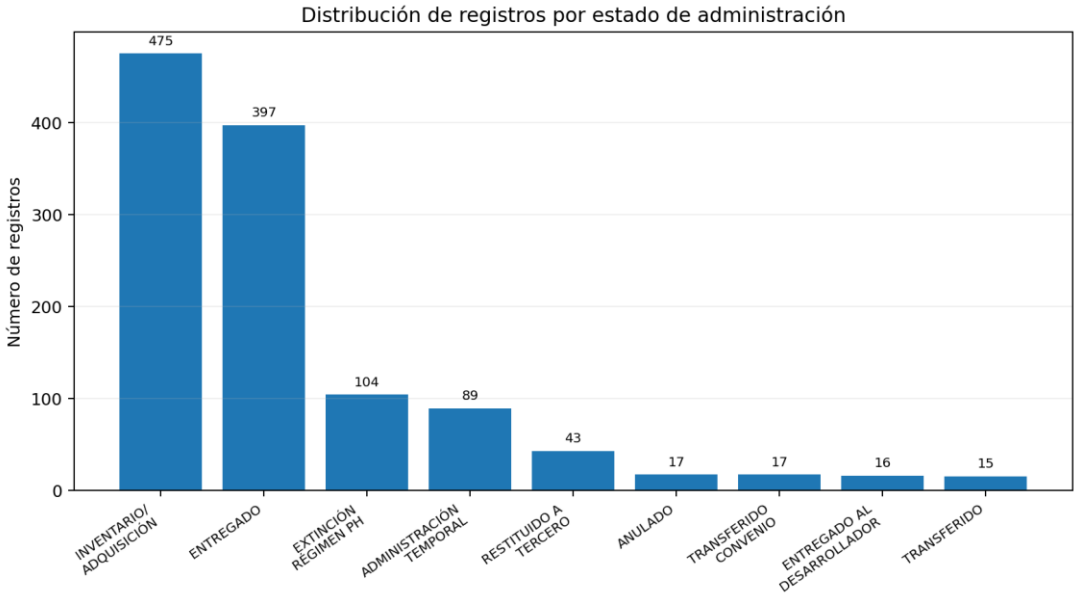
Distribución por estado

Estado	Registros	%

INVENTARIO/ADQUISICION	475	40.5 %
ENTREGADO	397	33.8 %
EXTINCION REGIMEN PH	104	8.9 %
ADMINISTRACION TEMPORAL	89	7.6 %
RESTITUIDO A TERCERO	43	3.7 %
ANULADO	17	1.4 %
TRANSFERIDO CONVENIO	17	1.4 %
ENTREGADO AL DESARROLLADOR	16	1.4 %
TRANSFERIDO	15	1.3 %

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

La conciliación con la hoja *"resumen"* es consistente: 475 registros corresponden a INVENTARIO/ADQUISICIÓN y los 698 restantes se distribuyen entre estados históricos o no incluidos en el conteo operativo. El estado ENTREGADO concentra 397 registros (33,8 %) y EXTINCIÓN RÉGIMEN PH 104 registros (8,9 %).



Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

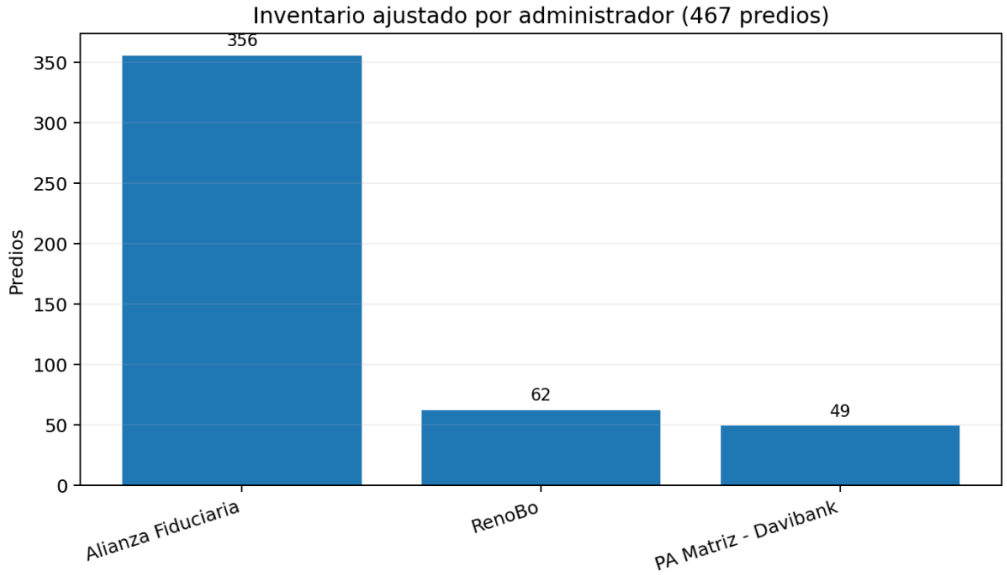
Inventario ajustado por administrador:

