Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El emprendimiento es de todos

Minhacienda

INFORME EJECUTIVO AUDITORIA DE GESTIÓN
PUBLICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LA PÁGINA WEB DE SAE Y MEDIOS CONTRATADOS PARA PROMOCIÓN DE ARRENDAMIENTO.

AUDITOR LIDER
ANA GISELLY MARTINEZ MONTOYA

AUDITORES ACOMPAÑANTES

PAOLA ANDREA BLANDÓN SALAZAR
JAIRO ANDRES GONZALEZ VACA
GLADYS CAROLINA PALACIOS NIÑO

FECHA DE AUDITORIA
18 de marzo al 03 de junio de 2021

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVO 3

2. ALCANCE 3
3. CRITERIOS DE AUDITORIA 3

4. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA 4

4.1 RIESGOS EVALUADOS 5
4.2 RESUMEN SITUACIONES IDENTIFICADAS 6
4.3 SITUACIONES IDENTIFICADAS 6

5. CONCLUSIONES 15

INFORME EJECUTIVO AUDITORIA DE GESTIÓN
PUBLICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LA PÁGINA WEB DE SAE Y MEDIOS CONTRATADOS PARA PROMOCIÓN DE ARRENDAMIENTO.

1. OBJETIVO

I. Verificar la efectividad del sistema de control interno en las actividades relacionadas con la publicación de los bienes inmuebles urbanos con estimado de renta vigente en la página Web de SAE y los medios contratados para su promoción de arrendamiento.

II. Evaluar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los contratos No 040, 79 y 118 de 2020 con respecto a la publicación de los bienes inmuebles urbanos para arrendamiento y la supervisión que ejerce el área responsable.

III. Evaluar el diseño e implementación de los controles y riesgos asociados a los procesos a evaluar.

2. ALCANCE

La presente auditoria se llevó a cabo desde el 18 de marzo al 03 de junio de 2021.

La toma y revisión de la muestra aleatoria se realizó teniendo como fuente principal las bases de datos que contienen todos los bienes inmuebles urbanos disponibles para arrendamiento suministradas por las Gerencias Regionales a corte 15 de marzo de 2021.

Adicionalmente, en el ejercicio de auditoria se revisaron bases de datos internas administradas por las Gerencias Regionales, Gerencia Comercial y otras fuentes como SIGMA y Finca Raíz, tales como:

- Base de datos de todos los bienes publicados en Finca Raíz a corte 30 de abril de 2021.
- Base de datos de todos los bienes remitidos por las Gerencias Regionales a la Gerencia Comercial para publicación en el Tiempo: Gerencia Sur Occidente a corte 30 de abril.
- Reporte Consolidado de Inmuebles-inventario de la carpeta 19, corte de información 12 y 19 de marzo, 13 de abril de 2021.
- Base de datos con publicaciones Heraldo del 17 a 24 de marzo y del 7 al 14 de abril de 2021.
- Reportes a la Gerencia Comercial de la Gerencia Norte de diciembre de 2020 a marzo de 2021.

3. CRITERIOS DE AUDITORIA

- Constitución Política de Colombia de 1991, art 269
- Ley 87 de 1993 y decretos reglamentarios
- Ley 1712 de 2014
- Ley 1499 de 2017

- Decreto 103 de 2015
- Decreto 648 de 2017
- Manual de Gobierno Digital v7 - 2019 - Implementación de la Política de Gobierno Digital
- Norma Técnica Colombiana NTC 5854 - Accesibilidad a páginas web que busca establecer los requisitos de
- accesibilidad que se deben implementar en las páginas web en Colombia.
- ISO 27001:2013
- Metodología Administración de bienes del FRISCO
- P-DT1-017 Procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles
- P-DP2-046 Procedimiento de Estimación de Renta de Bienes Inmuebles
- P-BS3-027 Procedimiento de Supervisión o interventoría y Liquidación de Contratos
- Sistema de Información SIGMA SAE.
- Resolución Interna No 1442 del 2020.
- Mapa de riesgos operativos, de seguridad de la Información y de Corrupción.
- Lineamientos internos de SAE frente a la publicación de información en la página Web.
- Contratos 040, 79 y 118 de 2020.
- Demás normas externas y políticas establecidas por la Organización frente a los temas evaluados.

4. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Los aspectos evaluados en el proceso de auditoría tienen la siguiente interpretación según sus resultados, indicando el grado de cumplimiento de los controles establecidos en los riesgos y/o procedimientos evaluados o el impacto que supone la carencia o debilidad de éstos.

