20231400137453

MEMORANDO 20231400137453

Bogotá, 16 de noviembre de 2023

PARA: **José Daniel Rojas Medellín**
Presidente SAE

DE: **María del Pilar Mayor Varela**

ASUNTO: **Informe ejecutivo auditoría gestión avalúos y valoración de bienes urbanos**

Respetado Doctor José Daniel,

En cumplimiento del Plan Anual de Auditoria vigencia de 2023, en los meses de septiembre y octubre se llevó a cabo auditoría gestión avalúos y valoración de bienes urbanos; Adjunto se remite informe ejecutivo que contiene los resultados de la auditoría, los cuales fueron comunicados previamente en reunión de cierre el 14 de noviembre de 2023 y en el informe final entregado a los lideres de los procesos evaluados, el día 14/11/2023 mediante memorando No. 20231400136993.

Así mismo se remitió el formato de plan de mejoramiento al dueño de proceso y demás áreas intervinientes 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.*

Cordialmente,

Firmado digitalmente por MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA
Fecha: 2023.11.16 11:50:05 -05'00'

María del Pilar Mayor Varela
Jefe Oficina de Control Interno

APROBÓ: María del Pilar Mayor Varela
ELABORÓ: Equipo Auditor

ARCHIVO: 140.71. Informe

INFORME EJECUTIVO DE AUDITORIA INTERNA
DE GESTIÓN AVALÚOS Y VALORACIÓN DE BIENES URBANOS

AUDITOR LIDER

DANIEL FELIPE COY CASTRO

AUDITORES ACOMPAÑANTES

PAOLA ANDREA BLANDON
LUIS EDUARDO VANEGAS

FECHA DE AUDITORIA
28 de agosto al 31 de octubre de 2023

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno en desarrollo de su función constitucional con lo descrito en el Plan Anual de Auditoria de la vigencia 2023, desarrolló auditoría interna a la gestión de avalúos comerciales de inmuebles urbanos orientada a evaluar el sistema de control interno del proceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos y la disposición final de los bienes objeto de la muestra; Procedimiento de Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos supervisado por la Gerencia Técnica. Este ejercicio se realizó con base en las Normas Internacionales en materia de Auditoría Interna del Instituto Internacional de Auditores, Guía de auditoría para entidades públicas de la Función Pública las cuales incluyen planeación de la auditoría, ejecución del trabajo y generación del informe. El proceso auditor incluyó la solicitud, análisis y verificación de información, documentación, evaluación de controles y riesgos asociados a los procedimientos evaluados. Con los resultados obtenidos del ejercicio se pretende contribuir al mejoramiento continuo de SAE.

1. OBJETIVO (Norma desempeño 2210).

Evaluar el sistema de control interno del proceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos y la disposición final de los bienes objeto de la muestra; Procedimiento de Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos.

1.1 Objetivos Específicos (Norma desempeño 2210)

- Verificar el inventario reportado en el aplicativo SIGMA SAE 1.5 de bienes inmuebles urbanos y valor reportado en Estados Financieros del FRISCO.
- Evaluar los riesgos y controles asociados al Procedimiento de Avalúo de Bienes Inmuebles urbanos.
- Verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos de los avaluadores, tal como el registro abierto de avaluadores.
- Evaluar la gestión del proceso de avalúos realizados por internos y externos en sus diferentes metodologías aplicables.
- Validar los requisitos técnicos de informes de Avalúo a partir de una muestra seleccionada.

2. ALCANCE (Norma desempeño 2220)

Desde la etapa de solicitud de avalúo por las diferentes áreas, tramite, resultado de la generación de informes de avalúos conforme a la muestra seleccionada por el equipo auditor, en periodo 01 de enero del 2023 a 30 de junio del 2023; y la validación del estado de avalúo en inventario en SIGMA SAE 1.5 existente a corte 30 de junio del 2023 de Bienes Inmuebles urbanos no sociales y lo reflejado en los Estados Financieros de FRISCO, verificando valores de avalúo con valores comerciales de venta, conforme a la muestra seleccionada por el equipo auditor.

3. FORTALEZAS (Atributo desempeño 2300)

- Disposición de la primera y segunda línea para atender el cronograma de las mesas de trabajo propuestas por la Oficina de Control Interno.
- Se realizan constantes barridos periódicos y validación en diferentes bases de datos para evaluar la gran mayoría de avalúos comerciales solicitados a demanda.
- Realización de constantes mesas de trabajo entre las firmas evaluadoras para presentar resultados positivos y definir estrategias encaminadas en mejorar la gestión (tiempos he información necesaria) en la realización de los informes de avalúo.