La hoja de resumen aplica un ajuste de ocho (8) registros asociados al proyecto USME 1, reduciendo el inventario operativo de 475 a 467 predios. Sobre este universo ajustado, la distribución por administrador es la siguiente:

Administrador	Predios	Participación
Alianza Fiduciaria	356	76.2 %
RenoBo	62	13.3 %

PA Matriz - Davibank	49	10.5 %

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*



Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

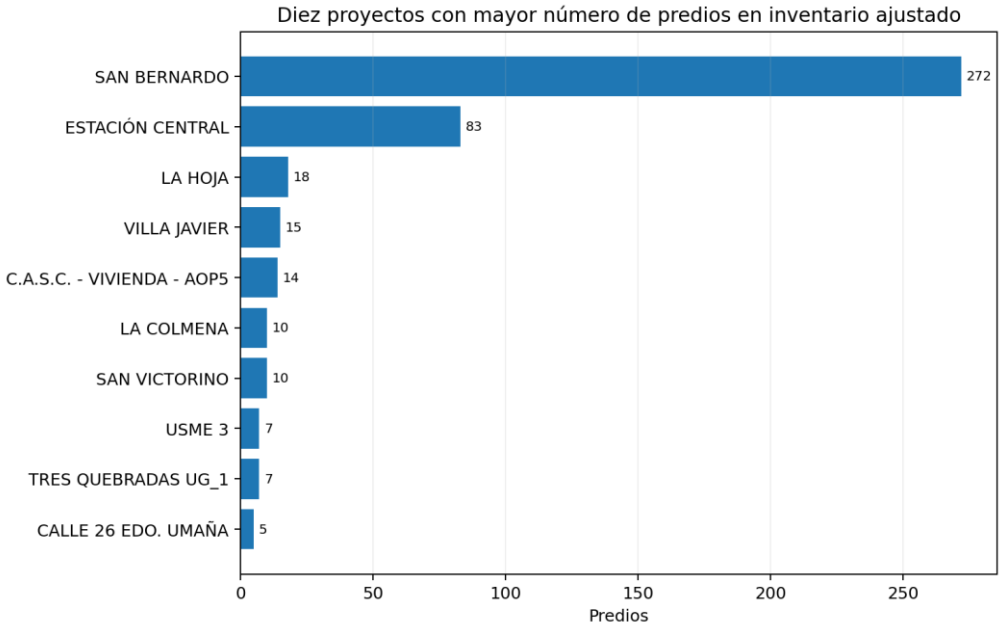
Proyectos con mayor concentración de registros

Proyecto	Registros históricos	Inventario ajustado	% del inventario ajustado
SAN BERNARDO	348	272	58.2 %
USME 1	167	0	0.0 %
ESTACIÓN CENTRAL	141	83	17.8 %
LA COLMENA	131	10	2.1 %
CABLE AEREO SAN CRISTOBAL	89	0	0.0 %
VOTO NACIONAL	70	1	0.2 %
AE - CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO	64	0	0.0 %
VICTORIA PARQUE RES.	35	0	0.0 %
LA HOJA	18	18	3.9 %
VILLA JAVIER	15	15	3.2 %
C.A.S.C. - VIVIENDA - AOP5	14	14	3.0 %
SAN VICTORINO	10	10	2.1 %
USME 3	7	7	1.5 %
TRES QUEBRADAS UG_1	7	7	1.5 %
CALLE 26 EDO. UMAÑA	7	5	1.1 %