	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; además 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 otros factores; además los controles y actividades se están ejecutando, pero presentan oportunidades de mejora para elevar la generación de valor en la Entidad
	DESEMPEÑO BAJO En los procedimientos y pruebas de gestión y cumplimiento de auditoría, se evidencia que existe un bajo grado de observancia de las políticas, directrices, normas, estrategia y otros factores; además solo algunos controles y actividades se están ejecutando; pero son muy vulnerables y deben ser objeto de evaluación y rediseño para generar valor en la Entidad.
	SIN DESEMPEÑO En los procedimientos y pruebas de gestión y cumplimiento de auditoría, se evidencia que no se documentan y no se llevan a cabo actividades de control que garantizan el cumplimiento de los lineamientos de la alta dirección para mitigar los riesgos con impacto potencial en los objetivos institucionales.

4.1 RIESGOS EVALUADOS

Riesgos Identificados en el proceso de auditoría	Tipo de Riesgo	Calificación de riesgo inherente según matriz de riesgos SAE[1]
Fallas en la identificación de activos potenciales de productividad.	Operativo	Alto
Se pueden establecer procesos con controles obsoletos o desbordados en términos de la operación	Operativo	Alto
Se podría contratar un servicio innecesario	Operativo	Bajo
Puede ocurrir que existan debilidades para realizar la supervisión o interventoría del contrato.	Operativo	Alto
Puede ocurrir que los procesos no estén debidamente documentados, o que los documentos se encuentren desactualizados.	Operativo	Alto
Puede ocurrir que no se tenga identificado los activos productivos dentro del sistema de información	Operativo	Alto
Se podrían presentar fallas dentro de la medición de la estrategia	Operativo	Alto
Puede generarse menoscabo, disminución, detrimento, pérdida, uso indebido, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o intereses patrimoniales del Estado.	Operativo	Alto
Se podría contar con información errada dentro de las comunicaciones externas	Seguridad digital	Moderada
No contar con la información real del inventario de los activos en administración	Seguridad digital	Alto
Se puede presentar publicaciones erradas generando pérdida de credibilidad y efectos negativos en la reputación de la Entidad.	Operativo	Este riesgo no está contemplado dentro del mapa riesgos de SAE
Podría ocurrir que, en el desarrollo de las actividades estratégicas, misionales y de soporte se incumpla total o parcialmente lo	Operativo	Este riesgo no está contemplado dentro del mapa riesgos de SAE

[1] Teniendo en cuenta el alcance de la auditoria, la valoración del riesgo inherente se tomó de la matriz de riesgos de SAE vigencia 2021.

Riesgos Identificados en el proceso de auditoría	Tipo de Riesgo	Calificación de riesgo inherente según matriz de riesgos SAE[1]
establecido en la normatividad externa o interna vigente.		
Pueden ocurrir eventos negativos materializados no incluidos dentro del Mapa de riesgos que no se controlan o mitigan adecuadamente y su impacto podría ser significativo para la entidad.	Operativo	Este riesgo no está contemplado dentro del mapa riesgos de SAE

4.2 RESUMEN SITUACIONES IDENTIFICADAS

OM/OB	Oportunidad de mejora y Observaciones	Evaluación control
OM 1	Medición de indicador de gestión	
OM 2	Inconsistencias en información de la página web	
OM 3	Supervisión de Contratos	
OM 4	Estimados de Renta	
OM 5	Estados de Ocupación	
OM 6	Diferencia en la información publicada en los diferentes canales de Promoción	
OM 7	Información de la carpeta 19	
OB 1	Debilidades en la publicación de la información de los bienes disponibles para arrendamiento	
OB 2	Riesgos	

4.3 SITUACIONES IDENTIFICADAS

Las situaciones identificadas resultan de la comparación que se realiza entre un criterio y la situación actual encontrada durante la auditoria a un área, política externa, interna o proceso. A continuación, se describirán los hechos y aspectos positivos, útiles o destacables del proceso auditado, bajo el símbolo o bandera verde, por otra parte, los hechos detectados en el examen de auditoría, referente a deficiencias, desviaciones, irregularidades o debilidades del proceso identificados como Oportunidades de Mejora con el símbolo o bandera roja ya que son eventos que al ser evaluados sus controles o que no cuenten con ellos, ameritan la implementación de un plan de mejoramiento para subsanar la situación encontrada.

