MEMORANDO CI 2021-016706

Bogotá, diciembre 03 de 2021

PARA:
Julian Alberto López Marín
Gerencia Comercial

Sandra Milena Rodriguez
Gerente Regional Centro Oriente.
Alejandro Henao Barrera
Gerente Regional Occidente.
Juan Carlos Suarez Soto
Gerente Regional Sur Occidente
Juan Pablo Valbuena Anaya
Gerente Regional Norte.

Sandra Milena Martínez
Gerente de Talento Humano

DE:
María del Pilar Mayor Varela
Jefe oficina de Control Interno

ASUNTO: **Informe final de auditoría de gestión "Política Comercial en Región".**

Respetados Doctores:

Conforme al Plan Anual de Auditoría vigencia 2021 aprobado por Comité Institucional de Coordinación de Control Interno y respondiendo al requerimiento realizado por Junta Directiva en sesiones 213 y 214 de 2021, la Oficina de Control Interno realizó auditoría interna de Gestión sobre la aplicación de la Política Comercial en Región.

Adjunto se remite informe final que contiene los resultados de la auditoría, los cuales fueron comunicados previamente mediante correo electrónico del 24 de noviembre de 2021 y en reunión de cierre el 3 de diciembre de 2021.

En cumplimiento de lo establecido en el procedimiento P-EC2-109- *Para la elaboración y seguimiento de planes de mejoramiento*, para las oportunidades de mejora, las áreas auditadas deben realizar un plan de mejoramiento en el formato F-EC1-177 y remitirlo a la Oficina de Control Interno dentro de los **diez (10) hábiles** siguientes a la recepción del presente documento. Dicho plan de Mejoramiento debe ser formulado por parte de los auditados y presentado de forma consolidada por parte de la Gerencia Comercial como Líder del Proceso.

Para el caso de las observaciones, según el procedimiento, los líderes de los procesos tienen la facultad de decidir la pertinencia de incluir dentro del plan de mejoramiento acciones correctivas, preventivas o de mejora que contribuyan a mitigar la materialización de los riesgos evaluados.

Teniendo en cuenta las situaciones evidenciadas en el informe, se remite a la Gerencia de Talento Humano con el fin de que se determinen las posibles acciones disciplinarias que haya lugar.

Por último, se remite para su diligenciamiento formato de evaluación de los auditores asignados al desarrollo de la auditoría, el cual se solicita remitir al correo electrónico de la jefatura de esta oficina.

Cordialmente,

María del Pilar Mayor Varela
Jefe Oficina de Control Interno

Copias:
Andrés Alberto Avila Avila- Presidente SAE
Jaime Leon Gomez-Jefe Oficina Asesora de Planeación
Giovanny López-Jefe Oficina de Gestión de la Información (A)

Anexos:
Informe final en Word
Evaluación de controles
Formato Evaluación de Auditores

APROBÓ: María del Pilar Mayor Varela
ELABORÓ: Equipo auditor

INFORME DE AUDITORIA INTERNA
POLÍTICA COMERCIAL EN REGIÓN

AUDITOR LIDER

PAOLA ANDREA BLANDÓN SALAZAR

AUDITORES ACOMPAÑANTES

JOHANNA ALEJANDRA PERDOMO POLANÍA
ANA GISELLY MARTÍNEZ MONTOYA

FECHA DE AUDITORIA

02 de noviembre al 03 de diciembre de 2021

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION
1. OBJETIVO (Norma desempeño 2210) 5
2. ALCANCE (Norma desempeño 2220) 5
3. METODOLOGÍA (Norma desempeño 2310) 5
4. CRITERIOS DE AUDITORIA (Norma desempeño 2040). 6
5. FORTALEZAS (Atributo desempeño 2300) 6
6. DEBILIDADES (Atributo desempeño 2300) 7
7. LIMITACIONES EN EL DESARROLLO DE LA AUDITORIA (Norma atributo 1130) 7
8. DECLARACION DEL AUDITOR (Norma atributo 1100-1120-1220) 7
9. COMPROMISO DEL AUDITADO (Norma desempeño 2420) 7
10. SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN (Norma desempeño 1220) 8
11. DESARROLLO DE LA AUDITORIA (Norma desempeño 2300) 8
12. SITUACIONES IDENTIFICADAS (Norma desempeño 2400) 11
13. SEGUIMIENTO DE LOS NEGOCIOS POR PARTE DEL COMITÉ DE NEGOCIOS CENTRAL (Atributo desempeño 2320) 22
14. RESUMEN DE OPORTUNIDADES DE MEJORA Y OBSERVACIONES (Atributo desempeño 2400) 22
15. CONCLUSIONES (Atributo desempeño 2400). 23
16. SOCIALIZACIÓN Y SOPORTE DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA. 24
17. ANEXOS 26

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno en desarrollo de su función constitucional, lo descrito en el Plan Anual de Auditoria de la vigencia 2021 y respondiendo al requerimiento realizado por Junta Directiva en sesiones 213 y 214 de 2021, practicó auditoría interna de gestión orientada a verificar la eficacia del Sistema de Control Interno institucional en las actividades y atribuciones relacionadas con la aprobación de los negocios en los comités de negocios regionales de la SAE.

Este ejercicio se realizó con base en las Normas Internacionales en materia de Auditoría Interna del Instituto Internacional de Auditores, Guía de auditoría para entidades públicas de la Función Pública las cuales incluyen planeación de la auditoría, ejecución del trabajo y generación del informe.

El proceso auditor incluyó la solicitud, análisis y verificación de información, documentación, evaluación de controles y riesgos asociados a los procedimientos evaluados. Con los resultados obtenidos del ejercicio se pretende contribuir al mejoramiento continuo de SAE.

INFORME AUDITORÍA INTERNA DE GESTIÓN
POLÍTICA COMERCIAL EN REGIÓN

1. OBJETIVO (**Norma desempeño 2210**)

- Evaluar la correcta ejecución de las atribuciones para las aprobaciones de negocios otorgadas a las Gerencias Regionales en virtud de la modificación de la metodología de administración de bienes aprobada por la Junta Directiva en sesión No.213 de 2021.
- Evaluar la eficacia, eficiencia y efectividad de los requisitos establecidos para la aprobación de los negocios presentados en comité Regional.
- Evaluar el seguimiento a los negocios aprobados en los comités Regional por parte del Comité Central.
- Evaluar el diseño e implementación de los controles y riesgos asociados a los procesos a evaluar.
- Evaluación de Talento Humano de las áreas auditadas.

2. ALCANCE (Norma desempeño 2220)

Se evaluaron los riesgos establecidos en la política comercial y en los procedimientos auditados con base en los negocios presentados y aprobados por los Comités de Negocios Regionales y seguimiento por parte del comité del Nivel Central del 1 de mayo al 30 de septiembre de 2021.

Dentro de los objetivos iniciales de la auditoría no se contempló la revisión a las pólizas toda vez que el objeto se enfocó a la aprobación de los negocios por parte de las Gerencias Regionales en los cuáles se requiere el preaprobado. No obstante, como resultado de reunión efectuada con la Gerencia Comercial en virtud de la evaluación al seguimiento que dicha área realiza, indicaron que se está revisando la existencia de contratos sin que se hubiese realizado la legalización de la póliza.

Con base en lo anterior, se procedió a validar la debida expedición de las pólizas de los contratos objeto de la revisión sobre la muestra seleccionada.

3. METODOLOGÍA (Norma desempeño 2310)

- Solicitud de información (en todas las etapas de la auditoria).
- Selección de muestra.
- Verificación documental.
- Consulta aplicativo SIGMA SAE y bases de datos áreas auditadas
- Entrevistas con áreas presencial y virtual.
- Elaboración de informe.

- Presentación de resultados.

Teniendo en cuenta la coyuntura presentada por la emergencia sanitaria del Covid-19, el proceso auditor incluyó reuniones sincrónicas con los auditados y entre el equipo auditor.