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

El inventario ajustado presenta una alta concentración: San Bernardo reúne 272 predios (58,2 %) y Estación Central 83 (17,8 %). En conjunto representan aproximadamente el 76,0 % del

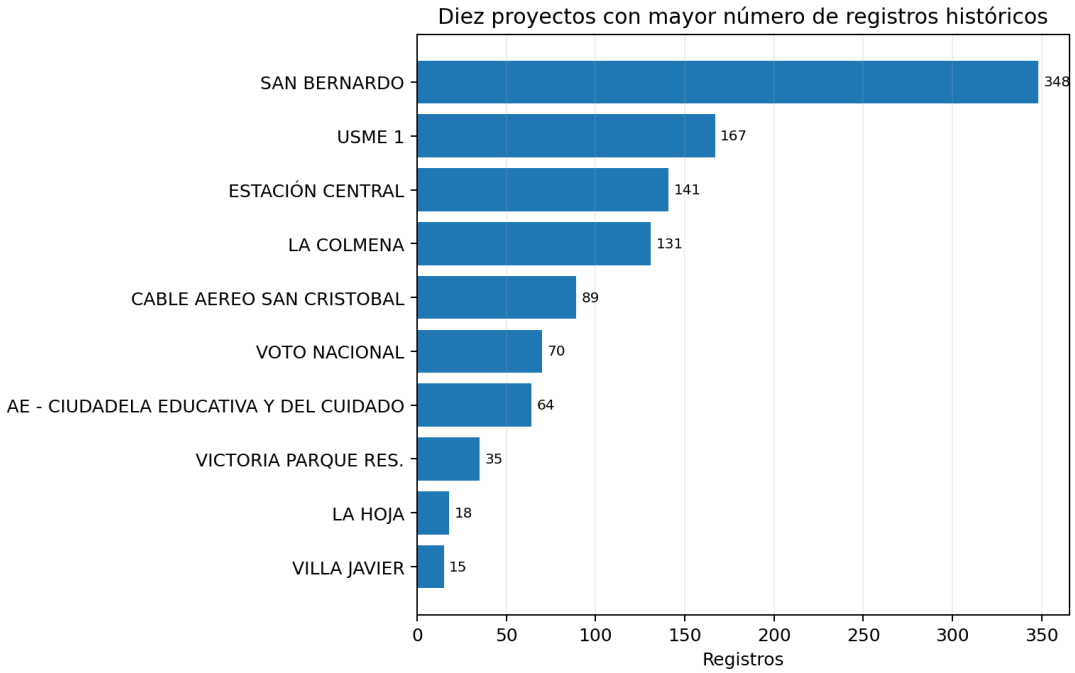
inventario ajustado. Esta concentración es relevante para definir muestras de auditoría basadas en materialidad.



Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

Registros históricos por proyecto:

La lectura histórica muestra que los proyectos con mayor número de registros son San Bernardo (348), USME 1 (167), Estación Central (141), La Colmena (131) y Cable Aéreo San Cristóbal (89). Esta lectura debe diferenciarse del inventario operativo, pues la base conserva registros entregados, transferidos, anulados, restituidos y con extinción del régimen de propiedad horizontal.



Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

Indicadores de calidad de datos

Situación	No. de registros	Observación
CHIP vacío	25	Registros sin CHIP diligenciado.
CHIP AAA0000AAAA	113	Valor genérico o de control que debe interpretarse antes de análisis de unicidad.
CHIP igual a 0	3	Registros con valor no estándar.
Dirección vacía	25	Registros sin dirección diligenciada.
Folio 050S00000000	9	Folio genérico repetido; no debe tratarse como identificador registral único.

Elaboración propia auditoría. Fuente analizada: *base_contabilidad_predial_jsp7.xls*

Notas de la Auditoría:

La base funciona simultáneamente como inventario operativo y repositorio histórico; el análisis realizado filtró el estado INVENTARIO/ADQUISICIÓN y considerar el ajuste de los ocho registros de USME 1 aplicado en la hoja de resumen.

La concentración del inventario ajustado en San Bernardo y Estación Central permite orientar una muestra de auditoría por materialidad, complementándola con proyectos de menor volumen, pero mayor riesgo o complejidad jurídica.

