SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

GOBIERNO DE COLOMBIA

20231400033913

MEMORANDO 20231400033913

Bogotá, viernes, 26 de abril de 2023

PARA: **NIÑO RODRIGUEZ NEVYS ANDREA**
Gerente Regional Norte

URQUIJO TEJADA LUIS MAURICIO
Gerente Regional Occidente

SILVA FAGUA LORENA
Gerente Comercial

DE: **María del Pilar Mayor Varela**

ASUNTO: **Entrega informe final seguimiento facultades Comités Regionales Norte y Occidente**

Respetados Gerentes,

En cumplimiento del Plan Anual de Auditoria vigencia de 2023 y los lineamientos dados por Junta Directiva en sesión del 28 de abril de 2021 (Acta No 213), en marzo se llevó a cabo un seguimiento al cumplimiento de las facultades otorgadas a los comités Regionales de Norte y Occidente en la metodología de administración de Bienes versiones 10,11 y 12 de 2022.

Los días 20 y 21 de abril se recibieron observaciones por parte de las Gerencias Regionales al contenido del informe preliminar remitido mediante correo electrónico el 17 de abril. Una vez analizadas junto con las evidencias entre el equipo auditor, se remite el informe final y el formato de plan de mejoramiento para que dentro de los próximos diez (10) hábiles siguientes al recibo del documento se tomen las acciones correctivas y preventivas conforme lo establecido dentro del *P-EC2-109 Procedimiento elaboración y seguimiento planes mejoramiento.*

Adicionalmente, se sugiere que en los casos en donde se identificó una posible materialización de riegos o controles inefectivos, se revisen los temas con la Gerencia de Talento Humano y la Gerencia de Ética, Riesgos y Cumplimiento para el análisis, investigación y toma de decisiones.

Cordialmente,

María del Pilar Mayor Varela
Jefe Oficina de Control Interno

Copias: Eloisa Vargas-Oficina de Planeación
Juan Felipe Garcia Perez – Gerencia Cumplimiento Ética y Riesgos
Lois Alicia Rojas – Gerentica de Talento Humano
Jose Daniel Rojas Medellin - Presidente
Anexo: Anexo Oportunidad Mejora 1. Anexo Oportunidad Mejora 2. Anexo Oportunidad Mejora 6
APROBÓ: Maria del Pilar Mayor V.
ELABORÓ: Equipo OCI

ARCHIVO: 170.07 Seguimiento facultades comités regionales

INFORME DE SEGUIMIENTO

COMITÉ DE NEGOCIOS NIVEL REGIONAL
REGIONALES NORTE Y OCCIDENTE

ANA GISELLY MARTINEZ MONTOYA
GLADYS CAROLINA PALACIOS NIÑO
DANIEL FELIPE COY CASTRO

FECHA DE SEGUIMIENTO
01 al 31 de marzo de 2023

Contenido

1. **OBJETIVO** (Norma desempeño 2210). 5
2. **ALCANCE** (Norma desempeño 2220)....5
3. **METODOLOGÍA** (Norma desempeño 2310) 5
4. **DOCUMENTOS DE REFERENCIA (**Norma desempeño 2040) 5
5. **DESARROLLO DE LA EVALUACIÓN** (Norma desempeño 2300)....6
6. **MUESTRA DE LA EVALUACIÓN** (Norma de Desempeño 2310)....6
7. **INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN** (Norma desempeño 2320). 7
8. **RIESGOS ASOCIADOS Y EVALUADOS** (Norma desempeño 2110) 7
9. **SITUACIONES IDENTIFICADAS** (Norma desempeño 2400). 9
10. **DESCRIPCIÓN EVENTOS CON DESEMPEÑO ALTO** (Norma desempeño 2400).....9
11. **DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES** 9
12. **RESUMEN DE OPORTUNIDADES DE MEJORA Y OBSERVACIONES (Atributo desempeño 2400)**.....33
13. **REVISIÓN DE OPORTUNIDADES DE MEJORA IDENTIFICADAS EN LA AUDITORIA DE LA OFICINA DE CONTROL INTERNO EN LA VIGENCIA 2021. (Atributo desempeño 2400)**....34
14. **CONCLUSIONES** 35

INTRODUCCIÓN

Dentro del Plan Anual de Auditoria vigencia 2023 aprobado por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno se incluyó un seguimiento semestral a los negocios aprobados por las gerencias regionales en virtud de las facultades que se otorgan con la modificación de la metodología de administración de Bienes del FRISCO presentada por la Gerencia Comercial a la Junta Directiva en sesión del 28 de abril de 2021 (Acta No 213).

INFORME DE SEGUIMIENTO COMITÉ DE NEGOCIOS NIVEL REGIONAL
REGIONALES NORTE Y OCCIDENTE

1. OBJETIVO (Norma desempeño 2210).

Dar cumplimiento a la decisión de la Junta Directiva de SAE en sesión del 28 de abril de 2021 (Acta No 213) sobre la evaluación semestral que la Oficina de Control Interno debe realizar a los negocios aprobados por las Gerencias Regionales en virtud de las facultades otorgadas en la metodología de administración de Bienes versiones 10,11 y 12 de 2022.

Evaluar los riesgos y controles asociados a la responsabilidad y cumplimiento de las funciones del Comité de Negocios del Nivel Regional según las atribuciones metodología de administración.

Evaluar el estado del plan de mejoramiento documentado por las áreas producto de la auditoría realizada en la vigencia 2021 sobre el cumplimiento de la política comercial en región.

2. ALCANCE (Norma desempeño 2220)

Revisar que los negocios aprobados por el Comité de Negocios de las Gerencias Regionales Occidente y Norte del 01 de julio al 31 de diciembre 2022 estén acordes con la Arquitectura Empresarial adoptada por la Sociedad de Activos Especiales.

La revisión de los casos y validación de evidencias se llevó a cabo de manera presencial y vía Teams en las gerencias mencionadas entre los días 13 al 17 de marzo.

3. METODOLOGÍA (Norma desempeño 2310)

- Solicitud de información (en todas las etapas de la auditoria).
- Selección de muestra.
- Verificación documental (expedientes digitales).
- Mesas de trabajo presenciales y vía Teams.
- Elaboración de informe.
- Presentación de resultados.

La evaluación incluyó reuniones presenciales y sincrónicas a través de TEAMS con los profesionales asignados de las Gerencias Regional Norte, Occidente, Gerencia Comercial y entre el equipo auditor.

4. DOCUMENTOS DE REFERENCIA (Norma desempeño 2040)

Ley 1708 de 2014
Decreto 2136 de 2015
Acta No. 213 de 2021 Junta Directiva
G-DE-003_Metodologia_de_Administracion_de_los_Bienes_del_FRISCO versión 10, 11 y 12.
Resolucion_No_892_de_02_Agosto_de_2017
Resolucion_No_1110_de_19_de_Mayo_de_2021
Resolucion_No_1111_de_19_de_Mayo_de_2021
Procedimientos internos
Mapa de Riesgos Institucional

5. DESARROLLO DE LA EVALUACIÓN (Norma desempeño 2300)

La etapa de planeación del seguimiento se inició el 24 de febrero con la solicitud de información a las áreas intervinientes para poder determinar la muestra de auditoría y el alcance de la evaluación.

El 02 de marzo se procedió a remitir el correo electrónico con el cronograma y metodología de trabajo con las Gerencias Regionales, que incluía la revisión de los casos, plan de mejoramiento de la auditoria del año 2021 y riesgos y controles de manera presencial en las dos gerencias regionales seleccionadas.

Para el caso de la Gerencia Regional Occidente, la mesa de trabajo presencial se realizó el 13 y 14 de marzo. Para la Gerencia Regional Norte inicialmente se tenía previsto la mesa de trabajo para los días 13 y 14 de marzo, sin embargo, por el número de casos seleccionados en la muestra de auditoría, se debió ampliar la visita hasta el 17 de marzo.

Posteriormente, se llevó a cabo una mesa de trabajo con la Gerencia Comercial para revisar los lineamientos que desde el nivel central se han emitido sobre el Comité de Negocios y los controles que se han implementado para dar cumplimiento a las decisiones de la Junta Directiva.

6. MUESTRA DE LA EVALUACIÓN (Norma de Desempeño 2310)

La toma y revisión de la muestra aleatoria se realizó teniendo como fuente principal la información suministrada por las Regionales Occidente y Norte del periodo 01 de julio al 31 de diciembre de 2022.

En total se revisaron 125 negocios aprobados en Comité de Negocios nivel regional, discriminado de la siguiente manera:

Regional	No Casos reportados Gerencia Regional	No. de casos revisados equipo OCI	% de muestra a revisar
Occidente	43	44	102%
Norte	115	81	70%
Total	**158**	**125**[1]	**79%**

Fuente: Papeles de trabajo OCI

- Gerencia Regional Occidente: Se revisaron 44 casos, equivalentes al 102% aprobados en Comité regional, según la información remitida mediante correo electrónico del 01 de marzo.

- Gerencia Regional Norte: Se revisaron 81 casos de 115 seleccionados por los siguientes tipos de negocios: Legalización de ocupación, modificación de contrato, nuevo negocio, cruce contra canon de arrendamiento, acuerdo de pago, contrato de transacción, prórroga de contratos, terminación de contrato, periodo de gracia, equivalentes a un 70% y aprobados por el Comité regional, según la información remitida mediante correo electrónico del 27 de febrero.

[1] El tamaño de la muestra se realizó con el formato de caja de herramientas de auditoría del DAFP. El margen de error de la muestra es del 4% con un nivel de confianza del 99%.

7. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN (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, sin embargo, en caso de que, se presente alguna desviación podrían presentarse posibles oportunidades de mejora.
	**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.

Fuente: Construcción propia Oficina de Control Interno

8. RIESGOS ASOCIADOS Y EVALUADOS (Norma desempeño 2110)

Riesgos asociados en el proceso de auditoría	Tipo de Riesgo	Calificación de riesgo inherente según matriz de riesgos SAE[2]
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales.	Operativo	Moderado
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por presentarse un vencimiento del preaprobado de la póliza de arrendamiento debido a retrasos en trámites de saneamiento del inmueble, previa entrega al arrendatario y/o falta de control y seguimiento a los contratos de arrendamiento.	Operativo	Extremo
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios debido a fallas en la supervisión de SAE y/o desconocimiento por parte del referido arrendatario.	Operativo	Extremo
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por carencia de información de obligaciones vencidas por arrendatarios y/o respaldo legal para gestionar la recuperación de la cartera debido a falta de control y seguimiento de los contratos de arrendamiento.	Operativo	Alto

[2] Teniendo en cuenta el alcance de la auditoria, la valoración del riesgo inherente se tomó de las matrices de riesgos de SAE vigencia 2022.

Riesgos asociados en el proceso de auditoría	Tipo de Riesgo	Calificación de riesgo inherente según matriz de riesgos SAE[2]
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por falta de identificación de los activos productivos dentro del sistema de información debido a información, conocimiento y capacidad operativa insuficiente.	Operativo	Alto
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por procesos documentados de manera indebida o desactualizados debido a desconocimiento técnico y/o falencias en los controles en la documentación del SIG.	Operativo	Moderado
Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por inadecuada caracterización de los activos debido a información, recursos y conocimientos insuficientes para la ejecución del proceso.	Operativo	Moderado
No contar con la información real del inventario de los activos en administración	Seguridad de la Información	Alto
Puede ocurrir una operación inadecuada de los sistemas de información	Seguridad de la Información	Extremo
Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de abstenerse de informar o de poner en conocimiento presuntas conductas delictivas o antiéticas a investigar por las autoridades respectivas.	Corrupción	Extremo
Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de favorecer a terceros para que de manera ilegal se apropien de activos del estado	Corrupción	Extremo
Posibilidad de afectación económica por la generación de cartera de difícil recuperación por la suscripción de contratos sin estar asegurados.	Operativo	No se encuentra identificado por SAE

Nota: Los Riesgos asociados en la tabla anterior corresponden a los aprobados por la entidad y se toman con el texto y valoración de riesgo inherente que han sido realizadas y evaluados por los dueños del proceso.

Adicionalmente, el grupo auditor en el desarrollo de la evaluación identificó posibles riesgos que no han sido documentados por la entidad para que se analicen por parte de los auditados si es pertinente su incorporación y valoración en la matriz de riesgos institucional.

9. 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 evaluación. A continuación, se describirán los hechos y aspectos positivos, útiles o destacables del proceso, 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.

10. DESCRIPCIÓN EVENTOS CON DESEMPEÑO ALTO (Norma desempeño 2400).
En la evaluación no se evidenciaron eventos con desempeño alto.

11. DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES

Oportunidad de mejora No 01: Seguimiento a documentación de comité de negocios regional.

