

COMUNICACIÓN INTERNA

Para : Ursula Ablanque Mejía
Gerente General ✓

: Luis Eduardo Laverde Mazabel
Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

: Camilo Andrés Londoño León
Dirección Comercial

De : Jefe Oficina de Control Interno

Asunto : Visita Predio San Victorino Manzana 22



No: 20191100035993 Folios:8 Anexos:1
Fecha: 25/10/2019 3:14pm Cód verif: f2e9f
Remitente: Ursula Ablanque Mejía UABLANQUEM

Cordial saludo:

En el marco de las funciones, competencias y roles contenidos en el artículo 12 de la Ley 87 de 1993 *"Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones"* y en el artículo 17 del Decreto Nacional No. 648 de 2017 *"Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1083 de 2015, Reglamentario Único del Sector de la Función Pública"*, la Oficina de Control Interno realizó visita de campo al predio San Victorino Manzana 22 donde se pretende ejecutar el Proyecto Urbano Inmobiliario Comercial en el Sector de San Victorino, cuyos resultados se describen a continuación:

1. GENERALIDADES

La Oficina de Control Interno realizó visita de inspección al Predio San Victorino Manzana 22 con la participación de dos auditores y el acompañamiento del Gerente Comercial los días 18 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019 con el fin de verificar el manejo, estado, uso y condiciones actuales del predio.

2. OBJETIVO:

Realizar visita de campo al Predio San Victorino Manzana 22 con el fin de verificar sus condiciones de manejo, administración y estado actual.

3. METODOLOGÍA

La visita de inspección se desarrolló de acuerdo con la siguiente metodología:

- Coordinación de las visitas con la Dirección Comercial
- Recorrido por las instalaciones del predio
- Entrevistas con los guardas de seguridad y vigilancia del predio
- Apertura e inspección de los contenedores
- Toma de notas y registro fotográfico
- Preparación del informe de visita