4. CRITERIOS DE AUDITORIA (Norma desempeño 2040).

- Constitución Política de Colombia de 1991, art 269
- Ley 87 de 1993 y decretos reglamentarios
- Ley 1499 de 2017
- Decreto 648 de 2017
- Ley 1708 de 2014
- Decreto 2136 de 2015
- Acta Junta Directiva sesión 213 y 214 de 2021
- Metodología de Administración de Bienes del FRISCO V.9 19/07/2021.
- Resolución 092 del 05 de mayo de 2015 " Por el cual se adopta el comité de negocios del Nivel Central y Nivel Regional de la Sociedad de Activos Especiales"
- Resolución 042 de 19 de enero de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 92 del 05 de mayo de 2015"
- Resolución 1111 del 19 de mayo de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No .92 del 05 de mayo de 2015 modificada por la Resolución 42 de 19 de enero de 2021".
- Resolución 1110 del 19 de mayo de 2021 Por medio de la cual se modifica la Resolución No .92 del 05 de mayo de 2015 modificada por la Resolución 42 de 19 de enero de 2021".
- P-DT1-017 Procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles
- P-DT1-018 Procedimiento administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.
- P-DT1-192 Procedimiento Contingencia para los contratos de arrendamiento durante la emergencia sanitaria.
- P-DT1-211 Procedimiento para arrendamiento de predios rurales para proyectos productivos en el marco del Decreto 758 2018.
- Mapa de Riesgos operativos, de seguridad digital y de corrupción publicados al 30 de septiembre de 2021
- Demás normas externas y políticas establecidas por la Organización frente a los temas evaluados.

5. FORTALEZAS (Atributo desempeño 2300)

- Disposición de los auditados para atender el cronograma de las mesas de trabajo de información presentadas por la Oficina de Control Interno.

- Las áreas auditadas fueron receptivas a las observaciones y recomendaciones realizadas por el grupo auditor en mesas de trabajo.

- Se evidencia la realización de capacitaciones por parte de la Gerencia Comercial para la socialización de los cambios de las atribuciones dadas a las Gerencias Regionales y de directrices para la aplicación de estos.

6. DEBILIDADES (Atributo desempeño 2300)

- El manejo de bases de datos en formato Excel conlleva a que se presenten errores humanos que generan errores o imprecisión de la información

- En el desarrollo de las entrevistas realizadas se observa desconocimiento o información no precisa sobre las atribuciones para aprobación de contratos de transacción por parte de las Gerencias Regionales. (En los negocios aprobados antes de mayo de 2021).

7. LIMITACIONES EN EL DESARROLLO DE LA AUDITORIA (Norma atributo 1130)

No se presentaron limitaciones que impidieran el desarrollo de la auditoria.

8. DECLARACION DEL AUDITOR (Norma atributo 1100-1120-1220)

La auditoría se realizó con base en el análisis de diferentes muestras seleccionadas por el equipo auditor y se fundamentó en el siguiente soporte documental: Carpetas digitales, procesos y procedimientos del sistema de gestión, reportes de los sistemas de información, cruces y validaciones, página web y normas internas y externas.

En aplicación al Decreto 648 de 2017 Artículo 2.2.21.4.8, la Oficina de Control Interno incorpora los siguientes instrumentos para la Actividad de la Auditoría Interna:

i. Código de Ética del Auditor Interno que tiene como bases fundamentales, la integridad, objetividad, confidencialidad, conflictos de interés y competencia de esté.

ii. Estatuto de auditoría, en el cual se establecen y comunican las directrices fundamentales que definen el marco dentro del cual se desarrollan las actividades de la Oficina de Control Interno, según los lineamientos de las normas internacionales de auditoría.

9. COMPROMISO DEL AUDITADO (Norma desempeño 2420)

A través de memorando interno No. CI2021-014507 y correo electrónico del 19 de octubre de 2021 aviso de auditoría, se comunicó a los líderes de los procesos auditados que en el marco de la auditoría interna de gestión y en cumplimiento del artículo 2.2.21.4.8 del Decreto 648 de 2017 “Instrumentos de la actividad de la Auditoría Interna -Carta de representación”, toda la información suministrada a la Oficina de Control Interno debe cumplir con los criterios de veracidad, calidad y oportunidad.

10. SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN (Norma desempeño 1220)

Este documento contiene información de interés exclusivo del auditor y el auditado para surtir los trámites establecidos en la Guía de Auditoria de la función pública acogida por la oficina de control interna de la SAE.
En ese sentido, hasta tanto no se constituya como informe final y sea publicado en la página Web de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, no podrá ser distribuido ni utilizado por terceros, ni se podrá hacer referencia a él en ningún otro asunto, sin el consentimiento previo y por escrito del jefe de Control Interno.

11. DESARROLLO DE LA AUDITORIA (Norma desempeño 2300)

Como insumo inicial en la etapa de planeación de la auditoria mediante correos electrónicos del 28 de julio de 2021 con alcance del 04 de agosto de 2021 dirigido a las Gerencias Regionales se solicitó el 100% de las actas de las sesiones de los comités de negocios regionales de enero a julio de 2021 con sus respectivos soportes. Posteriormente, mediante correo electrónico del 8 de octubre de 2021 se solicita a las Gerencias Regionales las actas de agosto a septiembre de 2021 con sus respectivos soportes.

Conforme al procedimiento para ejecutar auditorías internas, se remitió el plan de auditoría a los auditados para revisión y aprobación de los tiempos y fechas mediante memorando No. CI2021-014507 del 19 de octubre.

Se llevó a cabo reunión de apertura el 02 de noviembre de 2021 con la Gerencia Comercial y Gerencias Regionales y sus equipos de trabajo mediante video llamada a través de Microsoft Teams.

Mediante correos electrónicos del 2 de noviembre de 2021, dirigido a la Gerencia Comercial y Gerencias Regionales se solicitó informes mensuales de las Gerencias Regionales y relación de contratos en el periodo a auditar.

Se realizó la auditoría en la modalidad de auditorías combinadas (presencial y virtual), mediante visitas in situ a las Gerencias Regionales Centro Oriente, Norte y Occidente y virtual mediante el uso de herramientas tecnológicas con la Gerencia Comercial, Gerencia Regional Sur Occidente y Gerencia Regional Centro Oriente.

Mediante correo electrónico del 19/11/2021, se solicitó copia de las pólizas a las Gerencias Regionales, sobre los contratos revisados en la muestra seleccionada.

11.1 Muestra de auditoria (Norma de Desempeño 2310)

Teniendo en cuenta la expedición de los actos administrativos 1110 y 1111 de mayo 19 de 2021 por las cuales se adoptaron las nuevas atribuciones a los comités de negocios regionales, la toma y

revisión de la muestra aleatoria se realizó teniendo como fuente principal las actas de las sesiones celebradas de mayo a septiembre de 2021.

Con base en el aplicativo de muestreo del Departamento Administrativo de la Función Pública de un total de 125 actas correspondientes al periodo seleccionado que arrojó una muestra de 39 actas objeto de evaluación con un nivel de confianza de 99%.
En el desarrollo de la evaluación se tomaron 48 actas que corresponden a un 38% del total de sesiones, de los cuales se evaluaron un total de 80 negocios y/o contratos resultados de las solicitudes sometidas en los comités regionales.

Regional	Dato Gerencia Regional	No. de actas a revisar	% de muestra a revisar
Centro Oriente	50	10	20%
Norte	36	18	50%
Sur Occidente	30	11	37%
Occidente	9	9	100%
Total	**125**	**48**	**38%**

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor

11.2 Interpretación de los resultados de la auditoría (Norma desempeño 2320)

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.

11.3 Riesgos evaluados (Norma desempeño 2110)

Riesgos Identificados en el proceso de auditoría	Tipo de Riesgo	Calificación de riesgo inherente según matriz de riesgos SAE[1]
Puede generarse menoscabo, disminución, detrimento, pérdida, uso indebido, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o intereses patrimoniales del Estado.	Operativo	Alto
Se pueden establecer procesos con controles obsoletos o desbordados en términos de la operación	Operativo	Alto
Puede ocurrir que los procesos no estén debidamente documentados, o que los documentos se encuentren desactualizados.	Operativo	Alto
Se reciben documentos sin las características esperadas y que no respaldan la aprobación del comité.	Operativo	Establecido en procedimiento P-DT1-018 V.3 1/08/2017. No valorado en la matriz de riesgos de SAE
Estimado de renta vencido en el periodo de negociación y de presentación ante el comité regional o central	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Puede ocurrir que en el desarrollo de las actividades se incumplan las directrices o lineamientos internos dados por la Alta Dirección.	Operativo	No contemplado en la matriz de 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]
Puede ocurrir que el sistema de información no contemple el cargue de la totalidad de documentos que soporten o evidencien la gestión de SAE o de un tercero para un activo.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Puede ocurrir que no se controlen o mitiguen riesgos que impacten significativamente el cumplimiento de los objetivos institucionales.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Se pueden presentar negocios sin la debida aprobación.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Puede presentarse contratos no asegurados, que generen cartera que no sea posible recuperar.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Puede presentarse un vencimiento del preaprobado de la póliza de arrendamiento, toda vez que se deben realizar trámites de ROM, servicios públicos o administración, para la entrega del inmueble, y estas actividades toman un tiempo superior a la duración del preaprobado.	Operativo	Riesgo en proceso de identificación y medición por parte de la Gerencia Comercial, de acuerdo con memorando CI2021- 010557
Se podría presentar que no se cuenten con las funciones debidamente establecidas en los formatos *"Comunicación individual de funciones"* y las ejecutadas por los colaboradores.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE
Se podría presentar que los formatos *"Comunicación individual de funciones"* no se encuentren debidamente diligenciados y firmados.	Operativo	No contemplado en la matriz de Riesgos de SAE

Para este punto, se realizó el ejercicio de verificación con las Gerencias regionales y Comercial los riesgos identificados en la auditoria que posiblemente afecten el cumplimiento estricto de las atribuciones de aprobación a cargo de las Regionales, encontrando que, dentro de los mapas de riesgos vigentes no se encuentran documentadas ni asociadas causas específicas, además de no ejecutarse actividades de control que permitan mitigar y minimizar la probabilidad de ocurrencia e impacto de los eventos identificados.

12. SITUACIONES IDENTIFICADAS (Norma desempeño 2400)

Las situaciones identificadas resultan de la comparación que se realiza entre un criterio y la situación actual encontrada durante la auditoria a un área 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 o gris ya que son eventos que al ser evaluados no cuenten con controles o los establecidos no se implementen de manera eficaz, eficiente y efectiva, por lo tanto, ameritan la implementación de un plan de mejoramiento.

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.

12.1 DESCRIPCIÓN EVENTOS CON DESEMPEÑO ALTO

No se encontraron aspectos en los cuales la ejecución de controles tenga un desempeño alto.

12.2 DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES.

Oportunidad de Mejora No.1 Aprobaciones fuera de las atribuciones de las Gerencias Regionales

Mediante sesión de la Junta Directiva No.213 del 28 de abril de 2021 fueron aprobados cambios a la Política Comercial en lo referente a las atribuciones de las Gerencias Regionales, que dieron lugar a la modificación de la Resolución 892 del 02 de agosto de 2017 con la Resolución No. 1010 y 1011 del 19 de mayo de 2021, así como la actualización de la Metodología de Administración de bienes de SAE versión No. 9 del 19 de junio de 2021.

En el desarrollo de la auditoría se tomó una muestra aleatoria de 48 actas de los comités de negocios de las cuales se tomaron 80 negocios presentados en comités Regionales con el fin de validar la aplicación de las nuevas atribuciones establecidas, encontrando que cuatro (4) negocios que corresponden al 5% de las aprobaciones tomadas en la muestra, no cumplen con la totalidad de los criterios establecidos para cada tipología de negocio o atribución como se presenta a continuación:

Comité de Negocios Regional Centro Oriente

i. Finca Miraflores 303-41187 / 303-45558 / 303-21764 / 303-33042, Acta Comité Regional 37-24/06/2021.

La Resolución No.1010 de mayo 19 de 2021 artículo 1, numeral *c* indica*: "Aprobar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles rurales siempre que cumplan con las condiciones sugeridas por el estimado de renta elaborado por el área encargada en cuanto a su valor. En cuanto a su duración, estará determinado por la siguiente tabla: …"*

La Metodología de Administración de bienes V.9 17/04/2021 Capitulo 3, sección 2 numeral 3.2.4 indica: "*El Comité Regional aprobará como mínimo el valor del límite inferior establecido en dicho estimado de renta, para la duración se deberá tener en cuenta lo establecido en la tabla anterior. En el caso de requerirse*

una duración superior a la mencionada anteriormente en la tabla o valor inferior al establecido en el estimado de renta, deberá ser aprobado por el Comité de Negocios del Nivel Central". (subrayado fuera de texto).

De acuerdo con la información contenida en la ficha de presentación de negocio, se pone a consideración del comité contrato de arrendamiento por valor de *$3.600.000 más IVA por 60 meses*, al cual se le aplicó la fórmula de costo beneficio debido a que se encuentra improductivo, se publicó desde diciembre de 2020, y fue presentado en dos procesos de pujas desiertas.



DETALLE DE LA PROPUESTA

DIRECCIÓN:	FINCA MIRAFLORES	NOMBRE CLIENTE:	AUGUSTO RESTREPO
CIUDAD / DEPTO:	SABANA DE TORRES / SANTANDER	TIEMPO OCUPACIÓN (MESES):	NO APLICA
MATRÍCULA(S):	303-41187 / 303-45558 / 303-21764 / 303-33042	VALOR LEGALIZACIÓN:	NO APLICA
CLASE (U/R):	RURAL	TIPO DE CONTRATO:	COMERCIAL
TIPO:	FINCA	VALOR CANON:	$ 3.600.000 + IVA
ESTADO PROCESO:	EN PROCESO	VALOR CANON CON ALIVIO:	NO AP
FECHA SECUESTRO:	21/08/2019	FECHA PROYECTADA DE INICIO:	A LA ENT
ESTADO OCUPACIÓN:	DESOCUPADO	DURACIÓN CONTRATO:	60 ME
ESTIMADO DE RENTA:	LIM SUP $ 5.200.000 + IVA LIM INF $ 4.150.000 + IVA	INCREMENTO PACTADO:	AÑO 1 – 2: IPC + 1 AÑO 3: IPC + 3 AÑO 4 - 5: IPC + 4
ÁREA:	271 Ha		

Interfaz de usuario gráf
Descripción generada a
media

Tomado: Acta No.37 Comité Regional Centro Oriente – 24/06/2021

De acuerdo con la información contenida en el estimado de renta con fecha de entrega del 24 de diciembre de 2019, el predio tiene vocación pecuaria.

Siendo un bien rural con vocación pecuaria el tiempo del contrato aplica a la tabla establecida.

c. Aprobar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles rurales siempre que cumplan con la condiciones sugeridas por el estimado de renta elaborado por el área encargada en cuanto a su valor. E cuanto a su duración, estará determinado por la siguiente tabla:

VOCACIÓN	MESES	AÑOS
PECUARIO		
• AVÍCOLA / CUNICULTURA	24	2
• PORCÍCOLA / CAPRINOS / OVINOS / CAMUROS	36	3
• BOVINOS /EQUINOS	48	4
CULTIVOS TRANSITORIOS (CICLO CORTO)		
• HORTALIZAS ARVEJA, HABICHUELA, TOMATE, ZANAHORIA, PIMENTÓN, CEBOLLA	60	5
• TUBÉRCULOS, CEREALES PAPA, YUCA, ARROZ, SOYA, ALGODÓN		
CULTIVOS PERMANENTES CICLO LARGO		
• GUANÁBANA, PLÁTANO, MANGO, MORA, GUAYABA, GRANADILLA, CÍTRICOS, DURAZNO, CEREZA, PERA, MANZANA, CIRUELA, NARANJA, MANDRINA, LIMONES.	120	10
CULTIVOS PERMANENTES CICLO LARGO		
• PALMA D ACEITE, AGUACATE, CAÑA DE AZÚCAR, CACAO, CAUCHO	180	15
• TECA, GUADUA, PINOS	360	30

La vocación pecuaria se encuentra establecida de 34, 36 y 48 meses

Fuente: Resolución No.1010 de mayo 19 de 2021

Conforme a lo descrito, el negocio debió ser presentado para aprobación del Comité del Nivel Central

ii. FMI 50N-2032949: Acta Comité Regional 24-04/05/2021 – Contrato 9178

El procedimiento P-DT1-017 PROCEDIMIENTO PROMOCION Y NEGOCIACION DE BIENES INMUEBLES Versión 3 - 30/08/2017 actividad 20 requiere de la expedición de un preaprobado de póliza por parte del posible arrendatario previo a la presentación del negocio en el comité de negocios, la cual tiene vigencia por tres (3) meses.