Dentro de la Resolución No 892 del 02 de agosto de 2017 en su artículo 4, 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 revisión de las carpetas donde reposan los documentos de las solicitudes aprobadas del comité de negocios regional se evidencia que, del total de 125 casos, 49[3] correspondiente a un 39%, tienen alguna inconsistencia, tales como:

i. Contenido de las carpetas:

En la revisión de la muestra y al solicitar las carpetas que respaldan cada negocio se evidenciaron 40 casos representando el 81% de los 49 identificados con inconsistencias que presentan las siguientes novedades:

- 19 documentos faltantes dependiendo del tipo de negocio
- 6 documentos sin firma, fecha de elaboración o identificación a quien corresponde
- 6 presentaciones (power point) diferentes al contenido del acta
- 9 documentos desactualizados al corte de la presentación al Comité

ii. Decisión del Comité diferente a la solicitud realizada por el colaborador

Cada colaborador presenta el caso al Comité con una sugerencia de orientación del tipo de aprobación. En 3 negocios equivalentes al menos del 1% de los 49 casos respectivos, se evidenció la aprobación del Comité diferente a lo solicitado.

[3] Anexo Oportunidad de Mejora No 01

iii. Redacción de la decisión incompleta tomada por el Comité

En 2 casos de los 49 generales, se evidenció en la decisión que no se incluye la remisión al comité de negocios central. Si bien se presentaron en esa instancia, dentro del acta debería quedar completa la decisión y la trazabilidad de lo aprobado y recomendado.

iv. Aprobación del acta diferente a lo reflejado en el sistema

Una vez revisadas las actas y las decisiones tomadas en los comités regionales de la Gerencia Regional Norte, se observó en 4 casos de los 49 generales, una diferencia de información entre lo aprobado por el Comité y lo cargado en el sistema SIGMA.

Adicionalmente, dentro la matriz de riesgos se encuentra el control "*El profesional delegado de la Gerencia Regional valida que todos los contratos de arriendo suscritos se encuentren cargados en el sistema de información de acuerdo con los negocios aprobados por Comité de Negocios del Nivel Central y/o Regional cuya responsabilidad son las* regionales". La diferencia de datos evidencia que el control no ha sido efectivo.

Los anteriores ítems evidencian falta de implementación de puntos de control por parte de los secretarios técnicos de cada comité regional para garantizar el cumplimiento de los requisitos y correcta completitud 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 negocios regional y Comité de negocios central.

Adicionalmente, los controles establecidos dentro de la matriz de riesgos no han sido efectivos. Dentro del monitoreo reportado a la Oficina Asesora de Planeación, no se evidenció reporte de los casos en los cuales la decisión del Comité es diferente a los reflejado en el sistema.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por tener documentos sin las características esperadas y que no respaldan la aprobación del comité. Coherencia y consistencia de los documentos que respaldan los negocios, incluye el acta de negocios y carpeta con los insumos del caso.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por disponer de los recursos de los activos del FRISCO desconociendo su condición debido a información errónea de los activos.

Recomendaciones:

- Mejorar la redacción de las decisiones que abarquen todo lo presentado del caso y si aplica la remisión a central.
- Analizar la pertinencia de asignar un colaborador de apoyo para los secretarios técnicos para la revisión de los casos, documentos, y documentación de las actas acorde a los descrito en la resolución que regula los Comités Regionales.
- Realizar capacitación a los colaboradores de las Regionales desde el nivel central sobre cómo se deben conformar los expedientes por caso y comité.
- Presentar al comité los casos en los cuales se evidencian diferencias de información entre los aprobado y cargo en el sistema.
- Analizar la pertinencia de realizar modificaciones a los contratos en los cuales la diferencia impacte a la Entidad.

Oportunidad de mejora No 02: Seguimiento actas y retroalimentación de casos críticos.

Dentro de la Resolución No 892 del 02 de agosto de 2017, artículo 4, numeral 8, se menciona lo siguiente … *"Dejar constancia en cada comité del estado de avance de las decisiones tomadas en las reuniones anteriores",* adicionalmente dentro del artículo 8 se indica que las actas deben contener como mínimo, numeral 6 … *"Resumen de compromisos o tareas a las diferentes áreas de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S generadas por el Comité"*

Al revisar las actas suscritas del periodo 01 de julio al 31 de diciembre de 2022 para las Regionales Norte y Occidente, se evidencio que de 39 revisadas[4], en ninguna se incluyen los compromisos que se pueden generar en cada caso para que las áreas involucradas ejecuten las acciones y no se realiza verificación del avance de las decisiones tomadas en reuniones anteriores, lo que conlleva a un incumplimiento de lo establecido dentro del acto administrativo que regula los comités regionales.

En los siguientes casos con condiciones especiales[5], en el marco del Comité regional o central (si aplica), debido a que no se incluye en las sesiones la verificación del avance de las decisiones tomadas en reuniones anteriores, se presentan situaciones que pueden conllevar a la materialización de riesgos con afectación económica o reputacional.

***Respuesta Gerencia Regional Occidente:* Riesgos asociados:**
Para el primer riesgo asociado*, informamos que el desconocimiento no es de la Regional toda vez que, atendemos lineamientos dados desde el comité de Nivel Central en cuanto a presentar los casos al comité Negocios una vez aprobado el negocio pasaba a técnica para su aprobación, hoy la metodología nos indica que primero pasa a técnica y luego a Comité de Negocios Nivel Central.*
Segundo caso*: Esta situación se presenta debido a la tramitología que tiene la SAE para el manejo de las Obras Reparación y Mantenimiento que son de aprobación de Nivel Central, toda vez que, los comités técnicos tienen una periodicidad de tiempo muy extensa.*
Tercer caso: *en la Regional Occidente, si se hace el seguimiento al momento de facturación para lograr el recaudo y cumplimiento de la meta.*

Recomendaciones: "Dar cumplimiento a los lineamentos dados en la resolución No 892 del 02 de agosto de 2017 a través de la asignación de un colaborador de apoyo para los secretarios técnicos que se encargue de documentar detalladamente las actas de los comités con los compromisos identificados por cada caso".

Para el caso de la Regional Occidente, se asignó un funcionario para atender esta recomendación antes enunciada, adicionalmente, se retomó el control una base en Excel de "Control negocios a comité", para poder realizar el seguimiento a los casos presentados a comité.

Análisis Oficina de Control Interno: Teniendo en cuenta lo manifestado por la Gerencia Occidente, nos permitimos informar que los riesgos asociados a cada oportunidad de mejora son tomados de la Matriz de riesgos Institucional aprobada versión 4 del 2022 para todos los casos identificados en Norte y Occidente.

El caso específico que se identificó para la Gerencia Regional Occidente es el de "*Revisada la relación del segundo semestre de 2022 de los cosos presentados a comités regional y que fueron recomendados pasar a comité central, se evidencia que sesenta y dos (62) casos de transacciones, nuevos contratos, subarriendos, terminaciones, legalizaciones, ampliaciones y rom, no han terminado su flujo de presentación y aprobación en el nivel central. Se pregunto en mesa de trabaja la causa de la no presentación de los casos, e informaron que por cambio de directivos y directrices toda esta en espera."* Situación que fue identificada en las mesas de trabajo y que es un incumplimiento a las decisiones establecidas y

[4] 19 actas en la Gerencia Regional Norte y 20 en la Regional Occidente
5 Anexo Oportunidad de Mejora 2

facultades que le otorgan a los miembros del comité mediante Resolución No 892 del 02 de agosto de 2017, y el riego asociado es *"Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales"*.

Por lo tanto, la recomendación está orientada para las dos regionales en cuanto a que el secretario técnico cuente con personal adicional para reforzar los puntos de control de los comités y dar cumplimiento estricto a las decisiones tomadas en ese cuerpo colegiado, adicionalmente, la Entidad tiene una misión y plan de acción que debe continuar desarrollando independientemente de los cambios internos que se presenten.

En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por presentarse un vencimiento del preaprobado de la póliza de arrendamiento debido a retrasos en trámites de saneamiento del inmueble, previa entrega al arrendatario y/o falta de control y seguimiento a los contratos de arrendamiento.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios debido a fallas en la supervisión de SAE y/o desconocimiento por parte del referido arrendatario.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por carencia de información de obligaciones vencidas por arrendatarios y/o respaldo legal para gestionar la recuperación de la cartera debido a falta de control y seguimiento de los contratos de arrendamiento.

Recomendaciones:
- Dar cumplimiento a los lineamentos dados en la resolución No 892 del 02 de agosto de 2017 a través de la asignación de un colaborador de apoyo para los secretarios técnicos que se encargue de documentar detalladamente las actas de los comités con los compromisos identificados por cada caso.
- Dar cumplimiento a la resolución de funciones de las áreas y la comunicación de funciones por cargo.
- Revisar la pertinencia de incluir dentro del orden del día con una periodicidad especifica, el estado de los casos aprobados en sesiones anteriores, para determinar el grado de avance o las gestiones que se encuentren pendientes por desarrollar para ejecutar las decisiones tomadas en los comités.

Oportunidad de Mejora No 3: Incumplimiento Gerencia Comercial como segunda línea de defensa.

Dentro del acta de Junta Directiva del 28 de abril de 2021, los miembros decidieron que *"Los controles que se establezcan a las aprobaciones realizadas por los comités regionales sean verificados de maneral formal por el nivel central, con el fin de establecer controles efectivos respecto de las funciones delegadas, así mismo señaló que es importante que desde el nivel central se realice trasmisión del conocimiento respecto de las gerencias regionales con el fin que el comité regional conozca los procedimientos establecidos para la comercialización y el arrendamiento de inmuebles"*. Esta decisión fue materializada con la inclusión de lineamientos dentro de la Metodología de Administración de Bienes.

Dentro de las versiones 10,11 y 12 se encuentra en el capítulo 3, 3.2 Contratos de arriendo, lo siguiente "*El Comité de Negocios del Nivel Central, recibirá los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, un reporte de los casos aprobados durante el mes anterior por parte de las Gerencias Regionales, con las condiciones establecidas en cada negocio (arrendamiento y legalizaciones), mediante el formato establecido, con el fin de realizar seguimiento y poder evaluar el impacto de las políticas implementadas. Sobre estos casos, los miembros del Comité de Negocios del Nivel Central podrán presentar observaciones y consideraciones, las cuales se enviarán por escrito a la Gerencia Comercial, con el fin de consolidarlos y darlos a conocer a las Gerencias Regionales, las cuales se tendrán en cuenta en los próximos negocios".*

En el desarrollo de la evaluación se solicitó información a la secretaría técnica del Comité de Negocios del Nivel Central, sobre las actividades de seguimiento, control y observaciones realizadas por este comité como segunda línea de defensa para verificar el cumplimiento de la decisión de la Junta Directiva y de la Metodología de Bienes. Mediante correo electrónico del 24 de marzo de 2023 la Gerencia Comercial informó *"Sobre este punto a la fecha las Gerencias Regionales no han remitido informes sobre los negocios aprobados en los Comités Regionales, por lo que mediante el memo adjunto 20231500025943 del 23 de marzo del 2023, se solicitó a los cuatro Gerentes Regionales el envió del informe y se les solicito información acerca de la no presentación de este"*.

De acuerdo con lo anterior, no se evidenciaron solicitudes de información e implementación de puntos de control desde la Gerencia Comercial como segunda línea de defensa a las Gerencias Regionales, para dar cumplimiento a las decisiones tomadas por la Junta Directiva y los lineamientos establecidos dentro de la Metodología de administración de bienes. La consecuencia de este incumplimiento en parte se ve reflejada en las demás oportunidades de mejora identificadas en esta evaluación, ya que al no contar con actividades de control y de seguimiento de los casos aprobados en las regionales y nivel central se continúan evidenciando situaciones que conllevan a posibles materializaciones de riesgos con impactos económicos y reputacionales.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales.

Recomendaciones:

- Dar cumplimiento a las decisiones de la Junta Directiva y lo establecido dentro de la Metodología de Bienes a través de la implementación de actividades que garanticen la entrega de información mensual por parte de las gerencias regionales.
- Incluir dentro del orden del día del Comité de Negocios Central de acuerdo con una periodicidad especifica, los casos aprobados por los Comités regionales, para verificar el estado de ejecución de los negocios y de acuerdo con el resultado tomar decisiones que aporten a la mejora continua de los procesos.

Oportunidad de Mejora No. 4: Casos de Prorrogas Gerencia Regional Occidente.

Dentro del inciso K del artículo 1 de la Resolución 1110 del 19 de mayo de 2021 se menciona lo siguiente *"Analizar y aprobar las cesiones, modificaciones, prórrogas, terminaciones y demás actos relacionados con los contratos de arriendo celebrados y aprobados inicialmente por la Gerencia Regional de acuerdo con las cuantías, condiciones y tiempos establecidos en los literales anteriores del presente artículo"*.