La distribución por administrador evidencia que Alianza Fiduciaria concentra 356 de los 467 predios ajustados (76,2 %), por lo que la conciliación entre la base de Gestión Predial, los patrimonios autónomos y los registros contables resulta especialmente relevante.

Los valores genéricos o incompletos en CHIP, dirección y folio deben tratarse como alertas de calidad de datos. No necesariamente implican error de gestión, pero sí justifican pruebas de integridad, consistencia y trazabilidad con fuentes registrales y catastrales.

Normograma

Respecto al normograma y a las normas Urbanísticas, se observó lo siguiente:

El 9 de octubre de 2026 se realizó consulta al normograma de la Empresa. El siguiente cuadro es una síntesis de las normas asociadas al proceso de Gestión Predial:

DOCUMENTO INTERNO ESTABLECIDO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA	NORMA	EPÍGRAFE	LE APLICA ALGÚN CRITERIO AMBIENTAL	ÁREA O DEPENDENCIA RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN DEL MECANISMO	ENLACE DE LA PÁGINA WEB PARA CONSULTAR LA NORMA
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339#138
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Ley 1537 de 2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971#:~:text=Por%20la%20cual%20se%20dictan,y%20se%20dictan%20otras%20disposiciones.

DOCUMENTO INTERNO ESTABLECIDO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA	NORMA	EPÍGRAFE	LE APLICA ALGÚN CRITERIO AMBIENTAL	ÁREA O DEPENDENCIA RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN DEL MECANISMO	ENLACE DE LA PÁGINA WEB PARA CONSULTAR LA NORMA
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Decreto 1077 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Decreto Distrital 555 de 2021	Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://bogota.gov.co/bog/pot-2022-2035/Decreto_555_de_2021.pdf
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Decreto Distrital 645 de 2025	Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hacienda	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=191865#519
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Acuerdo Distrital 927 de 2024	Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=155699#320
PD-107 Liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP	Resolución RenoBo 123 de 2024	Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://sisjur.bogotajuridica.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=154125
N/A	Res. RenoBo 248 de 2024	Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones	No	Dirección Técnica de Gestión Predial	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=160497&dt=S

Fuente: Elaboración propia, a partir del Normograma publicado en el Sistema Integrado de Gestión - SIG RenoBo, 9 octubre de 2026.

Se puede observar que está actualizado el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 *"Bogotá Camina Segura"*, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 927 de 2024; así mismo, se observa incorporado el Decreto Distrital 645 de 2025, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hacienda"*.

No obstante, esta auditoría considera necesario analizar la pertinencia de incorporar el Decreto Distrital 670 de 2025 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.",* así como la Resolución Conjunta SDHT-RenoBo No. 940 de 2022, *"Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá; se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".*

Frente a estas inquietudes planteadas por la auditoría, María Alejandra Gómez Bohórquez - Directora Técnica de Gestión Predial - respondió por correo electrónico del 14/10/2026, lo siguiente:

- *Pregunta Auditoría: Información sobre última actualización del normograma, asociado al proceso.*

Respuesta DTGP: La última actualización del normograma asociado al proceso de Gestión Predial se realizó el 29 enero de 2025.

- *Pregunta Auditoría: Sobre el Normograma, si está incorporado el Decreto Distrital 670 de 2025 y el plan de Desarrollo "Bogotá camina Segura", Acuerdo Distrital 927 de 2024.*

Respuesta DTGP: Se adjunta la versión actualizada del normograma para su consulta y verificación de la inclusión del Decreto Distrital 670 de 2025 (Incorporado por: Gestión Urbana y Gestión de la Participación Ciudadana y Asuntos Sociales) Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Camina Segura", adoptado mediante el Acuerdo Distrital 927 de 2024. (Actualizado por Direccionamiento y Planeación Institucional, Gestión de Servicios Administrativos y Logísticos y Gestión Predial).

Gestión del Talento Humano

De acuerdo con la información suministrada por los auditados, el proceso cuenta con el siguiente Recurso Humano para el desarrollo de sus actividades:

Libre nombramiento y Remoción: Director de la Dirección Técnica de Gestión Predial
Personal de Planta: Gestor Senior 3.