En comité regional sesión 24 del 04/05/2021 se presentó contrato de arrendamiento por valor $36.264.000 con cánones mensuales de $1.511.000. El mismo se presentó a aprobación del Comité de Negocios del Nivel Central aprobado en sesión No. 39 del 22/06/2021 con preaprobado del Libertador con fecha 19/05/2021 por valor de $1.500.000. *Por lo cual, se presentó por valor inferior a la propuesta.*

A consultar el contrato No. 9178 de fecha 24/08/2021 en el aplicativo SIGMA se observa soporte de preaprobado de Libertador de fecha 15/10/2021 (posterior a la firma del contrato). *Por lo cual al momento de la firma de contrato no se contaba con preaprobado vigente.*

iii. FMI 470-5450: Acta Comité Regional 48-13/08/2021 – Contrato 9063

El procedimiento P-DT1-017 PROCEDIMIENTO PROMOCION Y NEGOCIACION DE BIENES INMUEBLES Versión 3 - 30/08/2017 actividad 20 requiere de la expedición de un preaprobado de póliza por parte del posible arrendatario previo a la presentación del negocio en el comité de negocios, la cual tiene vigencia por tres (3) meses.

En comité regional sesión 48 del 13/08/2021 se presentó legalización a nombre del señor Julio Edgar Pinto Verdugo por $720.000 más iva por 36 meses. Al revisar la información adjunta a la propuesta presentada y aprobada por el comité se observa preaprobado de póliza con Libertador de fecha ***4/05/2021*** *por lo que se evidencia que, a la fecha de la presentación en comité, el preaprobado se encontraba vencido.*

Gerencia Regional Sur Occidente

iv. FMI 370-219124: Acta Comité Regional 32-06/08/2021 – Contrato 9003

En mesa de trabajo con la gerencia regional Sur Occidente se revisó el caso y documentos que respaldan la aprobación del predio con FMI 370-219124, siendo este una solicitud de contrato de arrendamiento nuevo con aplicación de fórmula costo-beneficio. La Coordinadora comercial indicó que cuentan con las atribuciones según lo establece la resolución 1110 de 2021 textualmente expresa lo siguiente *"El Comité de Negocios del Nivel Regional, podrá aprobar un valor inferior al definido por el estimado de renta, sólo en los casos que se haya aplicado la fórmula costo beneficio, siempre que el inmueble haya estado publicado por un mínimo de seis (6) meses. Para el caso de legalización, se podrá aplicar la figura de costo beneficio, solo si existe valor de reconocimiento y se encuentran al día en servicios públicos y administración (si aplica)"*, sin embargo, esta atribución según el acto

administrativo hace parte del literal c, artículo 1, relacionado con la aprobación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles rurales.

Teniendo en cuenta que el FMI es un predio urbano ubicado en la ciudad de Cali y según lo establecido dentro de la misma resolución, literal b, del artículo 1 *"El Comité de Negocios del Nivel Central aprobará contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, cuando el valor sea inferior al estimado de renta, siempre que se hubiera aplicado la fórmula costo beneficio, que, para el caso de los inmuebles desocupados, deberán estar publicados por un mínimo de tres (3) meses; y para el caso de bienes ocupados, se podrá aplicar la formula costo beneficio, sólo si existe valor de reconocimiento y se encuentran al día en servicios públicos y administración"* (Subrayado fuera del texto), se evidencia un incumplimiento a lo descrito dentro del acto administrativo y a los límites en las atribuciones dadas a las gerencias regionales.

De acuerdo con las situaciones descritas se evidencia falta de controles en los procesos de validación previo a la presentación de parte de la Secretaría Técnica de los comités, así como debilidades en la expedición y legalización de los preaprobados y pólizas que soportan los contratos.

Riesgos Asociados:

- Puede ocurrir que en el desarrollo de las actividades se incumplan las directrices o lineamientos internos dados por la Alta Dirección.
- Se pueden presentar negocios sin la debida aprobación.
- Se reciben documentos sin las características esperadas, debido a que no soportan la aprobación del comité.
- Puede presentarse un vencimiento del preaprobado de la póliza de arrendamiento, toda vez que se deben realizar trámites de ROM, servicios públicos o administración, para la entrega del inmueble, y estas actividades toman un tiempo superior a la duración del preaprobado.
- Puede generarse menoscabo, disminución, detrimento, pérdida, uso indebido, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o intereses patrimoniales del Estado

Recomendaciones:

- Establecer puntos de control para la validación de los documentos y requerimientos por tipología de los negocios a presentar tanto en comité Regional como central por parte de la Secretaría Técnica de los comités regionales.
- Fortalecer los controles establecidos para la revisión y soportes necesarios para la expedición de los contratos de arrendamiento.
- Fortalecer los procesos de inducción y reinducción por parte del dueño del proceso – Gerencia Comercial en conjunto con la Gerencia de Talento Humano.
- Realizar por parte de Gerencia comercial como segunda línea de defensa, seguimientos a las aprobaciones realizadas por las Gerencias Regionales para mayor control de los límites de autorización dadas por la Junta Directiva.

Oportunidad de Mejora No 2 Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional

Dentro de la Resolución No 892 del 2017 en su artículo cuarto, numerales 4 y 7 dice "El secretario del Comité Regional tendrá las siguientes funciones: Planear y preparar los documentos pertinentes para las reuniones requeridos según orden del día; Velar por el cuidado y conservación de los documentos y actas del Comité".
En la revisión de los documentos que soportan las solicitudes aprobadas por los miembros del Comité en cada regional, se evidenciaron en 44 casos2, que los documentos que respaldan el tipo de negocio archivados en las carpetas digitales no se encuentran completos:

a. 27 casos sin el F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios, o sin firmas o desactualizado.
b. 4 casos sin el F-DT1-038 Formato solicitud de arrendamiento.
c. 1 caso sin el F-DT1-345 Estimación Valor Presente Neto reajuste de Canon emergencia.
d. 3 casos sin soporte de servicios públicos al día para acceder a los alivios Covid.
e. 14 casos sin el soporte de revisión de Legal Check, de antecedentes o con fecha de revisión muy amplia con respecto a la sesión del Comité.
f. 3 casos sin el F-DP2-324 Formato de estimación Costo-Beneficio, desactualizado o con un formato diferente según el negocio presentado para aprobar o incompleto en su diligenciamiento.
g. 1 caso sin el estimado de renta vigente.
h. 6 casos sin la solicitud de alivio económico por parte del arrendatario.
i. 1 caso sin soportes.

Lo anterior evidencia falta de implementación de puntos de control por parte de los secretarios técnicos de cada regional para garantizar el cumplimiento de los requisitos por tipo de negocio y velar por la correcta custodia de los documentos, según lo establecido en la resolución 892 de 2017, teniendo en cuenta que los soportes, son las evidencias reales y materiales que respaldan las decisiones del Comité.

Adicionalmente, no se encontraron actividades de control estándares desde el nivel central dirigido a todas las regionales que permitan identificar qué documentos son los que se deben tener para cada tipo de negocio y en donde deben estar guardados.

Es importante aclarar que, en las mesas de trabajo, los Coordinadores Comerciales solicitaron los documentos a su equipo de trabajo y estos fueron suministrados, sin embargo, la situación evidenciada está encaminada a la carencia de puntos de control previos a la presentación ante el Comité.