4. OBSERVACIONES GENERALES

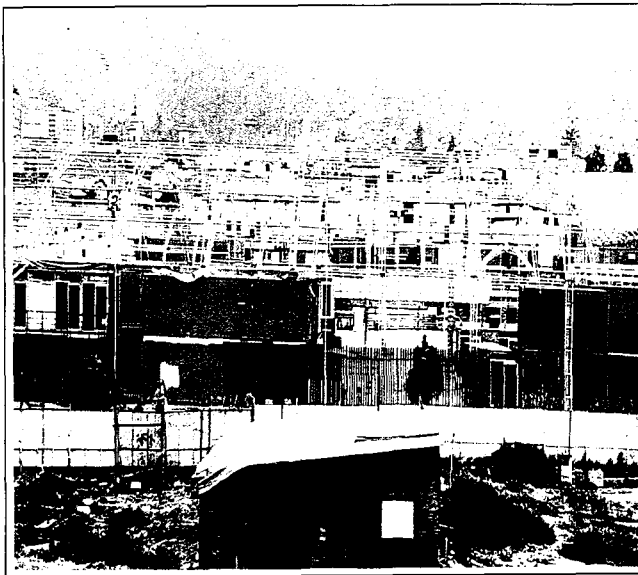
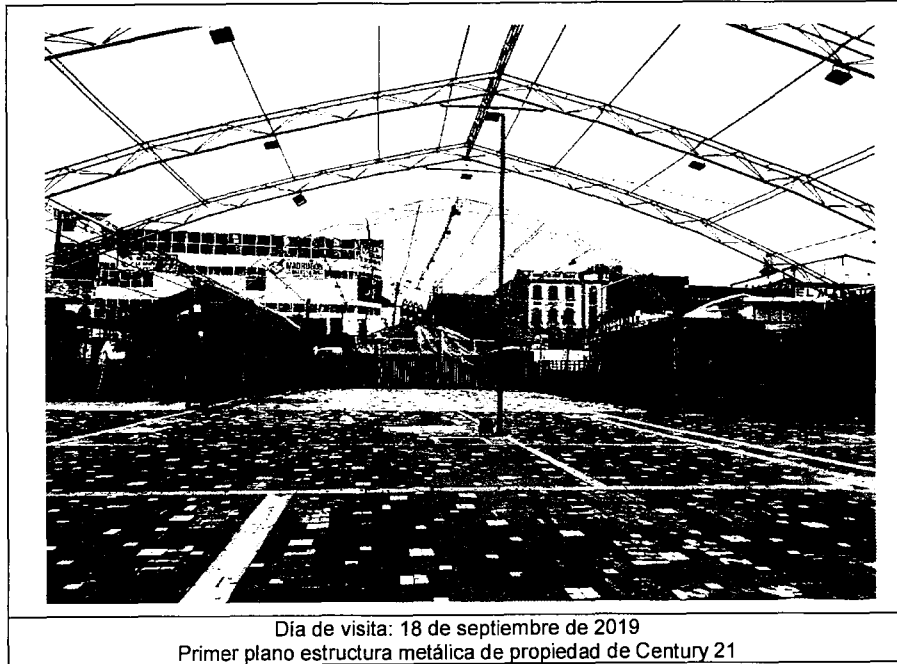
- Al momento de la visita realizada el 18 de septiembre de 2019, se evidenciaron tres (3) contenedores que están marcados con sellos de la “Unión Temporal Century 21” asegurados con candados de los cuales uno (1) de ellos contiene mobiliario según se pudo observar desde el exterior y dos (2) que no pudieron verificarse.
- Dado que en la visita del campo realizada el 18 de septiembre de 2019, se encontraron contenedores asegurados con candados, se solicitó al Director Comercial permitir su inspección, quien a su vez informó sobre la necesidad de esperar un tiempo prudencial mientras se allegaban las llaves para la apertura de los mismos, sin embargo, en la segunda visita de inspección del 01 de octubre de 2019, solamente faltaron por inspeccionar cinco (5) contenedores que no fueron aperturados dado que aún se encontraban cerrados especialmente aquellos marcados con sellos de la “Unión Temporal Century 21”..
- Si bien se encontraron contenedores totalmente vacíos, la mayoría de ellos contienen mostradores, maniqués, residuos sólidos, plástico, bolsas, mobiliario, rejas metálicas, lonas, entre otros elementos.
- En el predio se encuentra una estructura metálica sobre la cual se soportan las lonas de protección que pertenece a la Unión Temporal Century 21. En el acta N° 1 de fecha 10 de marzo de 2019 se consignó que “...Carpas, estructuras metálicas, los ocho (8) Container de 40 pies, entre otros, los cuales debe referenciar en el plan de salida que será entregado a la ERU el 11 de marzo de 2019...”. “...La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. no se hace responsable por ningún elemento dejado por la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio...”. En este contexto, se evidencia el incumplimiento por parte de Century 21 para el retiro de los elementos que no son propiedad de la Empresa, al igual que carencia de control en la supervisión para el retiro de los mismos.
- En los compromisos adquiridos se realizó un plan de salida del inmobiliario por parte de Unión Temporal Century 21 y que a fecha de la auditoría no se le ha dado cumplimiento según radicado ERU 20194200052331 del 11 de mayo de 2019, en dicho radicado se describen siete (7) contenedores pertenecientes a Century 21, dato no coincidente con

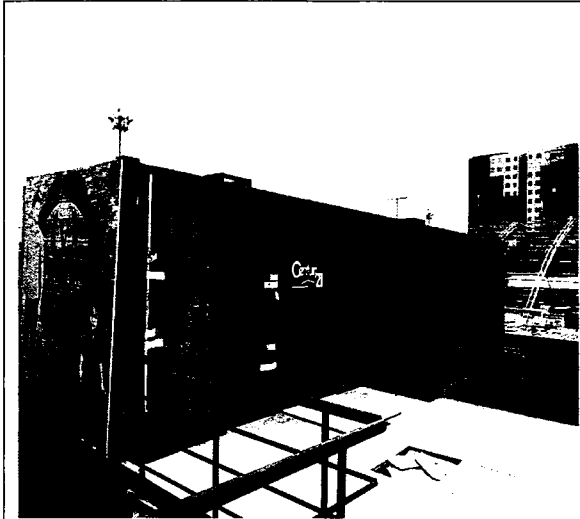
el acta N° 1, el cual menciona ocho (8) contenedores de 40 pies. Dado este incumplimiento por parte de Unión Temporal Century 21, el supervisor del contrato solicita un nuevo cronograma de salida para el retiro del inmobiliario y la estructura metálica, el cual no se conoce.

- Actualmente, la Empresa no cuenta con un contrato de mantenimiento para el predio San Victorino Manzana 22, aunque según lo informado en correo electrónico de fecha 24 de septiembre de 2019, la Dirección Comercial ha solicitado en repetidas ocasiones la celebración de dicho objeto contractual. Al respecto, es necesario observar que la locación fue recibida desde el mes de marzo de 2019, por tal motivo, se debió prever la necesidad de contar con el mantenimiento correspondiente, a fin de evitar que el predio presentara las actuales condiciones, que fueron detectadas durante las visitas de inspección.
- Se detectaron debilidades en la vigilancia toda vez que en la esquina noroccidental del predio se encontraron personas no autorizadas realizando trabajos no identificados sobre unos de los contenedores al cual accedieron a través de una escalera metálica ubicada en la parte exterior. Este punto, junto a otros ubicados sobre las esquinas de los predios son vulnerables al acceso de personas no autorizadas.
- Los techos del emplazamiento donde se encuentran ubicados comerciantes vinculados a través del IPES se encuentran en malas condiciones y pueden representar un riesgo para su seguridad.
- Actualmente existe una obligación con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo, la cual asciende a la suma de ochenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta pesos mcte (\$80.867.540), y a fecha de la visita no ha sido subsanada por parte de la “Unión Temporal Century 21”.
- La Empresa no ha efectuado el Acta de Liquidación correspondiente, debido a que “Unión Temporal Century 21” debe estar a paz y salvo por todo concepto y conforme se expresó anteriormente cancelar la deuda con la Empresa Promoambiental.

5. RESULTADOS ESPECIFICOS

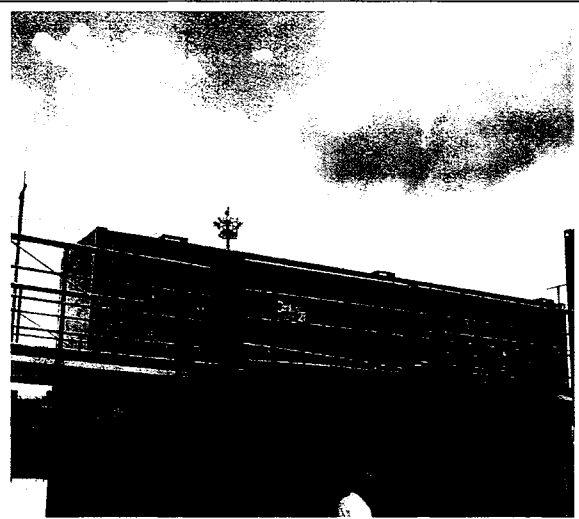
De acuerdo con la visita de verificación realizada el predio los días 18 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019, se encontraron las siguientes situaciones:



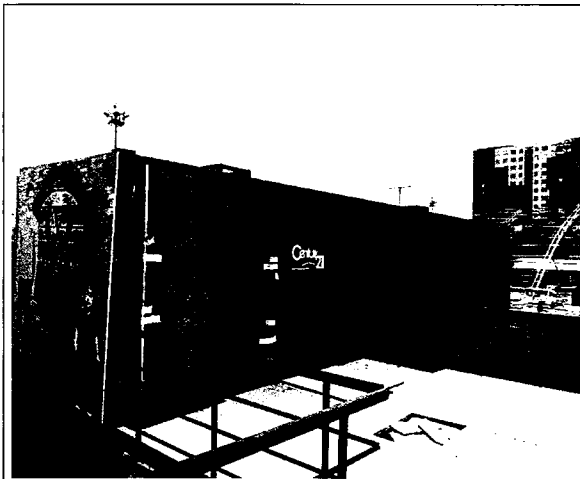


Día de visita: 18 de septiembre de 2019

Al momento de la visita, se evidenciaron tres (3) contenedores que marcados con marca de Century 21 cerrados con candados de los cuales uno contiene mobiliario y otros dos (2) no pudieron ser inspeccionados.



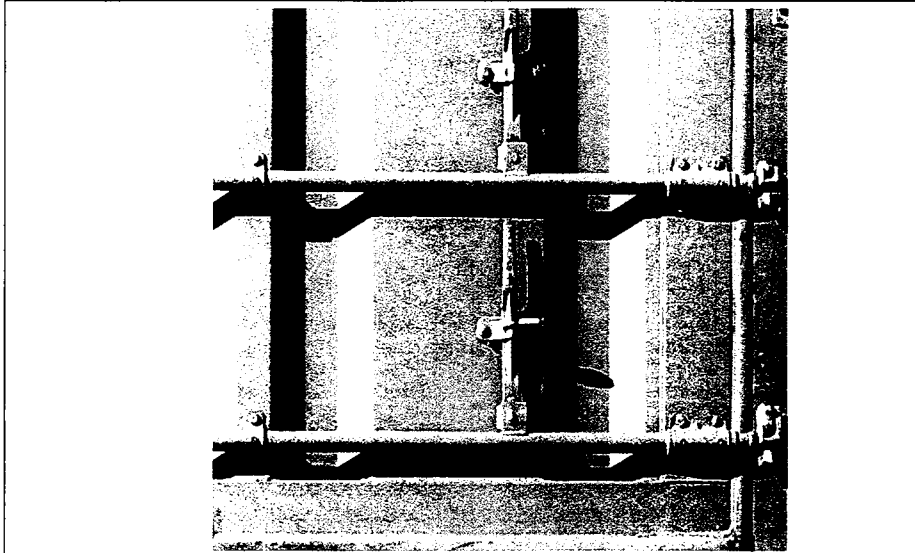
Día de visita: 01 de octubre de 2019:
 Contenedor identificado con marca de Century 21 no inspeccionado.



Día de visita: 18 de septiembre de 2019:
 Contenedor identificado con marca de Century 21 no inspeccionado



Día de visita: 01 de octubre de 2019:
 Contenedores identificados con marca de Century 21 no inspeccionados.



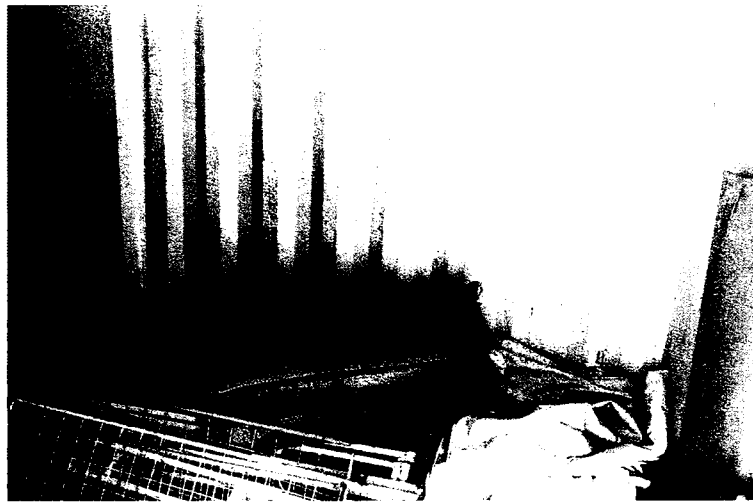
Día de visita: 01 de octubre de 2019:
Fotografía de contenedor de imagen anterior con candado no inspeccionado



Día de visita: 01 de octubre de 2019
Vista externa contenedor costado noroccidental que contiene lona, bicicleta y rejas metálicas.



Día de visita: 01 de octubre de 2019
Vista interna contenedor noroccidental que contiene lona, bicicleta y rejas metálicas.



Día de visita: 01 de octubre de 2019
Vista interna contenedor noroccidental que contiene lona



Día de visita: 01 de octubre de 2019
En la parte noroccidental del predio, se encontraron personas ubicadas sobre contenedor presuntamente realizando trabajos sin determinar y no autorizados.



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
 Presencia de mobiliario



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
 Presencia de mobiliario y elementos de oficina



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
 Contenedores asegurados con candado



Día de visita: 01 de octubre de 2019
 Contenedor No. 22 costado noroccidental cerrado y no inspeccionado



Día de visita: 18 de septiembre de 2019

Presencia de residuos sólidos ordinarios, plásticos, bolsas, partes de estanterías metálicas entre otros elementos.



Día de visita: 01 de octubre de 2019:

Presencia de elementos de mostrador como maniqués y otros elementos.



Día de visita: 01 de octubre de 2019:

Presencia de residuos ordinarios dentro del predio

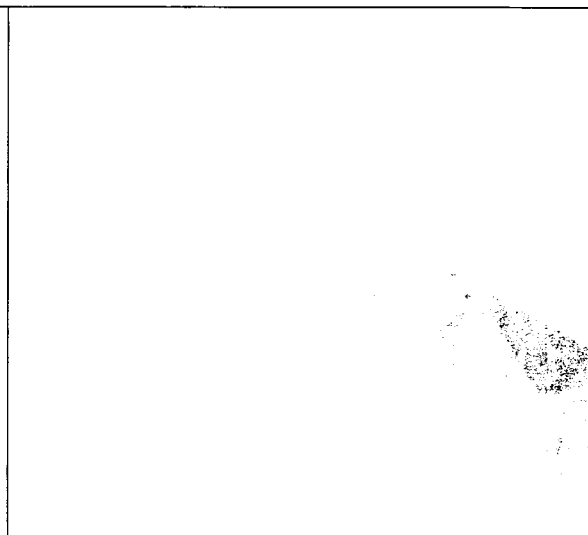


Día de visita: 01 de octubre de 2019:

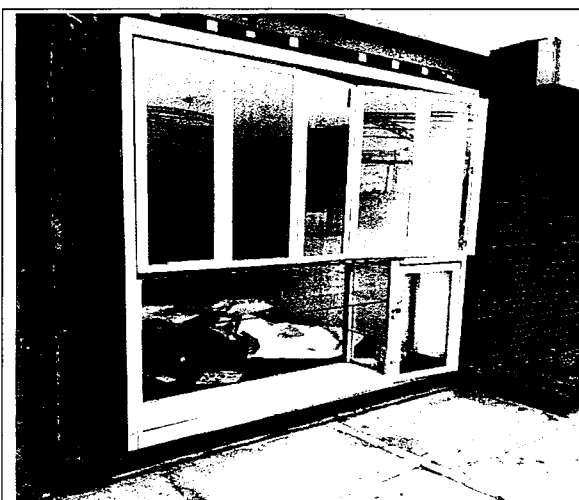
Zona de restaurantes con proliferación de vectores y roedores



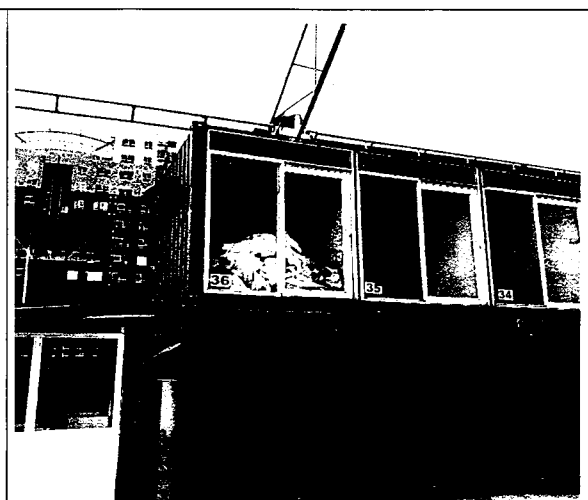
Día de visita: 01 de octubre de 2019:
Presencia de roedores



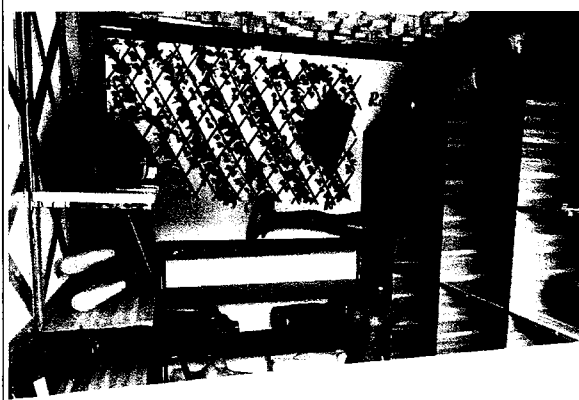
Día de visita: 01 de octubre de 2019:
Presencia de roedores



Día de visita: 18 de septiembre de 2019



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
Presencia de lonas



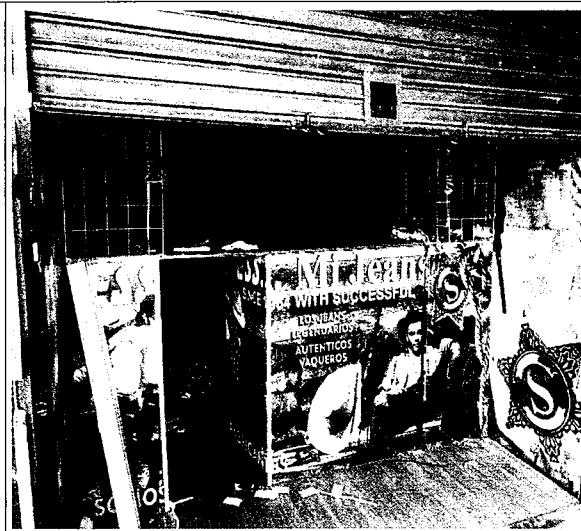
Día de visita: 18 de septiembre de 2019
 Presencia de elementos de mostrador



Día de visita: 01 de octubre de 2019
 Presencia de elementos de mostrador y maniquies



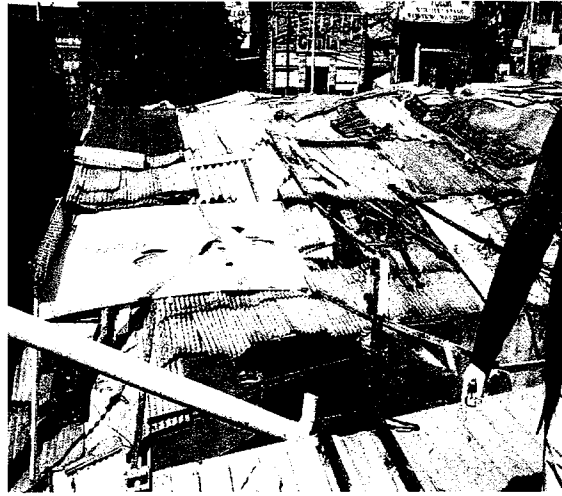
Día de visita: 18 de septiembre de 2019



Día de visita: 01 de octubre de 2019



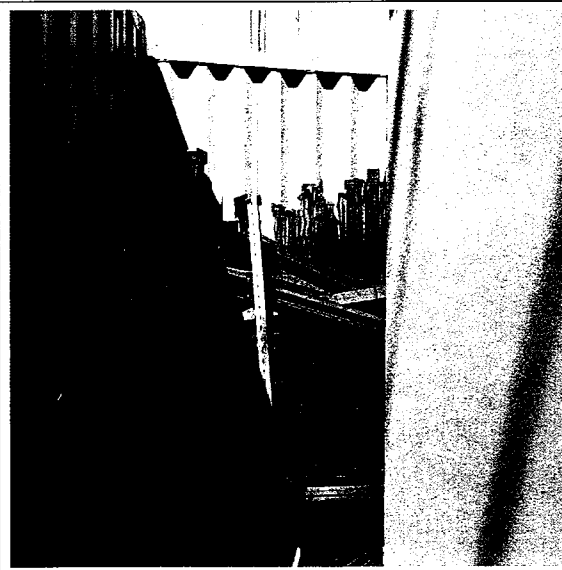
Día de visita: 01 de octubre de 2019
Estado de los techos donde se ubican comerciantes vinculados a través del IPES.



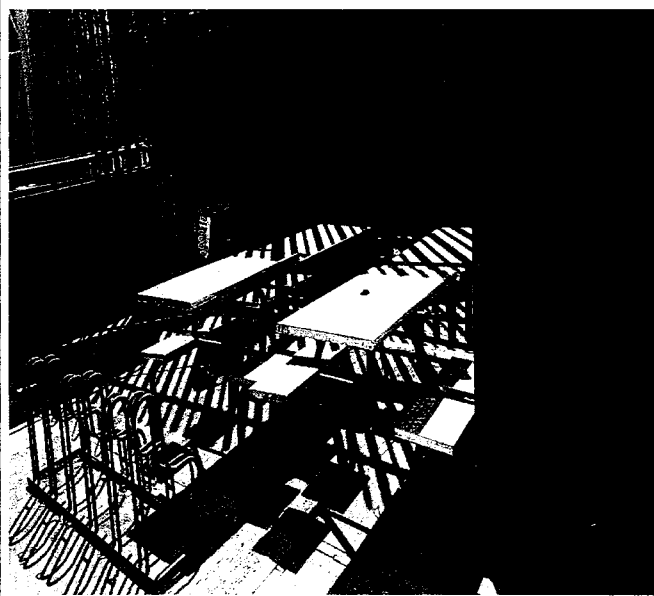
Día de visita: 01 de octubre de 2019
Estado de los techos donde se ubican comerciantes vinculados a través del IPES.