Órdenes de Prestación de Servicios:

Área Gestora	No. Contrato	Fecha Inicio	Fecha Final
DTGP	285-2026	11/08/2026	30/12/2026
DTGP	392-2026	07/09/2026	14/12/2026
DTGP	183-2026	21/07/2026	30/12/2026
DTGP	319-2026	14/08/2026	22/12/2026
DTGP	343-2026	20/08/2026	30/12/2026
DTGP	365-2026	25/08/2026	16/12/2026
DTGP	379-2026	28/08/2026	27/12/2026
DTGP	179-2026	17/07/2026	28/12/2026
DTGP	181-2026	17/07/2026	26/12/2026
DTGP	386-2026	3/09/2026	30/12/2026
DTGP	180-2026	17/07/2026	24/12/2026
DTGP	342-2026	20/08/2026	30/12/2026
DTGP	373-2026	27/08/2026	
DTGP	251-2026	31/07/2026	30/12/2026
DTGP	311-2026	13/08/2026	24/12/2026
DTGP	236-2026	31/07/2026	30/12/2026
DTGP	457-2025	11/11/2025	11/11/2026

Fuente: Información correo electrónico de la Dirección Técnica de Gestión Predial de fecha 9 de octubre de 2026.

El auditado informó que el proceso de Gestión Predial actualmente cuenta con un equipo de trabajo multidisciplinario.

Antecedentes de control

En la revisión de informes anteriores de la Oficina de Control Interno y de entes de control se identificaron asuntos recurrentes relacionados con trazabilidad de expedientes, oportunidad en la disponibilidad de predios, actualización de información de activos y controles sobre administración y pagos. Estos antecedentes fueron considerados en la definición de las pruebas aplicadas en la presente auditoría, en particular para Cable Aéreo Potosí y Administración de Predios.

Planes de Mejoramiento:

La Oficina de Control Interno realizó el Seguimiento al Plan de Mejoramiento de la Contraloría con corte al 30 de junio de 2026, I20260011928 del 28 de julio de 2026, en el cual se observó que la Dirección Técnica de Gestión Predial, actualmente cuenta con los siguientes Hallazgos:

Código de Auditoría 59 – Vigencia PAD 2025 2025

Hallazgo 2.2.8: Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de $69.481.567, y presunta incidencia disciplinaria, por el pago de Servicios Públicos con recursos del Patrimonio Autónomo San Victorino que correspondía pagar a un contratista.

Descripción de la Acción: Actualizar el procedimiento PD 113 "Administración de predios" incluyendo puntos de control en los que se verifique el estado de las cuentas contrato de servicios públicos asociados a los predios recibidos y/o en administración.

Al corte de junio 30 de 2026, la acción se encuentra cumplida.

Hallazgo 2.2.10: Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de dos predios que conforman el predio Eduardo Umaña, al PAS Renacer Central, sin adelantar el debido proceso y sin encontrarse incluidos en el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023.

Descripción de la Acción: Realizar la evaluación de predios aplicando el procedimiento PD-119 "Evaluación de Predios y Espacios Urbanos" actualizado en el mes de octubre de 2025 para todos los predios que sean susceptibles de adquisición por parte de RenoBo.

Al corte de junio 30 de 2026, la acción se encuentra en proceso en términos y su fecha de terminación final es: 3 de diciembre de 2026.

Hallazgo 2.2.13: Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por la falta de planeación e inobservancia de los procesos y procedimientos que tiene establecido la empresa en el proceso de gestión predial y ejecución del proyecto de construcción de vivienda San Bernardo.

Descripción de la Acción: Actualizar el procedimiento PD 23 "Adquisición predial" incluyendo lineamientos para el cumplimiento obligatorio de la política de protección a moradores que busca facilitar la adquisición predial mediante el acuerdo con los propietarios en los instrumentos de iniciativa pública formulados por RenoBo.

Al corte de junio 30 de 2026, la acción se encuentra cumplida.

En las recomendaciones la Oficina de Control Interno, indica que se debe “fortalecer el seguimiento interno a las acciones que actualmente se encuentran en términos, mediante la definición de cronogramas, responsables y mecanismos de control que permitan asegurar su cumplimiento antes de las fechas de vencimiento establecidas”.

