**MEMORANDO No.** 20241400050063

Bogotá, 24 de abril de 2024

| | |
|---|---|
| PARA: | **José Daniel Rojas Medellín**<br>Presidente SAE |
| DE: | **María del Pilar Mayor Varela** |
| ASUNTO: | **Informe Ejecutivo Auditoría Interna de Gestión basada en riesgos al Procedimiento de desalojos.** |

Respetado José Daniel,

En cumplimiento del Plan Anual de Auditoria vigencia de 2024, en los meses de marzo y abril se llevó a cabo auditoría Interna de Gestión basada en riesgos al Procedimiento de desalojos**.** Por lo tanto, adjunto se remite informe ejecutivo que contiene los resultados de la evaluación los cuales fueron comunicados previamente en reunión de cierre el día 22 de abril de 2024 y en el informe final a los lideres de los procesos evaluados mediante memorando No. 20241400048633.

Así mismo se remitió el formato de plan de mejoramiento para que dentro de los próximos veinte (20) hábiles siguientes al recibo del informe se tomen las acciones correctivas, preventivas y de mejora conforme lo establecido dentro del *P-EC2-109 Procedimiento elaboración y seguimiento planes mejoramiento.*

Cordialmente,

Firmado digitalmente por MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA
Fecha: 2024.04.24 16:33:00 -05'00'

**María del Pilar Mayor Varela**
Jefe Oficina de Control Interno

**APROBÓ**: María del Pilar Mayor Varela
**ELABORÓ**: Equipo auditor.

**ARCHIVO:** 140.171.07 Auditoría Interna gestión Desalojos

# Contenido

1. **OBJETIVO** (Norma desempeño 2210). ....4
2. **ALCANCE** (Norma desempeño 2220) ....4
3. **FORTALEZAS** ....4
4. **DEBILIDADES** ....4
5. **LIMITACIONES EN EL DESARROLLO DE LA AUDITORIA** (Norma atributo 1130) ....4
6. **COMPROMISO DEL AUDITADO** (Norma desempeño 2420) ....5
7. **DESARROLLO DE LA AUDITORIA** (Norma desempeño 2300) ....5
8. **MUESTRA DE LA AUDITORIA** (Norma de Desempeño 2310) ....5
9. **INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORIA** (Norma desempeño 2320). ....6
10. **RIESGOS ASOCIADOS Y EVALUADOS** (Norma desempeño 2110) ....6
11. **SITUACIONES IDENTIFICADAS** (Norma desempeño 2400). ....8
11.1 **DESCRIPCIÓN EVENTOS CON DESEMPEÑO ALTO** (Norma desempeño 2400). ....8
11.2 **DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES** ....8
12. **CONCLUSIONES** ....8

## INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno en desarrollo de su función constitucional y lo descrito en el Plan Anual de Auditoria de la vigencia 2024, llevó a cabo una auditoría interna de gestión al procedimiento de desalojos, orientada a evaluar la ejecución de las actividades y aplicación de controles de acuerdo con la normatividad legal vigente y lo establecido en la arquitectura de la entidad.

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

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

**INFORME AUDITORIA INTERNA DE GESTIÓN**
**PROCEDIMIENTO DE DESALOJOS.**

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

Evaluar el cumplimiento del sistema de control interno de la Sociedad de Activos Especiales frente al procedimiento de Desalojos y cumplimiento de resoluciones, conforme a lo establecido en la normatividad vigente y la arquitectura empresarial de SAE.

Evaluación incluye el análisis de riesgos y controles asociados a los procesos evaluados, al igual que la evaluación de los componentes del modelo estándar del control interno – MECI.

2. **ALCANCE** (Norma desempeño 2220)

La evaluación se realizó sobre una muestra de auditoria tomada de la información de las solicitudes de actos administrativos que ordenan el desalojo de la vigencia 2023, expedidos por la Dirección de asuntos legales, desde la solicitud de las diferentes áreas de la entidad hasta el cumplimiento del acto administrativo.

Esta evaluación se llevará a cabo en cumplimiento de las técnicas de auditoría generalmente aceptadas, fundamentadas en las normas internacionales de auditoría basadas en riesgos, la guía de auditoría interna basada en riesgos para entidades públicas del DAFP, P-EC2-156 Procedimiento para ejecutar auditorías internas, Estatuto de Auditoría Interna de la SAE, Código de ética de los auditories internos de la SAE y la séptima dimensión del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.

3. **FORTALEZAS**

- Asignación específica de funciones para el cumplimiento del procedimiento de desalojos bajo la responsabilidad de personal idóneo, con la comunicación de funciones actualizada.
- Disposición de la primera y segunda línea de defensa y control para atender el cronograma de las mesas de trabajo propuestas por la Oficina de Control Interno.

4. **DEBILIDADES**

- El procedimiento de Desalojos cuenta con la participación de varias áreas, al verificar el cumplimiento de las responsabilidades de cada una, se evidenció que se debe fortalecer la comunicación en la gestión entre las mismas con el fin de unificar la información referente al tema de desalojos.
- El proceso de Gestión y Control de desalojos se realiza mediante hojas de Excel, situación que genera posibles errores humanos y perdida de la trazabilidad de la información.

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

No se presentaron limitaciones.

