

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



**FORMATO: INFORME DE SEGUIMIENTO O INFORME DE
LEY OCIG**

Fecha y Consecutivo:

30 septiembre-2024
10050001-2024-0421

NOMBRE DEL INFORME

IDI del PAA: 48

Seguimiento Títulos Deposito Judicial

Dirigido a

Diego German Montero Osorio
Gerente Corporativo Sistema Maestro
Noraima Sayudis Navarro
Directora Bienes Raíces(e)

María Nohemí Perdomo Ramírez
Jefe Oficina de Control Interno y Gestión

Rodrigo Alfonso Millán Serna
Líder del Seguimiento / Informe

Alberto Mosquera Bernal

Auditor

30 septiembre 2024

CONTENIDO

1. OBJETIVO	3
2. ALCANCE	3
3. CRITERIOS	3
4. ÁREAS OBJETO DE SEGUIMIENTO	4
Dirección Bienes Raíces (DBR)	4
5. DESARROLLO DEL INFORME	4
5.1 Desarrollo del seguimiento	4
6. RESULTADOS	6
6.1 Fortalezas:.....	6
6.2 Seguimientos a observaciones y recomendaciones anteriores	7
6.3. Conclusiones	11

1. OBJETIVO

Verificar que la Dirección de Bienes Raíces (DBR), en el marco de procesos de adquisición predial por expropiación o imposición de servidumbres, ya sea por vía judicial o expropiación vía administrativa realice la custodia, control, cobro y devolución de Títulos de depósito judicial, constituidos en el Banco Agrario a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP

2. ALCANCE

Se verificará el cumplimiento al manejo de los Títulos de Depósito Judicial constituidos en el Banco Agrario por la Dirección de Bienes Raíces, en el periodo comprendido entre el 30 de junio de 2024 al 30 de agosto 2024.

3. CRITERIOS

- Procedimiento expropiación vía Judicial MPFP0103P-02
- Expropiación Vía Administrativa MPFP0104P-01
- Imposición de Servidumbre MPFP0106P-01
- Código Civil (Ley 57 de 1887).
- Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Congreso de la Republica.
- Ley 142 de 1994 “Ley de Servicios Públicos”. Congreso de Colombia.
- Ley 388 de 1997 “Ordenamiento Territorial”. Congreso de Colombia.
- Decreto 2150 de 1995 “Suspensión de Trámites”. Ministerio de Justicia
- Decreto Reglamentario 1420 de 1998 “Procedimiento para Avalúos”. Congreso de Colombia. Compilado por el Decreto 1170 de 2015.
- Decreto 190 del 2004 “Compilatorio del decreto 619 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial”. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Decreto 2729 de 2012 “Por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social”.

4. ÁREAS OBJETO DE SEGUIMIENTO

Dirección Bienes Raíces (DBR)

5. DESARROLLO DEL INFORME

5.1 Desarrollo del seguimiento

La Empresa, a través de la Oficina de Control Interno y Gestión – OCIG, definió la metodología de priorización para la construcción del Plan de Auditorías 2024. En este contexto, se estableció el seguimiento de los Títulos de Depósito Judicial No. 48.

El inicio formal de este seguimiento se notificó mediante memorando interno 1050001-2024-0318 de 01 de agosto de 2024. Mediante el **memorando interno 252001-2024-00777** de **16 de agosto de 2024**, la **Dirección de Bienes Raíces** solicitó una ampliación del término otorgado para emitir la respuesta correspondiente, considerando lo siguiente:

1. **Días No Laborables:** El **5 de agosto**, algunos funcionarios no laboraron debido a la compensación por la jornada trabajada el **27 de julio**. Adicionalmente, el **6 y el 7 de agosto** fueron festivos (cumpleaños de Bogotá y festivo nacional, respectivamente), lo que resultó en un periodo muy reducido para preparar la respuesta.
2. **Capacitación y Carga de Trabajo:** La **Dirección de Bienes Raíces**, con una planta de **21 funcionarios** y profesionales contratados, está en un proceso intensivo de capacitación en herramientas como **SIPROJ** y **LUPA JURÍDICA**. Esta formación, junto con la integración de nuevos profesionales y el manejo de depósitos judiciales, ha afectado nuestra capacidad para elaborar una respuesta completa dentro del plazo establecido.

Mediante el **memorando interno 252001-2024-00814** fechado el **23 de agosto de 2024**, la **Dirección de Bienes Raíces** envió la información solicitada en el **memorando interno 1050001-2024-0318** de **01 de agosto de 2024**.