Indicadores de Gestión

El proceso de Gestión predial cuenta actualmente con 2 indicadores:

1. Oportunidad en la liquidación de obligaciones urbanísticas VIS/VIP.

El objetivo del indicador es: Medir la oportunidad en la expedición de las resoluciones a través de la cual se adoptan las liquidaciones de la obligación urbanística VIS/VIP desde el momento en que son radicadas con la completitud de los documentos en la Dirección Técnica de Gestión Predial.

La periodicidad de medición del indicador es trimestral.

Fórmula:

*(Número de resoluciones generadas oportunamente) / (Número de resoluciones solicitadas en el período - Número de resoluciones en trámite o desistidas) * 100*

Meta esperada: 95%

El proceso indica en la descripción del análisis que “en todos los casos se han expedido los actos administrativos dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la radicación completa de la documentación requerida por la Empresa”.

Para el primer y segundo trimestre de 2026, los resultados del indicador fueron:

	RESULTADO DEL INDICADOR	
DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES	**I Trimestre**	**II Trimestre**
Número de resoluciones generadas oportunamente	39	55
Número de resoluciones solicitadas en el periodo	57	62
Número de resoluciones en trámite para el siguiente período - o desistidas.	18	7
Resultado Trimestral	**100,0**	**100,0**

Fuente: Indicadores de Gestión Predial 2026 - Intranet

Verificada la información se recomienda al proceso revisar la fórmula, teniendo en cuenta que realmente no está midiendo la oportunidad en la expedición de la Resolución, pues la fórmula tiene incluida las solicitudes que quedan en trámite y las que devuelven o las que desisten.

Se recomienda la siguiente formula: Número de Resoluciones generadas oportunamente / Número de resoluciones solicitadas en el periodo/ x 100.

Es así que, al analizar los datos obtenidos en el año 2025, se observa por ejemplo los siguientes resultados:

RESULTADO DEL INDICADOR					
DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	TOTAL
Número de resoluciones generadas oportunamente	13	24	27	37	101
Número de resoluciones solicitadas en el periodo	16	35	33	45	129
Número de resoluciones en trámite para el siguiente período	3	11	6	7	27
Resultado Trimestral	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**97,4**	**99,0**

Fuente: Indicadores de Gestión Predial 2025 - Intranet

En el IV Trimestre el resultado fue de 97,4 en los demás del 100%. Como se observa no tiene sentido que cuando más Resoluciones se soliciten y se generen más oportunas y haya menos en trámite, el indicador disminuya.

2. Índice de Efectividad en la Adquisición del Suelo (IEAS)

El objetivo del indicador es: Medir el avance real en la consolidación del suelo para los proyectos de renovación.

La periodicidad de medición del indicador es semestral.

Fórmula:

(Número de predios con oferta de compra / Total de predios requeridos por el proyecto) x 100.

Meta esperada: 90

Para el primer semestre de 2026, los resultados del indicador fueron:

DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES	I semestre
Número de predios con oferta de compra	55
Total de predios requeridos por el proyecto	20
Resultado Trimestral	**275,0**

Fuente: Indicadores de Gestión Predial 2026 – Intranet

El resultado reportado para el primer semestre de 2026 fue de 275 %, valor que supera en 185 puntos porcentuales la meta del 90 %. Sin embargo, este resultado no debe interpretarse por sí

mismo como un desempeño satisfactorio, puesto que un indicador de efectividad que excede ampliamente el 100 % evidencia una inconsistencia entre el numerador, el universo de referencia o las reglas de cálculo, y limita su utilidad para la toma de decisiones.

En reunión con los auditados, la DTGP informó que el indicador es de reciente implementación y que, luego de su primera medición, el proceso identificó la necesidad de revisar su hoja de vida.

Resultados verificación de la prueba de recorrido a los procedimientos

El PD-110, tiene como objetivo *"Describir la ruta de trabajo y el procedimiento para el análisis de Áreas de Oportunidad que permita identificar, caracterizar y seleccionar predios con potencial para el desarrollo de nuevos proyectos estratégicos de la Empresa, en cumplimiento de las metas del Plan Distrital de Desarrollo"*.