4. DEBILIDADES (Atributo desempeño 2300).

- El proceso de Gestión y Control de los avalúos se realiza mediante hojas de Excel, situación que genera posibles errores humanos, perdida de la trazabilidad de la información.
- La fórmula matemática que aparece dentro de la METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA BIENES INMUEBLES versión 3 de 2018 presenta errores, por lo tanto, se evidencia desactualización.
- El sistema misional de la Entidad (SIGMA) a la fecha de la auditoria no es una fuente de información fiable, teniendo en cuenta las situaciones detectadas, así mismo, el SIGMA 2.0, esta inutilizado en cuanto al objeto de la auditoria, lo anterior afecta la información real del inventario.

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

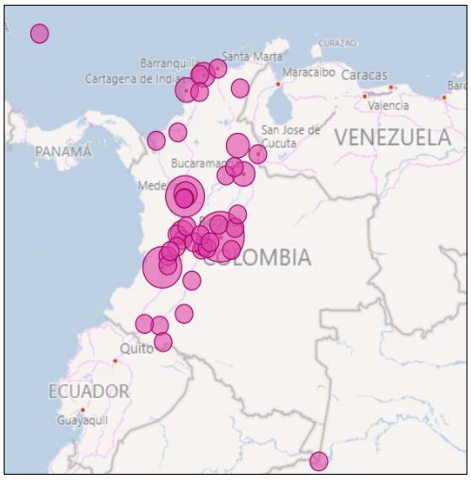
Durante la planeación y ejecución de la Auditoría, se presentaron situaciones de contingencias dado que la información fue suministrada parcialmente y presentaron información tardía la cual es relevante para el resultado de la auditoria.

- Repuesta tardía a la solicitud de información en la etapa de planeación de la auditoría mediante correo electrónico dirigido a la Gerencia Comercial el 22 de agosto del 2023
- Repuesta tardía solicitud de información en la etapa de ejecución de la auditoría mediante correo electrónico dirigido a la Gerencia Técnica el 29 de agosto del 2023.

6. MUESTRA DE AUDITORIA (Norma de Desempeño 2310).

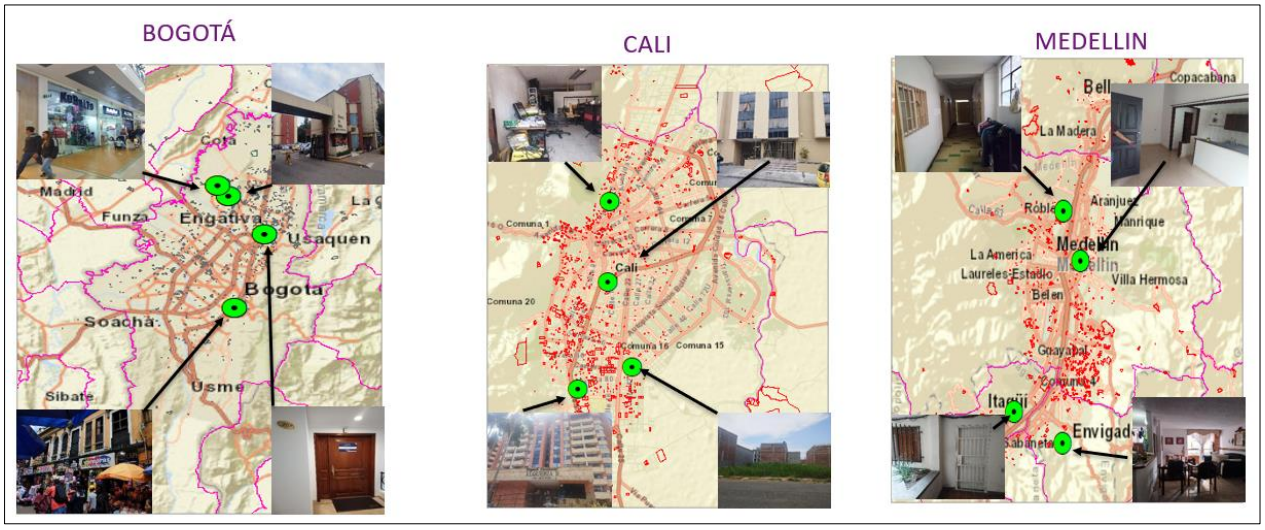
Como insumo principal tenemos el Reporte Consolidado de Inmuebles y Avalúos Comerciales Urbanos no sociales a corte 29 de junio del 2023, realizadas en el primer semestre 2023 y segundo semestre 2022 suministrada por el Git de aseguramiento de la información, cargada en la carpeta pública No. 91, junto con bases de datos suministradas por Gerencia Técnica; Avalúos Comerciales Urbanos no sociales realizados en el primer semestre del 2023, Avalúos Comerciales Urbanos vigentes a corte 30 de junio del 2023, y base de datos de solicitudes de avalúo comercial urbano en el primer semestre 2023 y segundo semestre 2022. La información para seleccionar la muestra se tomó Reporte Consolidado de Inmuebles y Avalúos Comerciales Urbanos no sociales a corte 29 de junio del 2023, realizadas en el primer semestre 2023 y segundo semestre 2022 suministrada por el Git de aseguramiento de la información, cargado a través de la carpeta pública No. 91 \\fileserver\publica\91 - Evidencia OCI\Auditoria de Gestión Integral Avalúos y Val Inmuebles Urbanos\Auditoria Avalúos y valoración bienes urbanos - GIT Aseguramiento.