[2] Ver anexo No. 1 - Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional

Riesgos asociados:

- Se reciben documentos sin las características esperadas y que no respaldan la aprobación del comité.
- Puede ocurrir que en el desarrollo de las actividades se incumplan las directrices o lineamientos internos dados por la Alta Dirección.
- Estimado de renta vencido en el periodo de negociación y de presentación ante el comité regional o central.

Recomendaciones:

- Formalizar y estandarizar desde la gerencia comercial para todas las regionales los documentos que debe contener cada tipo de negocio y desde las coordinaciones comerciales socializarlo con los colaboradores que presentan los casos ante el Comité de negocios regional.
- Documentar e implementar actividades de control por parte de los secretarios técnicos para validar que los casos a presentar ante el Comité cumplan con los requisitos, cuenten con la totalidad de los documentos suscritos y vigentes y se encuentren almacenados en las carpetas digitales de cada sesión.
- Habilitar dentro del sistema de información SIGMA un módulo que permita visualizar todos los documentos que respaldan los contratos de arrendamiento, en este caso, los que se presentan para la aprobación del negocio en el Comité de Negocios Regional.

Oportunidad de Mejora No.3 Inconsistencias en los documentos.

En desarrollo de la presente auditoría se revisó la información de los soportes que validan la aplicación de las decisiones realizadas por los comités de negocios regionales documentadas en las respectivas actas, información incluida en SIGMA y contratos. De un total de 80 casos validados en las mesas de trabajo y en la revisión documental, se identificaron inconsistencias en 33 documentos expedidos que corresponde al 41% de la muestra seleccionada, de acuerdo con las situaciones que se presentan a continuación:

i. Inconsistencias en el contenido de los contratos

Se presenta inconsistencias en el contenido y forma de trece (13) contratos que corresponden a un 16% de los ochenta (80) casos evaluados, referentes a la numeración y registro que soporta la aprobación del comité regional o central. [3]

ii. Diferencia de la información contenida en el aplicativo SIGMA vs documentación física.

Durante las mesas de trabajo adelantadas se validó la información de contratos contenida en el aplicativo SIGMA, encontrando diferencias con los documentos originales que durante las mesas de

[3] ANEXO No.2 - OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3 i. Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional

trabajo fueron presentada por los auditados. No obstante, se evidencia debilidades en la información del aplicativo el cual debe contener los documentos definitivos resultado de cada negociación.

De los ochenta (80) casos evaluados, se presentaron diferencias en la documentación contenida en el aplicativo SIGMA de ocho (8) contratos que corresponden al 10% de la muestra seleccionada.[4]

iii. Debilidades en la redacción de las decisiones en las actas.

En la evaluación realizada se observan debilidades en la redacción de la decisión tomada por los comités Regionales, las cuales deben ser claras y precisas con el fin de que la consulta del acta indique las acciones a adelantar y la totalidad de la aprobación realizada por el comité regional conforme a la propuesta aprobada o a realizar en comité del nivel central.

Se evidenciaron debilidades en diez (10) casos de los ochenta (80%) evaluados que corresponden a un 12% de la muestra seleccionada para las Regionales, en la redacción o descripción de las decisiones tomadas por los comités de negocios.[5]

iv. Contrato firmado previo a la aprobación del comité.

En la evaluación realizada en la Regional Norte se evidenciaron dos (2) casos en los cuales los contratos fueron suscritos con anterioridad a la presentación y aprobación de la propuesta en comité de negocios Regional.[6]

Lo anterior evidencia falta de implementación de puntos de control por parte de los miembros con decisión según Resolución 892 de 2017, así como de las coordinaciones jurídicas de las Gerencias Regionales respecto a la información contenida en las actas de los comités y contratos conforme a las decisiones tomadas.

Riesgos asociados:

- Puede ocurrir que en el desarrollo de las actividades se incumplan las directrices o lineamientos internos dados por la Alta Dirección
- Se reciben documentos sin las características esperadas, debido a que no soportan la aprobación del comité.
- Puede ocurrir que el sistema de información no contemple el cargue de la totalidad de documentos que soporten o evidencien la gestión de SAE o de un tercero para un activo.
- Puede ocurrir que no se controlen o mitiguen riesgos que impacten significativamente el cumplimiento de los objetivos institucionales.

4 ANEXO No.3 – OPORTUNIDAD DE MEJORA No. 3 ii Diferencia de la información contenida en el aplicativo SIGMA vs documentación física.

[5]**ANEXO No.4 – OPORTUNIDAD DE MEJORA No. 3 iii Debilidades en la redacción de las decisiones en las actas.**

[6]**ANEXO No.5- OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3. iv Contratos firmados previo a la aprobación del comité.**

- Se pueden presentar negocios sin la debida aprobación.

Recomendaciones:

- Es importante la implementación de la numeración en los contratos de transacción.
- Establecer el cargue de la información de los contratos y pólizas definitivas en el aplicativo SIGMA con numeración y firmas.
- Implementar en el desarrollo de los comités de negocios el seguimiento a los compromisos y su respectiva documentación.
- Es importante evitar la aprobación de negocios condicionados o sin que se cuente con la información completa, por lo que se recomienda indicar la nueva presentación en posterior sesión o el retiro del caso.
- Establecer puntos de control para validar la aprobación de cada negocio previo a la suscripción de los contratos.

OPORTUNIDAD DE MEJORA No. 4. Actas de comité de negocios regional sin elaborar.

La Resolución 892 del 2 de agosto del 2017 en el artículo octavo Actas de reuniones, contenido y formalidades establece que: "*Las actas de las reuniones del Comité Regional deberán elaborarse dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la reunión".*

El equipo auditor en visita presencial a las diferentes gerencias regionales de la Entidad validó las actas resultado del desarrollo del comité de negocios del nivel regional encontrando para el caso de la Gerencia Regional occidente, la falta de elaboración de las actas correspondientes a los consecutivos No. 28 al No. 34 de la vigencia 2021; las cuales no fueron proporcionadas al equipo auditor en la etapa previa de la auditoría, ni tampoco durante el desarrollo de la visita presencial a la Gerencia Regional Occidente.

Riesgos Asociados:

- Puede ocurrir que los procesos no estén debidamente documentados, o que los documentos se encuentren desactualizados.
- Se pueden presentar negocios sin la debida aprobación.

Recomendaciones:

- Dar cumplimiento al termino establecido en la resolución 892 del 2 de agosto del 2017, frente al término de elaboración de actas.
- Incorporar dentro del contenido del acta la fecha de elaboración de esta, como también la fecha de firma los miembros del comité.

OPORTUNIDAD DE MEJORA No. 5. Alineación de Procedimientos con la realidad del proceso.

En virtud de la dinámica propia de los cambios de los documentos del proceso de acuerdo con los cambios requeridos en la ejecución de las aprobaciones de los negocios conforme a las atribuciones dadas a las gerencias regionales por la Junta Directiva en sesión 213 de 2021 e implementadas mediante Resoluciones 1010 y 1111 de mayo 19 de 2021 y la Metodología de Administración de Bienes Versión 9- 19/07/2021.

Se observa que las actuales actividades y políticas contenidas en los procedimientos mencionados a continuación, no corresponden con las aplicadas. Por lo que se requiere la documentación de los cambios que incluyan las atribuciones aprobadas por la Junta Directiva, el análisis e implementación de actividades de control necesarias en concordancia con la Metodología de Administración de Bienes.

- Procedimiento Promoción y Negociación de Bienes Inmuebles P-DT1-017 V.3 – 30/08/2017.
- Procedimiento Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DT1-018 V.3 31/08/2017.
- Procedimiento Contingencia Para Los Contratos De Arrendamiento Durante La Emergencia Sanitaria P-DT1-192 V.2 24/07/2020.
- Procedimiento para arrendamiento de predios rurales para proyectos productivos en el marco del decreto 758 de 2018 P-DT1-211 V1.21/01/2021.

Riesgos asociados:

- Puede ocurrir que los procesos no estén debidamente documentados, o que los documentos se encuentren desactualizados.
- Se pueden establecer procesos con controles obsoletos o desbordados en términos de la operación.