Para el caso de las observaciones, se encuentran identificadas con el símbolo o bandera amarilla y son aquellos eventos que potencialmente podrían conducir una materialización de un riesgo y se documentan dentro de este informe para que el proceso o área auditada evalúe la pertinencia de implementar un plan de mejoramiento.

Oportunidad de Mejora No 1: Medición de indicador de gestión

Dentro del plan de acción de SAE vigente se encuentra el siguiente indicador de gestión cuyo responsable de su medición y reporte es la Gerencia Comercial.

Nombre Indicador	Tipo de Indicador	Áreas Responsable de la Ejecución	Fórmula para medir el indicador	Meta 2021	Periodicidad del reporte	Numerador T1	Denominador T1	Indicador T1	%Meta t1	Cumplimiento T1
Promociones inmuebles para arriendo	Eficacia	Gerencia Comercial	Cantidad de inmuebles publicados para arriendo en página WEB de SAE / Cantidad de inmuebles disponibles para arrendar	100%	Trimestral	842	649.00	130%	100%	130%

Fuente: Plan de Acción 2021 de SAE

Al revisar el reporte del primer trimestre de 2021 se evidenció un avance y cumplimiento de la meta por encima del 100%. La Gerencia Comercial como segunda línea de defensa no realiza actividades de control que permitan verificar y aclarar la diferencia que se presenta entre las dos fuentes de información[2], suministrando o alimentando con errores el plan de acción de SAE. En este caso, evidenciar un cumplimiento por encima de la meta, significa que no se tiene claridad sobre la información que se encuentra publicada en la página Web con respecto al inventario administrado por las Gerencias Regionales como primera línea de defensa, conllevando a una posible materialización de los *riesgos "Se podrían presentar fallas dentro de la medición de la estrategia"* y *"Se puede presentar publicaciones erradas generando pérdida de credibilidad y efectos negativos en la reputación de la Entidad".*

Recomendaciones

- ✓ Previo al reporte trimestral del indicador es necesario que la Gerencia Comercial como segunda línea de defensa ejecute actividades de control como la verificación de la información publicada en la página Web con respecto a las bases de datos remitidas por las Gerencias Regionales y, en caso de encontrar diferencias solicitar aclaración a las áreas para determinar las causas y tomar los correctivos necesarios.

- ✓ Se sugiere que los puntos de control sobre revisión de información publicada en la página Web se ejecuten por las Gerencias Regionales y Comercial con una periodicidad no mayor a 15 días, teniendo en cuenta los criterios novedades que se pueden generar sobre el estado de un activo.

[2] 1. de la Base de datos suministrada por la Oficina de Gestión de la Información que corresponde al número de bienes inmuebles publicados en la página Web y 2. de las bases de datos remitidas mensualmente por las Gerencias Regionales con la cantidad de bienes disponibles para arrendar.

Oportunidad de Mejora No. 2: Inconsistencias en información de la página web

De la revisión efectuada por el equipo auditor a las publicaciones de los bienes inmuebles disponibles para arrendamiento en la página Web de SAE, no se evidenciaron manuales, procedimientos o documentados guías en el Sistema Integrado de Gestión que definan la forma y estructura de cargue de información por parte de los Webmaster de cada Gerencia Regional. Es importante tener presente que la información cargada en esta plataforma es clasificada como pública, de acuerdo con la Ley de Transparencia, adicionalmente, esta misma información es publicada en el portal de datos abiertos (datos.gov.co) para dar cumplimiento a Ley de Transparencia. Por lo cual estos datos deben permanecer actualizados, disponible, íntegros y deben ser confiables para el ciudadano que los requiera.

- Según los resultados obtenidos, de una muestra revisada de 913 bienes publicados en la página Web, se encontraron en 326 publicaciones campos vacíos, equivalente al 35.7%, en 29 ofertas inmobiliarias (3.17%) no se incluyeron fotos del predio y en 47 casos específicos (5.14%) se evidenciaron campos faltantes de información.

- Se encontraron dos casos donde los enlaces no funcionan, en la Gerencia Regional Centro Oriente (FMI 157-120418) al utilizar el motor de búsqueda aparece el inmueble como búsqueda efectiva, sin embargo, al intentar ingresar el enlace aparece el *"error de sistema 500".* En la Gerencia Regional Norte (FMI-040371067) donde al realizar la búsqueda en la página vuelve nuevamente a la página de inicio y en la URL aparece el enlace indicando que es una página de error. (https://www.saesas.gov.co/index.php?idcategoria=_PAGINA_ERROR).

- En la revisión de los datos de valores de arriendo publicados tanto en la página web de SAE como en el sitio Web de finca raíz, fueron contrastados para determinar si los valores que han sido publicados y registrados en las bases de datos son correctos. Se encontró un total de 38 folios de matrícula (correspondiente al 4.16 % de 913 como muestra total) que tienen diferencias en los valores de arriendo, no se aclaran valores como IVA o que no están incluidos los valores de administración.

- Las evidencias presentadas demuestran que la información almacenada o cargada en la página web no cumple con las características de integridad, disponibilidad y confidencialidad según lo establecido en la ISO 27001:2013. También las diferencias detectadas indican una desactualización de la información que se maneja entre los sistemas de información utilizados para promocionar los inmuebles.

- Por último, con las diferencias en el estado y contenido de la información en comparación con los soportes brindados por las gerencias regionales, se evidenció una materialización de los riesgos de seguridad digital "*Se podría contar con información errada dentro de las comunicaciones externas"* y "*No contar con la información real del inventario de los activos en administración".*

Recomendaciones

- ✓ Es importante que se diseñen e implementen controles de manera periódica que mitigue el riesgo de publicar información errónea o incompleta; así mismo realizar seguimientos que permitan identificar faltantes posteriores a la carga de la publicación.

- ✓ Documentar los lineamientos de publicación que incluya entre otros, estandarización de valores a publicar con información precisa de precios y demás, tales como IVA, administración, etc.

- ✓ De acuerdo con el rol de 1era línea de defensa, realizar pruebas de manera permanente sobre la funcionalidad tanto del motor de búsqueda como de los enlaces a los diferentes inmuebles para garantizar su correcto funcionamiento ante la funcionalidad que exige el ciudadano en sus consultas.

- ✓ Incorporar y documentar en el procedimiento términos de seguimiento, monitoreo y control por parte del dueño y responsables con el fin de mitigar los riesgos anteriormente expuestos.

Oportunidad de Mejora No 3: Supervisión de Contratos

Revisada la información que remite cada regional a la gerencia comercial para su publicación, se evidencio que el supervisor del contrato no cuenta con puntos de control del contenido y, los criterios establecidos y remitidos a las Gerencias Regionales mediante memorando No CI2020-006086 no han sido tenidos en cuenta en su totalidad. (Ley 1474 de 2011/ Procedimiento *P-BS3-027* literal 5.3 *supervisión o interventoría y liquidación de contratos)*

Contrato No. 040 del 2020- Casa Editorial el Tiempo

- Según las revisiones se encontraron bienes que no han sido publicados debido a que no se cumplen el criterio de rotación de todos bienes disponibles. De otra parte, no se encuentran punto de control de las publicaciones semanales que permitan establecer diferencias o la realización de seguimientos o análisis de la información por parte de la supervisión.

- Para el caso de la Regional Norte, se evidenció que se han venido publicando los mismos quince (15) activos semanalmente desde el mes de diciembre de 2020. De esos folios de matrícula, doce **(**12) de ellos se encuentran con estimado de renta vencido y uno (1) en estado de ocupación *"arrendado",* generando un posible detrimento patrimonial, y a la vez, se está dejando de promocionar la totalidad de los bienes disponibles que si cumplen con los criterios establecidos internamente por SAE.

Contrato No. 118 del 2020 Finca Raíz

De acuerdo con lo informado cada regional debe publicar 250 FMI al mes, revisado el informe reporte de finca raíz, al corte del 30/04/2021, se evidencia que no se cumple con la totalidad (1000) del espacio publicitario, cancelado y contratado. El valor del contrato anual $29.622.432, el valor por pauta publicitaria $2.468,54. Una vez realizado el cálculo de los anuncios que se han dejado de realizar se obtuvo el valor de $6.129.371,89 equivalentes a un 21% de la totalidad del contrato., que se presenta como un posible detrimento patrimonial.

Adicionalmente, para la Regional Norte se evidenció:

- La Regional Norte no ha realizado ninguna publicación desde enero a abril de 2021. Los auditados indicaron no contar con el personal necesario para realizar dichas labores.

- Se encontraron 119 publicaciones activas, de las que se asociaron 93 FMI, de los cuales 64 no cumplen con los requisitos de estimados de renta vigente y con estado ocupación *"desocupado",* los cuales corresponden al 54% de los bienes que a la fecha de la auditoría están publicados en el portal de Finca Raíz. Esto debido a que desde al año 2020 no se actualizan los anuncios y no se lleva un control de cuáles deben ser desactivados.

- Al 15 de marzo de 2021, la Regional cuenta en promedio con 70 bienes disponibles que, según la base de datos aportada en la auditoria, cumplen con los criterios de desocupado y con estimado de renta vigente. De estos, 51 activos no han sido publicados en el portal de Finca Raíz, los cuales corresponden al 73% de total.

- Al corte de la auditoria no se ha actualizado el portal web finca raíz, generando que los interesados no tengan información real de la oferta de los activos disponibles y posibles pérdidas de ingresos para la entidad y afectando el principal objetivo estratégico de la entidad, el cual es generar y transferir recursos a la nación para las destinaciones específicas.

Por último, se observa que las Gerencias Regionales no están publicando todos los activos que se encuentran disponibles para arrendamiento y dentro de la supervisión del contrato por parte de la Gerencia Comercial como segunda línea de defensa no se verifica la información suministrada mensualmente por las área frente lo publicado en el portal del finca raíz para determinar su grado de cumplimiento, ocasionando que la ciudadanía y/o los posibles oferentes desconozcan el portafolio real de activos y a que la Entidad genere menos ingresos por este concepto. Lo anterior, demuestra un incumplimiento de lo establecido en la Ley 1474 de 2011 y el procedimiento supervisión o interventoría y liquidación de contratos de SAE.

Contrato No.79 del 2020 El Heraldo

Al validar la información de las publicaciones y la información aportada por la Regional Nortel, se observa lo siguiente:

- La Regional cuenta en promedio con 70 bienes disponibles que, según la base de información aportada, cumplen con los criterios de "*desocupado"* y con "*estimado de renta vigente*", al corte 15 de marzo de 2021, no se evidenció la publicación de 45 activos en el Heraldo que corresponden al 64% de total. Así mismo, la supervisión del contrato no ha establecido los lineamientos para realizar la publicación teniendo en cuenta el cupo contratado.
- De acuerdo con la muestra obtenida se identificaron 16 FMI que fueron publicados entre marzo y abril y que no cumplen con los requisitos de ocupación y estimado de renta vigente.
- Los informes de Supervisión del Contrato no han sido publicados en la página WEB de SAE, en cumplimiento del manual de contratación y supervisión de SAE y de la Ley 1474 de 2011.

- Teniendo en cuenta que el valor total del contrato es de $38.400.000 para un total 1.440 anuncios, cada anuncio tiene un costo de $26.667. Tomando como base el reporte del 7 al 24 de marzo de 2021, se observó que las publicaciones de los dieciséis (16) bienes mencionados generaron una pérdida aproximada de $2.613.333 que equivale al 7,78% del contrato en ese periodo.

Recomendaciones

- ✓ Analizar y/o evaluar los servicios contratados para la publicación de los bienes para promoción de arrendamiento.
- ✓ Revisar la fuente de información, para el reporte de informe de supervisión, el cual se encuentra publicado en la Página Web.
- ✓ Establecer y divulgar los criterios de publicación en los diferentes canales de comunicación, como también términos para desactivar los anuncios, que no cumplan con los requisitos; así mismo, no permitir la eliminación de publicaciones.
- ✓ Instaurar puntos de control de la información publicada por parte de la primera y segunda línea de defensa.
- ✓ Verificar y comunicar las anomalías que se les presentan con el aplicativo misional SIGMA al área correspondiente.
- ✓ Publicar los informes de supervisión del contrato No.79 del 2020 el Heraldo en la página Web de SAE.

Oportunidad de Mejora No 4: Estimados de Renta

Dentro de los procedimientos internos de SAE se especifica la responsabilidad de cargar el resultado de los Estimados de Renta en el módulo del sistema de información de administración del inventario de SAE, sin embargo, en las entrevistas realizadas a las Gerencias Regionales indicaron no haber recibido capacitaciones sobre el cargue de la información, por lo tanto, los datos específicos de elaboración de estimados de renta son suministrados directamente por cada Regional, quien de manera manual administra y consolida la información a través de una base de datos en la herramienta Excel.

Adicionalmente, el manejo de bases de datos en Excel conlleva a contar con información desactualizada. En la revisión de la muestra, se evidenció que 82 activos equivalentes a un 9% del total de bienes disponibles para arrendamiento se encuentran publicados en los diferentes medios con el estimado de renta vencido:

Por lo anterior, se evidencia un incumplimiento de los procedimientos y lineamientos internos al no hacer uso de SIGMA SAE y por el manejo de bases de datos alimentadas manualmente se incumple lo establecido dentro de la Ley 1712 de 2014 "*Principio de la calidad de la información: Toda la información de interés público que sea producida, gestionada y difundida por el sujeto obligado, deberá ser oportuna, objetiva, veraz, completa, reutilizable, procesable y estar disponible en formatos accesibles para los solicitantes e interesados en ella, teniendo en cuenta los procedimientos de gestión documental de la respectiva entidad".*

Recomendaciones

- ✓ Actualización de los procedimientos, manuales y documentos, referente a estimados de renta.
- ✓ Revisión y actualización del Log de estimados de renta y capacitación de la funcionalidad del módulo.
- ✓ Realizar un plan choque en las Gerencias Regionales para el cargue de la Información.
- ✓ Contar con un aplicativo que permita revisar en línea la información actualizada, real y disponible del bien.

Oportunidad de Mejora No 5: Estados de Ocupación

Revisado el *"Reporte Consolidado de Bienes Inmuebles"* de la carpeta 19[3] y las bases de datos con los activos disponibles para arrendamiento suministradas por cada regional, se encontraron diferencias en el estado de ocupación de 199 FMI que representan un 22% de 913 bienes. Al verificar el tema en mesas de trabajo con las áreas, informaron que la diferencia se debe a que no se realiza de manera periódica el cargue de la información de las visitas por ellos o por los depositarios dentro de SIGMA, ya que la actividad es dispendiosa y requiere de tiempo porque se reporta información por cada bien visitado, también porque el registro de la información de visitas se lleva a cabo en una de las versiones SIGMA y esta no tiene interfaz con la otra versión, por eso, internamente cada Regional maneja una base de datos en Excel con el estado de ocupación de sus bienes administrados.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta la normatividad vigente tanto interna como externa[4], se evidencia incumplimiento, por publicar información no real y de calidad en la página Web de SAE, al procedimiento y protocolo, documentos internos que imparten directrices sobre la ejecución de las visitas y su cargue en el sistema de información de administración de bienes adoptado por la Entidad.

[3] Información a corte 12, 19 de marzo y 13 de abril de 2021.

[4] De acuerdo a la normatividad el Protocolo de Visitas de Inspección de Bienes, dentro de las políticas del Procedimiento Promoción y Negociación de Bienes Inmuebles P-DT1-017 se establece que son susceptibles de arrendamiento los inmuebles que se encuentren en estado desocupado y La Ley 1712 de 2014 "Ley de *Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional"* establece dentro del título I Disposiciones Generales, artículo 3 "*Otros principios de la transparencia y acceso.*

La situación presentada de diferencia de información sobre el estado de ocupación del inventario de bienes de SAE conlleva a una materialización de los riesgos *"No contar con la información real del inventario de los activos en administración"*, *"Se puede presentar publicaciones erradas generando pérdida de credibilidad y efectos negativos en la reputación de la Entidad"* y *"Se podría contar con información errada dentro de las comunicaciones externas"*.

Recomendaciones

- ✓ Solicitar los ajustes pertinentes para que las versiones del aplicativo tengan los respectivos interfaces y se pueda revisar la información alimentada por las regionales.
- ✓ Revisión de los documentos fuente, con el fin de poder tener información actualizada.
- ✓ Realizar un plan choque en las Gerencias Regionales para el cargue de la Información
- ✓ Incorporar puntos de control de la información cargada en el aplicativo, antes de ser publicada para arriendo.
- ✓ Actualizar (según el caso) los procedimientos y documentos pertinentes al proceso evaluado.

Oportunidad de Mejora No 6: Diferencia en la información publicada en los canales de Promoción

Una vez las Gerencias Regionales remitieron la información (Base de bienes disponibles para arrendamiento a corte 15/03/2021), se realizó la verificación de la muestra seleccionada identificando lo siguiente:

a. Página Web de SAE: La diferencia de información publicada en la página Web con respecto a las bases de datos suministradas en la auditoria, evidencian a) 76 bienes de 913 revisados en total, equivalentes al 8%, que no han sido publicados en la página Web y cumplen con los criterios de promoción; b) 13 FMI (1%) publicados en la página y no reportados por las Regionales. Se revisó en las mesas de trabajo los casos específicos para determinar si los activos cumplían los requisitos y la base estaba desactualizada o se encontraban publicados erróneamente; c) 5 bienes que se presentaron en la Regional Sur Occidente realizando el ejercicio en mesa de trabajo de ejecutar cada actividad del *procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles* y no estaban identificados dentro de la base de datos.

b. Casa Editorial el Tiempo: Aunque se determinaron unos criterios sobre los bienes que se deben publicar en el Tiempo por parte de la Gerencia Comercial los cuales fueron divulgados a las Gerencias Regionales mediante memorando No CI2020-006086, estos se han tenido en cuenta parcialmente, conllevando a que 209 bienes de 949 disponibles a corte 15 de marzo de 2021, equivalente a un 22%, no se hayan promocionado por este medio.

c. Clasificados en Finca Raíz: Los criterios para la publicación en Finca Raíz fueron socializados a las Gerencias Regionales mediante memorando No CI2020-006086, sin embargo, al corte 15 de marzo de 2021, 377 bienes de 949 disponibles, equivalentes a un 40% no habían sido publicados por este medio.

d. El Periódico Colombiano el Heraldo: Teniendo en cuenta las cuatro (4) fuentes de publicación verificadas con respecto a los bienes disponibles para arrendamiento, se observan diferencias de datos, lo que conlleva a no poder determinar la cantidad de bienes publicados en la realidad, como tampoco la totalidad de los bienes disponibles que cumplen los criterios establecidos por SAE para ser promocionados, debido que no se cuenta con un sistema o aplicativo confiable en línea y actualizado que permita realizar dicha consulta, adicionalmente, como cada regional cuenta con bases de datos internas de consulta que no se comunican entre sí, se encuentran desactualizadas generando que la información este distribuida y no consolidada.

Lo anterior evidencia incumplimiento de los criterios establecidos internamente por SAE y divulgados a las Gerencias Regionales a través de memorando No CI2020-006086 y de la Ley 1712 de 2014 *"Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional"*

Por último, no contar con información congruente y confiable para manejo interno y para divulgación a la ciudadanía conlleva a la posible materialización de los riesgos "*Puede ocurrir que no se tenga identificado los activos productivos dentro del sistema de información", "Se podría contar con información errada dentro de las comunicaciones externas" y "Se puede presentar publicaciones erradas generando pérdida de credibilidad y efectos negativos en la reputación de la Entidad".*

Recomendaciones

- ✓ Establecer puntos de control de la información comunicada en los diferentes canales de publicación de los bienes promocionados para arrendar.
- ✓ Establecer criterios desde la supervisión de los contratos por parte de primera y segunda línea de defensa.
- ✓ Tener un solo canal de información (aplicativo misional) y no muchas bases de datos.
- ✓ Realizar las publicaciones de los diferentes canales de comunicación automática, ya que de manera manual se pueden presentar errores humanos.

Oportunidad de Mejora No 7: Información de la carpeta 19-SIGMA

En desarrollo de la auditoría se evidenciaron diferencias sobre el estado de ocupación en el *"Reporte Consolidado de Bienes Inmuebles"* de la carpeta 19[5] y las bases de datos con los activos disponibles para arrendamiento suministradas por cada regional[6]. Se elevó la consulta para confirmar en qué momento y sobre qué información se actualiza el reporte de SIGMA a la Oficina de Gestión de la Información quien respondió no ser tema de su competencia y al GIT de Aseguramiento y Control de la Información, quien indicó que dichos reportes son tomados de SIGMA y diseñados por los ingenieros por lo cual indica elevar consulta a la OGI.

Por lo tanto, el equipo auditor concluye que no existe un conocimiento claro y preciso sobre el origen y responsabilidad de la actualización de los datos que reposan en la carpeta 19. Situación que conlleva a una posible materialización del riesgo "No contar con la información real del inventario de los activos *en administración"* así como también, se genera un incumplimiento y desconocimiento de los lineamientos establecidos en el memorando CI2015-0061 y la Resolución No 1442 del 2020 *"Por medio de la cual se modifica la Resolución 351 de 24 de septiembre de 2015"*.

Recomendaciones

- ✓ Las áreas responsables dar cumplimiento a las funciones establecidas por normatividad interna para el buen manejo de la información de la entidad.
- ✓ Establecer y comunicar las fuentes de información que se utilizan en los reportes almacenados en la carpeta 19.
- ✓ Establecer las responsabilidades de las diferentes áreas que interactúan con los roles de administración, ejecución y reportes del sistema de información SIGMA.
- ✓ Actualizar los documentos de consulta o procedimientos donde se hace referencia el aplicativo MATRIX.

[5] Información a corte 12, 19 de marzo y 13 de abril de 2021.
6 El contexto de las diferencias se encuentra en la Oportunidad de Mejora No 5

Observación No 1: Debilidades en la publicación de la información de los bienes disponibles para arrendamiento

Validada la información publicada en la página web de SAE y portal de Finca Raíz, se evidenciaron 38 publicaciones que corresponden al 4% de 913 revisadas, con información deficiente, es decir, fotos de mala calidad o que no muestran el inmueble de forma clara o completa; esta situación eventualmente podría disminuir la atención de los posibles arrendatarios al no tener información real y oportuna al momento de realizar una consulta sobre una oferta inmobiliaria.

Recomendación

- ✓ Se recomienda documentar los lineamientos de publicación que incluya entre otros:
  - Calidad y número de fotografías.
  - Estándar sobre Información de Garajes, bodegas y demás que conformen la unidad económica objeto de la oferta.
  - El uso de nomenclaturas y clasificaciones de direcciones.

- ✓ Se sugiere crear una app o adquirir una que incluya información de los bienes para buscar su productividad; las fotos sean publicadas en 3D, que pueda dar una mejor visibilidad de cada inmueble; dentro de la página incluir una guía de como arrendar con la entidad.

Observación No 2: Riesgos

En el desarrollo de las mesas de trabajo se observó que las actividades de publicación y promoción de bienes para arrendamiento no cuentan con riesgos identificados en las matrices de riesgos de la entidad, pero si las áreas auditadas tienen claras cuales podrían ser las situaciones que afectarían e impactarían negativamente su cumplimiento.
Así mismo, en las entrevistas realizadas se analizaron los riesgos identificados por el equipo auditor, encontrando que los auditados reconocen la posible asociación de estos con el proceso objeto de la evaluación, pero faltan documentar e implementar actividades de control para su mitigación.

Recomendación

Revisar las actividades asociadas a la publicación en el portal web y demás medios contratados, documentar (de ser necesario) aquellas que no se encuentran de acuerdo con la ejecución real del proceso, e identificar los riesgos a los cuales se encuentra expuesto este. Así como, establecer las causas, controles y planes de mitigación de acuerdo con lo establecido por la guía actual de administración de riesgos y diseño de controles del Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP adoptada por SAE SAS.

5. CONCLUSIONES

El equipo auditor en el ejercicio de evaluación y seguimiento concluye que el sistema de control interno es deficiente frente a la publicación de los bienes inmuebles en la página Web de SAE y los medios contratados para su promoción de arrendamiento, específicamente en los siguientes aspectos:

- Teniendo en cuenta que la herramienta SIGMA SAE y su producto establecido (Carpeta 19) es la única fuente de información interna y externa que, al no contener la información actualizada de cada uno de los activos, en esta auditoria no fue posible determinar el dato exacto de cuantos folios de matrícula cumplen con los criterios para su publicación en la página Web y medios contratados para su promoción de arrendamiento. Los datos revisados y tomados como insumo de auditoria fueron los suministrados por las Gerencias Regionales y Gerencia Comercial a través de sus diferentes bases de datos en formato Excel, por lo que es un riesgo materializado y genera incertidumbre en el inventario del FRISCO.

- Se evidenciaron debilidades en la implementación de puntos de control por parte de las Gerencias Regionales como primera línea de defensa y la Gerencia Comercial como segunda línea de defensa que permitan garantizar que la información publicada en página Web y medios contratados para promoción de arrendamiento cumplan con los criterios establecidos por la Entidad.

- No se pudo evaluar el diseño e implementación de los controles asociados a los riesgos identificados en la auditoria ya que dentro de los mapas de riesgos vigentes no se encuentran vinculadas y documentadas actividades de gestión y control para determinar por una parte el inventario de activos que se deberían promocionar en la página Web de SAE y medios contratados para arrendamiento y por otra, para garantizar la veracidad y confiabilidad de la información publicada para la ciudadanía.

- La entidad no cuenta con un sistema o aplicativo confiable en línea y actualizado que permita realizar la consulta sobre el estado de ocupación real y estimados de renta de los activos.

Cordialmente,

María del Pilar Mayor Varela.
Jefe Oficina de Control Interno

Proyecto: Equipo Auditor
Aprobó: Jefe Oficina de Control Interno