TIPO DE INMUEBLE		
APARTAMENTO	18	25.0%
CASA	25	34.7%
DEPOSITO	1	1.4%
EDIFICIO	2	2.8%
GARAJE	3	4.2%
LOCAL	6	8.3%
LOTE	13	18.1%
LOTE CON CONTRUCCION	1	1.4%
OFICINA	3	4.2%
TOTAL	72	100%



Distribución general geográfica de la muestra

VISITAS BIENES INMUEBLES URBANOS



Limitaciones en visitas: Los siguientes FMI no se pudieron visitar por falta de permiso del ocupante 001-518549; 370-460733; 370-287772.

7. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA (Norma desempeño 2320).

Los aspectos evaluados en el proceso de auditoría tienen la siguiente interpretación según sus resultados, indicando el grado de cumplimiento de los controles establecidos en los riesgos y/o procedimientos evaluados o el impacto que supone la carencia o debilidad de éstos.
Control Eficiente: Cuando el control contribuye con la prevención de la materialización del riesgo inherente, indica que el control se aplica o es apropiado.
Control Ineficiente: Cuando el control no contribuye con la prevención de la materialización del riesgo inherente, indica que el control no se aplica, es ineficaz o inapropiado.

	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.

8. SITUACIONES IDENTIFICADAS (Norma desempeño 2400).

Las situaciones identificadas resultan de la comparación que se realiza entre un criterio y la situación actual encontrada durante la auditoria a un área o proceso. A continuación, se describirán los hechos y aspectos positivos, útiles o destacables del proceso auditado, bajo el símbolo o bandera verde, por otra parte, los hechos detectados en la evaluación realizada por la oficina de control interno, 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.

9.. DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES (Atributo desempeño 2400)

Producto de la evaluación realizada por parte de la Oficina de Control Interno, fueron identificadas las siguientes oportunidades de mejora todas con desempeño bajo las cuales requieren de la formulación de acciones correctivas y de mejora que permitan subsanar las causas que dieron origen a las situaciones evidenciadas:

OM/OB	Resumen Oportunidades de mejora y Observaciones	Repetido	Desempeño
OM No.1	Gestión y supervisión de avalúos comerciales urbanos.	Si	Bajo
OM No.2	Control Técnico en la realización de avalúos comerciales urbanos.	No	Bajo
OM No.3	Actualización de avalúo comercial	No	Bajo
OM No.4	Valor contable de Bienes Inmuebles	No	Bajo
OM No.5	Actualización del procedimiento G-DP2-014 V3 metodología de actualización de avalúos comerciales para bienes inmuebles	Si	Bajo
OM No.6	Funcionalidad Módulo de Avalúos Sigma 2.0	Si	Bajo
OM No.7	Riesgos de la Gestión de Avalúos	Si	Bajo
OB No.1	Gestión Documental Avalúos Comerciales	No	N/A

Fuente: Papeles de trabajo auditoria

10. CONCLUSIONES (Atributo desempeño 2400).

La oficina de control interno y de acuerdo con lo evidenciado y reportado en el presente informe en el ejercicio de evaluación y seguimiento concluye, que el sistema de control interno del proceso de avalúos de bienes urbanos no sociales presenta debilidades en las actividades de supervisión y control; puntos de control desde la primera línea - gerencia técnica.

- Se evidencia debilidad en el control en cuanto al seguimiento contractual en tiempos de gestión de la realización de avalúo tanto en la asignación, visita, entrega del informe de avalúo.

- Se evidencia falta de control en la supervisión de los contratos a través de la no existencia de información publicada en la página web, en donde se verifique el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos contractuales.

- La actualización de la valoración de los bienes urbanos presento diferencias respecto al valor registrado. Esto conlleva a un riesgo de sobrevaloración de los bienes inmuebles y de posible venta por un valor mayor al proyectado por formato conforme a los procedimientos internos.

- Existe los riesgos a los que se ven expuestos en el desarrollo de las actividades, pero no se encuentran documentados dentro de la Matriz de Riesgo de la entidad.

- Se presenta desactualización de los estimados utilizados para la valoración contable de los bienes inmuebles.

Cabe resaltar 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.

Así mismo, es responsabilidad del área 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.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA
Fecha: 2023.11.16 11:50:32 -05'00'

María del Pilar Mayor Varela.
Jefe Oficina de Control Interno

Proyecto: Equipo Auditot
Aprobó: Jefe Oficina de Control Interno