Mediante correo electrónico del 9 de septiembre de 2026, la Dirección Técnica de Gestión Predial informó que el procedimiento PD-110 – Análisis de Áreas de Oportunidad "no se realiza en esta Dirección"; sin embargo, en el Sistema Integrado de Gestión (SIG) el procedimiento permanece adscrito al Proceso de Gestión Predial, evidenciándose una falta de correspondencia entre la documentación oficial del proceso y la operación reportada por el área responsable. Por lo anterior, se requiere revisar y formalizar la ubicación, responsabilidad y aplicación del procedimiento, así como actualizar la documentación del SIG que corresponda, con el fin de asegurar la claridad de responsabilidades y la trazabilidad del proceso.

Por lo anterior, la prueba de recorrido se desarrolló sobre los procedimientos PD-133 – Adquisición de Inmuebles por Compra Directa para la gestión estratégica del suelo y proyectos urbanos de la Empresa, y PD-113 – Administración de Predios, contrastando los puntos de control definidos en los procedimientos con la evidencia disponible en los expedientes de los predios ED01-056_0000 del Plan Parcial El Edén El Descanso (PPD-EED) y RT EST 51-09_000 del Proyecto Integral de Revitalización Cable Aéreo Potosí (PIR-CAP), así como con la base de contabilidad predial y la información incorporada en el informe preliminar.

Procedimiento PD-133 – Adquisición de Inmuebles por Compra Directa

La revisión muestra una trazabilidad documental favorable en los dos expedientes seleccionados. Se identificaron soportes correspondientes a registro topográfico, estudio de títulos, consultas registrales/VUR, avalúo comercial, oferta de compra, notificación y aceptación. En ED01-056_0000 también se identificaron documentos presupuestales, soportes fiduciarios, promesa de compraventa, acta de entrega y comprobantes de causación. En RT EST 51-09_000 se observaron, además, promesa de compraventa, citaciones, acuses de recibo, solicitudes de registro de oferta y notificaciones electrónicas.

Aspecto verificado	Resultado de la prueba	Valoración
Insumos técnicos, jurídicos y avalúo	En ambos predios se identificaron registros topográficos, estudios de títulos/consultas registrales y avalúos compatibles con las etapas del procedimiento.	Conforme
Oferta, notificación y aceptación	Los expedientes contienen evidencia nominal de oferta de compra, notificación y aceptación; el PIR-CAP presenta además documentos de citación, acuse y registro en el directorio principal.	Conforme
Disponibilidad de recursos y cierre de la operación	Se identifican soportes de disponibilidad de recursos, vinculación fiduciaria y causación.	Conforme
Organización del expediente	En PPD-EED existen documentos de otros registros explicados por el auditado como documentación de un mismo propietario. En PIR-CAP varios soportes de etapas posteriores se encuentran en el directorio principal.	Conforme

2. Procedimiento PD-113 – Administración de Predios

La prueba evidenció que los expedientes seleccionados son principalmente expedientes de adquisición y, por tanto, no son suficientes para comprobar de manera integral todos los subprocesos de administración de predios. No obstante, permiten contrastar algunos controles sobre situación jurídica, servicios públicos y transición hacia la administración. La base de contabilidad predial complementa la prueba sobre inventario, pero varias actividades de PD-113 requieren evidencia centralizada o contractual que no reposa necesariamente en el expediente individual.

Aspecto verificado	Resultado de la prueba	Valoración
Actualización jurídica del inventario	En ambos expedientes se identificaron consultas VUR y certificados/soportes registrales.	Conforme
Reporte mensual de inventario a Contabilidad y Recursos Físicos	La base analizada permite identificar 467 predios en inventario ajustado. El profesional a cargo constató la elaboración mensual del reporte de inventario a Contabilidad y Recursos Físicos.	Conforme
Servicios públicos	PPD-EED contiene respuestas de Vanti y Acueducto y estados de cuenta compatibles con la verificación de cuentas contrato.	Conforme
Impuesto predial	En PPD-EED se identifica estado de cuenta del impuesto predial	Conforme
Mantenimiento y vigilancia	Los expedientes de los dos predios no contienen evidencia suficiente para probar contratos, certificaciones de cumplimiento, facturas e instrucciones fiduciarias de mantenimiento y vigilancia.	Conforme
Entrega/restitución de predios	PPD-EED contiene un archivo denominado 'Acta de entrega', pero su nombre no permite concluir que corresponda al FT-268 del PD-113. PIR-CAP no presenta acta equivalente.	Conforme

La prueba de recorrido permite concluir que, para PD-133, existe una trazabilidad documental materialmente consistente en los dos predios seleccionados.