Además, dentro del procedimiento P-DT1-018 Administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, en el numeral 5 de Políticas dice *"Los Comités Regionales de la Sociedad de Activos Especiales deberán analizar y aprobar las cesiones, modificaciones, prórrogas, terminaciones y demás actos relacionados con los contratos de arriendo celebrados y aprobados inicialmente por la Gerencia Regional de acuerdo con sus facultades"*. En la actividad 8 del flujograma del mismo procedimiento se incluye la siguiente responsabilidad *"La Gerencia Regional solicita en Comité de Negocios (Regional o Central) analizar la viabilidad de realizar la prórroga del contrato"*.
Revisada la base de información con los casos presentados al Comité Regional de Occidente del segundo semestre del 2022, se observa que no hay temas relacionados con prorrogas. Una vez indagado el tema en mesa de trabajo, se informó que por lineamiento verbal del Gerente Regional del año 2020 *"No se presentaran los casos de prorrogas y terminaciones salvo casos de incluyeran cobro de cláusula penal y otrosí, si el arrendatario realizaba una petición y fuese necesario modificar el clausulado del contrato"*[6]. Se procedió a solicitar por correo electrónico el 21 de marzo de 2023 a la Regional Occidente copia del acta o documento que certifique dicha instrucción y no fue suministrado.

[6] Correo electrónico con la aclaración del tema del 16 de marzo de 2023. Papeles de trabajo

A continuación, se presenta un ejemplo de la aprobación de una notificación de prórroga e incremento por el Gerente de su momento



De: Julian Alberto Lopez Marin <jlopez@saesas.gov.co>
Enviado el: martes, 28 de enero de 2020 12:16 p. m.
Para: Liliana Patricia Isaza Rojas <lisaza@saesas.gov.co>; Maria Alejandra Arias Wolff <marias@saesas.gov.co>; Jorge Ivan Gonzalez Carrillo <jgonzalez@saesas.gov.co>
Asunto: RV: NOTIFICACIONES DE PRÓRROGA E INCREMENTO

Aprobados.
Salvo alguna consideración de Jorge.

Cordialmente,

Julián Alberto López Marín
Gerente Regional
Regional Occidente

De: Maria Alejandra Arias Wolff
Enviado el: martes, 28 de enero de 2020 11:51 a.m.
Para: Julian Alberto Lopez Marin <jlopez@saesas.gov.co>
Asunto: NOTIFICACIONES DE PRÓRROGA E INCREMENTO

Hola Julián,

Te remito las notificaciones con el fin de que sean aprobadas si consideras que se encuentran ajustadas a derecho y con respecto a las necesidades de la SAE.

Atentamente,

Maria Alejandra Arias Wolff
Profesional II

Fuente: Papeles de trabajo equipo OCI, donde la Gerencia Occidente presento como evidencia

Es importante tener en cuenta que, para la presente vigencia desde el 9 de febrero, la coordinación comercial de la regional emitió una instrucción de que todos los casos deben presentarse a comité regional, tanto prorrogas como terminación y modificaciones al contrato de arrendamiento.

Sin embargo, en el periodo evaluado y desde la vigencia 2020 se evidencia un incumplimiento por parte de la Gerencia Regional Occidente a lo establecido dentro de la resolución 1110 de 2021 y el procedimiento P-DT1-018 Administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Respuesta Gerencia Regional Occidente: *"Este correo obedece a las comunicaciones que aprobó la Gerencia Regional, para notificar las prórrogas a los arrendatarios sin necesidad de presentar a comité".*

Análisis Oficina de Control Interno: De acuerdo a lo manifestado por la Gerencia de Occidente, el correo que se encuentra dentro de la descripción de la citada oportunidad de mejor, corresponde a la evidencia entregada por esta gerencia, donde se evidencia la directriz dada por el anterior gerente, sin embargo se evidencia incumplimiento a lo establecido Dentro del inciso K del artículo 1 de la Resolución 1110 del 19 de mayo de 2021 y al procedimiento P-DT1-018 Administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, como se encuentra especificado en la oportunidad de mejora.

En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales

Recomendaciones:

- Presentar una relación de los casos de prorrogas que fueron aprobados directamente por la Gerencia de la regional Occidente y no en el marco del Comité, para tener claridad de la cantidad y del impacto que ocasionó esa decisión.
- Es importante que los colaboradores que hacen parte de las regionales se encuentren capacitados permanentemente sobre las políticas y documentos asociados a la misionalidad de SAE, para prevenir y minimizar el riesgo de incumplimientos.
- Para contar con la trazabilidad de la información, continuidad del negocio y de la toma de decisiones, es importante que todas las directrices sean del nivel central o regional se documenten.

Oportunidad de Mejora No 5: Pólizas y preaprobados.

Dentro de la revisión efectuada en la etapa de aprobación de los negocios en el marco del Comité Regional y posteriormente en ejecución de los contratos, se evidenciaron las siguientes situaciones que son consideradas un incumplimiento o posible materialización de riesgos:

i. Contratos sin pólizas de seguros

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.*"

En la Metodología de Administración de Bienes[7], en el numeral 3.4 Garantías de contrato de arrendamiento dice lo siguiente "*En todos los contratos de arrendamiento, tanto los celebrados directamente por SAE, como los celebrados a través de los depositarios, la obligación primaria es que los mismos se aprueben cuando se cuente con una Póliza de Seguros que cubra el pago del canon de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos como mínimo*" (subrayado fuera del texto).

Para los negocios aprobados en Comité Regional de Occidente, se encontraron tres (3) casos en los cuales al ser validados con la Gerencia Comercial presentan las siguientes novedades:

INFORMACIÓN REGIONAL					INFORMACION COMERCIAL				
No. Comité	FMI	Contrato	Tipo contrato	Póliza /A	FMI	Contrato	Tipo contrato	Póliza	Aseguradora
51	01N-5080709/01N-5080710	11142	Comercial	Preaprobado Libertador	01N-5080709/01N-5080710	11142	Comercial	Sin póliza o preaprobado	Sin póliza o preaprobado
51	100-11713	11133	Vivienda Urbana	Preaprobado Libertador	100-11713	11133	Vivienda Urbana	Sin póliza o preaprobado	Sin póliza o preaprobado
44	001-197443/001-342205/001-310002	9127	Comercial	No tiene preaprobado o póliza cargada en el sistema	001-197443/001-342205/001-310002	9127	Comercial	Sin póliza o preaprobado	Sin póliza o preaprobado

Fuente: Papeles de trabajo equipo OCI

Adicionalmente, se evidenció para los dos casos del comité regional occidente No.51, diferencia de información reportada por las dos Gerencias, en cuanto a las garantías de los contratos[8].

Sobre este punto, se evidencia un incumplimiento normativo y de políticas internas por la implementación de controles ineficaces e ineficientes por parte de la primera línea (Gerencia Regional) y segunda línea (Gerencia Comercial) de defensa. Adicionalmente, las diferencias e inconsistencias evidenciadas reflejan una falta de comunicación entre las áreas y el manejo inadecuado del sistema de información, por lo que podía traer consigo una posible materialización de los siguientes riesgos "*Se podrían contar con información errada dentro de las comunicaciones externas*"

ii. Presentación y aprobación de casos por el Comité Regional sin un preaprobado de póliza de seguros.

La Resolución 1110 de 2021, artículo 1, literal g. dice lo siguiente *"Aprobar contratos de arrendamiento cuya garantía corresponda a póliza de seguros, con cobertura de 36 cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos, con*

7 Versión 10, 11 y 12
8 Gerencia Regional Occidente y Gerencia Comercial

respecto a las cuantías y tiempos establecidos en los literales "a", "c" y "d" del presente artículo. En los demás casos los contratos deberán ser aprobados por el Comité de Negocios del Nivel Central".

En el procedimiento P-DT1-106 para uso de pólizas o fianzas en contratos de arrendamiento, numeral 5 de políticas se menciona lo siguiente "*En el evento que proceda la renovación y/o prórroga del contrato de arrendamiento, la Gerencia Regional es la encargada de realizar la renovación de la póliza de arrendamiento ante la firma aseguradora y debe notificar a la Gerencia Financiera el nuevo canon establecido según lo pactado contractualmente, valor de la administración (si aplica) con mínimo dos (2) meses antes de la terminación, con el fin de validar ante la Firma Aseguradora dicha renovación".*

Adicionalmente, el procedimiento P-DT1-017 Promoción y negociación de bienes inmuebles, numeral 5 de políticas incluye lo siguiente *"El interesado deberá anexar a la solicitud la preaprobación de póliza de seguros o fianza que garantice el pago del canon, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera en el caso de las compañías aseguradoras y por la Superintendencia de Sociedades en el caso de las compañías Afianzadoras"*

En los siguientes casos, se evidenció la presentación y aprobación por el Comité Regional sin preaprobado de póliza de seguros:

Regional Norte:

060-44786: Aunque el negocio por decisión del Gerente Regional del periodo 19 de septiembre al 01 de noviembre de 2022 no avanzó, el caso se aprobó en la sesión No 43 del 19 de agosto de 2022 con el preaprobado de la póliza vencido.

148-57584/148-57762: No se presentó en la sesión No 39 del 27 de julio de 2022 el preaprobado para el contrato de arrendamiento, únicamente se dio a conocer el del Mandato sin representación. Dentro de SIGMA aparece únicamente la póliza del mandato.

040-363449/040-363407: En sesión No 42 del 11 de agosto de 2022 se solicitó aprobación para prórroga de contrato. La solicitud al comité se realizó sin tener póliza vigente, en SIGMA aparece preaprobado del 2018. Dentro de la carpeta del negocio se encuentra otrosí firmado por SAE y el arrendatario del 17 de agosto de 2022, sin embargo, el negocio no fue aprobado en el sistema. Actualmente el FMI se encuentra por SIGMA como arrendado, desde septiembre de 2022 no se reciben ingresos y tiene un saldo en mora a ese corte de $8.671.445.

Los anteriores casos evidencian incumplimiento de lo establecido dentro de la Resolución 1110 de 2021, el procedimiento P-DT1-017 Promoción y negociación de bienes inmuebles y para el caso del FMI 040-363449, adicionalmente a los mencionados, no se tuvo en cuenta el procedimiento P-DT1-106 para uso de pólizas o fianzas en contratos de arrendamiento.

Respuesta Gerencia Regional Occidente: *Los contratos*
11142 - si cuenta con aseguramiento, falta incluir el certificado en sistema Sigma 1.5
11133 - si cuenta con aseguramiento, falta incluir el certificado en sistema Sigma 1.5
9127 - obedece a un pago anticipado por el total del contrato.

"En el procedimiento P-DT1-106 para uso de pólizas o fianzas en contratos de arrendamiento, numeral 5 de políticas se menciona lo siguiente "*En el evento que proceda la renovación y/o prórroga del contrato de arrendamiento, la Gerencia Regional es la encargada de realizar la renovación de la póliza de arrendamiento ante la firma aseguradora y debe notificar a la Gerencia Financiera el nuevo canon establecido según lo pactado contractualmente, valor de la administración (si aplica) con mínimo dos (2) meses antes de la terminación, con el fin de validar ante la Firma Aseguradora dicha renovación"*

Teniendo en cuenta que los contratos están asegurados con pólizas colectivas no aplica la renovación anual. Esto aplica para las pólizas individuales y fianzas que deben ser renovadas anualmente, desde la Regional se realiza la gestión para su renovación teniendo en cuenta el procedimiento.

Análisis Oficina de Control Interno: De acuerdo con lo manifestado por la Gerencia Occidente, nos permitimos comunicar, que la Oficina de Control Interno realizo solicitud a la Gerencia Comercial de la informacion reportada por ustedes en mesas de trabajo y al verificarla se evidencia que cada una tiene informacion diferente como se puede evidenciar en los dos (2) casos.

INFORMACIÓN REGIONAL					INFORMACION COMERCIAL				
No. Comité	FMI	Contrato	Tipo contrato	Póliza /A	FMI	Contrato	Tipo contrato	Póliza	Aseguradora
51	01N-5080709/01N-5080710	11142	Comercial	Preaprobado Libertador	01N-5080709/01N-5080710	11142	Comercial	Sin póliza o preaprobado	Sin póliza o preaprobado
51	100-11713	11133	Vivienda Urbana	Preaprobado Libertador	100-11713	11133	Vivienda Urbana	Sin póliza o preaprobado	Sin póliza o preaprobado

Situación que debe ser revisada entre la regional y la Gerencia comercial ya que las fuentes de información deben ser las mismas. Adicionalmente, todos los contratos deben contar con su garantía cargada en el sistema SIGMA.

Para el contrato 9127, de los contratos 001-197443/001-342205/001-310002, el caso que se reviso fue el que se presentó en el acta No. 44 del 26 de mayo de 2022 en el punto 21 otrosí subarriendo contrato 9127. Dentro de la información de la presentación y el acta no informan que es un caso se encuentra cancelado en su totalidad el canon, sin embargo, se revisó el estado de cuenta y se evidencia que efectivamente el contrato se pagó, por consiguiente, no debe contar con póliza. Este caso se retirará del literal i de la Oportunidad de mejora, tener en cuenta el cuadro presentado en el análisis.