El **equipo auditor** realizó una reunión de seguimiento el **18 de septiembre de 2024** en la **Dirección de Bienes Raíces**, con el propósito de que dicha dirección explicara el estado de trámite, custodia, control, cobro y devolución de **Títulos de Depósito Judicial** constituidos en el **Banco Agrario** con corte a **30 de julio de 2024**.

Posteriormente, el **23 de septiembre**, se llevó a cabo una reunión por parte de la **Oficina de Control Interno y Gestión** para aclarar aspectos relacionados con la información remitida por la **Dirección de Bienes Raíces** el **23 de agosto**, de acuerdo con el plazo solicitado.

La **OCIG** analizó y verificó cómo se realiza la custodia, control, cobro y devolución de los **títulos de depósito judicial** en el **Banco Agrario** a favor de la **Empresa de Acueducto**

y **Alcantarillado de Bogotá - ESP.** Una vez analizada la información por la **OCIG**, se programó la reunión del **23 de septiembre**, donde se aclararon varios aspectos y se asumió el compromiso por parte de la **Dirección de Bienes Raíces** de enviar información relacionada con:

- **Informes de gestión de la Dirección de Bienes Raíces** sobre el estado y saldo de los títulos judiciales con corte al **30 de agosto de 2024** (balance general), en el cual se detalle la relación de títulos constituidos al corte, indicando el saldo inicial al **30 de mayo** y el saldo final al corte.
- **Informe de las gestiones adelantadas** para la implementación del control de la trazabilidad de los títulos de depósitos judiciales mediante **SAP** y la obtención del extracto de la cuenta de manejo de los títulos de expropiación vía judicial.
- **Acciones adelantadas** con base en las recomendaciones del informe de seguimiento efectuado el **29 de mayo de 2024** (Memorando OCIG **1050001-2024-0186**).
- **Extracto al 31 de agosto de 2024** de las cuentas de títulos, tanto de expropiación por vía judicial como por vía administrativa.

La solicitud de la información antes referida se formalizó mediante correo electrónico de fecha **23 de septiembre** y fue reenviada a la contadora de la **Dirección de Bienes Raíces** el **24 de septiembre**. La información no fue remitida dentro del plazo establecido, limitando de esta forma el ejercicio de seguimiento. Con la información que se tiene, la **Oficina de Control Interno** procedió a realizar el seguimiento con la información que se tiene y que fue remitida por la Dirección de Bienes Raíces.

5.1.1 Relación de los Títulos de Deposito Judicial Registrados en el Banco Agrario

a. Títulos en proceso de expropiación o imposición de servidumbre vía judicial:

Se evidencio por parte de la OCIG que para el periodo de seguimiento comprendido entre 01 de mayo al 31 de julio de 2024, se gestionó desde la Dirección Bienes Raíces solo un pago de avalúo el cual se detalla a continuación:

No. DEL TITULO	FECHA DE CONSTITU	JUZGADO	PROCESO	DEMANDADO C.C.	CONCEPTO	VALOR
400100009424475	26/07/2024	40 C.Ct.	2024-00031	HECTOR MANUEL BENITO ORJUELA C.C 17090347	PAGO AVALUO ADMINISTRATIVO	17467030

Fuente Dirección Bienes Raíces

b. Títulos en proceso de expropiación vía administrativa

Se observo por parte de la OCIG que para el periodo de seguimiento comprendido entre 01 de mayo al 31 de julio de 2024, se constituyó desde la Dirección Bienes Raíces en el marco del convenio 1240-2017 solo un depósito judicial a nombre del Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá D.C., con ocasión al proceso verbal de pertenencia por prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2018-00531-00, inscrito en la anotación No 2 del folio de matrícula 50S-789939 del inmueble objeto de adquisición, el cual se relaciona a continuación:

EXPEDIENTE	No CHEQUE	NOMBRE	FECHA	VALOR DEPOSITO	No OPERACION
F-48A	47318-2	Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá D.C.	27/06/2024	\$ 376.522.160	281354339

Fuente Dirección Bienes Raíces

5-1-2. Relación de Títulos de Depósito Judicial Depurados

a. Títulos en proceso de expropiación o imposición de servidumbre vía judicial:

Se evidencio por parte de la OCIG que para el periodo de seguimiento comprendido entre 01 de mayo al 31 de julio de 2024, no se presentó desde la Dirección Bienes Raíces, ninguna recuperación y/o depuración de Títulos de Depósito Judicial.

b. Títulos en proceso de expropiación vía administrativa

Se evidencio por parte de la OCIG que para el periodo de seguimiento comprendido entre 01 de mayo al 31 de julio de 2024, no se realizó desde la Dirección Bienes Raíces, ninguna depuración de Títulos de Depósitos Judiciales, en el marco del convenio 1240- 2017.