Para PD-113, las actividades se soportan en matrices, comunicaciones mensuales, expedientes contractuales y soportes consolidados. Se identifican oportunidades de mejora en la organización y ubicación de los documentos de la gestión documental que está a cargo de la Dirección Administrativa y de TICs. El profesional a cargo verificó la existencia de un reporte mensual del inventario.

Resumen de hallazgos de auditoría

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
OM	Caracterización CP-05 V11	La caracterización no refleja de forma expresa los ocho procedimientos asociados al proceso, lo que dificulta visualizar su articulación con el objetivo, alcance, entradas, salidas y controles.
OM	Procesos y Procedimientos asociados. SIG - Información documentada	El proceso de Gestión Predial, en la documentación del SIG, actualmente incluye el procedimiento PD-110 Análisis de Áreas de Oportunidad; sin embargo, en el desarrollo de la auditoría, la DTGP informó que este procedimiento lo ejecuta la Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana, evidenciándose que la documentación del proceso en el SIG no se encuentra actualizada respecto a este procedimiento, conforme a lo establecido en el Manual del Sistema Integrado de Gestión, en el numeral 5.7.10., que *"La elaboración y actualización de los documentos del Sistema Integrado de Gestión es responsabilidad de los Líderes de Proceso o los responsables del tema que se esté documentando"*. De acuerdo con lo anterior, la OCI le recomienda al proceso realizar la actualización de la documentación en el SIG.
OM	Procesos y Procedimientos asociados SIG - Información documentada	Teniendo en cuenta que el área encargada de la gestión documental es la Dirección Administrativa y de TICs, como responsable de planear, articular y documentar la función archivística de la empresa, se recomienda al proceso articular con dicha área la organización de los documentos que conforman cada expediente, de conformidad con la tabla de retención documental.

Convenciones:

- **C:** Conformidad.
- **NC:** No Conformidad.
- **OM:** Oportunidad de Mejora.

5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

La auditoría interna al proceso de Gestión Predial ha permitido verificar que las actividades de identificación, adquisición, legalización, administración, custodia, registro y disposición del suelo se están realizando de manera eficaz, eficiente y transparente, conforme al marco legal vigente, y a las políticas institucionales, implementando buenas prácticas asociadas al proceso.

6. RECOMENDACIONES

Analizar la pertinencia de incorporar en el Normograma del proceso el Decreto Distrital 670 de 2025 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* y la resolución conjunta SDHT-RenoBo No. 940 de 2022.

Fortalecer la gestión de riesgos del proceso incorporando, cuando el análisis lo determine, riesgos operativos asociados a la oportunidad de la adquisición y disponibilidad del suelo, integridad y trazabilidad del expediente predial, administración de predios y calidad de la información reportada en los sistemas institucionales.

Mantener seguimiento a la eficacia de las acciones de mejoramiento relacionadas con el PD-113 y el PD-23, verificando que su cumplimiento formal se traduzca en controles efectivos.

7. PLAN DE MEJORAMIENTO

No se requiere. Queda al criterio del responsable del proceso auditado definir si las OM las quiere llevar al Plan de mejoramiento.

8. 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 AUDITORÍA	SI	NO	JUSTIFICACIÓN
1. ¿El trabajo de auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		

Informe de Auditoría

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORÍA	SI	NO	JUSTIFICACIÓN
2. ¿Durante el trabajo de auditoría, con la entrega del informe preliminar de auditoría, días hábiles para observaciones y en la reunión de cierre, 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	
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	

9. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Waldo Yecid Ortíz Romero	Auditor Líder
Zulma Yanet Gómez Perales	Auditor Acompañante

10. APROBACIÓN

NOMBRE:	CARGO:
Dik Martínez Velásquez 	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO