SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

INFORME DE AUDITORIA DE GESTIÓN
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AUDITORES

ANA GISELLY MARTINEZ MONTOYA
GLADYS CAROLINA PALACIOS NIÑO

FECHA DE AUDITORIA

Del 29 de abril al 17 de junio de 2019

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVO
1.1 Objetivos específicos.

2. ALCANCE

3. EVALUACIÓN DE CONTROLES

4. METODOLOGÍA

5. DESARROLLO

6. ALCANCE DE LA AUDITORIA

7. FORTALEZAS

8. DEBILIDADES

9. LIMITACIONES EN EL PROCESO AUDITOR

10. AVALÚOS BIENES INMUEBLES -EXTINTOS
10.1 Bienes Inmuebles aprobados
10.1.1 Base de datos de GIT de Aseguramiento de la Información
10.1.2 Estados de inventario
10.1.3 Bienes Inmuebles en proceso de comercialización
10.2 Bienes Inmuebles en proceso
10.3 Bienes Inmuebles en revisión
10.4 Bienes Inmuebles en Estudio Técnico

11. AVALÚOS BIENES INMUEBLES-ENAJENACIÓN TEMPRANA
11.1 Bienes Inmuebles de Enajenación en Estudio Técnico
11.2 Bienes Inmuebles de Enajenación en Proceso
11.3 Bienes Inmuebles de Enajenación en Revisión
11.4 Bienes Inmuebles de Enajenación en Aprobados
11.4.1 Estados de Inventario
11.4.2 Bienes para comercializar:

12. SISTEMA DE INFORMACIÓN MATRIX INMUEBLES

13. MANEJO DE BASES DE DATOS GERENCIA TÉCNICA

14. ANÁLISIS FINANCIERO
14.1 Bienes Inmuebles Extintos
14.2 Bienes Inmuebles Enajenación

15. PLAN DE ACCIÓN

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

17. TALENTO HUMANO

18. CONCLUSIONES

INFORME EJECUTIVO – AUDITORÍA INTERNA
GESTIÓN DE VIATICOS

1. OBJETIVO

Evaluar la efectividad del Sistema de Control interno y control interno contable de los procesos Alistamiento de Activos, Contabilidad, Administración del talento humano en concordancia con el modelo de las tres líneas de defensa de la SAE.

1.1 Objetivos Específicos

- Evaluar la gestión realizada por las áreas que participan en el procedimiento de avalúo de bienes inmuebles incluyendo las actividades realizadas por las firmas avaluadoras.
- Verificar la información reportada en el aplicativo Matrix frente al valor registrado en los Estados Financieros del FRISCO bajo normas internaciones NIIF.
- Verificar que las actividades realizadas por los colaboradores que participan en los procedimientos evaluados sean las reflejadas dentro de los descriptivos de cargos establecidos por SAE.
- Verificar el cumplimiento y medición de los indicadores de gestión establecidos por la Gerencia Técnica frente al tema de avalúo de bienes inmuebles.
- Evaluar la gestión de riesgos de los procesos a auditar según la Matriz de riesgos establecida por la Entidad.

2. ALCANCE

El alcance de la auditoria cubre las solicitudes realizadas por las áreas, trámite y resultado de la generación de avalúos de bienes inmuebles en los períodos julio a diciembre 2018 y primer trimestre de 2019.

La selección de las solicitudes y avalúos realizados se llevó a cabo a través de una muestra aleatoria tomada de la base de datos suministrada por la Gerencia Técnica.

La muestra fue arrojada por el formato modelo de "*Muestra aleatoria*" tomado de la Función Pública.

- Enajenación temprana: 140 FMI- Margen de error 8% con un nivel de confianza del 95%.
- Extintos: 256 FMI- Margen de error 0% con un nivel de confianza del 99%.

Nota: El alcance de la auditoría no contempla la evaluación de los valores elaborados por las firmas avaluadoras y aprobados por la Gerencia Técnica y la metodología implementada por la Entidad, debido a que el personal de la Oficina de Control Interno no cuenta con la experticia y profesionales relacionadas con los temas.

3. EVALUACION DE CONTROLES

De conformidad con los resultados obtenidos, en el siguiente cuadro se presenta la metodología de evaluación de controles con sus respectivos comentarios para la adecuada comprensión y correcta implementación del plan de mejoramiento, de acuerdo con la clasificación:

DEFINICION DE CRITICIDAD - EVALUACION DEL CONTROL	
	DESEMPEÑO ALTO En los procedimientos y pruebas de gestión y cumplimiento de auditoría, se evidencia que existe un alto grado de observancia de las políticas, directrices, normas, estrategia y otros factores; ademas los controles y actividades se están ejecutando con efectividad.
	DESEMPEÑO ADECUADO En los procedimientos y pruebas de gestión y cumplimiento de auditoría, se evidencia que existe un grado de observancia de las políticas, directrices, normas, estrategia y otro factores; ademas los controles y actividades se están ejecutando, pero presentan oportunidades de mejora para elevar la ganancia de valor en la Entidad
	DESEMPEÑO BAJO En los procedimientos y pruebas de gestión y cumplimiento auditoría, se evidencia que existe un bajo grado de observancia de las políticas, directrices, normas, estrategia y otro factores; ademas solo algunos controles y activiadades se están ejecutando; pero son muy vulnerables y deben ser objeto de evaluación y rediseño para generar valor en la Entidad.

De la evaluación efectuada con base en la muestra aleatoria obtenida (396 bienes inmueble extintos y en enajenación), de acuerdo con los controles identificados por la entidad, se obtuvo la siguiente evaluación:

RESUMEN DEL PROCESO EVALUADO

Proceso	Desempeño Alto	Desempeño Adecuado	Desempeño Bajo
ALISTAMIENTO DE ACTIVOS	0	2	1
ADMINISTRACIÓN DE TALENTO HUMANO	0	0	1
Total Control/actividad		4	

Nota: Los demás procedimientos y actividades no cuentan con controles documentados y se identificaron Oportunidades de Mejora del Sistema de Información o manejo de base de datos no haciendo énfasis en Procesos.

Oportunidad de Mejora No 1[1]

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento P-DP2-047 Actividades 6 a la 11. 6. ¿Se puede ingresar al inmueble? 7. Informar al avaluador la necesidad del avalúo de referencia 8. ¿Se requiere de viáticos para realizar las visitas? 9. Gestionar viáticos para las visitas a los inmuebles 10. Realizar visitas de avalúo y registrar en el formato que corresponde 11. Registrar y validar la información en el sistema	Informe de visitas de inspección de inmuebles (1) Procedimiento para autorización de comisiones (3)		**Cumplimiento procedimiento Avalúo de Bienes Inmuebles** Para los Bienes inmuebles Extintos en estado "En proceso", se evidenció que para 39 FMI (75%) de 52 en total, fueron gestionadas directamente las visitas por el área Técnica. Para 13 folios restantes (25%) las regionales mediante correo electrónico indicaron no haber recibido solicitud de acompañamiento. La Gerencia Técnica no suministró evidencias de dicha solicitud o de la visita realizada por ellos, incumpliendo las actividades 6 a la 11 del procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047 Versión 1 del 19/01/2018. Para los bienes inmuebles de Enajenación Temprana se llevan a cabo actividades que no se encuentran documentadas, formatos que no aplican, duración de actividades no estimadas y el responsable definido dentro del procedimiento difiere con el que en la realidad ejecuta las actividades. Adicionalmente, el formato de informe de avalúo generado por las firmas avaluadoras no cuenta con codificación del sistema integrado de gestión de SAE. **Estado de Ocupación** Del acompañamiento realizado por los colaboradores de la Gerencia Técnica para bienes extintos y de enajenación, no se genera un informe o el diligenciamiento del formato de visita F-DP2-108, para la verificación y actualización del estado de ocupación en el sistema de información, como se encuentra definido en las actividades No 10 y 11 del procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047. Al revisar el estado de ocupación de los bienes inmuebles en la Base de Datos de Aseguramiento de la Información de Matrix 2.0 a corte 21 de mayo de 2019 y la base enviada por la Gerencia Comercial para el proceso de venta, se evidenció que: -De los 127 bienes inmuebles extintos aprobados por la Gerencia Técnica, 18 FMI (14%) cuentan con estado de inventario diferente. 8 FMI (6%) no presentan estado de ocupación en la base de Aseguramiento de la Información: 051-101143, 200-161345, 350-185245, 50N-20331158, 50S-1179387, 50S-40336819, 50S-40513869, 50S-40513870.	1. Actualizar el procedimiento de avalúo de bienes inmuebles código P-DP2-047 y los formatos aplicados, acorde con las actividades que en la realidad ejecutan las áreas intervinientes para bienes extintos y en enajenación temprana. 2.Revisar la aplicabilidad del formato de visitas F-DP2-108 por parte de los colaboradores de la Gerencia Técnica para generar un valor agregado a los acompañamientos realizados a los peritos de las firmas avaluadoras y así contribuir al cumplimiento de metas relacionadas con validación y actualización de inventario en el sistema de información. Riesgo Alto: No contar con la información real del inventario de los activos en administración (aplica para el tema de Estado de ocupación).

[1] Oportunidad de Mejora: Incumplimiento de un requisito

			-De los 51 bienes inmuebles de enajenación temprana en estado aprobado, existen 3 FMI (6%) con diferente estado.	

Oportunidad de Mejora No 2

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento P-DP2-047 Actividad 12. Recibir y revisar el informe técnico de avalúo comercial. **N-DP2-071 Instructivo Revisión informe técnico de avalúo**	No cuenta con controles establecidos	No se evalúa debido a que no tiene controles	**Supervisión y seguimiento avalúo de Bienes Inmuebles.** i. Al interior de la Gerencia Técnica se asigna un colaborador por firma avaluadora para la revisión y aprobación de los avalúos, para el caso de los bienes inmuebles extintos y en enajenación en estado "En proceso" y "En revisión" no se presentaron evidencias de supervisión y seguimiento para verificar el retraso o represamiento de los terceros en la elaboración de los informes para 120 FMI (33%) de 396 bienes tomados en la muestra inicial. ii. Se observan debilidades en las actividades asignadas de revisión de los avalúos por parte de los colaboradores de la Gerencia Técnica, en cuanto al tiempo de revisión de los informes remitidos por las firmas avaluadoras. Ejemplo: FMI 040-141077 (En proceso). Se habilitó jurídicamente el 26 de enero de 2018; se asignó a Lonprocol mediante oficio No CS2018-004378 del 01 de marzo de 2018, la visita fue coordinada directamente por la Gerencia Técnica, no se presentaron soportes del estado de elaboración del avalúo. FMI 370-2856 (En revisión). No se cuenta con fecha de habilitación Jurídica; se asignó a Lonprocol mediante oficio No CS2018-000450 del 12 de enero de 2018, se pasó para revisión interna de un técnico del área el 26 de mayo de 2018. No se presentó informe de gestión debido a que el colaborador ya no se encuentra laborando en SAE. El FMI lleva más de un año sin gestión por parte de la Gerencia Técnica. iii. El tiempo promedio que gastan las firmas avaluadoras desde la visita de los bienes en enajenación hasta la entrega del informe cargado en el aplicativo es de 95 días. Aplica para 30 FMI (59%) de 51 bienes aprobados, incumpliendo el literal 4.5 del capítulo IV de la convocatoria No 3 de 2018.	1. Teniendo en cuenta que al interior de la Gerencia Técnica se designó un responsable para el contacto con las firmas avaluadoras, se sugiere el ejercicio de mesas de trabajo periódicas para validar el estado de los avalúos comerciales que se encuentran en estado "en proceso" y "en revisión". Es importante que se documenten las reuniones y se establezcan y se verifiquen el cumplimiento de los compromisos definidos. 2. Implementar mecanismos internos para llevar un control de la gestión y funciones por cada grupo o colaborador. 3. Revisar los controles que actualmente se implementan por grupos de trabajo para garantizar el cumplimiento de las actividades asignadas al área y el cumplimiento de su plan de acción. Riesgo Bajo: Se pueden establecer procesos con controles obsoletos o desbordados en términos de la operación. Riesgo Moderado: Se puede gestionar de manera tardía la comercialización o destrucción de activos.

Oportunidad de Mejora No 3

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento administración y control de acceso a usuarios en la plataforma tecnológica P-TE4-094 Numeral 5 ¿Qué políticas debo conocer? **Manual político de seguridad y privacidad de la información, código M-TE4-038, versión 2 del 05 de mayo de 2018** Políticas de clasificación y manejo de la información	No cuenta con controles establecidos	No se evalúa debido a que no tiene controles	**Manual política de seguridad y privacidad de la información.** Se evidenciaron consultas o cargue de avalúos comerciales de bienes extintos y de enajenación por el personal de la Gerencia Técnica en el sistema de información con un usuario específico (pmelo), lo que va en contravía del manual política de seguridad y privacidad de la información código M-TE4-038, versión 2 del 05 de mayo de 2018 y del Procedimiento administración y control de acceso a usuarios en la plataforma tecnológica P-TE4-094 Versión 5 - 21/05/2018.	Dar cumplimiento al manual política de seguridad y privacidad de la información y generar usuarios para los colaboradores de la Gerencia Técnica de acuerdo a su perfil. Se sugiere revisar la valoración del riesgo, para determinar si con los controles implementados continúa en nivel bajo. Riesgo bajo: Puede ocurrir una operación inadecuada de los sistemas de información.

Oportunidad de Mejora No 4

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Instructivo "Desvinculación laboral o traslado y entrega de puesto de trabajo" Código N-GT1-002 Actividades 2, 3 y 4 **Procedimiento de Desvinculación de Talento Humano P-GT1-014.** 2. Realizar Informe de entrega puesto de trabajo 3. Hacer entrega del Informe al jefe inmediato 4. Realizar seguimientos	Relación de los asuntos pendientes por resolver indicando las acciones a seguir y priorizando de acuerdo a la importancia o urgencia. Breve descripción de las funciones desempeñadas. Relación de los expedientes o actuaciones a cargo identificando plenamente cada uno de ellos y el número de folios. Entregar documentos a cargo no relacionados en las tablas de retención documental, debidamente archivados y foliados		**Talento Humano.** Al validar las funciones documentadas en los formatos "Comunicación individual de funciones" remitidas por la Gerencia de Talento Humano y las labores ejecutadas por los colaboradores de la Gerencia Técnica, se evidenció lo siguiente: - Al interior de SAE no se encuentra un documento que describa las categorías, características de cargos y niveles de responsabilidades. Se revisaron las funciones de los cargos Técnico II y Profesional I de la Gerencia Técnica y no se presentan diferencias. - No se diferencian los niveles de responsabilidad entre técnico y profesional de la Gerencia Técnica, dentro de las funciones remitidas por la Gerencia de Talento Humano, los cargos técnicos realizan aprobaciones de los avalúos. - De los 256 bienes inmuebles extintos seleccionados en la auditoria y la base de datos suministrada por la Gerencia Técnica, en 26 (10%) de ellos no se pudo constatar la gestión realizada por el área frente a la revisión y aprobación de avalúos, debido a que el colaborador se retiró de la entidad. Se evidencia una debilidad en la entrega y recibo del cargo incumpliendo las actividades 2, 3 y 4 del instructivo "Desvinculación laboral o traslado y entrega de puesto de trabajo" Código N-GT1-002 Versión 2 del 29/09/2016 y del Procedimiento de "Desvinculación de Talento Humano" P-GT1-014 Versión 2 del 29/09/2016. Ejemplo: FMI 50N-20050165 se entregó a Lonjacun el 01 de marzo de 2018, en la base de la Gerencia Técnica indican que se pasó a revisión interna el 25 de abril de 2018. No se presentó informe de la gestión realizada debido a que el colaborador ya no se encuentra en la entidad. A la fecha, el avalúo no ha sido aprobado. Se solicitó soportes de la entrega del cargo y no fueron suministrados. FMI 370-2856 se entregó a Lonprocol el 12 de enero de 2018, en la base de la Gerencia Técnica indican que se pasó a revisión interna el 26 de mayo de 2018. No se presentó informe de la	1. Incluir dentro del Sistema de Gestión de calidad un documento que permita conocer e identificar la clasificación y conceptos de los niveles de responsabilidad establecidos en SAE. Una vez se tenga el punto anterior, revisar las funciones para los cargos de Técnico II y Profesional I de la Gerencia Técnica. 2. Dar cumplimiento al instructivo "Desvinculación laboral o traslado y entrega de puesto de trabajo" Código N-GT1-002 y garantizar que la entrega del puesto se realice directamente al jefe o coordinador de área. 3. Realizar el ajuste del formato "Comunicación individual de funciones" del colaborador Emir Stevens Solano Rodríguez en cuanto a la denominación del empleo. Las acciones de mejora tomadas en este punto contribuyen al cumplimiento de los lineamientos aplicables para SAE de la Dimensión de Talento Humano. Riesgo Alto: Se podría presentar que la persona en el momento del retiro no haga la debida entrega del puesto de trabajo.

			gestión realizada debido a que el colaborador ya no se encuentra en la entidad. A la fecha, el avalúo no ha sido aprobado. Correo 11 de junio de 2019. - Al corroborar el formato "*Comunicación individual de funciones*" del colaborador Emir Stevens Solano Rodríguez se encontró que la Denominación del empleo (Profesional Especializado I) no corresponde a la ejercida en la realidad (Profesional I).	

Oportunidad de Mejora No 5

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento P-DP2-047 Actividad 1. Los activos tienen avalúo y está vigente	Informe Matrix Inmuebles		**Base de Datos Aseguramiento de la Información.** Al revisar la información de las bases de datos de Aseguramiento de la Información (Matrix 2.0) a corte 21 de mayo de 2019, se evidenció lo siguiente: i. De los 127 (50%) bienes inmuebles extintos en estado "Aprobado", no cuentan con información de avalúo: 46 (36%) Comerciales, 2 Catastrales. Los 81 FMI (63%) restantes tienen información de avalúo, sin embargo, la fecha de avalúo comercial no se encuentra actualizada con respecto a lo reportado en Matrix Inmuebles (versión 1.5). ii. De los 51 (36%) bienes inmuebles de enajenación temprana en estado "Aprobado", no cuentan con información de avalúo: 50 (98%) Comerciales, 3 Catastrales. Solo 1 FMI (2%) cuenta con avalúo comercial y se encuentra desactualizado con respecto a lo reportado en Matrix Inmuebles (versión 1.5)	Realizar la verificación de la información contenida en las bases de datos de Aseguramiento de la Información remitidas semanalmente con el fin de identificar las diferencias. Solicitar los ajustes y realizar seguimiento a su implementación. Riesgo Alto: No contar con la información real del inventario de los activos en administración

Oportunidad de Mejora No 6

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento de "Elaboración y seguimiento planes mejoramiento" código P-EC2-109 Numeral 4 ¿Qué políticas debo conocer?	No cuenta con controles establecidos	No se evalúa debido a que no tiene controles	**Medición plan de acción.** Gerencia Técnica Para la vigencia 2018 el indicador de avalúos de inmuebles de enajenación temprana presentó una medición final de 52.58%, referentes a 1934 avalúos gestionados de 3678 planteados como meta inicial. Teniendo en cuenta el porcentaje de cumplimiento en cada trimestre de 2018, el área debía definir las acciones correctivas para alcanzar la meta o para reformular de acuerdo a la realidad del negocio el indicador, actividad que no fue llevada a cabo por la Gerencia Técnica. Lo anterior evidencia incumplimiento por parte de la Gerencia Técnica del numeral 4 del Procedimiento de "Elaboración y seguimiento planes mejoramiento" código P-EC2-109 versión 2 del 13/03/2017 y de la solicitud realizada por la Oficina Asesora de Planeación mediante correos electrónicos, donde indican las instrucciones y condiciones del diligenciamiento del formato "Medición plan de Acción". Oficina Asesora de Planeación El Plan de Acción ejecutado 2018 y publicado en la página Web de la Entidad incluye un indicador para la Gerencia Técnica de "Medir la gestión para avalúos", cuyo porcentaje de cumplimiento fue del 0%. Al verificar la diferencia con la Oficina Asesora de Planeación, informaron que el área presentó una novedad de reformulación de indicadores. No se encuentra en la página web la versión actualizada del plan de acción vigencia 2018 con el ajuste del indicador y medición real del 52.58%.	1. Implementar el procedimiento de "Elaboración y seguimiento planes mejoramiento" código P-EC2-109, en la toma de acciones correctivas, preventivas y de mejora en los casos que se identifique un incumplimiento en las metas establecidas por el área. 2. Publicar en la página Web de SAE el plan de acción vigencia 2018 con las modificaciones presentadas por las áreas y la medición real ejecutada a corte 31 de diciembre. Posible Riesgo: La no toma de acciones oportunas impacta la gestión del área, la medición del plan estratégico de la Entidad y las metas propuestas por el Gobierno Nacional.

Oportunidad de Mejora No 7

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
N/A	N/A	N/A	**Aplicativo Matrix.** En las pruebas in situ que realizó la Oficina de Control Interno se observó lo siguiente: i. La Vicepresidencia Jurídica mediante correos electrónicos remite el listado de FMI que se han catalogado como susceptibles de continuar el proceso de alistamiento, una vez revisadas las alertas (prueba in situ) generadas en Matrix, la marcación en el sistema se generó posterior al correo realizado por el área Jurídica y a la gestión de Técnica de la elaboración del avalúo. Ejemplo: 001-124326, 50C-1119453 ii. Para 11 FMI (6%) de 178 bienes extintos y en enajenación que surtieron el procedimiento de elaboración y aprobación de avalúos comerciales por parte de la Gerencia Técnica, no han logrado culminar la etapa de comercialización debido a que el sistema Matrix Inmuebles genera errores en la visualización de la información dependiendo del perfil de usuario. A la fecha de la auditoria, han pasado aproximadamente 5 meses sin ajuste al sistema. Muestra: 375-64721, 070-131472, 384-49558, 50N-20331158, 50S-40336819, 50S-1179387, 50C-449773, 294-5514, 375-59921, 001-687396, 001-776584.	1. Revisar y analizar la parametrización del sistema Matrix, para dar cumplimiento a las etapas del módulo de ventas/ estado de alistamiento: jurídico, administrativo, catastral y avalúo comercial. 2. Revisar los tickets remitidos por las áreas con el fin de tener una solución efectiva para lograr culminar el proceso de comercialización. Riesgo moderado: Puede ocurrir que se presenten fallas en las aplicaciones o sistemas de información que apoyen los procesos del negocio.

Observación No 1

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
Procedimiento P-DP2-047 numeral 11 ¿Cómo puedo controlar posibles eventos negativos que nos afectan?	Recibir y revisar el informe técnico de avalúo comercial		**Administración de Riesgos** En la reunión de apertura de la auditoria y en las pruebas in situ, el área Técnica mencionó los riesgos que afectan negativamente el cumplimiento del procedimiento de avalúos de bienes inmuebles, una vez revisada la Matriz de Riesgos de la Entidad, se evidenció que no se encuentran identificados y documentados. Dentro del procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047 Versión 1 del 19/01/2018, se identificó un riesgo "Puede que la firma avaluadora no cumpla con lo establecido por la SAE", presentado en la actividad No 4 de solicitud de avalúo, que se minimiza con la revisión del informe técnico por parte de la Gerencia Técnica, sin embargo, al analizar la actividad y el control establecido, se evidencia que el control va más enfocado al contenido del documento remitido por las firmas avaluadoras y a los criterios definidos en los formatos de informe y no a la supervisión del cumplimiento de los avalúos asignados. El riesgo se podría ver materializado con los avalúos para bienes inmuebles extintos o de enajenación temprana que a la fecha de la auditoria se encuentran con la categoría "en proceso" o "en revisión". Por lo tanto, es importante que la Gerencia Técnica en conjunto con la Oficina Asesora de Planeación revisen los posibles eventos negativos y los controles que se ejecutan al interior de las áreas que participan en las actividades para documentar si es del caso en la matriz de riesgos los eventos y poder administrarlos adecuadamente.	1. Documentar de manera conjunta entre la Gerencia Técnica y la Oficina Asesora de Planeación los eventos negativos que afectan el desarrollo del procedimiento e incluirlos dentro del Mapa de Riesgos Institucional. 2. Revisar el riesgo y control documentado dentro del procedimiento de avalúo de bienes inmuebles para mirar su aplicabilidad y pertinencia y de ser necesario incluirlo dentro de la matriz de riesgos institucional. Posible Riesgo: No se puedan tomar acciones oportunas para evitar la materialización del riesgo.

Observación No 2

Subproceso y/o actividad	Actividades de Control	Evaluación del Control	Oportunidad de Mejora	Riesgos y Recomendaciones
N/A	N/A	N/A	**Manejo Bases de datos internas Gerencia Técnica** Realizada la visita in situ de los bienes inmuebles extintos y en enajenación, se identificó que la información y traza de avalúos administrados por la Gerencia Técnica, se administra a través de bases de datos en excel y los soportes que evidencian la gestión no se encuentra centralizada en una herramienta tecnológica: - En los casos que en las bases de datos se cambia el estado de "Categoría Junta Directiva" de "revisión" a "aprobado", no se puede conocer las fechas de gestión anterior. - Si se requiere saber la gestión realizada de los avalúos (firma avaluadora y colaboradores SAE) se debe consultar del correo del colaborador que lo realizó. En los casos del personal retirado, no se puede tener acceso a la información. - Las fechas reales de las visitas ejecutadas por la Gerencia Técnica no son consolidadas en ninguna base de datos administrada por ellos.	Hasta que el sistema se adecúe a las necesidades del procedimiento, implementar mecanismos que les permita la centralización de la información por Firma Avaluadora y dejar la trazabilidad de los cambios de estado que se presentan. Riesgo Alto: Se podría presentar que la persona en el momento del retiro no haga la debida entrega del puesto de trabajo. Posible Riesgo: No se pueda soportar la gestión realizada ante externos.

4. METODOLOGÍA

- Solicitudes de información.
- Entrevistas
- Revisión y cruce de información
- Consulta de aplicativos
- Pruebas in situ.

5. DESARROLLO

Dando cumplimiento al Plan Anual de Auditoría vigencia 2019 aprobado por el Comité institucional de Coordinación Control Interno y el rol de la Oficina de Control Interno en función de la actividad independiente y objetiva de evaluación y seguimiento que contribuye de manera efectiva al mejoramiento continuo de los procesos de Administración del Riesgo, Control y Gestión de la Entidad, se procedió a realizar la auditoría de gestión de bienes inmuebles.

Para la elaboración del plan de auditoría se realizó mesa de trabajo con la Gerencia Técnica en donde se contextualizó sobre los procedimientos y actividades desarrolladas de avalúos comerciales u saneamiento físico catastral.

Mediante memorando No CI2019-03855 del 12 de abril se remitió plan de auditoria a la Gerencia Técnica, Gerencias Regionales, Gerencia de Talento Humano y Gerencia Financiera.

Mediante correos electrónicos del 22 de abril, 02, 08, 29 mayo, 04, 05, 10 de junio se solicitó información.

Se llevaron a cabo pruebas in situ con la Gerencia Técnica los días 9, 12, 13, 14, 15 28, 29, 30 de mayo de 2019 y en el transcurso de la auditoria se solicitó aclaración con las personas asignadas para atender la auditoria.

6. ALCANCE DE LA AUDITORIA

El alcance de la auditoria cubre las solicitudes realizadas por las áreas, trámite y resultado de la generación de avalúos de bienes inmuebles en los periodos julio a diciembre 2018 y primer trimestre de 2019.

La selección de las solicitudes y avalúos realizados se llevó a cabo a través de una muestra aleatoria tomada de la base de datos suministrada por la Gerencia Técnica mediante correo electrónico del 02 de mayo de 2019.

La muestra fue arrojada por el formato modelo de "*Muestra aleatoria*" tomado de la Función Pública.

- Enajenación temprana: 140 FMI- Margen de error 8% con un nivel de confianza del 95%.
- Extintos: 256 FMI- Margen de error 0% con un nivel de confianza del 99%.

Nota: El alcance de la auditoría no contempla la evaluación de los valores elaborados por las firmas avaluadoras y aprobados por la Gerencia Técnica y la metodología implementada por la Entidad, debido a que el personal de la Oficina de Control Interno no cuenta con la experticia y profesionales relacionadas con los temas.

7. FORTALEZAS

- El incremento de número de personal y la conformación de grupos internos para el desarrollo de las actividades establecidas para la Gerencia Técnica.

- El equipo de trabajo que gestiona las solicitudes conoce las actividades propias del área.

- Se cuenta con un registro de avaluadores que permite la asignación transparente de los avalúos.

8. DEBILIDADES GENERALES DE LA AUDITORIA

- Depender de información de entidades externas en los casos que requiera saneamiento de los bienes, retrasa la elaboración y aprobación de los avalúos comerciales.

- No es fácil obtener la trazabilidad de la gestión realizada para llevar a cabo los avalúos comerciales debido a que los colaboradores del área manejan la información por correo electrónico y no se pone a disposición en la carpeta compartida para consulta general.

- La generación de errores en el sistema Matrix retrasa el cargue o visualización de información (dependiendo del perfil) para continuar con el procedimiento de comercialización de bienes inmuebles.

- Falta de implementación de puntos de control por parte de la Gerencia Técnica en la supervisión a las firmas avaluadoras para conocer el estado de los avalúos, gestión realizada y garantizar que las actividades se ejecuten en los tiempos establecidos.

9. LIMITACIONES EN EL PROCESO AUDITOR

- No se logró obtener acceso al módulo de Ventas con perfil de consulta en Matrix Inmuebles para verificar la trazabilidad completa desde la habilitación del FMI por el área Jurídica hasta la aprobación de la Gerencia Técnica del avalúo. Se solicitó también la generación o el permiso para extraer un reporte con los datos requeridos ya sea de la Base de Datos, módulo o interfaz del sistema; desde la Oficina de Gestión de la Información indicaron que la generación del documento tardaba más de diez (10) días y sobre el permiso a Control Interno para extraer el reporte no se obtuvo respuesta. Correos electrónicos del 29, 30 de mayo y 05 de junio de 2019.

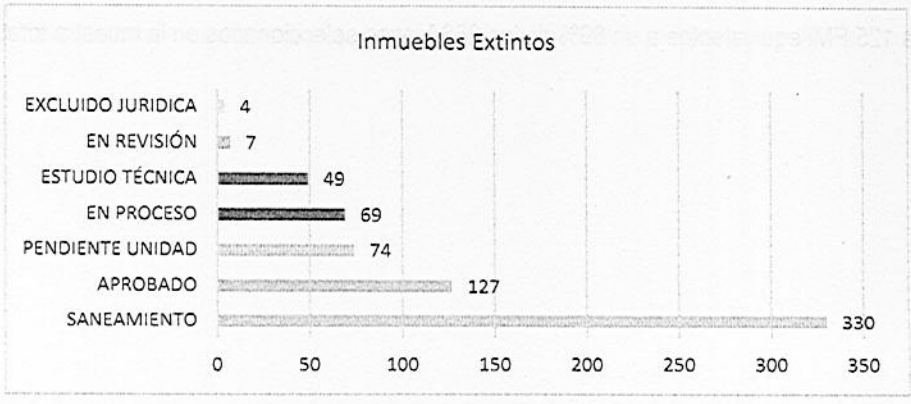
- La Gerencia Técnica no suministró la información relacionada con la solicitud de visitas a las regionales o la evidencia de ejecución propia para unos FMI, solicitud que se realizó mediante correo electrónico del 29 de mayo, 06, 07 de junio y en entrevistas. Esto con el fin de verificar el cumplimiento del procedimiento de avalúos en la totalidad de la muestra seleccionada.

- La Gerencia Técnica no suministró la información relacionada con los datos de los colaboradores que se encuentran inscritos en el RAA, solicitud que se hizo verbal el 05 de junio y mediante correo electrónico del 10 de junio.

10. AVALÚOS BIENES INMUEBLES EXTINTOS

De la base de datos suministrada por la Gerencia Técnica mediante correo electrónico del 02 de mayo de 2018 el total de los bienes inmuebles extintos con procedimiento de avalúos comerciales a corte 30 de marzo de 2019 es de 660 FMI.

Gráfica 1



Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

Del total de los bienes inmuebles extintos se tomó una muestra de auditoria de 256 FMI seleccionados en la *"Categoría Junta Directiva"* así:

- ✓ Aprobados: 127 - 50%
- ✓ En proceso: 66 - 26%
- ✓ En revisión: 10 - 4%
- ✓ Estudio Técnica: 49 - 19%
- ✓ Excluidos jurídica:4 – 1%

Los FMI seleccionados representan el 100% de la muestra por las categorías revisadas, con un nivel de confianza del 99%.

Los días 28, 30, 31 de mayo se llevaron a cabo actividades in situ con la Gerencia Técnica para revisar el cumplimiento del procedimiento de avalúos de bienes inmuebles y la gestión adelantada por el área.

Mediante correo electrónico se solicitó información a las áreas que participan en el procedimiento:

Área	Fecha de solicitud	Fecha de respuesta
Gerencia Técnica	22 de abril /2019 02 mayo/2019 04 junio/2019 reiteración 10 junio /2019 reiteración	02 mayo/2019 04 junio/2019 Sin respuesta
Gerencia Regional Centro Oriente	08 mayo /2019	13 mayo /2019
Gerencia Regional Occidente	08 mayo /2019	29 mayo/2019
Gerencia Regional Sur Occidente	08 mayo /2019	05 junio/2019
Gerencia Regional Norte	08 mayo /2019	28 mayo/2019
Oficina de Gestión de la Información	29 mayo/2019 05 junio/2019	30 mayo/2019 Sin respuesta

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

10.1 Bienes Inmuebles aprobados

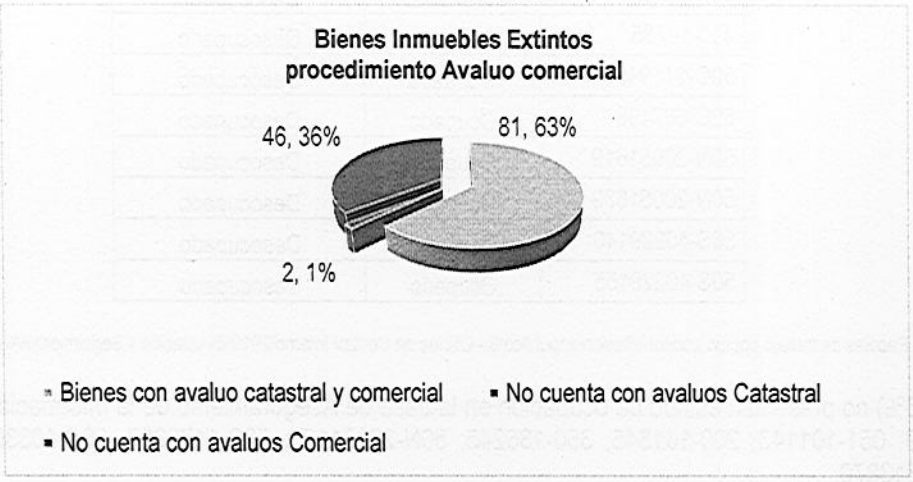
- El tiempo promedio que gastan las firmas avaluadoras desde la entrega de los bienes mediante memorando remitido por la Gerencia Técnica y la radicación del documento en SAE es de 6 meses aproximadamente.

  Aplica para 125 FMI equivalentes a un 89% de los 256 bienes seleccionados en la muestra total.

- En la revisión efectuada a los 127 FMI se encontró lo siguiente:

10.1.1 Base de datos de GIT de Aseguramiento de la Información.

Gráfica 2



Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

Estado	Número FMI
Bienes con avalúo catastras y comercial*	81
Bienes que no cuentan con avalúo comercial	46
Bienes que no cuentan con avalúo comercial	2

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

*Los 81 FMI (63%) en la base de datos de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019 reportan datos de avalúos comerciales, sin embargo, las fechas se encuentran desactualizadas teniendo en cuenta el último avalúo elaborado, aprobado y registrado en Matrix Inmuebles. **OM5**

10.1.2 Estados de inventario

Al validar el estado de ocupación de los 127 bienes inmuebles aprobados por la Gerencia Técnica en la Base de Datos de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019 y la base enviada por la Gerencia Comercial, se evidenció lo siguiente:

- 18 FMI (14%) cuentan con estado de inventario diferente.

FMI	Estado Matrix	Estado para venta
001-124326	Ocupado	Desocupado
106-599	Arrendado	Ocupado
230-48408	Arrendado	Desocupado
280-13285	Desocupado	Ocupado
370-384735	Desocupado	Ocupado
370-384742	Desocupado	Ocupado
370-384745	Desocupado	Ocupado

FMI	Estado Matrix	Estado para venta
370-468485	Ocupado	Desocupado
370-589230	Ocupado	Desocupado
370-589256	Ocupado	Desocupado
378-31862	Arrendado	Desocupado
410-10785	Ocupado	Desocupado
50C-1119453	Ocupado	Desocupado
50C-667498	Ocupado	Desocupado
50N-20051619	Ocupado	Desocupado
50N-20051639	Ocupado	Desocupado
50S-40229140	Ocupado	Desocupado
50S-40229155	Ocupado	Desocupado

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

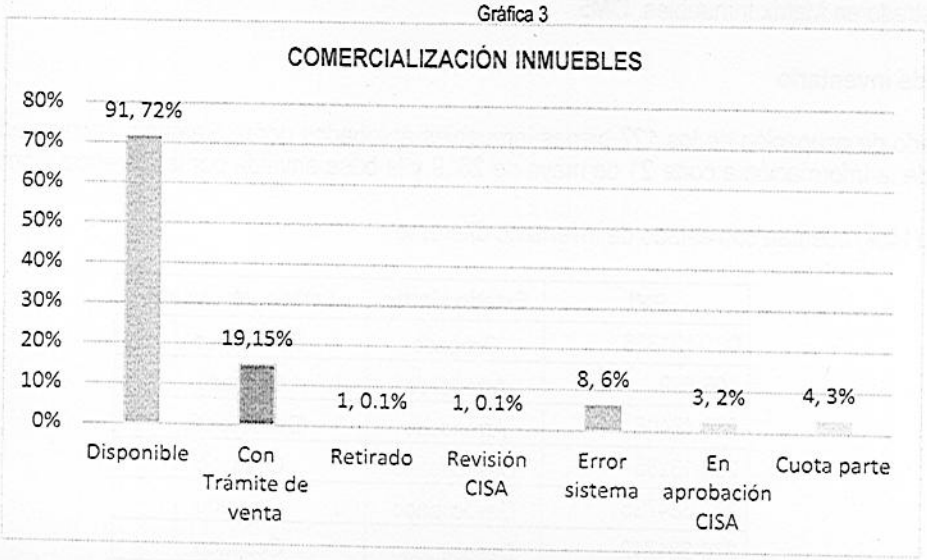
- 8 FMI (6%) no presentan estado de ocupación en la base de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019: 051-101143, 200-161345, 350-185245, 50N-20331158, 50S-1179387, 50S-40336819, 50S-40513869, 50S-40513870.

Del acompañamiento realizado por los colaboradores de la Gerencia Técnica para bienes extintos, no se genera un informe o el diligenciamiento del formato de visita F-DP2-108, para verificar y actualizar el estado de ocupación en el sistema de información, como se encuentra definido en las actividades No 10 y 11 del procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047. **OM1**

10.1.3 Bienes Inmuebles en proceso de comercialización

Los 127 FMI que la Gerencia Técnica gestionó y se encuentran aprobados en Matrix Inmuebles se verificaron con la información remitida por el área Comercial, encontrando lo siguiente:

Gráfica 3



Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

- ✓ Los 91 bienes inmuebles disponibles para venta equivalentes a un 72%, fueron remitidos a la Gerencia Comercial desde julio 2018 a marzo 2019.

- ✓ 2 FMI (1%) con marcación "*Registrados*" que hacen parte de los bienes con trámite de venta, se encuentran en la Base de Datos de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019 en estado de inventario "*Descargado*".

- ✓ Los 3 FMI (2%) en aprobación por CISA fueron remitidos por la Gerencia Técnica al área comercial en las siguientes fechas:

FMI	FECHA ENTREGA A COMERCIAL
100-46558	13/03/2019
290-40782	05/02/2019
50S-40513869	26/12/2018

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

- ✓ El bien inmueble en etapa de "*revisión con CISA*" es el FMI No 370-141032, remitido por la Gerencia Técnica al área comercial desde el 09 de noviembre de 2018.

- ✓ Los 8 FMI de errores del sistema se mencionan en el ítem "*Sistema de Información Matrix Inmuebles*" del presente informe.

10.2 Bienes Inmuebles en proceso

De la muestra seleccionada, 66 FMI se encuentran en proceso con las siguientes novedades:

i. 11 FMI (17%) se encuentran ya aprobados en abril y mayo así:

5 Folios (230-49609, 370-429864, 370-429865, 370-429883, 370-430662), son primera actualización solicitada por la Gerencia Comercial en enero de 2019 mediante memorando No CI2019-000274 (no se encuentra adjunto en Zeus), se realizaron con formato y se encuentran disponibles en Matrix, sin embargo, no han sido aprobados en el mismo sistema. Al corroborar con la base suministrada por la Gerencia Comercial, los bienes aún no se encuentran disponibles. Los avalúos que se ven en el sistema, con el perfil de Control Interno, no permiten diferenciar aprobación o cargue.

Los 6 bienes restantes son los siguientes:

FMI	FECHA HABILITACIÓN JURIDICA	VISITA	FIRMA AVALUADORA	SOLICITUD AVALUADOR	TIEMPO EJECUCIÓN
280-155254	29/10/2018	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	APRA	CS2018-004330 del 01/03/2018	14 meses Aprobado mayo
280-35318	04/08/2017	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	APRA	CS2018-004330 del 01/03/2018	14 meses Aprobado mayo
290-77657	29/10/2018	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	APRA	CS2018-004330 del 01/03/2018	13 meses Aprobado abril

FMI	FECHA HABILITACIÓN JURIDICA	VISITA	FIRMA AVALUADORA	SOLICITUD AVALUADOR	TIEMPO EJECUCIÓN
290-94839	02/04/2018	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	APRA	CS2018-004330 del 01/03/2018	14 meses Aprobado mayo
290-94886	02/04/2018	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	APRA	CS2018-004330 del 01/03/2018	14 meses Aprobado mayo
373-1017	No se pudo verificar la fecha de habilitación	Gestionó visita Gerencia Técnica por correo 28/02/2018	LONJACALI	CS2018-004333 del 01/03/2018	14 meses Aprobado mayo

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

- ✓ El tiempo transcurrido desde la asignación a la firma y la aprobación del documento por la Gerencia Técnica fue de aproximadamente 13 meses.

- ✓ La fecha de asignación de los FMI a los avaluadores es inferior a la fecha de habilitación del área jurídica para iniciar el procedimiento.

ii. De los 52 FMI en proceso (79%) que se encuentran pendientes de revisión y aprobación por SAE, cuentan con la observación en la base de datos de: *Cancelado, escritura, pendiente mercado, norma, proceso, ubicación, visita difícil acceso, visita reprogramar.*

Las fechas de asignación a las firmas avaluadoras, son:

Número FMI entregados	Fecha de entrega y memorando
9	12 de enero /18 Memorando No CS2018-000451 CS2018-000430 CS2018-000456 CS2018-000444 CS2018-000450
39	01 marzo/18 Memorando No CS2018-004330 CS2018-004333 CS2018-004363 CS2018-004378
4	18 marzo/19 Memorando No CS2019-001253

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

- ✓ A la fecha de la auditoria, los avalúos no han sido presentados a SAE para revisión y aprobación. Desde su asignación a la fecha de la auditoria, han transcurrido aproximadamente 10 meses.

- ✓ El valor catastral de 47 de los bienes en proceso que no han sido remitidos a SAE para revisión, aprobación y trámite de comercialización es de $8,102,317,951[2].

[2] Valor tomado de la base de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019. Los 5 FMI restantes no cuentan con valor.

Al interior de la Gerencia Técnica se asigna un colaborador por firma avaluadora para la revisión y aprobación de los avalúos, sin embargo, no se presentaron soportes del seguimiento y supervisión para verificar el retraso o represamiento de los terceros en la elaboración de los informes. **OM2.**

✓ Al revisar el cumplimiento del procedimiento y visitas realizadas, se evidenció que 39 fueron gestionadas directamente por el área Técnica. Para los 13 folios restantes las regionales mediante correo electrónico indicaron no haber recibido solicitud de acompañamiento. La Gerencia Técnica no suministró evidencias de dicha solicitud o de la visita realizada por ellos.

Frente a este punto, según el procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047, las actividades 6-11 referentes a las visitas, son responsabilidad de las Gerencias Regionales, tal como lo informó la Gerencia Técnica en prueba in situ, sin embargo, al corroborar esta información mediante correos electrónicos con las Regionales indicaron que la actividad de acompañamiento es competencia del área Técnica. **OM1**

✓ En 20 FMI[3] la fecha de asignación a los avaluadores es inferior a la fecha de habilitación del área jurídica registrada en la base de datos. **OM7**

iii. 3 FMI (50C-589874, 50C-589923, 50C-589927) equivalentes a un 4%, fueron solicitados por la Gerencia Comercial para 1ra actualización mediante memorando No CI2018-024115 del 09 de noviembre de 2018, se remitieron a la firma avaluadora Apra con oficio No CS2019-007831 del 29 de marzo de 2019. A la fecha de la auditoria, los avalúos no se han actualizado[4]. **OM2**

En todos los casos no se presentó gestión de alistamiento ni de saneamiento de los bienes.

10.3 Bienes Inmuebles en revisión

De la muestra seleccionada 10 FMI se encuentran en etapa de revisión, 5 de ellos, se aprobaron en mayo y abril de 2019, para los 5 restantes (50%) con valor catastral de $2,832,277,349[5] se identificó lo siguiente:

- FMI 200-163071. La Gerencia Técnica elaboró informe con la gestión realizada por el colaborador del área, la revisión del colaborador fue del 11 de abril de 2018[6], no se presentaron más evidencias del seguimiento y revisión efectuada. Mediante oficio No CS2018-000421 del 12 de enero de 2018 se remitió a la firma Apra para realizar el avalúo. A la fecha de la auditoria, no se encuentra aprobado. **OM2**

- FMI 370-101541. Fue remitido a Lonprocol mediante oficio No CS2018-004378 del 01 de marzo de 2018, en el informe que evidencia la gestión del área se incluyen los pantallazos de los correos remitidos y respondidos[7], para este caso, se presentaron diferencias de criterios entre las dos partes, por lo que se solicitó aclaración al Departamento Nacional de Planeación el 06 de junio de 2018, cuya respuesta no permitió esclarecer el tema. El último correo de gestión fue en agosto.

  Se preguntó a la Gerencia Técnica sobre los avances e indicaron que se remitió al grupo de saneamiento, pero a la fecha de auditoria, no se presentaron soportes del envío. **OM2**

[3] FMI: 001-150645, 001-150801, 001-151875, 001-151877, 012-48983, 012-48984, 017-39414, 01N-339359, 100-17480, 140-27772, 280-120234, 280-148269, 280-15962, 280-162884, 280-63465, 290-77657, 290-94839, 290-94886, 440-20138, 440-33341.
[4] La Regional Centro Oriente informó mediante correo electrónico no haber recibido solicitud de acompañamiento. La Gerencia Técnica no suministró evidencias de dicha solicitud o de la visita directa realizada por ellos.
[5] Valor tomado de la Base de Datos de Aseguramiento de la Información a corte 21 de mayo de 2019.
[6] Pantallazos de los correos electrónicos remitidos y recibidos de la Gerencia Técnica y la firma Apra.
[7] Correos electrónicos de 24, 28 de mayo, 06 junio/18.

Se identificó un control que aplican cuando tienen dudas sobre el tema de avalúos, es el ejercicio de un comité interno con la participación de varios profesionales y técnicos del área. Este punto de control no se encuentra dentro del procedimiento.

- FMI 370-2856. Se asignó a Lonprocol mediante oficio No CS2018-000450 del 12 de enero de 2018, pasó a revisión interna de un técnico del área el 26 de mayo de 2018. No se presentó informe de gestión debido a que el colaborador ya no se encuentra laborando en SAE. El FMI lleva más de un año sin gestión por parte de la Gerencia Técnica. **OM2. OM4**

- FMI 50C-1343589. Se remitió a la firma Apra mediante oficio No CS2018-000421 del 12 de enero de 2018, en el informe que evidencia la gestión del área se incluyen los pantallazos de los correos remitidos y respondidos[8]; el último correo de revisión fue del 17 de octubre de 2018 y a la fecha de la auditoria la firma avaluadora no ha remitido el avalúo. **OM2**

- 50N-20050165: Se entregó a la firma Lonjacun el 01 de marzo de 2018, en la base de datos del área Técnica se registra revisión interna el 25 de abril de 2018, sin embargo, no se presentó informe de gestión porque el colaborador ya no se encuentra en la entidad. A la fecha, el avalúo no ha salido. **OM2. OM4.**

10.4 Bienes Inmuebles en Estudio Técnico

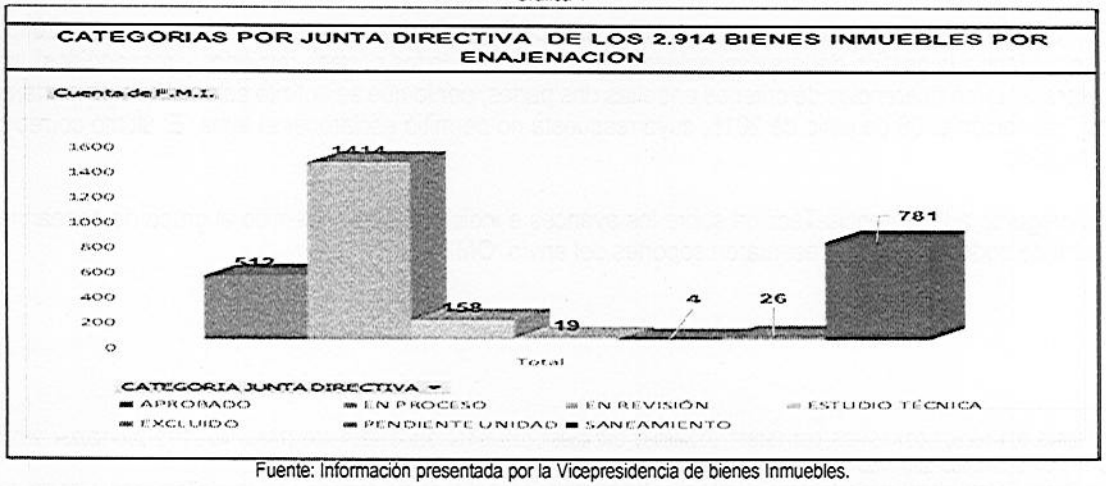
Para los 49 FMI tomados en la muestra, 30 (61%) ya están habilitados para continuar con el trámite de aprobación, 13 (26%) se encuentran por *"Por asignar"* y 6 (13%) en *"Revisión"* según los criterios de priorización creados por la Gerencia Técnica. Los bienes que se encuentran en trámite fueron habilitados por el área jurídica el 04 de diciembre de 2018.

11. BIENES INMUEBLES-ENAJENACIÓN TEMPRANA

De acuerdo con la información que remite la Vicepresidencia de Inmuebles, la Entidad a la fecha de la auditoria cuenta con 5.413 bienes aprobados por comité para enajenación.

El periodo evaluado en la auditoria es del segundo semestre de 2018 y primer trimestre de 2019 que corresponden a 2.914 bienes Inmuebles para enajenación, los cuales se encuentran aprobados mediante cinco (5) Comités de los meses de julio, octubre, noviembre, diciembre del 2018 y marzo de 2019, clasificados en categorías así:

Gráfica 4



Fuente: Información presentada por la Vicepresidencia de bienes Inmuebles.

[8] Correos electrónicos del 17, 27 de septiembre, 17 octubre de 2018.

De acuerdo a la información anterior, la Vicepresidencia de Bienes Inmuebles reportó a la Gerencia Técnica así:

Mes Comité	Correo Electrónico	Fecha	No. FMI
jul-18	Libro 3	11/09/2018	496
oct-18	Base de datos FMI aprobados por comité enajenación sesiones 11 y 31 de octubre.	06/11/2018	980
nov-18	Base Presentación C.E.T. 2018_11.xlsx	21/11/2018	664
dic-18	Fichas Aprobadas Para Comite De Enajenación Del 14_12_2018	06/12/2018	363
mar-19	Base Comité técnico 2019_02.xlsx	19/02/2019	411
Total, General			**2914**

Fuente: Información presentada por la Vicepresidencia de bienes Inmuebles.

De los 2.914 bienes Inmuebles para enajenación, la Oficina de Control Interno realizó una muestra de 140 bienes inmuebles con un nivel de confianza del 95% distribuidos así:

Estado -"Categoría Junta Directiva"	Cantidad de Bienes	Descripción
Estudio Técnico	19	Bienes en Saneamiento o casos especiales.
En Proceso	30	Se encuentra en proceso por parte de la empresa avaluadora
Revision	40	Se encuentra en revision por parte de la Gerencia Técnica (colaborador)
Aprobados	51	Bienes aprobados para la venta.
Total, Muestra, Bienes Inmuebles-Enajenación	**140**	

Fuente: Muestra de la Auditoria

De acuerdo con lo reportado por la Gerencia Técnica y visita in situ se encontró lo siguiente:

Para los bienes inmuebles de Enajenación Temprana se llevan a cabo actividades que no se encuentran documentadas, formatos que no aplican, duración de actividades no estimadas y el responsable definido dentro del procedimiento difiere con el que en la realidad ejecuta las actividades. Adicionalmente, el formato de informe de avalúo generado por las firmas avaluadoras no cuenta con codificación del sistema integrado de gestión de SAE. **OM1**

La Gerencia Técnica nos informa que cuentan con una base en excel donde llevan un control de los bienes de enajenación y el estado en que se encuentra *"Categoría Junta Directiva"*. Después de analizado el procedimiento que realiza el grupo de trabajo de la Gerencia Técnica se evidencia que en la base que manejan los bienes inmuebles, no cuentan con una información centralizada de todo el proceso que realizan, adicionalmente, las justificaciones por demoras por parte de los avaluadores la tienen cada colaborador en su correo electrónico. **OB2**

11.1 Bienes Inmuebles de Enajenación en Estudio Técnico

De los diecinueve (19) bienes Inmuebles, en estado "*Estudio Técnico*" informan que no se han podido visitar.

La Gerencia Técnica realiza los alistamientos de los bienes inmuebles aprobados por comité de enajenación y luego se procede al envió para elaboración del avaluó y acompañamiento de este. Antes de remitir a la firma avaluadora se realiza el siguiente análisis de costo - beneficio:

- ✓ Que los municipios donde se encuentren las mayores concentraciones de bienes aprobados para elaboración de avalúos y sin vicios catastrales o jurídicos se procederá a darles prioridad y trazar las rutas que puedan abarcar la mayor cantidad de predios y el mayor número de zonas o territorio.
- ✓ Orden público que se pueda presentar en la zona o municipio donde se generara el desplazamiento del funcionario.
- ✓ Fenómenos naturales que no permitan el ingreso a la zona o municipio donde se pretende realizar el avalúo.
- ✓ Desplazamientos a municipio lejanos donde la cantidad de predios objetos de visita no sea significativa toda vez que la SAE incurrirá en gastos que podrían ser mayores al del avaluó del predio objeto de visita.
- ✓ Costo que le genera a la Entidad la comisión del colaborador de SAE que acompaña a los peritos avaluadores designados para la elaboración de los avalúos.

Este análisis lo realizan de acuerdo con los lineamientos de la Directiva Presidencial No. 9 del 9 de noviembre de 2018 de Austeridad del Gasto para Entidades del Estado.

11.2 Bienes Inmuebles de Enajenación en Proceso

De acuerdo a la revisión in situ con la persona delegada de la Gerencia Técnica, de 30 bienes inmuebles para enajenación se evidencia que:

- ✓ Hay bienes que no cuentan con la fecha de la solicitud del avaluó. **OB2**
- ✓ No se tiene claridad la fecha que se realizó la visita. **OB2**
- ✓ No se diligencia el formato F-DP-108 informe de visitas y no se adjunta en el sistema. Nos informan que la Gerencia Técnica no diligencia el formato, debido a que la función del colaborador de SAE es un acompañamiento a la firma avaluadora, con el fin de que los arrendatarios les permitan realizar la visita.**OM1**
- ✓ Se observó que el tiempo de elaboración del informe etapa "en Proceso" tiene un promedio de 190 días, tomando como base la fecha de solicitud del avaluó (vicepresidencia Bienes Inmuebles) a la fecha de visita.
- ✓ Se evidencia incumplimiento por parte de la Empresa avaluadora en el tiempo del proceso del avaluó con un promedio de 95 días, tal como se encuentra estipulado en el parágrafo 4 Literal 4.5 Tiempos y Vigencias en la Convocatoria No.3 de 2018 "*Los avalúos deben ser entregados y cargados en el aplicativo que la SAE SAS, indique en un plazo no mayor a veinte (20) días...*" **OM2**
- ✓ Internamente, la Gerencia Técnica cuenta con un grupo de colaboradores que se les asigna firma avaluadora para la revisión y aprobación de los avalúos, a continuación, se presenta una clasificación de días de elaboración del avaluó. **OM2**

Cantidad días de Elaboración	Cantidad de Bienes
64	9
161	5
182	10
212	1
232	3

Cantidad días de Elaboración	Cantidad de Bienes
305	2

Fuente: Muestra de la Auditoria

11.3 Bienes Inmuebles de Enajenación en Revisión

Se realizó una verificación de 40 bienes Inmuebles en etapa de *"Revisión"*, con un avalúo catastral de $6.741.312.195 de los cuales se observó que 7 (17%) se encontraban en proceso de aprobación, en el momento de la visita in situ.

Se observa que desde la fecha de "*solicitud al avaluador"* a la fecha de verificación de la OCI tiene un promedio de ciento ochenta y seis (186) días en estado de revisión. **OM2**

Al interior de la Gerencia Técnica cada colaborador tiene asignado una firma avaluadora que se encarga de realizar las observaciones correspondientes a cada informe de avalúos, sin embargo, no se cuenta con un aplicativo o carpeta compartida para conocer la trazabilidad que realiza cada colaborador por inmuebles, ya que lo tienen en sus correos electrónicos o en sus archivos personales.**OB2.**

El bien inmueble FM 230-55183- Villa Caribe, es uno de los bienes que a la fecha se encuentra en estado de revisión, a continuación, se presenta la trazabilidad[9]:

- ✓ Se solicitó mediante oficio No. CS2018-00888 al secretario de planeación de montería la norma de uso puntual vigente el día 07 de mayo de 2018.
- ✓ Se solicitó mediante derecho de petición No. CS2018-014705 de fecha 17 de mayo de 2018 la información normativa vigente para los predios ubicados en Villa Caribe.
- ✓ La visita se realizó desde el 28 de junio de 2018.
- ✓ Se solicitó mediante oficio No. CS2018-013896 a la corporación autónoma Regional la normatividad ambiental vigente de Villa Caribe el día 12 de julio de 2018.

A la fecha de la visita se encuentra en estado de "*Revisión*".

11.4 Bienes Inmuebles de Enajenación Aprobados

Se realizó la verificación de 51 bienes inmuebles aprobados, con un avalúo catastral de $1.169.932.132 de los cuales se evidenció lo siguiente.

- ✓ El Tiempo de aprobación del avaluó por parte de la Gerencia Técnica es de aproximadamente 140 días, desde la visita del avaluador hasta la aprobación del sistema matrix (información presentada por la Gerencia técnica). **OM1**

- ✓ Se evidenció que para aprobar un avaluó comercial en el sistema Matrix 1.5 se debe contar con el avaluó catastral (responsabilidad de Aseguramiento de la información).

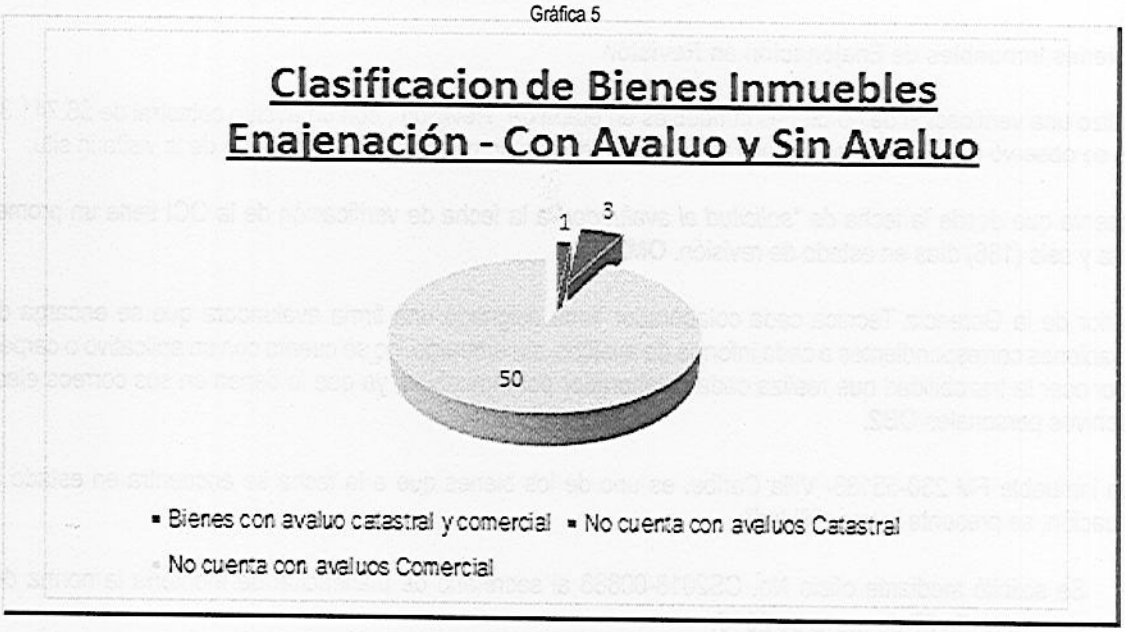
- ✓ En el ejercicio de aprobación de avalúos se evidenció que si un bien no cuenta con este avaluó, el colaborador de la Gerencia Técnica tiene que realizar el proceso para poder culminar su aprobación en el sistema.**OM1**

- ✓ En la verificación del valor de avaluó catastral y comercial de la información presentada por la Gerencia Técnica frente a la Base consolidada de bienes inmuebles con corte del 31 de mayo, se evidencia que, de los 51 bienes

[9] Información remitida en la vista In-Situ.

aprobados de la muestra, 50 no cuenta con avaluó comercial, 3 no cuentan con avaluó catastral y solo 1 bien cuenta con avaluó catastral como comercial, adicionalmente la fecha del avaluó esta errónea. **OM5**

Gráfica 5



Fuente: Base Gerencia Técnica Frente Base Aseguramiento de la Información.

✓ De los 51 bienes de la muestra, se evidencia que (11 de ellos (21%) son aprobados después de transcurrir tres meses desde la última revisión realizada por el grupo asignado de la Gerencia Técnica.

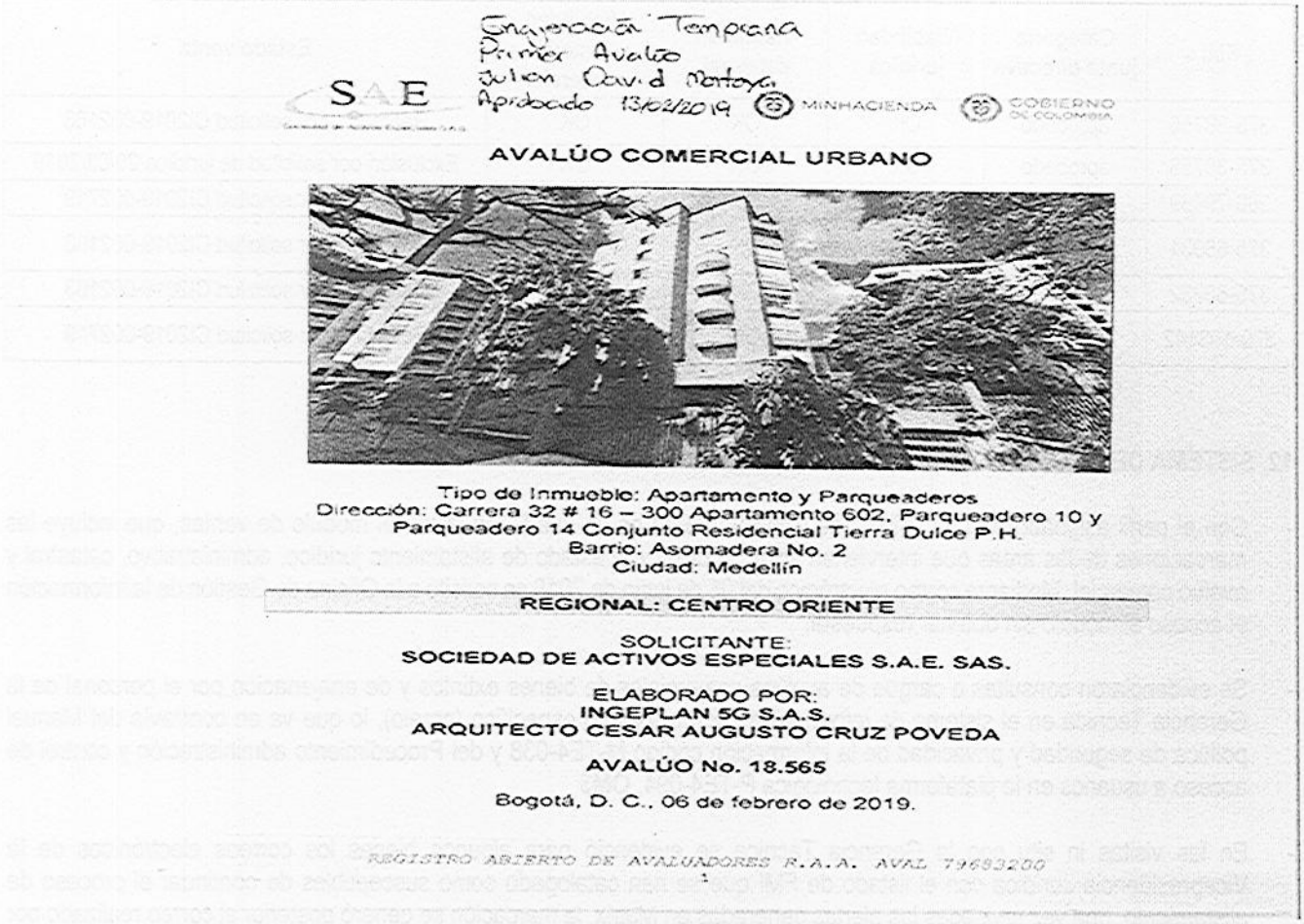
No. FMI	Municipio	Firma Avaluadora
040-383385	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383390	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383399	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383410	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383350	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383351	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383451	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383452	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383471	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383509	SOLEDAD	LONPROCOL
040-383526	SOLEDAD	LONPROCOL

Fuente: Información Gerencia Técnica.

- Visita de los inmuebles del 17de septiembre de 2018
- Revisión que realizó la Gerencia Técnica en el mes de noviembre de 2018.
- Avaluó aprobado por la Gerencia Técnica el 05 de febrero de 2019.

- ✓ De los bienes aprobados, se evidencia que el informe que presenta la firma avaluadora no cuenta con la codificación del sistema de gestión de la Entidad, adicionalmente a la fecha de la revisión, la oficina de planeación no conocía el informe de avalúos para enajenación[10]. **OM1.**

Imagen 1



Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

11.4.1 Estados de Inventario

- ✓ De los 51 bienes en estado aprobados se evidenció que de la base de matrix 2.0 frente a la base de ventas de comercial existen 3 FMI (6%) con diferente estado. **OM1**

FMI	Estado Matrix 2.0	ESTADO VENTA
370-448787	Ocupado	Arrendado
083-37974	Desocupado	Ocupación Ilegal
450-22381	No existe estado	Desocupado

Fuente: base aseguramiento de la información 21 de mayo de 2019 (2.0) y base reporte consolidado ventas del 10 de junio de 2019

[10] Correo electrónico de fecha 24 de mayo de 2019.

11.4.2 Bienes para Comercializar

De acuerdo a la respuesta dada por la gerencia comercial se evidencia que, de los 51 bienes Inmuebles, en estado "*Aprobados*", 5 se encuentran en estado "*Retirado*" y 1 en estado "*Excluido*".

FMI	Categoría junta directiva	Viabilidad jurídica	Viabilidad catastral	Viabilidad avalúo comercial	Estado venta
375-38756	aprobado	OK	OK	OK	Retirado - por solicitud CI2019-002163
375-38753	aprobado	OK	OK	OK	Exclusión por solicitud de jurídica 20/03/2019
280-79489	aprobado	OK	OK	OK	Retirado - por solicitud CI2019-002719
375-68931	aprobado	OK	OK	OK	Retirado - por solicitud CI2019-002163
375-68932	aprobado	OK	OK	OK	Retirado - por solicitud CI2019-002163
370-103142	aprobado	OK	OK	OK	Retirado - por solicitud CI2019-002719

Fuente: Información Gerencia Comercial – correo electrónico del 23 de mayo de 2019.

12. SISTEMA DE INFORMACIÓN MATRIX INMUEBLES

- Con el perfil asignado para la Oficina de Control Interno no se puede visualizar el módulo de ventas, que incluye las marcaciones de las áreas que intervienen en el proceso y el estado de alistamiento jurídico, administrativo, catastral y avalúo comercial. Mediante correo electrónico del 05 de junio de 2019 se solicitó a la Oficina de Gestión de la Información el acceso al módulo sin obtener respuesta.

- Se evidenciaron consultas o cargue de avalúos comerciales de bienes extintos y de enajenación por el personal de la Gerencia Técnica en el sistema de información con un usuario específico (pmelo), lo que va en contravía del Manual política de seguridad y privacidad de la información código M-TE4-038 y del Procedimiento administración y control de acceso a usuarios en la plataforma tecnológica P-TE4-094. **OM3**

- En las visitas in situ con la Gerencia Técnica se evidenció para algunos bienes los correos electrónicos de la Vicepresidencia Jurídica con el listado de FMI que se han catalogado como susceptibles de continuar el proceso de alistamiento, una vez revisadas las alertas generadas en Matrix, la marcación se generó posterior al correo realizado por el área Jurídica y a la gestión de Técnica de la elaboración del avalúo. Ejemplo: 001-124326, 50C-1119453. **OM7**

  Parte del objetivo de la auditoria era revisar los tiempos de duración del procedimiento de avalúos de bienes inmuebles que ya se encontraban aprobados y en etapa de comercialización, pero debido a que no se logró obtener el acceso al módulo y el reporte, no se pudo verificar la traza completa de las actividades.

- 11 FMI extintos y en enajenación que surtieron el procedimiento de elaboración y aprobación de avalúos comerciales por parte de la Gerencia Técnica, no han logrado culminar la etapa de comercialización debido a que el sistema Matrix Inmuebles genera errores en la visualización de la información dependiendo del perfil de usuario. **OM7**

Bienes Extintos

FMI	FECHA ENTREGA A COMERCIAL
375-64721	07/09/2018
070-131472	03/10/2018
384-49558	03/10/2018

FMI	FECHA ENTREGA A COMERCIAL
50N-20331158	26/11/2018
50S-40336819	15/01/2019
50S-1179387	15/01/2019
50C-449773	21/02/2019
294-5514	05/02/2019

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

Bienes en Enajenación

FMI	APROBACIÓN AVALUO MATRIX 1.5
375-59921	20/02/2019
001-687396	01/04/2019
001-776584	20/02/2019

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor \\fileserver\publica\8 - Oficina de Control Interno\2019\Evaluación y Seguimiento\Auditoria Técnica

Ejemplo: Para el FMI 070-131472 la Gerencia Comercial no puede ver en el aplicativo las marcaciones de cargue de información, la Gerencia Técnica presenta las evidencias de la gestión realizada desde octubre de 2018, se han llevado a cabo reuniones entre las áreas para revisar el tema. En mayo de 2019 el área comercial remitió nuevamente correos electrónicos solicitando la revisión de los FMI para continuar con el procedimiento de venta de activos, a la fecha de la auditoria, el bien inmueble no ha podido ser gestionado para su comercialización.

13. MANEJO DE BASES DE DATOS GERENCIA TÉCNICA

- De los 256 FMI seleccionados en la muestra para extintos, 193 (75%) tienen la observación por parte de la Gerencia Técnica de *"No se puede mostrar gestión de alistamiento ni saneamiento"*. Al momento de cambiar el estado en la base excel que administran, se pierde la traza de los estados anteriores. Al solicitar las evidencias de la gestión realizada, no se presentaron en el transcurso de la auditoria. **OB2**

- Las fechas reales de las visitas ejecutadas por la Gerencia Técnica no se pueden ver reflejadas en ninguna base de datos administrada por ellos. **OB2**

14. ANÁLISIS FINANCIERO

De acuerdo a la respuesta generada por la Gerencia financiera mediante correo electrónico el día 24 de mayo de 2019. Para los bienes inmuebles extintos y por enajenación se identificó lo siguiente:

14.1 Bienes Inmuebles Extintos

El valor registrado en el aplicativo Matrix 1.5 por concepto de avalúo comercial es de $46.354.965.794 y el valor registrado en los E. F. es de $32.392.169.296, este valor es soportado por la metodología generada por la Gerencia Técnica.[11]

[11] Información remitida por la Gerencia Financiera mediante correo electrónico.

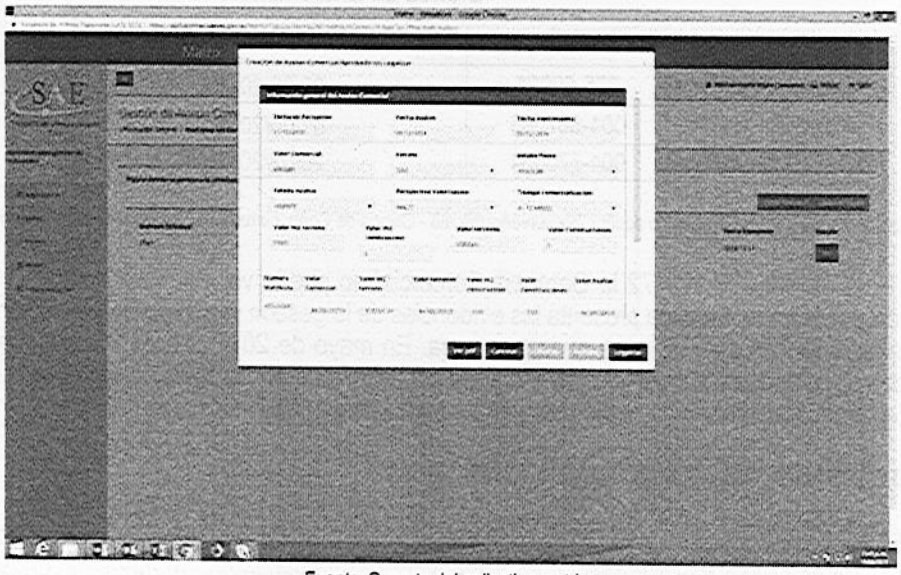
De los 127 inmuebles aprobados y revisados en la muestra de auditoria, nos informa la Gerencia Financiera lo siguiente:

- ✓ Tres bienes inmuebles no cuentan con avaluó, de los cuales, 2 activos son remanentes y no se encuentran contabilizados en los E.F. y 1 sin avaluó.

  De acuerdo con lo anterior, el FMI que no registra valor de avalúo en la contabilidad es el 051-101143, se realizó las siguientes consultas:

  - En el aplicativo Matrix 1.5 cuenta con avalúo por valor $74.700.000. de fecha 11 de enero de 2019.

Imagen 2



Fuente: Soporte del aplicativo matrix

  - El grupo de Aseguramiento de la información informó que el FMI en mención no cuenta con avalúo catastral cargado en Matrix 2.0.**OM5**

Una vez revisada la información reportada por la Gerencia Financiera, la Gerencia Comercial y las base que reporta Aseguramiento de la Información, se evidencia una diferencia en los FMI 50C-941738 y 50C-226937 así: **OM2**

- ✓ En la información de Comercial existen dos bienes inmuebles que se encuentran en estado "R*egistrados*[12]"
- ✓ En la base de datos de la Gerencia Financiera se encuentran registrados en los E.F. en la cuenta contable de "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 16400100010001" por valor de $253.215.000.000.
- ✓ En la base de aseguramiento de la información se evidencia que los inmuebles se encuentran en estado del Inventario "*Descargados*". La solicitud fue enviada con el memorando CI2018-024215 por la gerencia comercial, gestionada con el ticket en mesa de ayuda No 30762, el cual fue cerrado por la OGI el 06-03-2019. El grupo de aseguramiento de la información reporta que al corte de marzo de 2019 no fue reportado esta novedad a la Gerencia Financiera.

[12] Concepto de Registrados: Son aquellos inmuebles que ya cuenta con la venta registrada en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria

14.2 Bienes Inmuebles Enajenación

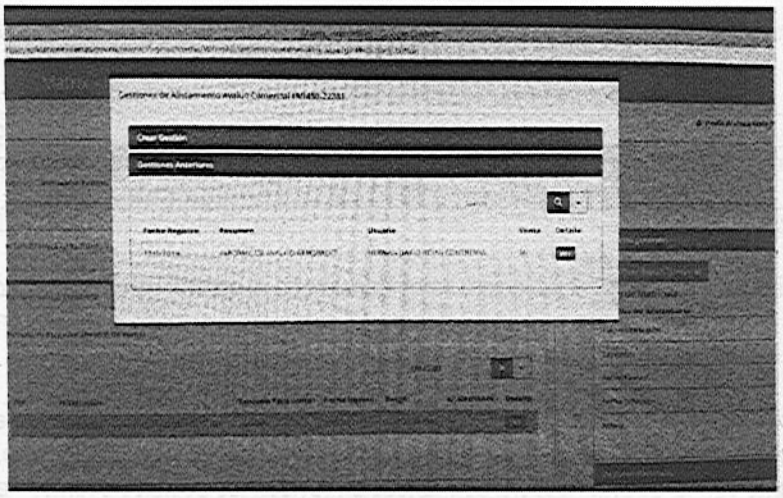
Los bienes por enajenación temprana se encuentran registrados en la cuenta contable *"Activos Contingentes -Urbanos 81300300010004"* por valor de $1.607.759.389, este valor se encuentra mediante la metodología del Área Técnica.[13] El valor registrado en el aplicativo Matrix 1.5 es de $3.405.083.265.

- ✓ De los 51 bienes Inmuebles de la muestra revisada en la auditoria, la Gerencia Financiera nos informa lo siguiente: El FMI 450-22381 no cuenta con valor de avalúo, por consiguiente, su valor es $0.

  En el aplicativo Matrix 1.5 se evidenció que fue aprobado el 11 de enero de 2019 por valor de $ 4.380.000.

  Revisada la Base de Datos de Aseguramiento de la Información se evidenció que tiene un avalúo por $619.000. **OM5**

Imagen 3



Fuente: Soporte del aplicativo matrix

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia que el área financiera no puede reflejar la realidad del valor de los inventarios.

15. PLAN DE ACCIÓN

Mediante correos electrónicos del 30 de abril y reiteración del 07 de mayo de 2019 se solicitó a la Gerencia Técnica el resultado de sus indicadores de gestión relacionados con avalúos de bienes inmuebles vigencia 2018 y del primer trimestre 2019. Con la respuesta dada por el área del 08 de mayo se procedió a revisar la información, encontrando lo siguiente:

- Para la vigencia 2018 el indicador de avalúos de inmuebles de enajenación temprana presentó una medición final de 52.58%, referentes a 1934 avalúos gestionados de 3678 planteados como meta inicial.

  Teniendo en cuenta el porcentaje de cumplimiento en cada trimestre de 2018, el área debía definir las acciones correctivas para alcanzar la meta o para reformular de acuerdo a la realidad del negocio el indicador, actividad que no fue llevada a cabo por la Gerencia Técnica. **OM6**

[13] Información remitida por la Gerencia Financiera mediante correo electrónico.

El Plan de Acción ejecutado 2018 y publicado en la página Web de la Entidad incluye el indicador para la Gerencia Técnica de *"Medir la gestión para avalúos"*, cuyo porcentaje de cumplimiento fue del 0%. Al verificar la diferencia con la Oficina Asesora de Planeación informaron que el área presentó una novedad de reformulación de indicadores. No se encuentra publicado en la página web de SAE la versión actualizada del plan de acción vigencia 2018 con el ajuste del indicador y medición real del 52.58%. **OM6**

- Para la presente vigencia se definió el indicador *"Cantidad de avalúos (extintos, enajenación y sociedades) gestionados / cantidad de avalúos solicitados por gerencia técnica"*. En el primer trimestre se reportó avance de la gestión de 811 FMI de un total de 4200 para un porcentaje de avance del 19.31%.

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En la reunión de apertura de la auditoria y en las pruebas in situ, el área Técnica mencionó los riesgos que afectan negativamente el cumplimiento del procedimiento de avalúos de bienes inmuebles, una vez revisada la Matriz de Riesgos de la Entidad, se evidenció que no se encuentran identificados y documentados.

Igualmente, el procedimiento de avalúo de bienes inmuebles P-DP2-047 Versión 1 del 19/01/2018, contempla el siguiente riesgo:

Descripción del Riesgo	Control
Puede que la firma avaluadora no cumpla con lo establecido por la SAE	Revisión del informe técnico por parte de la Gerencia Técnica

Fuente: http://intranetsae/saein/Nuestra-SAE/Arquitectura-SAE/GestionProcesos/Gestion-Procesos-Misionales/Diagnostico-Alistamiento

Al analizar la actividad y el control establecido, se evidencia que el control va más enfocado al contenido del documento remitido por las firmas avaluadoras y a los criterios definidos en los formatos de informe y no a la supervisión del cumplimiento de los avalúos asignados.

El riesgo se podría ver materializado con los avalúos para bienes inmuebles extintos o de enajenación temprana que a la fecha de la auditoria se encuentran con la categoría "*en proceso*" o "*en revisión*". Por lo tanto, es importante que la Gerencia Técnica en conjunto con la Oficina Asesora de Planeación revisen los posibles eventos negativos y los controles que se ejecutan al interior de las áreas que participan en las actividades para documentar si es del caso dentro de la matriz de riesgos. **OB1**

17. TALENTO HUMANO OM4

Al validar las funciones documentadas en los formatos *"Comunicación individual de funciones"* remitidas por la Gerencia de Talento Humano y las labores ejecutadas por los colaboradores de la Gerencia Técnica, se evidenció lo siguiente:

- Al interior de SAE no se encuentra un documento que describa las categorías, características de cargos y niveles de responsabilidades. Se revisaron las funciones de los cargos Técnico II y Profesional I de la Gerencia Técnica y no se presentan diferencias.

- No se diferencian los niveles de responsabilidad entre técnico y profesional de la Gerencia Técnica, dentro de las funciones remitidas por la Gerencia de Talento Humano, los cargos técnicos realizan aprobaciones de los avalúos.

- De los 256 bienes inmuebles extintos seleccionados en la auditoria y la base de datos suministrada por la Gerencia Técnica, en 26 (10%) de ellos no se pudo constatar la gestión realizada por el área frente a la revisión y aprobación de avalúos, debido a que el colaborador se retiró de la entidad. Se evidencia una debilidad en la entrega y recibo del cargo incumpliendo las actividades 2, 3 y 4 del instructivo "Desvinculación laboral o traslado y entrega de puesto de trabajo"

Código N-GT1-002 Versión 2 del 29/09/2016 y del Procedimiento de "Desvinculación de Talento Humano" P-GT1-014 Versión 2 del 29/09/2016.

Ejemplo: FMI 50N-20050165 se entregó a Lonjacun el 01 de marzo de 2018, en la base de la Gerencia Técnica indican que se pasó a revisión interna el 25 de abril de 2018. No se presentó informe de la gestión realizada debido a que el colaborador ya no se encuentra en la entidad. A la fecha, el avalúo no ha sido aprobado. Se solicitó soportes de la entrega del cargo y no fueron suministrados.

FMI 370-2856 se entregó a Lonprocol el 12 de enero de 2018, en la base de la Gerencia Técnica indican que se pasó a revisión interna el 26 de mayo de 2018. No se presentó informe de la gestión realizada debido a que el colaborador ya no se encuentra en la entidad. A la fecha, el avalúo no ha sido aprobado.
En este caso, se revisó la entrega del cargo del colaborador saliente y la reasignación de labores, encontrándose debilidades en la gestión. Correo 11 de junio de 2019.

- Al corroborar el formato "*Comunicación individual de funciones*" del colaborador Emir Stevens Solano Rodríguez se encontró que la Denominación del empleo (Profesional Especializado I) no corresponde a la ejercida en la realidad (Profesional I).

18. CONCLUSIONES

El equipo auditor considera que el Sistema de Control Interno continua en proceso de mejoramiento teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

i. Falta la implementación de puntos de control en la primera línea de defensa para garantizar que las actividades desarrolladas por la Gerencia Técnica y las firmas avaluadoras se lleven a cabo conforme lo establecido.

ii. El valor del inventario de bienes inmuebles extintos y en enajenación se encuentra registrado en los Estados Financieros bajo la metodología implementada por la Gerencia Técnica, sin embargo, debido a que el sistema Matrix 2.0 no refleja la totalidad de los avalúos comerciales y catastrales que se gestionan a través de Matrix 1.5.

iii. Las actividades realizadas por los colaboradores del área técnica son acordes a las documentadas en los descriptivos de cargos, sin embargo, no se evidenció diferencia entre las funciones de un cargo técnico II y un profesional I.

iv. El área reporta trimestralmente la medición de sus indicadores de gestión, sin embargo, para la vigencia 2018 el cumplimiento de la meta establecida para el tema de avalúos de inmuebles extintos y enajenación fue del 52%. No se tomaron acciones para cumplir la meta o el replanteamiento de esta.

v. El área conoce los riesgos a los que se ven expuestos en el desarrollo de las actividades, pero no se encuentran documentados dentro de la Matriz de Riesgo.

Cordialmente,

María del Pilar Mayor Varela.
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró: Ana Giselly Martínez Montoya – Prof. OCI. AGMM
Gladys Carolina Palacios Niño – Prof. OCI.