6. RESULTADOS

6.1 Fortalezas:

1. Flexibilidad en el Cobro: La posibilidad de que el beneficiario o la EAAB-ESP cobren el depósito judicial al finalizar el proceso o en casos de terminación anormal demuestra una flexibilidad en los términos de cobro, adaptándose a diversas situaciones sin comprometer la integridad del procedimiento
2. Seguridad Jurídica con Custodia en el Juzgado: La custodia de los títulos en el juzgado a través de una cuenta en el Banco Agrario garantiza la seguridad jurídica del proceso, asegurando que la gestión de los depósitos judiciales vía administrativa.

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



**FORMATO: INFORME DE SEGUIMIENTO O INFORME DE
LEY OCIG**

6.2 Seguimientos a observaciones y recomendaciones anteriores

No.	RECOMENDACIONES ANTERIORES Memorando 105001-2024-0186 29/05/2024 Corte 30 abril 2024 Numeral 6.2 RECOMENDACIONES GENERALES	AUTOCONTROL DE DBR	SEGUIMIENTO
1	<p>1.En relación con los Títulos de Depósito Judicial, se identificaron los siguientes casos:</p> <p>Carmen Rosa Barrios Monguí (CC No. 41.556.797): Valor del Título \$2.952.000, constituido en septiembre.</p> <p>Efrén Morales Romero y María Inés Soto (CC No. 41 619.124): Valor del Título \$34.800.000, constituido en octubre.</p> <p>Luis Alirio Samudio García (CC No. 12.126) y José Adolfo García (CC No. 79.234.407): Valor del Título \$36.678.500, constituido en diciembre, se evidenció la falta de número del Título de Depósito Judicial y fechas de constitución</p> <p>Se recomienda a la Dirección Bienes Raíces aclarar la situación de estos títulos, corrigiendo las inconsistencias con las fechas exactas y número correspondiente de cada TDJ. Esto es fundamental para mitigar posibles riesgos y la integridad de la información para las cuentas contables.</p>	<p>Una vez efectuada la revisión de los títulos mencionados en la presente observación, encontramos que efectivamente corresponden a títulos judiciales provenientes de los procesos de expropiación por vía judicial, respecto a lo cual se está adelantando por parte la apoderada del proceso la obtención de la información correspondiente, aportando hasta el momento lo siguiente: 1.- Carmen Rosa Barrios Monguí Título No <u>por establecer</u> por valor de \$2.952.000, constituido el 18 de septiembre de 2018. 2.- Efrén Morales Romero y María Inés Soto Título No 400100002746097 por valor de \$34.800.000, constituido el 30 de diciembre de 2009. 3.- Luis Alirio Samudio García y José Adolfo García Título No 400100008778195 por valor de \$36.678.500, <u>Fecha de Constitución por establecer.</u></p>	<p>Se declara en avance y queda pendiente el número correspondiente al título 1.- Carmen Rosa Barrios Monguí Título No <u>por establecer</u> por valor de \$2.952.000, constituido el 18 de septiembre de 2018.</p>
2	<p>2. Relación de Títulos de Depósito Judicial (TDJ) Registrados en la Cuenta del Banco Agrario - Tabla 1. En el informe, se evidencia una duplicación en la columna "pendientes por compensar" con números del 1 al 6. Esta duplicación se atribuye a discrepancias entre los valores registrados en SAP y los valores recuperados, originadas por retenciones practicadas por la empresa en el pasado. Actualmente, estos registros están en proceso de ajuste:</p> <p>Se sugiere llevar a cabo una revisión detallada de estos registros duplicados para garantizar la coherencia entre los datos de SAP y los valores recuperados. Asimismo, se recomienda agilizar el proceso de ajuste por parte de la Dirección para evitar posibles complicaciones y asegurar la integridad de la información contable:</p>	<p>Una vez revisada la tabla 1 referida, se establece que la duplicidad de activos fijos solo se evidencia de los numerales 1 al 5 y no del 1 al 6 como lo refiere Control Interno. Así mismo estos obedecen a los Títulos de Depósito Judicial que están en proceso de recuperación, debido a la terminación de procesos o ha saldos dentro de los mismos. Es por ello que en los 5 títulos referidos como duplicados se evidencia doble relación del activo fijo que obedece al valor del título judicial constituido y los descuentos generados por conceptos tales como retenciones, pagos parciales y otros dentro de curso del proceso correspondiente. En el mes de septiembre se procedió a realizar la compensación de los dos valores negativos que correspondían a retenciones en la fuente, así:</p>	<p>Se declara en avance, se debe llevar a cabo una revisión minuciosa de los registros duplicados para garantizar la coherencia entre los datos de SAP y los valores recuperados. Esto permitirá identificar y corregir las incongruencias existentes. De no encontrar más inconsistencias de este tipo en el próximo seguimiento se dará por cumplida la recomendación.</p>

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



**FORMATO: INFORME DE SEGUIMIENTO O INFORME DE
LEY OCIG**

No.	RECOMENDACIONES ANTERIORES Memorando 105001-2024-0186 29/05/2024 Corte 30 abril 2024 Numeral 6.2 RECOMENDACIONES GENERALES	AUTOCONTROL DE DBR	SEGUIMIENTO
3	<p>3. Se recomienda implementar un proceso de sincronización de datos en SAP para garantizar la veracidad de la información de los Títulos de Deposito Judicial, con el fin de resolver las discrepancias entre las transacciones AS03 y FBL5N con respecto a la verificación de los nombres asociados a los Títulos de Deposito Judicial en SAP.</p>	<p>El equipo de expropiación no tiene injerencia en esta actividad; toda vez que la cuenta que tiene la Dirección de Bienes Raíces en el Banco Agrario por concepto de Títulos de Deposito Judicial es la No. 110019196705, que corresponde a los Títulos de Deposito Judicial del convenio No 1240 que obedece a los procesos por vía administrativa, los cuales se encuentran controlados.</p> <p>Referente a los diferentes registros en SAP relacionados con depósitos judiciales por vía judicial que entran a recuperación de títulos y de acuerdo a lo indicado por el SIE, se utilizarán todos los campos que el mencionado aplicativo tenga dispuestos para ingresar datos, de manera que la información quede más completa y permita la identificación completa de los títulos, vale anotar que en los últimos meses no hemos efectuado registros en SAP.</p>	<p>Se reitera la recomendación que busca que el uso de los campos de registro en SAP de las transacciones tenga uniformidad y faciliten los cruces de información.</p> <p>La respuesta no tiene que ver con la recomendación.</p>

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



**FORMATO: INFORME DE SEGUIMIENTO O INFORME DE
LEY OCIG**

No.	RECOMENDACIONES PRODUCTO DEL SEGUIMIENTO Memorando 105001-2024-0186 29/05/2024 Corte 30 abril 2024 Numeral 6.4	AUTOCONTROL DE DBR	SEGUIMIENTO
1	<p>No se encontró el número de constitución del Título de Depósito Judicial ni las fechas exactas de constitución. Se recomienda a la Dirección de Bienes Raíces aclarar la situación de estos títulos, corrigiendo las inconsistencias con las fechas exactas y el número correspondiente de cada TDJ.</p> <p>Se evidenciaron los Títulos de Depósito Judicial (TDJ) de los siguientes demandados sin los datos mencionados así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efrén Morales Romero y María Inés Soto (CC No. 41.619.124), por un valor de \$34.800.000. • Luis Alirio Samudio García y José Adolfo García (CC No. 12.126.394 y CC No. 79.234.407), respectivamente, por un valor de \$36.678.500. 	<p>Una vez efectuada la revisión de los títulos mencionados en la presente observación, encontramos que efectivamente corresponden a títulos judiciales provenientes de los procesos de expropiación por vía judicial, respecto a lo cual se está adelantando por parte la apoderada del proceso la obtención de la información correspondiente, aportando hasta el momento lo siguiente: 1.- Carmen Rosa Barrios Monguí Título No <u>por establecer</u> por valor de \$2.952.000, constituido el 18 de septiembre de 2018. 2.- Efrén Morales Romero y María Inés Soto Título No 400100002746097 por valor de \$34.800.000, constituido el 30 de diciembre de 2009. 3.- Luis Alirio Samudio García y José Adolfo García Título No 400100008778195 por valor de \$36.678.500, <u>Fecha de Constitución por establecer.</u></p>	<p>Se declara en avance y queda pendiente el número correspondiente al título 1.- Carmen Rosa Barrios Monguí Título No <u>por establecer</u> por valor de \$2.952.000, constituido el 18 de septiembre de 2018.</p> <p>Se solicita dar una fecha para la identificación efectiva del título y de la fecha de constitución.</p>
2	<p>Priorizar la obtención de los extractos y consultas de la plataforma del Banco Agrario que respalden el estado y la relación de títulos constituidos por la Expropiación vía judicial. La falta de acceso a esta información ha representado una limitación significativa para el seguimiento actual. Es fundamental asegurar que estos documentos sean proporcionados de manera oportuna para garantizar un seguimiento completo y preciso</p>	<p>Respecto al extracto de la cuenta de manejo de los títulos de expropiación por vía judicial solicitado por Control Interno, se debe hacer la claridad que para los Títulos de Depósito Judicial generados por los procesos de expropiación por vía judicial, no existe cuenta alguna a nombre de la EAAB; toda vez que estos Títulos de Depósito Judicial van a orden del juzgado correspondiente, se consignan en la cuenta que tiene cada uno de los juzgados en el Banco agrario, según corresponda al proceso judicial y es por ello que EAAB no tiene el manejo de dichas cuentas, ni la facultad de consultar estos extractos bancarios.</p>	<p>Se reitera la recomendación.</p> <p>Es claro que los títulos de depósito judicial constituidos en los procesos de expropiación vía judicial, no se consignan a una cuenta de EAAB-ESP. Lo que se pide es que la DBR, en su rol de primera línea de defensa y como responsable de la información que produce hacia la Gerencia Financiera, controle y concilie su información procesal contra las cuentas contables respectivas y garantice que los valores ordenados en sus resoluciones correspondan con lo girado desde la respectiva cuenta bancaria de la Empresa según extracto a fin de identificar posibles inexactitudes.</p>

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



**FORMATO: INFORME DE SEGUIMIENTO O INFORME DE
LEY OCIG**

No.	RECOMENDACIONES PRODUCTO DEL SEGUIMIENTO Memorando 105001-2024-0186 29/05/2024 Corte 30 abril 2024 Numeral 6.4	AUTOCONTROL DE DBR	SEGUIMIENTO
3	<p>Priorizar la necesidad de implementar un control en SAP (o en el software pertinente) que registre de manera detallada el ciclo de vida de los Títulos, incluyendo su constitución, desagregación, pagos parciales, descuentos y otras novedades, para cada título individual. Actualmente, las transacciones y registros contables no proporcionan información clara sobre qué títulos están vigentes, su saldo y cuáles ya han sido cobrados. Esta mejora en el sistema permitirá una gestión más eficiente y precisa de los activos, así como una mayor transparencia en el seguimiento de los procesos relacionados con los títulos.</p>	<p>Referente a los diferentes registros en SAP relacionados con depósitos judiciales por vía judicial que entran a recuperación de títulos y de acuerdo a lo indicado por el SIE, se utilizarán todos los campos que el mencionado aplicativo tenga dispuestos para ingresar datos, de manera que la información quede más completa y permita la identificación completa de los títulos, vale anotar que en los últimos meses no hemos efectuado registros en SAP.</p>	<p>Recomendación en avance y monitoreo.</p>

6.3. Conclusiones

- La Dirección de Bienes Raíces ha dado seguimiento a las recomendaciones realizadas en los cuatrimestres anteriores (último trimestre de 2023 y primero de 2024); no obstante, varias de las recomendaciones seguirán siendo objeto de monitoreo hasta su cumplimiento definitivo.
- Queda pendiente el envío de información solicitada en la reunión del pasado 23 de septiembre, en forma detallada como se venía haciendo en la estructura del reporte en periodos anteriores (ej: Memorando Interno 2520001 2024 0440 del 7-05-24), remitiendo los listados de títulos, pantallazo del extracto del Banco Agrario, etc. y el balance de los mismos. Dado que la OCIG continuará con el presente seguimiento, se espera dicha información antes del 15 de octubre de 2024 con corte a 30 de septiembre.
- Es claro que los títulos de depósito judicial constituidos en los procesos de expropiación vía judicial, no se consignan a una cuenta de EAAB-ESP. Lo que se pide es que la DBR, en su roll de primera línea de defensa y como responsable de la información que produce hacia la Gerencia Financiera, controle y concilie su información procesal contra las cuentas contables respectivas y garantice que los valores ordenados en sus resoluciones correspondan con lo girado desde la respectiva cuenta bancaria de la Empresa según extracto a fin de identificar posibles inexactitudes.

6.4 Recomendaciones producto del seguimiento

No se realizan recomendaciones nuevas en el presente informe

No.	RECOMENDACIONES GENERALES	RESPONSABLE(S)
1	N. A	
2	N. A	

RODRIGO A MILLAN SERNA
Líder del informe de seguimiento

MARIA NOHEMI PERDOMO RAMIREZ
Jefe Oficina Control Interno y Gestión