Recomendaciones:

- Establecer las actividades involucradas en la gestión referente a las aprobaciones de negocios conforme con la realidad de su operación, normatividad, puntos de control y responsables.
- Incorporar las actuales atribuciones dadas a los comités regionales, así como los lineamientos establecidos por la Gerencia Comercial como segunda línea de defensa.

OPORTUNIDAD DE MEJORA No 6-Riesgos asociados al tema evaluado.

Dentro del acta de junta directiva No 213 del 28 de abril de 2021, se incluyó en el numeral 8 Política Comercial la presentación de la actualización a la Metodología de Administración de Inmuebles, frente a las disposiciones sobre las atribuciones de la aprobación de Negocios de Arrendamiento, ajustes de líneas y atribuciones a las gerencias regionales. Dentro del pronunciamiento de la Alta Dirección llevaron a cabo la siguiente solicitud *"Realizar un análisis de identificación del riesgo*

respecto del procedimiento de arrendamiento y venta de inmuebles con el fin de establecer qué tipo de controles adicionales se pueden establecer de manera general"

Dentro de las mesas de trabajo con las Gerencias Regionales se evidenció que dentro los riesgos operativos, de corrupción y de seguridad de la información no se encuentran incluidos los relacionados con las decisiones y aprobaciones por parte de los comités de negocios regionales. Adicionalmente, dentro de la actualización de los mapas de riesgos que se está llevando a cabo en el segundo semestre de 2021, no se incluyeron riesgos, causas y controles sobre el tema.
Lo anterior evidencia la no atención a la solicitud realizada por la Junta Directiva de SAE desde abril de 2021 como Alta dirección según el modelo de las tres líneas de defensa.

Riesgos Asociados:

- Puede ocurrir que no se controlen o mitiguen riesgos que impacten significativamente el cumplimiento de los objetivos institucionales.
- Puede ocurrir que en el desarrollo de las actividades se incumplan las directrices o lineamientos internos dados por la Alta Dirección.

Recomendaciones:

- Desde la secretaria técnica de la Junta Directiva o el área que participa en la sesión y presenta el tema, socializar los compromisos y solicitudes que se realicen, para que al interior de SAE se dé Cumplimiento de manera eficaz y efectiva a los requerimientos de la Alta Dirección.
- Documentar los posibles eventos negativos, causas, controles y responsables que se encuentran inmersos en el desarrollo del Comité de negocios Regional y del cumplimiento de las atribuciones asignadas.
- Crear un área de Riesgos dentro de la organización, a fin de contar con recurso humano experto y dedicado a la implementación de sistemas de riesgos afines al sector financiero que permitan el adecuado análisis, medición y seguimiento.
- Crear un comité de Riesgos, como instancia de decisión y seguimiento de riesgos de la entidad.

OPORTUNIDAD DE MEJORA No 7-Pólizas

El Decreto 2136 de 2015 Artículo 2.5.5.2.4 Indica: "***Garantías.*** *Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración."*

Dentro de la auditoría, se requirió a las Gerencias Regionales copia de las pólizas a los contratos evaluados en la muestra seleccionada con el fin de determinar la legalización de los preaprobados presentados en los comités Regionales.

Con base en la información aportada por las Gerencias Regionales, se evidencian las siguientes situaciones:

Gerencia Regional Centro Oriente

Mediante correo electrónico del 23/11/2021 Regional informa que los siguientes contratos se encuentra sin cobertura:

i. Contrato 9063 de fecha 17/08/2021, con preaprobado del Libertador del 4/05/2021. No se encuentra con póliza expedida. La Regional presenta soportes de la trazabilidad de la gestión, sin embargo, el contrato fue firmado sin preaprobado vigente como se menciona en la oportunidad de mejora No.1 del presente informe.

13. SEGUIMIENTO DE LOS NEGOCIOS POR PARTE DEL COMITÉ DE NEGOCIOS CENTRAL (Atributo desempeño 2320)

En desarrollo de la auditoría se solicitó información a la Secretaría Técnica del Comité de Negocios del Nivel Central, sobre las actividades de seguimiento y observaciones realizadas por este comité en aplicación a lo requerido por la Junta Directiva en sesión 213 de 2021.

Conforme a lo descrito, la Gerencia Comercial mediante correo electrónico del 2/11/2021 indica la presentación al Comité de Negocios del Nivel Central de informe resultado del análisis de los negocios acuerdo con las atribuciones establecidas en las resoluciones 1110 y 1111 de 2021 para el periodo mayo a septiembre de 2021, sesión en la cual no fueron documentadas observaciones por parte de los miembros del comité.

De acuerdo con lo anterior, se evidenció un insumo preliminar de los resultados del periodo de la aplicación de los nuevos lineamientos que permitan seguir dando continuidad a los seguimientos que realiza la Gerencia Comercial.

Recomendación:

- Se recomienda implementar un seguimiento y presentación ante el Comité de Negocios del Nivel Central con frecuencia mensual, en concordancia con los reportes de las Gerencias Regionales a fin de identificar posibles desviaciones y establecer los correctivos y/o lineamientos necesarios.

14. RESUMEN DE OPORTUNIDADES DE MEJORA Y OBSERVACIONES (Atributo desempeño 2400)

Producto de la evaluación realizada por parte de la Oficina de Control Interno, fueron evidenciadas las siguientes oportunidades de mejora y observaciones las cuales requieren de la formulación de acciones de mejora que permitan subsanar la causa que las generó:

No	OM/OB	Oportunidad de mejora y Observaciones	Repetido
1	OM	Aprobaciones fuera de las atribuciones de las Gerencias Regionales	NO
2	OM	Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional	NO
3	OM	Inconsistencias en los documentos	NO
4	OM	Actas de comité de negocios regional sin elaborar	NO
5	OM	Alineación de Procedimientos en concordancia a la realidad del proceso.	SI
6	OM	Riesgos asociados al tema evaluado	SI
7	OM	Pólizas	NO
1	OB	Talento Humano	SI

15. CONCLUSIONES (Atributo desempeño 2400).

Al evaluar la eficiencia, eficacia, efectividad y economía de la gestión de los comités Regionales en aplicación de las atribuciones aprobadas por la Junta Directiva e implementadas mediante Resoluciones No. 1010 y 1111 de mayo 19 de 2021, sobre una muestra de las actas de las sesiones de los comités Regionales de mayo a septiembre de 2021, se puede concluir que:

- La correcta aplicación de las atribuciones y criterios establecidos en la actual Metodología de Administración de Bienes se encuentra en proceso inicial de implementación, por lo que requiere fortalecer las acciones de análisis de riesgos, evaluación de procesos, documentación, capacitación, e implementación de puntos de control, actualización de procedimientos, estandarización y documentación de criterios para la presentación de los casos ante el comité y sus soportes.
- Resultado de la evaluación de los negocios seleccionados en la muestra de auditoría se identificaron debilidades en la aplicación de las atribuciones dadas a la Regionales.
- Las debilidades en las actividades de control realizadas para validar la información contenida en los contratos de arrendamiento generan inconsistencias en el contenido de los documentos y diferencias en la información cargada en el aplicativo SIGMA.
- Las debilidades en la conservación de los documentos que soportan las decisiones de los comités de negocios regionales no permiten obtener la trazabilidad de la información.
- Las debilidades en los controles evitan garantizar la presentación de negocios con la totalidad de requisitos para evitar los vencimientos de estimados de renta y preaprobados de pólizas.
- El manejo de información en bases de datos manuales genera errores en la presentación de información.
- Falta de seguimientos permanentes con observaciones y acciones de mejora necesarias a los comités de negocios de las Gerencias Regionales por parte del Comité del Nivel Central de acuerdo con los requerido por la Junta Directiva.
- Falta de alineación y actualización de los procedimientos evaluados conforme a la implementación de las atribuciones de los comités de negocios regionales en concordancia con la Metodología de Administración de Bienes.

- Los formatos "comunicación individual de funciones" no cuentan con controles establecidos por parte de la Gerencia de Talento Humano como primera línea de defensa ya que se evidenciaron documentos que no están debidamente diligenciados.
- Dentro de los objetivos iniciales para esta auditoría no se contempló la revisión de las pólizas debido a que el objeto fue la revisión de los requisitos necesarios para la aprobación en comité. Sin embargo, A raíz de la evaluación realizada al seguimiento por parte de la Gerencia Comercial se solicitó información adicional, de las cual se evidenciaron contratos sin la debida garantía, así como debilidades en ejecución de acciones para depurar las situaciones identificadas por la Gerencia Comercial.

16. SOCIALIZACIÓN Y SOPORTE DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.

De acuerdo con lo establecido en el procedimiento para ejecutar auditorías internas P-EC2-156 Versión 4 - 21/08/2019, actividad 15. Se remitió mediante correo electrónico del 24 de noviembre de 2021 informe preliminar con el objeto de remitir soportes correspondientes que desvirtúen lo mencionado en las oportunidades de mejora y observaciones presentadas.

Se recibió respuesta de la Gerencia Comercial mediante memorando CI2021-016428 del 29-nov-2021, en el que se presentan observaciones frente a algunas de las conclusiones mencionadas en el ítem anterior, de la siguiente manera.

- Falta de seguimientos permanentes con observaciones y acciones de mejora necesarias a los comités de negocios de las Gerencias Regionales por parte del Comité del Nivel Central de acuerdo con los requerido por la Junta Directiva.

Respuesta Gerencia Comercial:

"Se indica frente a la conclusión propuesta: De parte de la Gerencia Comercial se han dispuesto acciones de control y seguimiento asociados a los resultados de los comités regionales, específicamente en lo que concierne en las aprobaciones de los negocios de arrendamiento de la siguiente manera:…"

Respuesta Control Interno:

La conclusión establecida obedece al seguimiento solicitado por la Junta Directiva por parte del Comité de Negocios del Nivel Central. Los controles realizados por la Gerencia Comercial fueron avalados y permiten el seguimiento, no obstante, frente a lo señalado no se evidencian observaciones o seguimiento permanente de parte de los miembros del comité documentado en las respectivas actas. Por lo cual esta oficina considera pertinente concluir la necesidad de que se cumpla con la observancia frecuente por parte de la instancia mencionada.

- Dentro de los objetivos iniciales para esta auditoría no se contempló la revisión de las pólizas debido a que el objeto fue la revisión de los requisitos necesarios para la aprobación en comité

Sin embargo, A raíz de la evaluación realizada al seguimiento por parte de la Gerencia Comercial se solicitó información adicional, de las cual se evidenciaron contratos sin la debida garantía, así como debilidades en ejecución de acciones para depurar las situaciones identificadas por la Gerencia Comercial.

Respuesta Gerencia Comercial:

…" lo cual es evidencia de los controles que hemos logrado implementar en las regionales, puesto que habíamos evidenciado: • *Preaprobados vencidos al momento de suscribir el contrato,* • *Preaprobados entregados por las aseguradoras, sin trámite por parte de SAE.,* • *Contratos terminados que nunca fueron excluidos de las pólizas de arrendamiento y se pagó el valor de la prima hasta que se logró detectar dicha irregularidad.*

Respuesta Control Interno:

Como se menciona y dada la importancia de las situaciones evidenciadas por parte de la Gerencia Comercial, se dio ampliación al alcance de la revisión efectuada. Por lo cual, en concordancia con lo mencionado anteriormente esta oficina consideró pertinente realizar la alerta correspondiente con el fin de que sean tomados los correctivos necesarios sobre la totalidad de lo detectado por la Gerencia Comercial.

Teniendo en cuenta que no se recibieron respuestas y/o soportes por parte de las Direcciones Regionales se da por aceptado por parte de los auditados del contenido del presente informe.

Cordialmente,

María del Pilar Mayor Varela.
Jefe Oficina de Control Interno

Proyecto: Equipo Auditor
Aprobó: jefe Oficina de Control Interno

17.

ANEXO No.1 OPORTUNIDAD DE MEJORA No.2 - Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional				
Regional	No caso	No Acta	Observaciones	Clasificación de incumplimiento
Norte	4 FMI 140-2053	26	Dentro de la carpeta no se encontraba el formato F-DT1-345	c
Norte	7 FMI 060-180971	27	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró. Dentro de la carpeta no se encontraba el soporte de revisión de legal check.	a e
Norte	8 FMI 146-32363	27	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró. Dentro de la carpeta no se encontraba el soporte de revisión de legal check.	a e
Norte	4 FMI 060-249866	28	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró. Dentro de la carpeta no se encontraba el estimado de renta vigente. No se evidenció soporte de la revisión de legal ckeck.	a g e
Norte	7 140-120113	29	Dentro de la carpeta no se encontraba el formato F-DT1-037 Se diligenció un formato de costo-beneficio para la legalización de una ocupación, pero es contrato nuevo porque el predio este desocupado.	a f
Norte	6 FMI 040-17021	30	No se evidenció soporte de la revisión de legal check.	e
Norte	5 FMI 060-225650	31	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 sin firma del gerente regional. Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DP2-324 sin nombre y firma de quien lo elaboró.	a f
Norte	6 Contrato 5508	34	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario de la ampliación del alivio.	h
Norte	7 Contrato 8274	35	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario del alivio.	h
Norte	4 FMI 060-100602/060-100630	36	Dentro de la carpeta no se encontraba el soporte de revisión de legal check.	e

Norte	8 FMI 224-4549	36	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró. Dentro de la carpeta no se encontraba el soporte de revisión de legal check.	a e
Norte	5 FMI 140-74506	37	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró.	a
Norte	5 Contrato 6930	39	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario de la ampliación del alivio.	h
Norte	8 Contrato 8513	39	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario de la ampliación del alivio.	h
Norte	11 Contrato 8332	39	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario de la ampliación del alivio.	h
Norte	4 Contrato 4102	40	Dentro de la carpeta no se encontró la solicitud del arrendatario para acceder al alivio.	h
Norte	7 FMI 190-58256	41	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró.	a
Norte	5 FMI 340-18143	42	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró.	a
Norte	6 FMI 060-31456	47	Dentro de la carpeta se encontraba el formato F-DT1-037 firmado solo por quien lo elaboró. Dentro de la carpeta no se encontraba el soporte de revisión de legal check.	a e
Norte	11 FMI 140-35039	51	Dentro del acta solo aparece el soporte del pago de un recibo del gas para el cruce contra canon y en la descripción de la solicitud se reflejaban más servicios públicos.	d
Occidente	2 FMI 01N-5346954, 01N-5347078 Y 01N-5347116	35	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	4 FMI001-298424	37	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	2 280-170638	38	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	3 008-5485	38	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a

Occidente	1 FMI 290-112310	56	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	1 01N-5252233 y 01N-5252563	59	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	1 034-938/ 034-55640/ 034-17183/ 034-937/ 034-14390	60	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién elaboró la ficha.	a
Occidente	4 FMI 001-1040449/001-1040450	57	F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios sin firma de quién revisó la ficha.	a
Centro Oriente	5 FMI 50N-2032948	24	Se observa falta de conservación de los documentos, cálculos o validación en comité. Formato F-DP2-324 utilizado, se encuentra desactualizado.	f
Centro Oriente	7 FMI 200-52582	24	Falta en carpeta consulta de antecedentes para contrato de transacción	e
Centro Oriente	11 FMI 350-138079	24	El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban. La consulta de antecedentes es del 23 de marzo de 2021 y el comité es de 04/05/2021 No presenta reporte de Legalcheck	a e
Centro Oriente	1 Finca Miraflores	37	El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban. El F-DT1-037 Formato ficha presentación de negocios utilizado no corresponde a la versión actualizada (V.3 6/10/2018) No presenta reporte de Legalcheck	a e

