

COMUNICACIÓN INTERNA

RENOBO

Fecha: 2024-04-30 19:01:39
Radicado: I2024000985



Dependencia: OFICINA DE CONTROL INTERNO, Fol: 11
Remitente: JANETH VILLALBA MAHECHA JANETH
Destino: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Total Anexos: 0

Para: Carlos Felipe Reyes Forero-Gerente General
Claudia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración
Alexander Rodríguez Gómez–Director Técnico de Estructuración de Proyectos
Valentina Díaz Mojica – Jefe Oficina Jurídica
Javier Villarreal Villaquirán – Subgerente de Gestión Corporativa
Jesica Bibiana Aristizabal Meza – Directora de Contratación

De: Jefe Oficina de Control Interno

Asunto: Seguimiento al proceso de contratación RENOBO-CONV-DIALOGO-03-2023-MOMENTO2 cuyo objeto es **“CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y POSTERIOR DESARROLLO INMOBILIARIO DE SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL”**- Identificación de causas – Terminación anticipada de proceso en fase precontractual.

Cordial saludo,

La Oficina de Control Interno en cumplimiento del rol que le asiste de evaluación y seguimiento, y en desarrollo del Plan Anual de Auditorías 2024, procede a rendir el siguiente informe

OBJETIVO:

Realizar seguimiento a la gestión realizada en el marco del trámite de la fase precontractual del proceso de contratación proceso de contratación *RENOBO-CONV-DIALOGO-03-2023-MOMENTO2* cuyo objeto es *“CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y POSTERIOR DESARROLLO INMOBILIARIO DE SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL”*, con el fin de identificar los aspectos mas relevantes que generaron que procediera la revocatoria del proceso en cita, de conformidad con la Resolución (Ver anexo) de fecha 8 de marzo de 2024.

ALCANCE:

En consideración a que el proceso de contratación sólo se surtió en fase precontractual, se tiene que la actividad auditora se circunscribe a dicha etapa del proceso de contratación, considerando aspectos jurídicos, administrativos y financieros, dejando como observación que no se incluyen seguimientos técnicos (ingeniería civil y/o afines o de arquitectura urbana).



Documento:
362939

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

Este documento está firmado digitalmente, por
Janeth Villalba Mahecha en 2024-04-30 19:01:55
Para descargar la versión digital firmada puede
escanear el código QR o dirigirse a
https://gestiondocumental.ceb.net.co/instancias/ERU_Proc/AZDigitalV6.0/ControlAdmini.../BajarArchivo.php?id=362939



METODOLOGÍA:

Se solicitó información por medio de correo electrónico institucional en fecha 3 de abril de 2024, enviado al enlace delegado por parte de la Dirección de Contratación, Abogada Zulima Vallejo Díaz, profesional que procedió a dar la correspondiente respuesta a la solicitud de información reportando en archivo drive observaciones de proceso de contratación mencionado y enlace de acceso por medio de portal SECOP 2.

EQUIPO AUDITOR:

- Juan Pablo Contreras Lizarazo, contratista de Oficina de Control Interno.
- Navis Alberto Flórez León, contratista de Oficina de Control Interno.

DESARROLLO DEL INFORME

En primer lugar, se procedió a revisar desde la vista del Principio de Planeación, los aspectos más relevantes que justificaron la publicación del proceso de contratación, encontrando los siguientes, en el marco del documento de estudio previo:

(...)

1.2 Justificación de la Necesidad del proyecto y Antecedentes.

Teniendo en cuenta los antecedentes mencionados en el ANEXO TÉCNICO, a la fecha RENOBO cuenta, a través del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, con unos activos entre los cuales se incluyen los BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN dispuestos para la ejecución del PROYECTO definido en el PLAN DE IMPLANTACIÓN, adoptado mediante la Resolución 998 de 2009, y modificado sucesivamente mediante la Resolución 1110 de 2012, la Resolución 366 de 2015, y el documento con Radicado SDP No. 2-2022-115052 de fecha 22 de agosto de 2022, para la ejecución del PROYECTO, RenoBo requiere de una persona jurídica, en estructura simple o plural, que cuente con la capacidad jurídica, financiera y técnica, para la estructuración, gerencia, comercialización y desarrollo del proyecto inmobiliario, en las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés. Con lo anterior, RenoBo busca ejecutar el PROYECTO con la participación de distintos actores del sector y empresarios privados que cuenten con los recursos de capital y experiencia en la gerencia y desarrollo de este tipo de proyectos. Con esto se pretende culminar con el proceso de renovación urbana iniciado en años pasados por la administración distrital, valorar el activo de RenoBo y honrar los compromisos asumidos por la Empresa en el convenio suscrito con el IPES. De acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". Bajo el cual se adopta el Plan de Implantación vigente: El artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial-, estableció como fin de la Renovación Urbana "propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas

y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos". El artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que los instrumentos de planeamiento son procesos técnicos que contienen decisiones administrativas que permiten desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial (...).

En consideración a lo antes establecido, se tiene que existe para la Empresa una necesidad real y actual de desarrollar este proyecto inmobiliario, con la cual resolver una necesidad distrital en esta zona de la capital.

Cabe anotar que el proceso precontractual presentó nueve (9) adendas, publicas en el sistema SECOP, que en su gran mayoría hacen referencia al cronograma del proceso de contratación dado el alto número de observaciones presentadas que ascienden, a 161 (ciento sesenta y un pesos) con corte al 31 de diciembre de 2023; es preciso indicar que, en forma posterior fueron presentadas otras observaciones.

Ahora bien, revisados los documentos precontractuales, parte del proceso de contratación, se pudo observar del recorrido de las observaciones presentadas a los documentos publicados, lo siguiente:

1. Plazo corto para presentar observaciones al proceso de contratación

A miras de lo que debe ser el siguiente proceso de contratación que se adelantaría por parte de la Empresa, se observó una debilidad en el proceso, relacionada con el plazo que se estimó para presentar observaciones y la consecuente oportunidad para que interesados ajusten la presentación de propuestas.

Es por esto, que tal como ya lo aceptó la Empresa, en el futuro proceso es menester que el cronograma que se establezca tenga plazos acordes con la magnitud del proceso, con el objetivo de que el mismo permita la mayor participación de actores inmobiliarios.

2. Generar claridad de la continuidad de quienes participan en el proceso para que no se establezcan dudas en la participación en el momento de avanzar en las fases del proceso (vr. De momento 1 al 2).

Frente a la presente observación, se requiere que tanto los estudios previos como los demás documentos del proceso, conciban una metodología articulada, que evite la existencia de situaciones de poca claridad o de incongruencia, que impida que en condiciones equitativas se presenten los desarrolladores inmobiliarios.

Fue una constante en las observaciones presentadas y se indica que en los documentos precontractuales existía divergencias entre lo solicitado tanto en estudios previos como en la invitación, en contraste con los anexos; situación que veía reflejada para los interesados incertidumbre para participar y para entender su rol en las distintas fases del proceso de contratación.



3. Revisión de los documentos precontractuales para ajustar y revisar en documentos previos a la publicación, posibles errores de numeración, de orden de documentos; situaciones que impiden que los participantes tengan orden en la consolidación de sus ofertas. (situación de los anexos para información de proponentes- error en la numeración)

Como situaciones de mera forma, pero que inciden en el fondo del proceso, se pudo evidenciar tal como lo determinaron las observaciones presentadas, que en los documentos publicados se incluyeron defectos de transcripción (numeración) de apartes del proceso en los distintos documentos precontractuales, denotando debilidad en el diseño de dichos documentos y la necesidad de que en el futuro proceso se realice una revisión previa a la publicación y se establezcan controles adecuados para evitar inconsistencias que no sólo generen nuevas observaciones sino imposibilidad en la presentación de ofertas.

4. Revisión de requisitos habilitantes y ponderables para evitar confusión de que los habilitantes se constituyan al tiempo en habilitantes y ponderables tal como se observó en lo relacionado con “equipo de trabajo”.

De la mano de situaciones formales que fueron evidenciadas en el recorrido de las observaciones presentadas, y, de la revisión realizada por el equipo auditor, se pudo ver un aspecto concreto en lo referente a la necesidad de establecer puntos de control en la revisión de los documentos del proceso, con el propósito que dichos documentos no incurran en duplicidad de requisitos tanto habilitantes como ponderables, dado que ello puede incidir en la imposibilidad de allegar propuestas válidas susceptibles de adjudicación.

De esta forma se recomienda que se revisen de manera detallada las condiciones habilitantes y ponderables, evitando que estos requisitos se dupliquen y participen en estos dos aspectos al mismo tiempo.

5. Revisión en la estimación del valor porcentual de cubrimiento de la garantía de seriedad a solicitar en el proceso para estimar un valor razonable y de mercado.

Establecer condiciones de mercado frente a las garantías solicitadas en el proceso, con el fin de tener de presente condiciones objetivas y competitivas que permitan que quienes alleguen en sus propuestas la garantía de seriedad a solicitar, puedan en el mercado asegurador obtener su cubrimiento de manera abierta y atendiendo a condiciones de igualdad.

6. Establecer estrategias para aumentar el número (pluralidad) de proponentes en el devenir de las fases del proceso dado que de la fase 1 a la 2 sólo dos proponentes quedaron habilitados.

En el seguimiento realizado, llama la atención que, para este proceso de contratación de gran importancia para la zona del centro de la ciudad, sólo se pueda contar con un número reducido de proponentes, lo cual puede estar siendo generado por debilidades en la configuración del proceso, defectos formales, de transcripción de los documentos del proceso y por condiciones que están alejadas del comportamiento del mercado objeto del proceso y que puedan impedir la inversión.



Se sugiere que se acojan las observaciones ya aceptadas por la Empresa en el futuro proceso, a miras de establecer un ambiente con mayor participación en la futura negociación.

7. De mantenerse en el nuevo proceso la fase y requisito de “diálogo empresarial” es necesario fortalecerla para evitar que se observe sobre la misma y se pida sea incluida con requisito habilitante.

Frente a este punto, relacionado con la fase denominada “diálogo empresarial”, es menester que en el futuro proceso se establezca con argumentos sólidos sí dicho aspecto puede considerarse como requisito habilitante o de participación al momento de entrega de propuestas, dado que sí bien es una forma sana de construir entre los diferentes actores el futuro proceso, el mismo ha sido observado como impedimento para participar o como ventaja para quienes ya hacen parte del proceso desde etapas preliminares.

Visto el escaso número de interesados, se requiere que esta sea una condición que, en vez de disminuir los interesados y competidores, se convierta en un elemento que potencie la participación y competencia equitativa.

8. Procurar que los terrenos que serán parte de los desarrollos inmobiliarios deben al momento de estructurar y ofertar los procesos ya estar en el dominio de Renobo a efectos de evitar demoras en el inicio de la ejecución de proyectos o posibles modificatorios.

Frente al aspecto aquí observado, se tiene que ésta condición incluso ha sido materia de discusión y tratamiento en otros procesos que ha adelantado la Empresa. Esta situación de tenencia de los terrenos o predios donde se desarrollará el proyecto es de vital importancia, a efectos de cumplir a cabalidad con el objeto del proceso, con los cronogramas del proyecto y ante todo con la seguridad que deben tener los inversionistas para concebir un proyecto viable y que permita lograr el beneficio distrital que se persigue en la zona a desarrollar.

9. Seguimiento a la cláusula de multas y de clausula penal, a efectos de confundir incumplimiento parcial con el definitivo y sus elementos particulares en cada caso.

Desde el punto de vista normativo, se pudo establecer por el equipo auditor reiteradas observaciones referente al aspecto denominado “incumplimiento del contrato” desde los aspectos parciales o definitivos.

Respecto a este punto, el cual fue aceptado por la Empresa, es necesario que se concreten dichos aspectos normativos, dado que ésta es una situación vital para el proyecto ya en su fase de ejecución, por lo que es necesario que, en el futuro proceso, se deslinde de manera clara y precisa, el alcance de los dos tipos de incumplimiento, con lo cual desde etapas iniciales los futuros desarrolladores conozcan estos parámetros que puedan conllevar posibles incumplimientos.



10. En materia de derecho de daños, el sustento en lo concerniente a la responsabilidad contractual; emerge por el incumplimiento de obligaciones las cuales se dan por el no hacer, hacer imperfecto o tardío, por lo tanto, es necesario precisar por que se concibió respecto a una respuesta de observación- incumplimiento culposo- observación 19.

Igualmente, a la observación anterior, se tuvo la oportunidad de analizar por el equipo auditor, en el marco de las respuestas dadas por la Empresa y aceptadas las observaciones de futuros proponentes, en la que se hizo referencia a la figura del incumplimiento culposo, considerando que esta sería una forma en la que se daría tratamiento a posibles incumplimientos.

Se sugiere se realice un análisis de dichas condiciones normativas, dado que en materia de incumplimientos de contratos (parciales o definitivos), la culpa no se concibe como una especie de incumplimiento, sino que es un criterio que se analiza a miras de establecer la necesidad de sanción a un contratista, por lo cual se debe realizar una valoración a este ítem para efecto de dar estricta aplicación a lo establecido por el Derechos de Daños.

11. Revisión de matriz de riesgos para determinar razonablemente riesgos que debe asumir la entidad (tales como la estructuración del proceso y emisión de estudios previos o disposición de agentes contaminantes) para no cargar riesgos a posibles proponentes. Análisis de teoría de imprevisión (son riesgos previsibles no imprevisibles). Riesgos del 14 al 28.

Es necesario y se sugiere se revise con mucho detalle la matriz de riesgo que acompañó el proceso de contratación, dado que fueron reiteradas las observaciones que se allegaron en relación con riesgos que fueron asignados al futuro contratista sin que dichos riesgos tuvieran esa posibilidad de tener ese tratamiento. Por lo anterior, es necesario que dicho documento se intervenga para que se allegue a la realidad del proceso y de la ejecución del proyecto a contratar.

12. Plazo de ejecución del proyecto. Establecer plazo razonable para ejecutar *estructuración, comercialización, construcción, escrituración y entrega*, (mínimo de 7 años) conforme a observación realizada y respondida.

Conforme con las observaciones enviadas, y a las que se dio respuesta por parte de la Empresa y finalmente aceptadas, se hace relevante hacer referencia a lo concerniente al plazo del proceso, lo anterior dado que es un requisito fundamental en aras del desarrollo del proyecto inmobiliario.

De esta forma, es necesario desde el punto de vista técnico que se valore el plazo que efectivamente resulta ser más acorde, en cuanto se identifica una debilidad del proyecto tal como se había propuesto, cuando se observa el plazo ofertado y el mismo una vez observado, procede a aceptar la Empresa los cambios solicitados por los observantes.

Se sugiere que, en la planeación del nuevo proyecto, este punto sea de la mayor discusión a miras tener un plazo razonable en la ejecución del proyecto.



13. Seguimiento en la estructuración de costos indirectos que afectan la propuesta económica, dado que se observó que no se incluían aspectos asociados a trámites de licencias de construcción, permisos y en general costos preoperativos (manejo de río San Francisco), se observa incongruencias porque cargan costos a Gerente Estructurador del Proyecto, empero, sí es permiso, en respuesta técnica a observación 1, se indicó por parte de la entidad que se incluye este valor en el proceso.

Revisado por el equipo auditor lo referente al costeo y valores para el pago de trámites de licencia, se pudo observar una línea con algunas inconsistencias, dado que sí bien dicho valor se le hace extensivo y de responsabilidad del Gerente Estructurador, en otros apartes de las respuestas de observaciones, se indicó por parte de la Empresa que dichos costos eran parte del proceso y serían a cargo del presupuesto estimado por la misma, para ejecutar el proyecto.

Es necesario que técnica y jurídicamente se revisen las repuestas de observaciones emitidas y publicadas, a efectos de evitar contradicciones, que puedan denotar debilidades en la estructuración del futuro proyecto.

14. Seguimiento a valoración técnica de área mínima de locales comerciales, dado que constituyó cambio en el estudio previo del proceso revocado.

Observado por este equipo auditor, el aspecto relevante de áreas de locales comerciales que fueron objeto de oferta en el marco del proyecto inmobiliario y que, por observaciones de proponentes, tuvo la Empresa que modificar el área de los locales incluidos en el proceso.

De esta manera, llama la atención que un aspecto estructural del proyecto sea observado, posteriormente aceptado y modificado por la Empresa, por lo que es necesario que se revise técnicamente este ítem, previo a la publicación del proyecto, para efectos de consolidar objetivamente ésta condición.

15. Seguimiento a la condición de que el desarrollador cuente con *certificación LEED o EDGE* afecta directamente los costos del proyecto, esto para identificar costos del proyecto, dado que constituyó cambio en el estudio previo de proceso revocado.

Se sugiere que aspectos solicitados a los futuros desarrolladores, que fueron incluidos en los documentos del proceso por la Empresa, se revisen con detalle, ya que pueden incidir en la futura contratación, constituyendo aspectos que obstaculizan la participación abierta y plural de posibles proponentes, al ser especializados, además que, éste aspecto puede consolidar condiciones por el costo del requisito, que propongan escenarios de nula favorabilidad económica que podría disminuir los interesados en el proyecto.

16. Seguimiento al tiempo que se establezca para la constitución del encargo de preinversión, dado que constituyó cambio en el estudio previo de proceso revocado.

Revisado este aspecto por el equipo auditor, se tiene que es un elemento esencial en la dinámica del proyecto que se pretendía contratar. De esta forma, este elemento sugiere que se



revise y se tenga de presente (en caso de mantenerse en el próximo proceso) para efectos de disminuir la debilidad que fue advertida en sede de observación.

Además, es necesario que, se integre un equipo interdisciplinario, que previo a la publicación del proceso revise a detalle los documentos del proceso, disminuyendo este tipo de aspectos que pueden impedir que el proyecto se desarrolle en condiciones normales y exista poco o nulo interés en el mercado objetivo.

17. Seguimiento a obligación “alcanzar punto de equilibrio” no como obligación de resultado sino medio, labor para lograr mayores resultados.

Como se ha indicado en reiterados comentarios de este resumen, realizado por el equipo auditor, se tiene que tal como se indica en la observación asociada a “alcanzar punto de equilibrio”, son aspectos de fondo del proceso, que denotan que es necesario fortalecer el equipo estructurador, para efectos de consolidar una planeación del proyecto acorde con la naturaleza y alcance de la necesidad de la Empresa, así como del logro y beneficio esperado.

Identificar aspectos donde se tenga en contraposición obligaciones de esta naturaleza y deban ser atendidas y modificadas durante el proceso de contratación, es una debilidad que debe subsanarse en el futuro proceso, para efectos de lograr que se tenga una posición clara frente a una obligación de medio y no de resultado, además, de las consideraciones y riesgos que deben preverse en la matriz correspondiente.

18. Seguimiento a plazo de los amparos o garantías solicitadas en el desarrollo del proyecto para que en su planeación se tenga en cuenta el mercado asegurador en el sentido de solicitar amparos por fases y no por el plazo total del contrato dado que supera 5 años el contrato, de conformidad con el proceso revocado. (Indivisibilidad de la garantía-regla exceptiva).

Al igual que el aspecto resaltado por este equipo auditor en respuestas anteriores (caso de garantía de seriedad), es necesario que se planee de manera correcta el proceso futuro, considerando condiciones del mercado asegurador, apelando además al estudio de las condiciones del cómo se expiden las garantías por este sector, y además, teniendo especial cuidado con la consolidación del plazo del contrato (el cual como se ve en las respuestas de observaciones tuvo que ser ajustado), estos cambios inciden en los costos de las propuestas y en el desarrollo en sí del proyecto, además, en la posibilidad real de que el adjudicatario pueda cumplir con allegar las garantías solicitadas (Indivisibilidad de la garantía-regla exceptiva), dado que estos procesos inmobiliarios son diseñados por fases o etapas.

19. Seguimiento al plazo que se tiene establecido para el trámite y obtención de licencias y permisos contados desde la expedición de orden de inicio (13 meses sugieren observantes es un plazo corto).

Se sugiere que paralelo al estudio técnico del plazo del contrato en su aspecto general, considerando las distintas fases o etapas, también dentro de estas, se haga un análisis concreto del tiempo que se dará al desarrollador inmobiliario para el trámite y obtención de las distintas licencias que exige el proyecto y el tiempo que demanda estos trámites. Esta condición es vital dado que, hace parte de las condiciones iniciales del proyecto a contratar y es función



primordial del Gerente Desarrollador.

20. Seguimiento a condición de punto de equilibrio y crédito constructor para efectos de viabilizar ejecución de proyecto de conformidad con observantes.

En el presente informe ya se ha hecho referencia al punto relacionado con el “*punto de equilibrio*”, indicando la debilidad que se observó frente a sí se identificaba como obligación de medio o de resultado; ahora, bien superado ello y entendiendo las razones técnicas aducidas por el observante y la Empresa, que dieron como resultado que se aceptara el cambio a obligación de medio, se identificó otra debilidad del proyecto, referida a “*crédito constructor*”, éste asociado a la tenencia de los terrenos y bienes que hacen parte del proyecto y la incidencia que tendría en el marco del proyecto.