De lo manifestado en el literal " ii. Presentación y aprobación de casos por el Comité Regional sin un preaprobado de póliza de seguros" del procedimiento. "En el procedimiento P-DT1-106 para uso de pólizas o fianzas en contratos de arrendamiento, son casos específicos de la Regional Norte, como pueden evidenciar en la lectura de la oportunidad de mejora.

En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por presentarse un vencimiento del preaprobado de la póliza de arrendamiento debido a retrasos en trámites de saneamiento del inmueble, previa entrega al arrendatario y/o falta de control y seguimiento a los contratos de arrendamiento.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales.
- Posibilidad de afectación económica por la generación de cartera de difícil recuperación por la suscripción de contratos sin estar asegurados.

Recomendaciones:

- Implementar puntos de control para garantizar que los casos presentados al Comité Regional cumplan con el lleno de los requisitos, incluyendo una garantía o póliza vigente y conforme los lineamientos internos establecidos.

- Llevar a cabo una verificación de los contratos vigentes para verificar que todos se encuentren con póliza de seguros activa.
- Llevar a cabo una conciliación de información entre las Gerencias Regionales y la Gerencia Comercial sobre el estado de los contratos vigentes y sus pólizas de seguro para garantizar que los datos sean coherentes y consistentes por las dos instancias.

Oportunidad de Mejora No 6: Aprobación de negocios en el sistema SIGMA Gerencia Regional Norte.

Dentro del numeral 9-flujograma del procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles P-DT1-017, se encuentran las actividades No 30: Presentar negocios ante Comité Nivel Regional y No 44: Aprobar Contrato de Arrendamiento. Estas tareas desde la ejecución de la primera a la segunda, tiene una duración estimada de 60 minutos.

En ocho (8) casos[9] de la Gerencia Regional Norte se evidenció que el tiempo promedio transcurrido desde que el negocio fue aprobado por el Comité a la aprobación en sistema es de 66 días.

Lo anterior, evidencia incumplimiento de lo establecido dentro del procedimiento y una posible afectación económica y reputacional, ya que solo hasta la aprobación en el sistema el negocio empieza la facturación y esto conlleva a retrasos o no generación de productividad de activos por trámites administrativos.

Respuesta Gerencia Regional Norte: *Es importante mencionar que existió dificultades dentro de la regional como lo fue el cambio de gerentes de Juan Pablo Valbuena (hasta 18 de septiembre de 2022 a Juan Carlos Bolívar (19 de septiembre a 31 de octubre de 2022) y a nuestra actual gerente Nevys Andrea Niño (1 de noviembre de 2022 a hoy), donde la transacción y cambio es un proceso que toma tiempo, frente a este punto también se aclara y se solicitará modificación del procedimiento puesto que la presentación a comité y la aprobación de contrato no dura 60 minutos. Teniendo en cuenta que para cargar un contrato en el sistema y aprobarlo después de aprobación de comité se deben realizar las siguientes actividades:*
a. Solicitar elaboración de minuta u otrosí
b. Enviar minuta para firma
c. Autenticar minuta
d. Recibir minuta en físico para revisión y firma de gerente
e. Cargar en el sistema
f. Aprobar en el sistema

Todas las actividades mencionadas anteriormente no pueden durar 60 minutos.

Análisis Oficina de Control Interno: Dentro de la respuesta dada por la Gerencia Regional Norte no se objeta la Oportunidad de mejora, la justificación está enfocada en las razones por las cuales se incumplió con lo establecido dentro del procedimiento, el riesgo que trae consigo aprobar en un tiempo significativo después de la decisión del comité y las acciones a tomar. En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por falta de identificación de los activos productivos dentro del sistema de información debido a información, conocimiento y capacidad operativa insuficiente.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios debido a fallas en la supervisión de SAE y/o desconocimiento por parte del referido arrendatario.
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por procesos documentados de manera indebida o desactualizados debido a desconocimiento técnico y/o falencias en los controles en la documentación del SIG

[9] Anexo Oportunidad de Mejora 6

Recomendaciones:

- Revisar y analizar el tiempo de aprobación de los contratos en el sistema que se encuentra establecido en el procedimiento.
- Establecer puntos de control para que la aprobación sea más ágil, con el fin que no se vean afectados los ingresos de la entidad.

Oportunidad de Mejora No 7: Estado del inventario vs aprobación del Comité.

La entidad identificó el riesgo operacional *"Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por inadecuada caracterización de los activos debido a información, recursos y conocimientos insuficientes para la ejecución del proceso"* y el riesgo de Seguridad de la Información *"No contar con la información real del inventario de los activos en administración".*

En la revisión efectuada se evidenciaron dos (2) casos en la Gerencia Regional Norte en donde el estado de ocupación en SIGMA no es consistente con las aprobaciones y materialización de las decisiones tomadas en el Comité. Esto debido a que los controles documentados y ejecutados en nivel central y regional no son efectivos ya que no atacan directamente las causas asociadas a cada uno de los riesgos.

040-409404: En sesión No 45 del 02 de septiembre de 2022 se solicitó la aprobación de entrega anticipada. Al revisar los documentos se cumplió con los requisitos establecidos dentro de la Metodología de Administración de Bienes. Sin embargo, al corte de marzo de 2023 el FMI dentro de SIGMA aparece como arrendado.

060-42981: El caso de legalización de ocupación fue presentado en dos sesiones del comité regional 43 y 46 de 2022, en este último se aprobó para presentar ante el comité central, sin embargo, por decisión del gerente del momento no se continuó con el negocio, a la fecha de la revisión con la Oficina de Control Interno no se había avanzado en la legalización de ocupación por reconocimiento contrato anterior. Dentro del inventario de SIGMA a corte 21 de marzo el FMI se encuentra en estado *"Arrendado"*.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por inadecuada caracterización de los activos debido a información, recursos y conocimientos insuficientes para la ejecución del proceso.
- No contar con la información real del inventario de los activos en administración.

Recomendación:

- Desde la primera línea de defensa revisar y mejorar los controles asociados a los riesgos identificados, periodicidad de ejecución y responsables, para así minimizar la probabilidad e impacto de ocurrencia de los eventos, ya que el tema de la consistencia, coherencia y realidad del inventario es un tema que viene presentado debilidades desde la administración de SAE de los activos.

Oportunidad de Mejora No. 8: Acuerdo de Pago contrato 5527 Gerencia Regional Occidente.

Revisada el acta de comité regional occidente No. 44 del 25 de julio de 2022, se observa que presentan el caso de acuerdo de pago del contrato 5527 por valor de $5.122.861 por 25 meses para un total de $128.861.000.



TIPO DE NEGOCIO: ACUERDO DE PAGO

DETALLE DE LA PROPUESTA

NUMERO DE CONTRATO	5527
NOMBRE DEL ARRENDATARIO	MARIA CONSUELO ZAPATA LOPEZ
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	01/07/2014
CANON ACTUAL	$ 0
DEUDA A LA FECHA	$ 5.122.861
DURACIÓN DEL ACUERDO	25 MESES
CUOTA A PAGAR	$ 200.000

CONDICIONES ESPECIALES

CONDICIONES ESPECIALES A CONSIDERAR DEL ACUERDO	Inmueble desocupado, no cumple con el monto para iniciar proceso de judicialización.

FICHA DE PRESENTACIÓN COMITÉ DE NEGOCIOS DE NIVEL CENTRAL

Fuente: Ficha de presentación

En el contenido del acta la decisión del comité fue aprobar la solicitud, al revisar las atribuciones establecidas para el comité regional en el numeral 3.5.8 *"Atribuciones"* de la Metodología de Administración de Bienes G-DE-003 - Versión 10 - 18/04/2022 se indica lo siguiente:

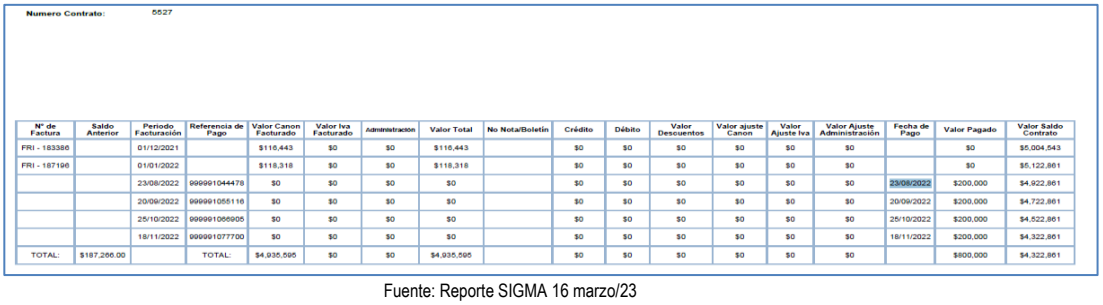
Bienes inmuebles:

Atribuciones aprobación acuerdos de pago			
Valor de la Obligación	Plazo	Periodicidad	Valor cuota
Menor a $1 millón	Hasta tres (3) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
$1 millón a $4.9 millón	Hasta seis (6) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
Mayor a $5 millón	Hasta doce (12) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.

Las propuestas que superen el plazo establecido en el anterior cuadro serán evaluadas en el Comité de Negocios.

Fuente: Metodología de Administración de Bienes G-DE-003 - Versión 10 - 18/04/2022

Teniendo en cuenta que superaba los límites permitidos para la regional, se solicitó la presentación al Comité de Negocios Central, pero no fue suministrada. Al revisar el sistema Sigma, se observa en el estado de cuenta cuatro abonos de $200.000 desde el 23/08/202022, adicionalmente no se ve cargado ningún acuerdo de pago.



Numero Contrato: 5527

N° de Factura	Saldo Anterior	Periodo Facturación	Referencia de Pago	Valor Canon Facturado	Valor Iva Facturado	Administracion	Valor Total	No Nota/Boletin	Crédito	Débito	Valor Descuentos	Valor ajuste Canon	Valor Ajuste Iva	Valor Ajuste Administración	Fecha de Pago	Valor Pagado	Valor Saldo Contrato
FRI - 183386		01/12/2021		$116,443	$0	$0	$116,443		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$5,004,543
FRI - 187196		01/01/2022		$118,318	$0	$0	$118,318		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$5,122,861
		23/08/2022	999991044478	$0	$0	$0	$0		$0	$0	$0	$0	$0	$0	23/08/2022	$200,000	$4,922,861
		20/09/2022	999991055116	$0	$0	$0	$0		$0	$0	$0	$0	$0	$0	20/09/2022	$200,000	$4,722,861
		25/10/2022	999991066905	$0	$0	$0	$0		$0	$0	$0	$0	$0	$0	25/10/2022	$200,000	$4,522,861
		18/11/2022	999991077700	$0	$0	$0	$0		$0	$0	$0	$0	$0	$0	18/11/2022	$200,000	$4,322,861
TOTAL:	$187,266.00		TOTAL:	$4,935,595	$0	$0	$4,935,595		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$800,000	$4,322,861

Fuente: Reporte SIGMA 16 marzo/23

De acuerdo con lo anterior, se evidencia un incumplimiento a las atribuciones establecidas para las regionales debido a que superan el valor del acuerdo y plazo en meses, adicionalmente no se cuenta con el soporte cargado en el sistema que respalde la aprobación del caso en esas condiciones.

Respuesta Gerencia Regional Occidente: *Para el caso del acuerdo de pago del contrato 5527, Fue error en la transcripción del acta, contrato asignado a cobro cartera por parte de CISA, los abonos que se evidencian fueron cupos expedidos por el operador comercial.*

Por parte de la Regional no se suscribió el acuerdo ya que no se remitió a Nivel Central. Por cambio en coordinaciones (anexa grabación comité 44 Regional, donde se evidencia la decisión del comité)

Análisis Oficina de Control Interno: De acuerdo con lo manifestado por la Regional Occidente, y analizado el caso nos permitimos manifestar que, revisada los documentos (diapositiva y el acta de la sesión) entregados en mesa de trabajo se evidencia que el caso fue presentado como Acuerdo de Pago contrato 5527**,** adicionalmente no se evidencia ningún documento idóneo en el sistema de los abonos aprobados por valor $800.000, como tampoco fue presentada la aclaración del caso a nivel regional o para su respectiva aprobación a nivel central. Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia incumplimiento a las atribuciones establecidas para el comité regional en el numeral 3.5.8 *"Atribuciones*" de la Metodología de Administración de Bienes G-DE-003 - Versión 10 - 18/04/2022.

Es necesario tener en cuenta que las actas de un comité son documentos probatorios, para cualquier caso, por tal razón deben tener cuidado con lo escrito, en ello.

Es importante manifestar que no fue allegada la grabación del comité 44, como informaron en la observación. Por lo tanto, se sugiere que al momento de documentar el plan de mejoramiento incluyan las evidencias mencionadas y las acciones que permitan corregir los documentos.

En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales

Recomendaciones:
- Contar con puntos de control desde la secretaria técnica de los casos presentados a comité.
- Revisar el caso, y presentarlo a comité central para su aprobación.
- Cargar en el sistema los documentos idóneos de la aprobación del caso.

Oportunidad de Mejora No. 9: Incumplimiento de límites contrato nuevo Gerencia Regional Occidente.

Dentro de la Metodología de Administración de Bienes G-DE-003 Versión 10 - 18/04/2022 en el 3.2.4 *Término del Contrato de Arrendamiento y/o Explotación Económica,* el comité regional tiene establecido "*Aprobará 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",* así mismo, en la Resolución 1110 del 19 de mayo del 2021, literal c), la Entidad establece lo siguiente *"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:

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

Fuente: Metodología de Administración de Bienes G-DE-003 - Versión 10 - 18/04/2022

Una vez revisado el caso de Legalización con Transacción de los FMI 100-86899/100-71836/100-70111, con una duración del contrato de 60 meses (5años) presentado al comité regional occidente No 44 del 25/07/2022.



DETALLE DE LA PROPUESTA

DIRECCIÓN:	FINCA SANTA HELENITA	NOMBRE CLIENTE:	R. MONTES Y COMPAÑÍA S.A.S
CIUDAD / DEPTO:	Chinchiná / Caldas	TIEMPO OCUPACIÓN (MESES):	2 Meses (mayo y junio de 2022)
MATRÍCULA(S):	100-86899 / 100-71836 / 100-70111	VALOR LEGALIZACIÓN:	$3.999.842 + IVA
CLASE (U/R):	Rural	FORMA PAGO RECONOCIMIENTO:	Contado
TIPO:	FINCA	TIPO DE CONTRATO:	Comercial
ESTADO PROCESO:	En Proceso	VALOR CANON:	$1.999.921 + IVA
FECHA SECUESTRO:	29/08/2006	VALOR CANON CON ALIVIO:	N/A
ESTADO OCUPACIÓN:	Ocupado	FECHA PROYECTADA DE INICIO:	Julio de 2022
ESTIMADO DE RENTA:	$1.800.000 - $1.540.000	DURACIÓN CONTRATO:	60 Meses
ESTIMATIVO DE RENTA:	$3.986.265	INCREMENTO PACTADO:	Año 1 al 2: IPC + 1, año 3 IPC + 3 y a partir del año 4 IPC + 4
ÁREA:	Construida: 1020 m2 – Terreno 131,339 Has		

Fuente: Presentación caso No 44 del 25/07/2022

Los miembros del comité regional aprueban el caso con las siguientes consideraciones:

El Comité Regional de acuerdo con las atribuciones otorgadas mediante resolución 1110 y 1111 del 19 de mayo de 2021, y según las consideraciones expuestas, decide APROBAR el arriendo del predio en las siguientes condiciones:
- Valor canon mensual: Un Millón Novecientos Noventa y Nueve Mil Novecientos Veintiún pesos ($1.999.921) Mcte más IVA.
- Valor total del contrato: Ciento Diecinueve Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Doscientos Sesenta pesos ($119.995.260) Mcte más IVA.
- Periodo del contrato: Sesenta (60) meses.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia un incumplimiento a las atribuciones dadas para las regionales dentro de la Metodología de Administración de Bienes y Resolución 1110 del 19 de mayo del 2021.

Respuesta Gerencia Regional Occidente: *"Se dio tratamiento para la aprobación como contrato comercial urbano"*

Análisis Oficina de Control Interno: De acuerdo con lo manifestado por la regional y al análisis que realiza el equipo auditor, nos permitimos informar que la oportunidad de mejora se sustento con base en las evidencias

reportadas en mesa de trabajo, adicionalmente, dentro del correo electrónico[10] de observaciones no se incluyeron soportes que respalden lo informado por ustedes. En ese sentido, se mantiene la oportunidad de mejora tal como se documentó.

Riesgos asociados:
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales

Recomendaciones:
- Realizar una verificación desde la secretaria técnica de los casos que se van a presentar a comité regional, donde se tenga en cuenta los topes o atribuciones.
- Presentar el caso al Comité de Negocios nivel Central para su aprobación

Oportunidad de Mejora No 10: Posibles riesgos materializados.

Los siguientes casos, presentan situaciones específicas de posibles materializaciones de riesgos, posibles actos de corrupción e incumplimiento en la administración y supervisión de los activos, debido a la falta o implementación de controles inefectivos.

i. 060-217066: En sesión No 39 del 27 de julio de 2022 se presentó al comité la solicitud de prórroga del folio con dos unidades económicas. Para este caso, se evidenció lo siguiente:

- La solicitud de prorroga fue presentada 20 días hábiles después del vencimiento de los contratos No 8969 y 8973 el 30 de junio de 2022.
- Al revisar el sistema SIGMA para verificar los documentos que soportan la aprobación del comité, no se encontró otrosí firmado.
- El estado de ocupación del FMI es *"Ocupado"* y se encuentra en administración a través de la modalidad de Depósito Provisional. En ese caso, mediante correo electrónico del 16 de marzo por petición de esta Oficina se solicitó informe al depositario para verificar la gestión realizada sobre los contratos y su prórroga.

El depositario indica que en los inmuebles (vivienda y local) ya no se encuentra el arrendatario, sino un familiar, por ende, se están realizando la gestiones para legalizar el contrato. Sin embargo, al revisar el correo electrónico del 16 de marzo de 2023, se evidencia que SAE desde el 03 de octubre de 2022 por visita a los inmuebles, conocía el estado de estos contratos y la manifestación de cederlos por parte del arrendatario a los ocupantes quienes serían los codeudores.

- Desde julio de 2022 al corte de marzo de 2023 se han dejado de percibir aproximadamente $10 millones de pesos por ingresos de los dos contratos.
-

Valor de canon de arrendamiento	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	Total
Bien Urbano Vivienda	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 443,604	$ 3,992,436
Bien Urbano Comercial	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 736,769	$ 6,630,921
TOTAL										$ 10,623,357

Fuente: Papeles de trabajo equipo OCI

[10] Remisión de las observaciones del "*Informe Preliminar Seguimiento Atribuciones Comités Regionales*" realizadas por la Gerencia Regional Occidente, mediante correo electrónico del 21 de abril del 2023.

En este caso, no haber realizado la notificación al arrendatario por parte del Depositario o de SAE con mínimo tres meses de antelación al vencimiento del contrato, para validar la intención de prorrogarlo, adicionalmente, pasar a comité un caso sin contar con la certeza del estado del mismo ratifica la falta de controles en la verificación de los documentos que respaldan los negocios que conllevan a la toma de decisiones erradas por parte de los miembros, los controles inefectivos sobre la administración de activos generan posibles afectaciones económicas.

Lo anterior, evidencia un incumplimiento de las siguientes políticas establecidas dentro de la metodología de Administración de Bienes y del procedimiento Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DT1-018 por SAE y el Depositario:

- *"Los contratos de arrendamiento podrán ser renovados previamente al vencimiento de su plazo inicial, por un periodo que no exceda al inicialmente pactado, siempre y cuando del análisis que efectúe la Gerencia Comercial o Gerencia Regional se concluya que se mantienen las condiciones económicas que sustentaron la contratación y el comportamiento del arrendatario ha sido satisfactorio.*
- *Para la terminación de los Contratos de Arrendamiento destinados a vivienda Urbana en administración directa o que hayan sido suscritos por el depositario provisional, cualquiera de las partes deberá informar con no menos de tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, y en los contratos comerciales deberán informar con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial".*
- *Ejecutar las acciones tendientes a alertar a los arrendatarios en la finalización de los contratos de arrendamiento y la posibilidad de realizar las prórrogas.*

ii. 080-43936: Este caso está asociado a la documentación y suscripción de un contrato con un periodo de gracia de seis (6) meses no aprobados por el Comité Regional y Central.

- En el Comité regional No 40 del 03 de agosto de 2022 se presentó el caso con errores en la información asociados al valor del canon + IVA, teniendo en cuenta que en las observaciones se documentó lo siguiente *"El interesado tomará el inmueble para uso propio, puesto que la asamblea de copropietarios negó la publicación del bien en plataformas de hospedaje. Tal y como lo indica la siguiente carta. Se informa a la arrendataria que el inmueble no podrá subarrendarse, dada las condiciones de su contrato de arrendamiento".* Sin embargo, la aprobación quedo de la siguiente manera *"En virtud de lo expuesto por Yura, el Comité Regional decide aprobar solicitud de arriendo nuevo número de matrícula 080-43936 con un canon de $1.200.000 + IVA".*

- En el mismo Comité 40, se presentó para aprobación de los miembros el estimado de renta, que determina si es para uso residencial un canon de arrendamiento de $1.510.000 con una negociación de $1.400.000. Dentro de la aprobación realizada por el comité el valor es menor a lo establecido en el estimado así *"En virtud de lo expuesto por Alejandra, el Comité Regional decide aprobar estimado de renta FMI 080-43936 con un canon de: $870.000"*. Sin embargo, el canon de arrendamiento presentado para aprobación en la misma sesión fue de $1.200.000, valor inferior al estipulado en el estimado.

- Se presentó en sesión No 41 del 08 de agosto de 2022 al Comité de Negocios nivel central el caso con los mismos errores del valor del canon + IVA y la observación de no subarriendo. La decisión de los miembros fue *"Aprobar la firma de un nuevo contrato de arrendamiento tipo vivienda, canon de $1.200.000, término de duración de 12 meses, incrementos del IPC, como garantía presentan preaprobado de seguros el libertador, reparaciones con cruce contra canon por un valor de $3.200.000 aprobados por Comité Regional, aplica formula costo beneficio que arroje como resultado negociar con el canon propuesto".*

- Posteriormente a las decisiones, se suscribió el contrato No 10913 el cual aparece en SIGMA asociado a un negocio de la Regional Occidente, esto debido a que el sistema habilitó el numero para los dos regionales,

desde la regional Norte se modificó por el contrato 10952, sin embargo, al consultarlo en SIGMA y tratar de descargar el PDF, muestra nuevamente el 10913 ya que la arrendataria no aceptó firmar el nuevo documento.

- El contrato firmado (10913) incluye un periodo de gracia de 6 meses no aprobado por Comité Regional y Central y únicamente estipula el valor del canon sin IVA.

- En sesión del comité regional No 46 del 14 de septiembre se presentó el caso para la modificación del contrato y aprobación del periodo de gracia. Nuevamente se incluyó el valor del canon + IVA, con uno valores del estimado de renta diferentes a los aprobados en el comité No 40 del 03 de agosto de 2022. La decisión del comité fue *"En virtud de lo expuesto por Yura, el Comité Regional decide dar aprobación para llevar a nivel central la solicitud de periodo de gracia de 6 meses al contrato y al negocio, teniendo en cuenta la viabilidad de gerencia técnica"*.

- Se volvió a presentar en comité regional No 48 del 24 de octubre para la aprobación del periodo de gracia, los miembros aprobaron lo siguiente "*En virtud de lo expuesto por Yura, el Comité Regional decide presentar a Comité de negocios nivel central, en donde se recomiende no aprobar los 6 meses, se deberá solicitar a comité línea teniendo en cuenta que, si bien el contrato no está aprobado en el sistema, se tiene firmado*".

Posterior a la sesión 48, no se presentaron evidencias de la remisión ante el Comité Central en la vigencia 2022.

- Este caso al corte 2022 no fue presentado a la Gerencia de Talento y la Gerencia de Riesgos y Cumplimiento para su análisis y toma de decisiones.

- Revisado el estado de cuenta del contrato 10952 se evidencia un valor en mora del contrato por $10.160.000

Numero Contrato:	10952	**Tipo Contrato:**	CONTRATO DE ARRIENDOS
Arrendatario:	ALBA TERESA BARBOSA SEGURA	**Direccion arrendatario:**	Cra101A # 11b - 46
Identificación	38863844	**Ciudad del arrendatario:**	CALI
Fecha Inicio Contrato:	17/08/2022	**Departamento:**	VALLE
Fecha Fin Contrato:	16/08/2023	**Regional:**	NORTE
Fecha Fin Ultima Prórroga:	16/08/2023	**Depositario o Gestion Directa:**	Gestion Directa

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Fecha de expedición: 14/04/2023 11:54:47 a. m..

N° de Factura	Saldo Anterior	Periodo Facturación	Referencia de Pago	Valor Canon Facturado	Valor Iva Facturado	Administración	Valor Total	No Nota/Boletin	Crédito	Débito	Valor Descuentos	Valor ajuste Canon	Valor Ajuste Iva	Valor Ajuste Administración	Fecha de Pago	Valor Pagado	Valor Saldo Contrato
FRI - 241183	$0.00	17/08/2022		$560,000	$0	$0	$560,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$560,000
FRI - 241183		01/09/2022		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$1,760,000
FRI - 241183		01/10/2022		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$2,960,000
FRI - 241183		01/11/2022		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$4,160,000
FRI - 241183		01/12/2022		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$5,360,000
FRI - 241183		01/01/2023		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$6,560,000
FRI - 241183		01/02/2023		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$7,760,000
FRI - 241183		01/03/2023		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$8,960,000
FRI - 244564		01/04/2023		$1,200,000	$0	$0	$1,200,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$10,160,000
TOTAL:			TOTAL:	$10,160,000	$0	$0	$10,160,000		$0	$0	$0	$0	$0	$0		$0	$10,160,000

Fuente: SIGMA. Fecha de revisión el 14 de marzo de 2023

La anterior situación, evidencia la falta de controles implementados en la revisión de los casos previo a la presentación del Comité ya que la información contenida dentro del acta difiere a la presentación y soportes. Adicionalmente, los puntos de control posteriores en la elaboración, revisión y suscripción de la minuta del contrato fueron inefectivos.

Estas falencias traen consigo una posible materialización de un riesgo con afectación económica y reputacional ya que no se han percibido recursos por el inmueble y reflejan debilidades en la administración de activos, además

no se puede considerar el inmueble en estado *"Ocupado"* porque se cuenta con un contrato firmado por las dos partes.

iii. 148-38153: (Esta descripción del caso queda invalida. Revisar el análisis realizado y la nueva descripción de la Oportunidad de Mejora)

En sesiones No. 39 del 27 de julio de 2022 y 41 del 10 de agosto de 2022, se presentó el caso de legalización de ocupación ilegal del FMI 148-38153, en los cuales el comité regional aprobó "*El Comité Regional decide aprobar legalización por ocupación FIM 148-38153 con un valor de canon de $13.770.000+IVA, y decide dar aprobación para que se presente a comité de negocios nivel central teniendo en cuenta que se tiene a Berkley como garantía"*

En la revisión realizada del negocio en mesa de trabajo, el grupo auditor evidencio:

Incumplimiento en el numeral 3.2 "*Contratos de Arriendo"* y subnumeral 11 del numeral 3.2.1. *"Procedimiento para arrendamiento de activos",* de la Metodología de Administración de Bienes, la cual establece: "(…) *La solicitud se presentará por conducto de la Gerencia Regional para aprobación del Comité de Negocios que por cuantía debe conocerlo. En caso de conocer el Comité de Negocios del Nivel Central, la Gerencia Comercial comunicará la decisión y devolverá los documentos a la Gerencia…* y en la Metodología de Administración de Bienes, en su capítulo 3, numeral 3.4 *"Garantías de contrato de arrendamiento"*, dispone: *"(…) En todos los contratos de arrendamiento, tanto los celebrados directamente por SAE, como los celebrados a través de los depositarios, la obligación primaria es que los mismos se aprueben cuando se cuente con una Póliza de Seguros que cubra el pago del canon de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos como mínimo. (…)"*

A continuación, presentamos las siguientes circunstancias:

- En el sistema existía el contrato No.10922 para el citado FMI, firmado el 1 de agosto del 2022, que no contó con la aprobación previa del Comité de Negocios de Nivel Central o del Comité de Negocios Regional.

- El citado contrato no contaba con garantías de pólizas.

- Cuenta con una deuda de canon de arrendamiento por valor de $49.458.900.

- Adicionalmente, se evidencia que dentro del análisis del contrato no se tuvo en cuenta el incremento anual que está establecido en la cláusula cuarta *"Ajustes del Canon"* del contrato de arrendamiento No. 10922, transgrede la disposición establecida en el numeral 3.2.11 *"Incremento del canon"* de la Metodología de Administración de Bienes, pues no contempla ningún incremento en el valor del canon de arrendamiento en su primer año de ejecución.

De acuerdo con lo anterior la regional entrega un informe del caso, donde se observa que el negocio era solicitado personalmente por el Gerente en su momento.

Teniendo en cuenta lo anterior, la regional informa que fue expuesto el caso al comité de nivel central y que mediante oficio No. 20221600223681 del 18 de octubre de 2022, la administración les notifico a la Sociedad Ganadera Londoño Mejía S.A.S y a Inversiones Turísticas Antioqueñas S.A.S, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento No. 10922, por las causales expuestas.

Situación que evidencia incumplimiento a la normatividad establecida al interior de la entidad, falta de control de la regional y extralimitación de las funciones del Gerente.

A la fecha el inmueble fue entregado a la asociación ASODECAS, en destinación provisional, informan que la Resolución está en trámite en la Vicepresidencia Jurídica.

Respuesta Gerencia Regional Norte: Se tienen las siguientes observaciones:

- *Se menciona que, "En el sistema existía el contrato No. 10922 para el citado FMI, firmado el 1 de agosto del 2022, que no contó con la aprobación previa del comité de Negocios de Nivel Central o del Comité de Negocios Regional" Se aclara que como se explicó en la auditoría el caso si se aprobó en diferentes instancias y se compartió toda la documentación soporte actas de comité regional y comité de negocio nivel central (se adjuntan actas). "Cuenta con una deuda de canon de arrendamiento por valor de $49,458,900" la deuda del contrato 10922 es de $49,158,900, se les compartió correo sobre la*

inquietudes que la Regional Norte presenta a asuntos legales y vicepresidencia sobre la deuda del contrato si es real o no teniendo en cuenta sus condiciones y terminación.

Análisis Oficina de Control Interno: Parte de la evidencia presentada fue el oficio No 20221600223681 del 18 de octubre de 2022 con el cual notificaron al arrendatario la terminación unilateral del contrato de arrendamiento No. 10922. Dentro del documento se incluyó lo siguiente *"El contrato de arrendamiento No. 10922, celebrado el pasado primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), no contó con la aprobación previa del Comité de Negocios de Nivel Central o del Comité de Negocios Regional, por lo que con su celebración se transgredieron las disposiciones establecidas en el numeral 3.2 "Contratos de Arriendo" y subnumeral 11 del numeral 3.2.1. "Procedimiento para arrendamiento de activos", de la Metodología de Administración de Bienes".*

Si bien dentro de la mesa de trabajo se suministraron las evidencias de las aprobaciones realizadas en Comité regional y Comité de Negocios Nivel central, se evidencia una diferencia de información y la cual se puede considerar errónea sobre la justificación realizada para la terminación del contrato. Por lo tanto, se procede a incluir dentro de la oportunidad de mejora los soportes de las aprobaciones realizadas en los Comités, pero con las inconsistencias de la legalización de ocupación y de las diferencias presentadas.

Sobre el valor adeudado de $49,458,900 fue tomado del mismo oficio No 20221600223681 que respalda también la terminación unilateral del contrato, lo que evidencia que las justificaciones dadas en el documento no son coherentes con la información real del sistema y la resguardada por la Gerencia Regional Norte. Teniendo en cuenta la diferencia, se dejará dentro de la oportunidad de mejora el valor de $49,158,900 del estado de cuenta generado del sistema SIGMA y la aclaración de los correos en los cuales se ha solicitado por parte de la Regional Norte al Nivel Central sobre la cartera.

- *Por otro lado, mencionan "Adicionalmente, se evidencia que dentro del análisis del contrato no se tuvo en cuenta el incremento anual que no está establecido en la cláusula cuarta "Ajuste del canon" del contrato de arrendamiento No. 10922 transgrede la disposición establecida en el numeral 3.2.11 " incremento del canon" de la metodología de Administración de Bienes, pues no contempla ningún incremento en el valor del canon de arrendamiento en su primer año de ejecución" Para esta observación se informa que el contrato tuvo una vigencia de 3 meses en el sistema (agosto a octubre de 2022) por lo que NO hay lugar a realizar incrementos, puesto que según lo estipulado en el contrato será incremento anual y la anualidad no se cumplió por la terminación al tercer mes. Se adjunta estado de cuenta.*

Análisis Oficina de Control Interno: La información del incremento fue tomada del oficio con el cual se terminó unilateralmente el contrato, en ese sentido, se evidencia nuevamente que las justificaciones dadas para culminar el negocio no son reales de acuerdo con las evidencias del sistema. Sin embargo, se eliminará la parte de la prórroga teniendo en cuenta que el contrato se terminó en octubre de 2022, pero se dejará dentro de la oportunidad de mejora la diferencia de información y las justificaciones por las cuales se terminó el contrato.

- *Solicitamos claridad en lo expresado " Situación que evidencia incumplimiento a la normatividad establecida al interior de la entidad, falta de control de la regional y extralimitación de las funciones del Gerente" Puesto que no se es clara la extralimitación o de cuál gerente en particular.*

Análisis Oficina de Control Interno: La conclusión de la oportunidad de mejora sobre los incumplimientos dados está encaminada a demostrar las irregularidades presentadas en la legalización de ocupación, que tuvo una influencia directa por parte del Gerente Regional del periodo 19 de enero de 2021 al 18 de septiembre de 2022, sin embargo, para mayor entendimiento y claridad, se procede a redactar el caso de manera diferente, con la información presentada en la mesa de trabajo y lo evidenciado en SIGMA.

La redacción del caso y de la Oportunidad de mejora del FMI No 148-38153 queda de la siguiente manera:

148-38153: Oportunidad de Mejora vigente.

Este caso está asociado a una posible materialización de riesgos de corrupción, debido a la legalización de ocupación con personas naturales y jurídicas que no se encontraban habitando el predio.

- Los comités regional No 39 del 27 de julio y central No 39 del 28 de julio de 2022 deciden aprobar la propuesta de legalización por ocupación con un valor de canon de $13.770.000+IVA.

  Dentro del detalle de la propuesta a los comités se indica que el cliente es el señor **Felipe Salazar Rivera** con un tiempo de ocupación a reconocer de dos meses; mayo y junio 2022[11].

DETALLE DE LA PROPUESTA

DIRECCIÓN:	Finca Pontevedra	NOMBRE CLIENTE:	Felipe Salazar Rivera
CIUDAD / DEPTO:	Planeta Rica, Cordoba	TIEMPO OCUPACIÓN (MESES):	2 meses (mayo a junio 2022)
MATRÍCULA(S):	148-38153	VALOR LEGALIZACIÓN:	$27.540.000
CLASE (U/R):	Rural	FORMA PAGO RECONOCIMIENTO:	24 cuotas
TIPO:	Finca	TIPO DE CONTRATO:	Comercial
ESTADO PROCESO:	En proceso 100%	VALOR CANON:	$13.770.000+IVA
FECHA SECUESTRO:	21/07/2021	VALOR CANON CON ALIVIO:	No aplica
ESTADO OCUPACIÓN:	Ocupado	FECHA PROYECTADA DE INICIO:	julio de 2022
ESTIMADO DE RENTA:	$ 13.770.000 /$10.760.000	DURACIÓN CONTRATO:	24 meses
ESTIMATIVO DE RENTA:	$0	INCREMENTO PACTADO:	IPC +1 AÑO 1 Y 2
ÁREA:	1,205 HA		

Fuente: Acta de comité de negocios regional 39 del 27 de julio del 2023

- Posteriormente en comité regional No 41 del 10 de agosto del 2022 por instrucciones del Gerente del momento se presenta nuevamente el caso de legalización de ocupación con cambio de cliente por la **Sociedad Ganadera Londoño Mejía S.A.S**, con el mismo tiempo de ocupación a reconocer de dos meses; mayo y junio 2022. Los miembros aprueban informando la remisión al Comité de Negocios Central.

DETALLE DE LA PROPUESTA

DIRECCIÓN:	Finca Pontevedra	NOMBRE CLIENTE:	SOCIEDAD GANADERA LONDOÑO MEJIA S.A.S.
CIUDAD / DEPTO:	Planeta Rica, Cordoba	TIEMPO OCUPACIÓN (MESES):	2 meses
MATRÍCULA(S):	148-38153	VALOR LEGALIZACIÓN:	$27.540.000
CLASE (U/R):	Rural	FORMA PAGO RECONOCIMIENTO:	24 cuotas
TIPO:	Finca	TIPO DE CONTRATO:	Comercial
ESTADO PROCESO:	En proceso 100%	VALOR CANON:	$13.770.000+IVA
FECHA SECUESTRO:	21/07/2021	VALOR CANON CON ALIVIO:	No aplica
ESTADO OCUPACIÓN:	Ocupado	FECHA PROYECTADA DE INICIO:	agosto de 2022
ESTIMADO DE RENTA:	$ 13.770.000 /$10.760.000	DURACIÓN CONTRATO:	48 meses
ESTIMATIVO DE RENTA:	$0	INCREMENTO PACTADO:	IPC +1 AÑO 1 Y 2 IPC +3 AÑO 3 IPC +4 AÑO 4
ÁREA:	1,205 HA		

Fuente: Acta de comité de negocios regional 41 del 10 de agosto del 2023

- En comité de Negocios Central No 004 extraordinario del 11 de agosto 2022 se aprobó el alcance (cambio de arrendatario) de la legalización por ocupación del FMI 148-38153 con un valor de canon de $13.770.000+IVA. Dentro del acta del comité se presenta como cliente a la Sociedad Ganadera Londoño Mejía S.A.S, con

[11] Este tiempo de ocupación según lo descrito en el informe del caso suministrado en mesa de trabajo evidencia que fue acordado entre el gerente en ejercicio y el aparente ocupante.

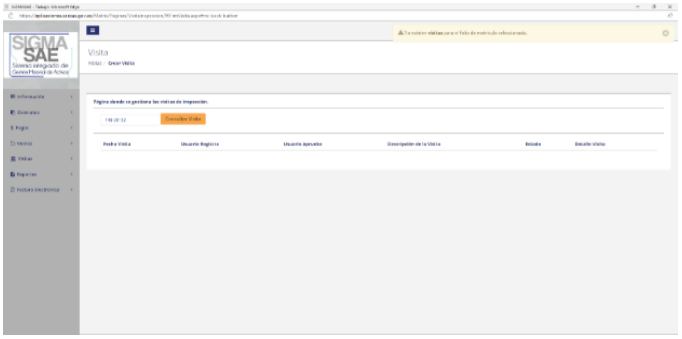
tiempo de ocupación a reconocer de dos meses; mayo y junio 2022; donde se propone que la deuda de dos meses de ocupación se pague en 24 meses.

- Desde marzo de 2022 el señor **Jorge Andrés Gómez Rendon "TAQUITO SAS**" a través del canal de PQRS de la Entidad, ha solicitado la legalización de ocupación del mismo predio.: Mediante radicado **RKDK6797** de fecha 07 de marzo del 2022 indica tener en uso el bien inmueble desde enero de 2022. La respuesta 20221210043411 por parte de SAE es para informa los documentos o requisitos para este tipo de negocio.

  Radicado **RQCN4379** del 12 de septiembre 2022, se solicita información y estado de legalización del predio identificado con FMI 148-38153, en respuesta 20221210277671 por parte de SAE, manifiestan la imposibilidad de legalizar la ocupación dado que el predio se encuentra en destinación provisional con vocación social por orden de presidencia de la SAE.

  Es importante resaltar que la persona que solicita legalización de ocupación es **diferente** a la presentada en los respectivos comités regional y central, es decir que se realizaron aprobaciones sin dar a conocer a los miembros la situación de otro posible ocupante.

- Teniendo en cuenta que para la presentación de los negocios a comité regional o central se debe revisar el cumplimiento de los requisitos, se procedió a analizar el estimado de renta cargado en la carpeta del comité regional No 39 encontrando que fue elaborado el 17 de marzo de 2022 por la Gerencia de Inmuebles Rurales. Dentro de la base de datos de la carpeta 19[12]se indica que la última visita fue el 29 de marzo de 2022, sin embargo, dentro del sistema no se encontró el documento para poder verificar en qué estado y quien se encontraba ocupado el inmueble.



Fuente: SIGMA. Verificación el 20 de abril/23

Es decir, que el caso de legalización de ocupación se presentó y aprobó por Comité regional y central sin verificar que los ocupantes realmente eran las personas con quien se estaba realizando la legalización. Todo esto, debido a que desde la solicitud del negocio fue liderada y direccionada por el Gerente Regional del momento.

- El mismo 11 de agosto de 2022[13] se suscribieron los contratos No 10922 de arrendamiento y 10923 de transacción. Para el primero, dentro del informe presentado sobre el caso, se informa que la única firma autenticada es del Codeudor solidario y así fue aceptado por el Gerente Regional del momento.

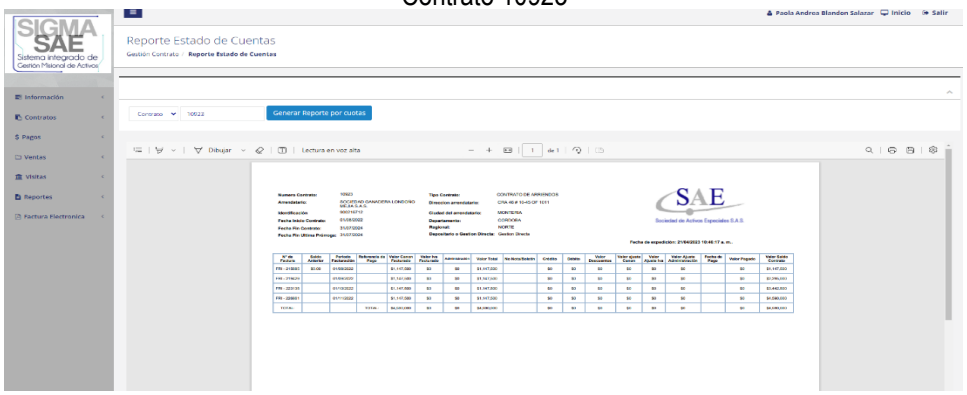
- El 18 de octubre de 2022 por instrucciones de la Alta Dirección se terminó unilateralmente el contrato mediante oficio No 20221600223681 se informó al arrendatario. Las justificaciones de la terminación de

[12] Corte de la búsqueda 16 de marzo de 2023.
13 El mismo día que aprobó el negocio el Comité de Negocios nivel central en sesión extraordinaria No 004.

contrato no están acordes a la información y trazabilidad del caso según los soportes de la Gerencia Regional Norte y el sistema de información SIGMA.

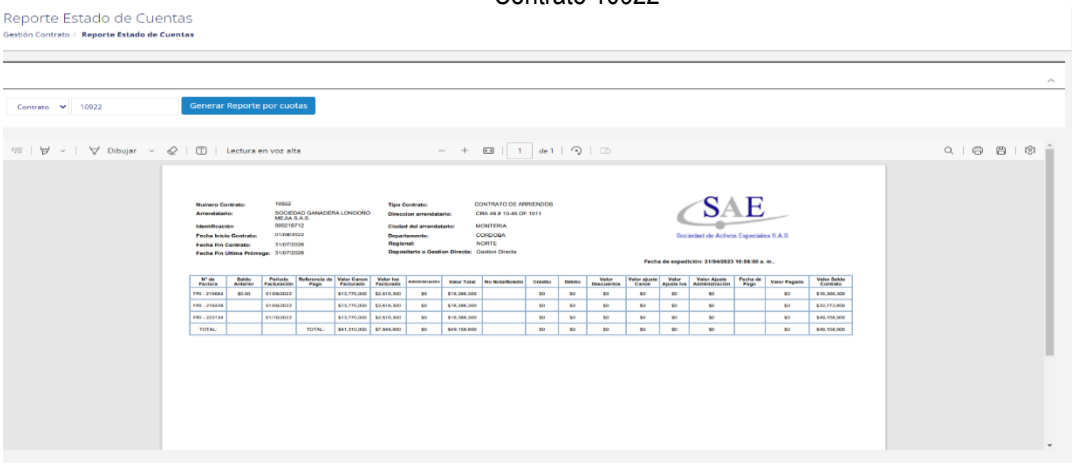
- Al corte 16 de marzo de 2023, el estado de cuenta de los contratos reflejan una cartera de $49.158.900 para el de arrendamiento, y de transacción $4.590.000. Sin embargo, desde la Gerencia Regional Norte a través de correos electrónicos[14] ha solicitado al Nivel Central la aclaración sobre esa cartera. Sin embargo, al mismo corte de información, no se ha recibido respuesta.

Contrato 10923



Fuente: SIGMA corte 16 de marzo de 2023

Contrato 10922



Fuente: SIGMA corte 16 de marzo de 2023

- Al corte de 16 de marzo de 2023 el inmueble en SIGMA se encuentra en estado de ocupación "*Ocupado"* pero fue entregado a la asociación ASODECAS a través de la modalidad de destinación provisional. Actualmente la resolución se encuentra en trámite por parte del nivel central.

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir que en las dos sesiones de Comité Regional y dos de Negocios nivel Central no se dio a conocer la trazabilidad del caso con los vacíos y novedades del caso, lo que conlleva a la toma de decisiones erróneas por parte de los miembros, también dentro del informe presentado como parte de la evidencia en donde se narran todas las actividades realizadas y actores que participaron en la legalización, se pudo identificar molestias por parte del colaborador a cargo del negocio, sin embargo, hasta el cambio de Gerent

[14] Correos electrónicos del 20 de enero y 20 de febrero de 2023.

Regional, no se ejecutaron controles para mitigar o informar ante el nivel central la posible materialización de los riesgos de corrupción "*Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de favorecer a terceros para que de manera ilegal se apropien de activos del estado"* y *"Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de abstenerse de informar o de poner en conocimiento presuntas conductas delictivas o antiéticas a investigar por las autoridades respectivas"*.

Uno de los controles asociados a los riesgos es "*El Coordinador Operativo de las Gerencias Regionales verifica el estado de ocupación, uso, estado de conservación y novedades sobre los bienes inmuebles del portafolio de SAE que se encuentran en su región, cada vez que sea requerido, mediante visitas de inspección (Informes de visitas), mesas de trabajo con los depositarios (Actas), y/o diagnóstico de bienes (Formato diligenciado) realizadas por los profesionales delegados. En caso de presentarse inconsistencias, lo informará oportunamente según los procedimientos establecidos".* En este caso, la última visita realizada al inmueble rural fue en marzo de 2022 para la elaboración del estimado de renta y para eso se tuvo que verificar el estado de ocupación e informar los datos de los ocupantes, sin embargo, este informe de visita no se encuentra cargado en el sistema y se inició la legalización del predio por solicitud expresa del Gerente del periodo 19 de enero de 2021 al 18 de septiembre de 2022 sin la verificación de información.

También desde marzo de 2022 habían llegado a la Entidad requerimientos de una persona juridica diferente a los relacionados en la solicitud y aprobación de legalización, que indicaba estar ocupando el inmueble desde enero de 2022.

El resultado de la no implementación de controles conllevo a la suscripción de dos contratos que finalmente no recaudaron ingresos, tampoco se puso en conocimiento de la Gerencia de Talento o entes de control las posibles irregularidades del caso para la apertura de una investigación o el posible acto de corrupción. El retiro del Gerente Regional asociado a este caso se realizó sin justa causa y con el pago de una indemnización.

Riesgos asociados:

- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por disponer de los recursos de los activos del FRISCO desconociendo su condición debido a información errónea de los activos.
- Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de abstenerse de informar o de poner en conocimiento presuntas conductas delictivas o antiéticas a investigar por las autoridades respectivas.
- Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de favorecer a terceros para que de manera ilegal se apropien de activos del estado.

Recomendaciones:

- Como cada caso presentado en la oportunidad de mejora es único, es importante presentar para conocimiento y toma de decisiones ante el Comité de Negocios Nivel Central y a la Gerencia de Ética, Riesgos y cumplimiento las situaciones de incumplimiento y/o posibles riesgos materializados.

Observación No. 01: Resoluciones de Entregas Anticipadas-Gerencia Regional Occidente.

Una vez revisados los casos presentados a comité sobre terminación de contratos y sus etapas, se observó que las resoluciones las realiza directamente la Regional Occidente, situación que difiere de lo estipulado en el flujograma del procedimiento Comercialización de Bienes a través de Operador Comercial Versión 9 – 05/07/2022, actividad 14**.** *"Informar a las Áreas Misionales para la elaboración del acto administrativo: Una vez se encuentre suscrita la promesa de compraventa por las partes, el gerente o coordinador comercial de la gerencia regional procede a solicitar Mediante memorando la elaboración del acto administrativo de transferencia al FRISCO y cancelación de anotaciones que limitan el dominio y remoción del depositario, a la Gerencia de Bienes inmuebles, Gerencia de Sociedades Activas, Gerencia de Sociedades en Liquidación, según corresponda*" y actividad 15 **"***Elaborar y transmitir acto administrativo: Allegada la solicitud de elaborar acto administrativo, el profesional de la gerencia correspondiente, procede a*

elaborar el acto administrativo de transferencia de dominio al FRISCO y cancelación de anotaciones en el marco de la enajenación temprana seguidamente, procede a transmitir el documento mediante memorando a la gerencia de asuntos legales, aplicando el P-GJ2-080 Procedimiento de revisión y expedición de actos administrativos para su registro en la ORIP. Radicación que será realizada por la regional o el depositario provisional según sea el caso".

Al consultar el tema con la regional, informaron que las actividades se están ejecutando por una instrucción dada desde el nivel central, presentando como evidencia una solicitud de aclaración realizada en noviembre de 2022 al área correspondiente.
Desde esta jefatura se realizó la consulta a la Gerencia de Bienes Inmuebles en donde nos informaron[15] sobre la respuesta emitida a la Gerencia Regional Occidente el 19 de noviembre de 2022 indicando que se realizó la solicitud de modificación del procedimiento asociado a la Oficina Asesora de Planeación, sin embargo, a la fecha no se ha efectuado.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que la Vicepresidencia remitió directrices a las regionales, pero aún no se encuentran acordes con los procedimientos establecidos dentro de la Arquitectura de SAE.

Riesgos asociados:
- Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por procesos documentados de manera indebida o desactualizados debido a desconocimiento técnico y/o falencias en los controles en la documentación del SIG

Recomendaciones:
- Cada vez que se dé una directriz nueva, se debe contar con el procedimiento actualizado.
- Los lideres del proceso, debe realizar seguimiento a las solicitudes de cambio de actividades en sus procedimientos.

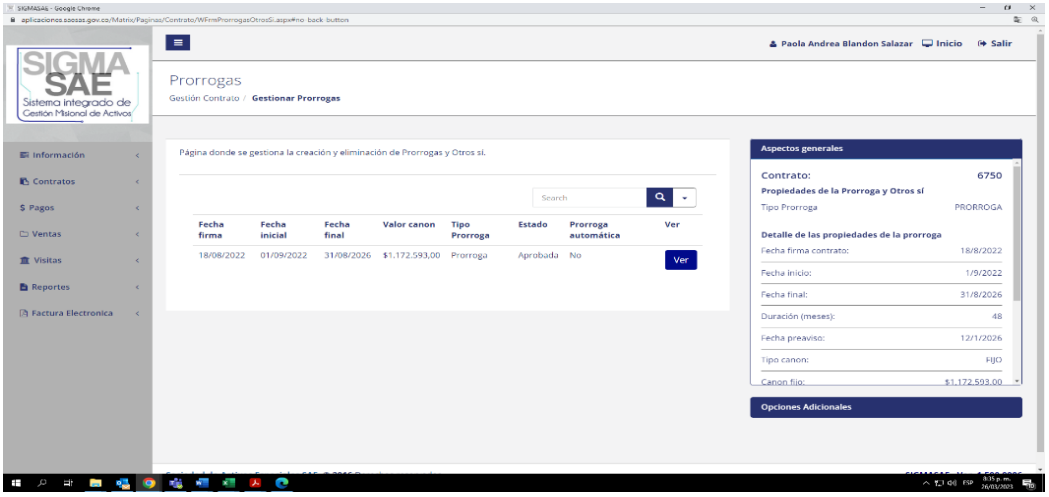
Observación No 02: Información *"Fecha firma"* en SIGMA para las prórrogas.

Dentro del P-DT1-017 Procedimiento promoción y negociación de Bienes Inmuebles, actividad No 42 se indica lo siguiente *"Crear Prórroga y Otros si al contrato (Si aplica): Crear en el aplicativo Matrix-Inmuebles tipo de prórroga, fecha firma contrato, fecha de inicio y final, duración, fecha de preaviso, tipo de canon, canon actual, etc., si aplica adjuntar documento soporte de la prórroga"*.

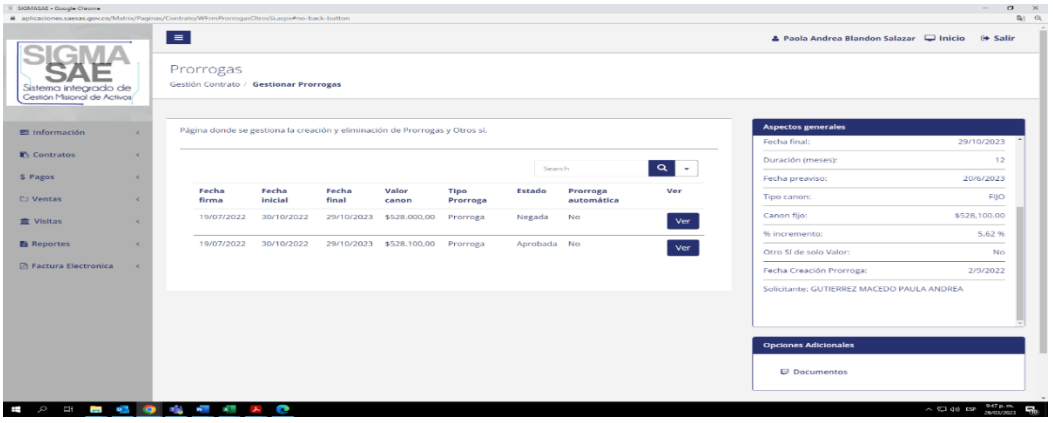
Al revisar en la Gerencia Regional Norte los documentos que respaldan las aprobaciones realizadas por el Comité Regional para el tema de las prórrogas, se evidenció en los siguientes casos que la fecha de firma del otrosí en el sistema no corresponde con los datos de los documentos cargados en el sistema.

FMI 040-217867: La fecha de suscripción del otrosí fue el 17 de agosto y la fecha de aprobación en el sistema fue el 22 de agosto. Dentro de SIGMA aparece firmado el 18 del mismo mes.

[15] Correo electrónico del día 30/03/2023



FMI 340-123222: La fecha de firma en el sistema es anterior a la fecha del comité que fue el 11 de agosto de 2022.



Fuente. SIGMA. Fecha de consulta 26 de marzo/23

Es importante que los datos que respaldan una aprobación de un negocio en todos los soportes documentales y en el sistema de información sean consistentes.

Riesgos asociados:

- Puede ocurrir una operación inadecuada de los sistemas de información.

Recomendaciones:

- Realizar una conciliación de información de los contratos prorrogados para verificar que los datos consignados en los diferentes documentos y el sistema sea consistente.
- Implementar puntos de control para garantizar que para las próximas prórrogas los datos ya se consignen de manera correcta.

12. 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	Seguimiento a documentación de comité de negocios regional	SI
2	OM	Seguimiento actas y retroalimentación de casos críticos	SI
3	OM	Incumplimiento Gerencia Comercial como segunda línea de defensa.	NO
4	OM	Casos de Prorrogas Gerencia Regional Occidente.	SI
5	OM	Pólizas y preaprobados	SI
6	OM	Aprobación de negocios en el sistema SIGMA Gerencia Regional Norte	NO
7	OM	Estado del inventario vs aprobación del Comité	NO
8	OM	Acuerdo de Pago contrato 5527 Gerencia Regional Occidente	SI
9	OM	Incumplimiento de límites contrato nuevo Gerencia Regional Occidente	SI
10	OM	Posibles riesgos materializados	NO
1	OB	Resoluciones de Entregas Anticipadas-Gerencia Regional Occidente	NO
2	OB	Información *"Fecha firma"* en SIGMA para las prórrogas	NO

13. REVISIÓN DE OPORTUNIDADES DE MEJORA IDENTIFICADAS EN LA AUDITORIA DE LA OFICINA DE CONTROL INTERNO EN LA VIGENCIA 2021. (Atributo desempeño 2400)

Uno de los objetivos del seguimiento era revisar el estado de avance de las acciones tomadas por las Gerencias Regionales para subsanar las situaciones identificadas por la Oficina de Control Interno en la auditoría sobre Política Comercial en el año 2021.

Al revisar los casos aprobados en el segundo semestre de 2022 se pudo verificar las actividades y controles implementados por cada regional para subsanar las oportunidades de mejora identificadas en el año 2021. En este caso, aunque se cuentan con mejoras en las etapas y documentos que hacen parte del Comité Regional, se evidenciaron situaciones en las cuales las acciones ejecutadas no fueron suficientes y eficaces.

A continuación, se marca por cada regional si la situación identificada continua vigente y se indica el número de la oportunidad de mejora actual resultado del presente seguimiento:

Descripción de la Oportunidad de Mejora	Norte	Occidente	Referencia de la OM/OB
Oportunidad de Mejora No.1 Aprobaciones fuera de las atribuciones de las Gerencias Regionales:		X	OM4 OM9 OM8
Oportunidad de Mejora No 2 Conservación de la documentación para presentación a Comité de Negocios Regional	X	X	OM1
OPORTUNIDAD DE MEJORA No 3 Inconsistencias en los documentos.	X	X	OM1 OM2 OM7 OM10 OB2
Oportunidad de mejora No 4 Actas de comité de negocios regional sin elaborar			
OPORTUNIDAD DE MEJORA No. 5. Alineación de Procedimientos con la realidad del proceso.	X	X	OM3 OM6 OB1

Descripción de la Oportunidad de Mejora	Norte	Occidente	Referencia de la OM/OB
OPORTUNIDAD DE MEJORA No 6. Riesgos asociados al tema evaluado.			
OPORTUNIDAD DE MEJORA No 7-Pólizas	X	X	OM5

Fuente: Papeles de trabajo equipo auditor

14. CONCLUSIONES

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 los actos administrativos, la Metodología de Administración de Bienes y demás documentos que hacen parte de la Arquitectura Empresarial de SAE, se puede concluir que de acuerdo con las oportunidades de mejora registradas en el contenido del presente informe, los procedimientos ejecutados por las Gerencia Regionales y la Gerencia Comercial, el sistema de control interno continua en mejora continua y requiere de la implementación de controles efectivos y de un seguimiento permanente.

- La Gerencia Regional Norte cumple con las facultades otorgadas en la resolución 1110 de 2021 y la Metodología de administración de Bienes versiones 10,11y 12 de 2022. Las situaciones evidenciadas frente a esta regional están asociadas a los requisitos, documentos, sistema de información y controles.

  Las situaciones presentadas en la Gerencia Regional Norte en su mayoría se realizaron dentro del periodo de vacaciones del coordinador comercial y secretario técnico del Comité. Al asignar la responsabilidad de las actividades previas, durante y posteriores al comité regional en otros colaboradores, trae consigo una sobrecarga de trabajo que finalmente impacta en el cumplimiento de las actividades, el control de la información y la gestión a nivel general de la Regional.

- La Gerencia Regional Occidente no está cumpliendo las directrices y atribuciones establecidas en la resolución 1110 de 2021 y la Metodología de administración de Bienes versiones 10,11y 12 de 2022, debido a la falta de supervisión, revisión y control por parte del secretario técnico de Comité.

- Las dos Gerencias Regionales tienen documentados riesgos y controles asociados a los contratos de arrendamiento, sin embargo, por las situaciones identificadas en este informe se requiere la revisión y ajuste de los controles implementados ya que no han sido efectivos. Para el caso de las funciones de los comités regionales, la entidad no ha documentado en la matriz de riesgos institucional eventos negativos asociados a su cumplimiento

- Aunque las dos Gerencias Regionales implementaron acciones de mejora para subsanar las situaciones identificadas en la auditoría realizada en la vigencia 2021, en el presente seguimiento se encontraron situaciones que reflejan debilidades en la presentación de casos, aprobación y cumplimiento de las decisiones por parte del Comité, por lo que se 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.

- La Gerencia Comercial como segunda línea de defensa no se encuentra cumpliendo las directrices dadas por la Junta Directiva en sesión del 28 de abril de 2021 y lo establecido en la Metodología de Administración de Bienes, ya que no presenta los negocios aprobados y su estado de ejecución de los Comités Regionales ante el Comité de Negocios Central, con el fin de hacer un seguimiento y poder tomadas decisiones que contribuyan a la minimización de materialización de riesgos.

- Es importante anotar que, debido a las limitaciones de cualquier estructura de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades que no hayan sido detectadas bajo la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría, evaluación o seguimiento, previamente planeados.

- La entidad y las áreas que la componen, son responsables de establecer y mantener un adecuado sistema de control interno y de prevenir posibles irregularidades, de acuerdo con lo establecido en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG. Así mismo, es responsabilidad del dueño del proceso según la información suministrada por cualquier medio, para la realización de esta actividad de manera oportuna, completa, integra y actualizada y la de informar en su momento las posibles situaciones relevantes y/o errores que pudieran haber afectado el resultado final de la actividad.

  Por lo anteriormente expuesto y en cumplimiento del *procedimiento "Elaboración y seguimiento planes mejoramiento"* se solicita suscribir por parte las Gerencias Regionales Norte y Occidente y Gerencia Comercial un Plan de Mejoramiento para las oportunidades de mejora y observaciones identificadas en términos de oportunidad, calidad y efectividad, de acuerdo con las posibles materializaciones de riesgos identificados y/o evaluados y el impacto que trae consigo para la Entidad.

  Dicho plan, además de servir de base para la detección de mejoras, debe permitir el control y seguimiento de las diferentes actividades a desarrollar, así como la incorporación de acciones correctivas ante posibles contingencias no previstas en la efectividad, en la mitigación de riesgos, reducción en la probabilidad y en el impacto hacia la SAE.

  Finalmente es importante recordar que la toma de acciones correctivas y preventivas se constituye en un objetivo del proceso de mejora continua, y, por tanto, integra la decisión estratégica sobre cuáles son los cambios que deben incorporarse a los diferentes procesos de la Sociedad de Activos Especiales - SAE, para que sean traducidos en mejoras en los servicios prestados y en las operaciones internas.

  Agradecemos la atención prestada y esperamos contar con su disposición y la de los líderes de los procesos para adelantar las acciones de mejora a que haya lugar para corregir las situaciones presentadas en el informe y prevenir posibles desviaciones y materialización de riesgos.

Cordial saludo,

MARÍA DEL PILAR MAYOR VARELA
Jefe de la Oficina de Control Interno

Elaboró: Equipo OCI