Centro Oriente	2 FMI 50N-20482940 50N-20482941 50N-20482854	37	No se presenta F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios. Falta información soporte del pago de servicios públicos al día para la aprobación de la ampliación del beneficio.	a d
Centro Oriente	3 FMI 50N-20501741	37	No presenta ningún soporte	i
Centro Oriente	1 FMI 50N-20501741	42	Falta información soporte del pago de servicios públicos al día para la aprobación de la ampliación del beneficio.	d
Centro Oriente	1 FMI 50N-20129645	43	La información contenida en el F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, indica un bien comercial, siendo vivienda. El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban. El F-DT1-037 7-Formato ficha presentación de negocios utilizado no corresponde a la versión actualizada (V.3 6/10/2018) No se presenta consulta legal check	a e
Centro Oriente	2 FMI 50C-842363	43	El F-DT1-037 7-Formato ficha presentación de negocios utilizado no corresponde a la versión actualizada (V.3 6/10/2018). El F-DT1-037 7-Formato ficha presentación de negocios Falta de indicar las consultas de antecedentes	a
Centro Oriente	4 Cruce contra canon contrato 8601	43	El F-DT1-037 7-Formato ficha presentación de negocios utilizado no corresponde a la versión actualizada (V.3 6/10/2018).	a
Centro Oriente	3 FMI 50S-40569620	44	Consulta de antecedentes de policía del mes de junio, el comité regional es de julio de 2021.	e

Centro Oriente	1 FMI 324-3675	50	El F-DT1-037 7-Formato ficha presentación de negocios utilizado no corresponde a la versión actualizada (V.3 6/10/2018). El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban. La información contenida en el F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, indica un bien urbano siendo rural. Antecedentes de procuraduría, interpol y policía del 18/03/2021 siendo presentado en comité el 19/08/2021. y comité central 58 del 24/08/2021 No se aporta consulta legal check	a e
Centro Oriente	3 FMI 200-52582	50	No se aporta consulta legal check. No presenta F-DT1-038 Formato solicitud de arrendamiento	e b
Centro Oriente	6 50S-40569620	51	El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban No presenta F-DT1-038 Formato solicitud de arrendamiento	a b
Centro Oriente	7 50S-40569620	51	El documento F-DT1-037-Formato ficha presentación de negocios, no tiene el nombre y/o firmas de las personas que revisan y aprueban No presenta F-DT1-038 Formato solicitud de arrendamiento	a b
Centro Oriente	4 Corinto	55	No presenta F-DT1-038 Formato solicitud de arrendamiento	b

ANEXO No.2 OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3 i. Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional		
GERENCIA REGIONAL	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Centro Oriente	Contrato 7999	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 9178	Falta de la numeración completa de todas las hojas del documento
Centro Oriente	Contrato 9120	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 8935	No se encuentra debidamente firmado y numerado. La consideración No.4 indica aprobación en *"Comité Regional No.43 de fecha 21 de junio de 2021*" siendo del 21 de julio de 2021.
Centro Oriente	Contrato 8451	La consideración cuarta indica aprobación *"Comité de Negocios Nivel Central Modalidad Virtual de fecha 23 de marzo de 2021"*. Se evidenció que no existe sesión del comité Nivel Central en dichas fechas. Dicha aprobación se realizó en Comité Regional No.17 de 18 de marzo de 2021.
Centro Oriente	Contrato 8465	La consideración cuarta indica aprobación *"Comité de Negocios Nivel Central Modalidad Virtual de fecha 25 de marzo de 2021"*. Se evidenció que no existe sesión del comité Nivel Central en dichas fechas. Dicha aprobación se realizó en comité Regional No.18 de 25 de marzo de 2021.
Centro Oriente	Contrato 8564	La consideración cuarta indica aprobación "Comité Regional de Negocios realizado el 28 de abril de 2021". Dicha aprobación se realizó en comité Regional No.23 del 259 de abril de 2021.
Centro Oriente	Contrato 8601	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 8817	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 9136	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 9147	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 9238	Sin numeración
Centro Oriente	Contrato 9180	Falta de la numeración completa de todas las hojas del documento

ANEXO No.3 OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3 ii. Diferencia de la información contenida en el aplicativo SIGMA vs documentación física		
GERENCIA REGIONAL	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Sur Occidente	Contrato 8690	El documento consultado en mesa de trabajo con la Regional no se encontraba suscrito por el Gerente Regional. Posteriormente mediante correo electrónico la regional aporta documento firmado. Encontrando diferencia con el documento original.
Norte	Contrato 8210	No se cuenta con el otrosí en SIGMA. En la mesa de trabajo fue presentado el documento en físico suscrito.
Norte	Contrato 8664	El contrato de transacción está sin firma del Gerente Regional en SIGMA. En la mesa de trabajo fue presentado el documento en físico suscrito.
Norte	Contrato 8908	El contrato se encuentra sin firma del Gerente Regional en SIGMA. En la mesa de trabajo fue presentado el documento en físico suscrito.
Norte	Contrato 8695	El Contrato en SIGMA no cuenta con fecha de suscripción. En mesa de trabajo se presentó el contrato en físico con la fecha.
Norte	Contrato 6930	Los otrosíes no se encuentran cargados en SIGMA
Norte	Contrato 8513	El otrosí no se encuentra cargado en SIGMA
Norte	Contrato 8332	El otrosí no se encuentra cargado en SIGMA

ANEXO No.4 OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3 iii. Debilidades en la redacción de las decisiones en las actas.			
GERENCIA REGIONAL	ACTA	CASO PRESENTADO	DESCRIPCIÓN
Centro Oriente	**Acta 24-** 4/05/2021	Caso 7 - FMI 200-52582	Se aprobó condicionado contrato de transacción, pero no se realizó contrato. Se presenta nuevamente en comité No.50 del 19/08/2021, no obstante, no se registra trazabilidad de la decisión anterior.
Centro Oriente	**Acta 37-** 24/06/2021	Caso 3 - FMI 50N-20501741	Se indica aprobación de caso condicionado sin que se presenten los documentos y el cargue del contrato en SIGMA.
Centro Oriente	**Acta 43**- 21/07/2021	Caso 2 - FMI 50C-842363	El acta indica la aprobación del comité regional. No obstante, fue aprobado en comité del Nivel Central
Centro Oriente	**Acta 44**- 23 y 26 de julio de 2021	Caso 3 - FMI 50S-40569620	El acta indica la aprobación del comité regional. No obstante, fue aprobado en comité del Nivel Central
Centro Oriente	**Acta 50**- 19/08/2021	Caso 1 - FMI 324-3675	El acta indica la aprobación del comité regional. No obstante, fue aprobado en comité del Nivel Central
Occidente	**Acta 56**. 12/08/2021	Caso 1. FMI 290-112310	Error en digitación en el tipo de inmueble, se registra vivienda y es de tipo comercial.
Norte	**Acta 42** 23/07/2021	Caso 5. FMI 340-18143	Dentro de la presentación del caso en el acta dice que el cliente es Armando de Jesus Restrepo, pero los documentos soporte del caso hablan de Juan Navarro
Norte	**Acta 47** 17/08/2021	Caso 6 FMI 060-31456	Dentro de la decisión del comité se incluyó un compromiso de elevar la consulta al área jurídica por tener el cliente procesos. No cuentan con evidencia de la viabilidad jurídica para proceder con la suscripción del contrato, se presentaron los correos de revisión jurídica previa.

Norte	**Acta 47** 17/08/2021	Caso 3 - FMI 064-1285	Dentro de las decisiones del Comité indican que pasaba a Comité de negocios central, no se presentaron las evidencias de presentación. Según informan la gerencia Comercial lo devolvió, pero no se cuenta con soporte de la trazabilidad.
Sur Occidente	**Acta 25.** 14/07/2021	Caso 2.1.1 FMI 370-239987	Dentro de la decisión del Comité se incluyó la solicitud de un concepto a la gerencia de contratos para la viabilidad jurídica y comercial, sin embargo, no se llevó a cabo en esos términos.

ANEXO No.5 OPORTUNIDAD DE MEJORA No.3 iv. Contratos firmados previo a la aprobación del comité.			
GERENCIA REGIONAL	**FECHA SESIÓN COMITÉ**	**No COMITÉ**	**DESCRIPCIÓN**
Norte	19/05/2021	27	Contrato transacción No 8707 con fecha de suscripción del 30 de abril de 2021
Norte	17/08/2021	47	Contrato de arrendamiento No 9093 con fecha de suscripción del 16 de agosto de 2021