Se sugiere se haga una revisión concreta de este requisito- “*crédito constructor*” – a efectos de evitar debilidades en la estructuración futura del proceso, en tanto que para este tipo de crédito denota unas particularidades (hipoteca de bienes donde se realizará el proyecto), las cuales si no se establecen con claridad en el presente proceso pueden incidir en la ejecución efectiva del mismo.

Recomendaciones:

1. Realizar nuevamente la estructuración de los términos de referencia para el nuevo proceso contractual, asociado al desarrollo del Centro Comercial en el área de San Victorino, Manzanas 10 y 22, teniendo de presente las observaciones enviadas en el marco del proceso revocado y de manera especial, se tenga de presente las diferentes observaciones que fueron aceptadas por parte de la Empresa ante debilidades de los documentos precontractuales.
2. Conformar un grupo interdisciplinario, que structure, elabore y de respuesta efectiva y coherente a las observaciones y/o objeciones en la etapa precontractual del proceso, con el fin de asegurar el mayor éxito en la futura contratación, así como una mayor participación e interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios, basado en una estructuración fuerte del negocio. Cabe anotar que el grupo mencionado, deberá analizar aspectos estructurales del proyecto, previo a la publicación de los documentos precontractuales.
3. Realizar un estudio de mercado, que integre todas las características del proyecto a miras de disminuir el numero de observaciones al proceso y de modificaciones de fondo



que en el marco del mismo se generen, evitando situaciones de incertidumbre o falta de claridad en las actuaciones en los interesados en el negocio planteado por la Empresa.

4. Realizar un estudio de los requisitos habilitantes y de ponderación que se estimen necesario en el proceso, a miras que los mismos presenten independencia y no generen confusión para la preparación de propuestas por parte de los posibles desarrolladores inmobiliarios.
5. Determinar un plazo general del proyecto que constituya un término adecuado y ajustado a las diferentes actividades que se deban ejecutar y considerando tiempos de holgura y posibles tiempos muertos a efectos de cumplir con todas y cada una de las obligaciones del desarrollador inmobiliario. Lo anterior debe verse reflejado en el cronograma del proyecto.
6. Es vital a efecto de asegurar el futuro proyecto, que haga un estudio en el mercado asegurador para efectos de solicitar garantías en plazos de los amparos, que no tengan luego inconvenientes en la expedición de pólizas por el desarrollador inmobiliario, por cuantías y cubrimientos que no consulten el mercado.
7. Es necesario en el nuevo proyecto se revise lo correspondiente a la consolidación del incumplimiento contractual en su aspecto parcial o definitivo, con el fin de tasar anticipadamente perjuicios basado en reglas objetivas y que permitan el resarcimiento de posibles daños y sus consecuencias en caso de incumplimiento.
8. Analizar, diseñar e implementar los puntos de control que permitan disponer d unos términos de referencia debidamente depurados y ajustados a la real necesidad de la Empresa y conforme al alcance del proyecto
9. Elaborar una matriz de riesgo que considere todas las circunstancias que afecten el desarrollo de proceso contractual y el desarrollo del proyecto hasta su liquidación, atendiendo de igual la experiencia adquirida en el proceso revocado.
10. Para todos los casos de expedición de un acto administrativo precontractual, contractual o postcontractual que soporte la toma de decisiones frente al desarrollo del proceso, es necesario que cuente con la numeración interna que corresponda; lo anterior en razón a que la Resolución de terminación anticipado, del proceso objeto de éste informa, no reporta número asignado, solamente presenta su fecha de expedición.





11. Elaborar y programar de forma adecuada, con los tiempos necesarios, el cronograma del proceso precontractual, evitando que se materialice el riesgo de generar adendas para modificar y ampliar tiempos de respuesta por parte de la Empresa, a las inquietudes que presenten los interesados que repercuten finalmente en la demora del desarrollo del proceso y escogencia del mejor proponente. Además, previniendo afectaciones en la reputación institucional y posibles observaciones de entes de control.

Cordialmente,

JANETH VILLALBA MAHECHA
Jefe Oficina Control Interno

Elaboró: JUAN PABLO CONTRERAS L. contratista OCI/ NAVIS ALBERTO FLOREZ LEON contratista OCI
Revisó: Janeth Villalba M. – Jefe OCI
Aprobó: Janeth Villalba M. – Jefe OCI



REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--