Día de visita: 01 de octubre de 2019
Zona de acumulación de estructuras metálicas



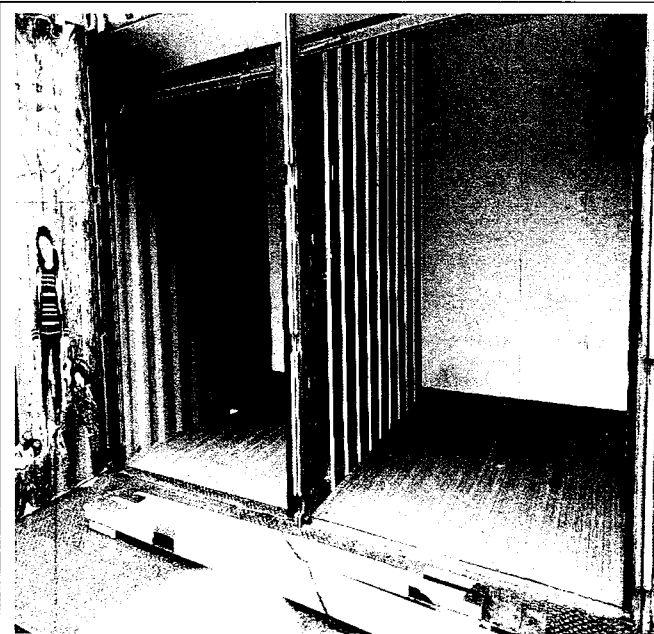
Día de visita: 01 de octubre de 2019
Acumulación de estructuras metálicas



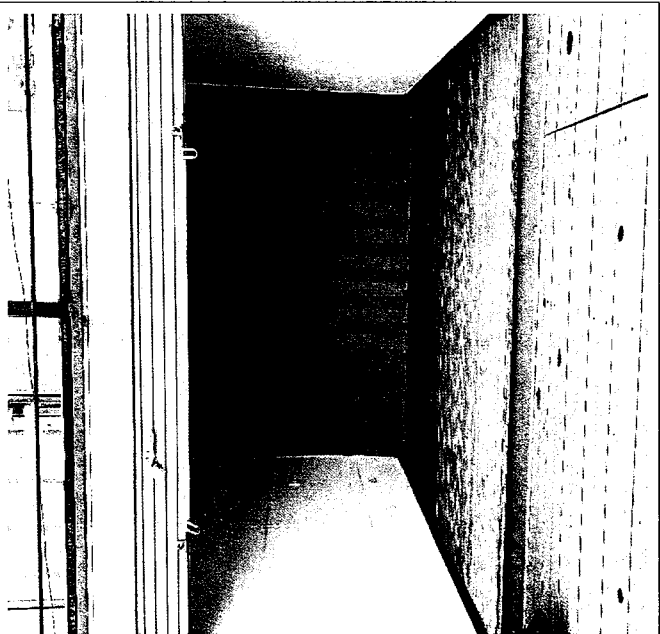
Día de visita: 01 de octubre de 2019
Mobiliario de restaurantes y locales de venta de alimentos



Día de visita: 01 de octubre de 2019
Mobiliario de restaurantes y locales de venta de alimentos



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
Contenedores libres de elementos



Día de visita: 18 de septiembre de 2019
Contenedores libres de elementos

6. CONCEPTO GENERAL DEL ESTADO DEL PREDIO

Tal como se evidenció en las visitas de campo realizadas, el Predio San Victorino Manzana 22 presenta el siguiente estado:

- El estado actual del predio se encuentra en condiciones de salubridad deficientes e inaceptables, evidenciándose presencia de roedores y vectores de proliferación de moscos y zancudos, especialmente en las zonas donde funcionaron contenedores locales de preparación y venta de alimentos. Lo anterior se presenta por la presencia de residuos sólidos ordinarios y por la inadecuada disposición dada la ausencia de mantenimiento, aseo y limpieza.
- También se notaron condiciones similares en varios contenedores en los que se encuentran residuos ordinarios, elementos de mostrador y de exhibición de mercancía y accesorios como maniqués, mobiliario y otros elementos, según se puede comprobar en el registro fotográfico.
- En las dos visitas de inspección realizadas se encontraron las mismas condiciones de salubridad, administración, aseo y mantenimiento descritas a en el presente informe.
- En el predio se encuentran ocho (8) canes utilizados para la seguridad del predio que no son objeto de un plan de manejo adecuado por parte de la empresa de vigilancia, toda vez que mientras no se encuentran en servicio, permanecen enjaulados. Esta situación podría estar incurso en un incumplimiento de la Resolución No. 20174440098277 del 07 de diciembre de 2017 *“Por la cual se fijan criterios técnicos y jurídicos para la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada con la utilización del medio canino”* expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, especialmente en lo contentivo en los parágrafos 1, 2 y 3 del artículo 12ª *“Jornada De Trabajo De Los Caninos”*.

7. RECOMENDACIONES

- Realizar las actuaciones de sanitización, limpieza, desinfección, y/o fumigación que requiere el predio para mantenerlo en óptimas condiciones de salubridad e higiene.
- Coordinar con la Unión Temporal Century 21 para realizar la entrega de todos los elementos de mostrador y demás mobiliario encontrado y asegurar su completa desocupación.
- Se recomienda al momento de la desocupación total del predio, se realice una óptima separación de los materiales, elementos y residuos encontrados a fin de asegurar su adecuada disposición final.
- Concretar el contrato de mantenimiento, así como el servicio de aseo al predio San Victorino manzana 22 en el menor tiempo posible, con el fin de mantenerlo en condiciones adecuadas de salubridad, higiene y aseo.
- Retirar los cinco (5) contenedores y las estructuras metálicas evidenciadas durante la


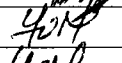
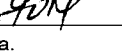
auditoria que figuran como propiedad de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio y que actualmente permanecen en el predio San Victorino manzana 22.

- Obtener los correspondientes paz y salvos, con el fin de realizar la suscripción del acta de liquidación.
- Se solicita al Supervisor del Contrato de Vigilancia realizar las verificaciones sobre la aplicación de los protocolos de manejo de los caninos utilizados para la vigilancia del Predio San Victorino Manzana 22, de conformidad con los criterios de la Resolución No. 20174440098277 del 07 de diciembre de 2017 e informar a la Oficina de Control Interno sobre los resultados obtenidos.
- Se sugiere al supervisor del contrato de vigilancia, requerir a la Empresa para que refuerce la vigilancia y realice recorridos permanentes por toda la locación a fin de identificar actividades que puedan generar algún tipo de invasión por personal no autorizado y actividad riesgosa.
- Realizar las actuaciones correspondientes para prevenir situaciones de riesgo relacionadas con los techos de los locales donde se ubican los comerciantes vinculados a través del IPES o, en su defecto, alerta a esa entidad sobre el asunto.
- Hacer el seguimiento respectivo a fin de que se efectúe el pago a la obligación existente con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo que asciende a la suma de ochenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta pesos m/cte. (\$80.867.540).
- Establecer el estado actual del requerimiento por parte de la ERU a la "Unión Temporal Century 21" por el no pago de del servicio de aseo, así como determinar el estado actual de los pagos que ha realizado la Empresa por este concepto, a partir de la entrega por parte de la Unión Temporal Century 21 y recibo del predio.
- Informar a la Oficina de Control Interno sobre la gestión y avances logrados.

Cordialmente,


Janeth Villalba Mahecha
Jefe Oficina de Control Interno

Anexos: Un (1) CD con registro fotográfico

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	José Edwin Lozano Gómez Miguel Ángel Pardo Mateus	Gestor Sénior 3 Contratista	Oficina de Control Interno Oficina de Control Interno	
Revisó:	Janeth Villalba Mahecha	Jefe	Oficina de Control Interno	
Aprobó:	Janeth Villalba Mahecha	Jefe	Oficina de Control Interno	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				