## 6. COMPROMISO DEL AUDITADO (Norma desempeño 2420)

Dentro del aviso de la auditoría realizada a través de memorando interno No. 20241400022273 del 20 de febrero de 2024, se informó a las áreas que participan en los procedimientos que en el marco de la auditoría interna de gestión y en cumplimiento del artículo 2.2.21.4.8 del Decreto 648 de 2017 "*Instrumentos de la actividad de la Auditoría Interna -Carta de representación",* toda la información suministrada a la Oficina de Control Interno debe cumplir con los criterios de veracidad, calidad y oportunidad. Así mismo, en la reunión de apertura desarrollada el 1 de marzo se indicó a los auditados los compromisos y responsabilidades en la entrega de la información.

.

## 7. DESARROLLO DE LA AUDITORIA (Norma desempeño 2300)

Conforme al procedimiento para ejecutar auditorías internas las etapas de planeación y ejecución se desarrollaron así:

- Remisión del plan de auditoría a los auditados para revisión y aprobación de los tiempos y fechas mediante memorando No. 20241400022273 del 20 de febrero de 2024.
- Mediante correos electrónicos del 6, 14 y 15 de febrero de 2024 se solicitó información a las áreas que participan en los procedimientos de Desalojos.
- Reunión de apertura a través de la herramienta Teams el 1 de marzo de 2024 con la participación de las áreas auditadas.
- Mesas de trabajo con las cuatro (4) Direcciones Territoriales con el fin de validar la documentación que soporta el cumplimiento de las actividades del procedimiento de desalojos.
- Visitas de campo practicadas por el Ingeniero catastral de la OCI, con el fin de validar el estado actual de los inmuebles.
- Mesa de trabajo con la dirección de asuntos legales. Grupo de desalojos.
- Mesas de trabajo con Dirección para la democratización de activos Inmuebles Urbanos y rurales.

## 8. MUESTRA DE LA AUDITORIA (Norma de Desempeño 2310)

La toma y revisión de la muestra se realizó teniendo como fuente principal la información suministrada por la Dirección de asuntos legales, del reporte consolidado de Bienes Inmuebles con resolución de desalojo a corte 30 de diciembre del 2023, filtrando por las respectivas Direcciones Territoriales de los bienes inmuebles que contaran con Acto Administrativo, en concordancia con las bases de datos suministradas por las Direcciones Territoriales Caribe, Centro Oriente, Occidente y Sur, con desalojos realizados o por realizar.

El equipo auditor tuvo como objetivo seleccionar dentro de la muestra, inmuebles que contaran con acto administrativo de desalojo, para realizar la visita técnica y verificación jurídica en las cuatro Direcciones Territoriales, buscando verificar la ejecución de la diligencia y el estado actual del inmueble, por lo que la muestra incluyó inmuebles con y sin desalojo, con el fin de conocer las situaciones que impidieron el cumplimiento del acto administrativo.

Determinando que la muestra definiría su nivel de confianza en la información reporta en base de datos proporcionada por la Dirección de asuntos legales sobre los inmuebles, desde la solicitud de elaboración del acto administrativo hasta la ejecución de la diligencia de desalojo.

Resultado de la selección realizada de acuerdo con los criterios enunciados anteriormente y teniendo en cuenta la ubicación de los inmuebles que debía ajustarse a dos días de desplazamiento por parte del ingeniero

catastral de la OCI, responsable de la ejecución de las visitas, se generó un total de veinte cuatro (24) inmuebles discriminados por Dirección Territorial así:

| Dirección Territorial | No. Inmueble |
|---|---|
| Centro Oriente | 8 |
| Sur Occidente | 4 |
| Caribe | 6 |
| Occidente | 6 |
| **Total** | **24** |

Resultado de la muestra se generó un tablero de control en power BI indica los resultados de las visitas y las y las debilidades identificadas en los FMI objeto de evaluación.

## 9. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORIA (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**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

## 10. 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[1] |
|---|---|---|
| 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 | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de Afectación Reputacional por incumplimiento de la normativa vigente debido a desconocimiento técnico y/o debilidades en la aplicación de controles operacionales. | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de realizar entregas físicas de bienes sin el cumplimiento de los requisitos en los procesos de disposición final. | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por inadecuada supervisión o interventoría de contratos debido a desconocimiento de los lineamientos y herramientas de la supervisión. | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por alistamiento inadecuado y/o inoportuno de activos debido a insuficiente información, recursos, condiciones de entorno, y/o coordinación interinstitucional; Deterioro físico e invasión de los activos. | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de Afectación Económica y Reputacional por alistamiento inadecuado y/o inoportuno de activos debido a insuficiente información, recursos, condiciones de entorno, y/o coordinación interinstitucional; Posible detrimento patrimonial por altos costos en procesos de alistamiento | Moderado | Operacional |
| Posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros, con el fin de realizar entregas físicas de bienes sin el cumplimiento de los requisitos en los procesos de disposición temporal. | No se encuentra dentro del mapa de riesgos institucional | No se encuentra dentro del mapa de riesgos institucional |
| Posibilidad de recibir dádivas o beneficios por parte de los ocupantes irregulares a los funcionarios con el fin de no efectuar la diligencia de desalojo | No se encuentra dentro del mapa de riesgos institucional | No se encuentra dentro del mapa de riesgos institucional |

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 identificados 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.

[1] Teniendo en cuenta el alcance de la auditoria, la valoración del riesgo inherente se tomó de las matrices de riesgos de SAE vigencia 2023.

**11. 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.

**11.1 DESCRIPCIÓN EVENTOS CON DESEMPEÑO ALTO** (Norma desempeño 2400).

En la evaluación no se evidenciaron eventos con desempeño alto.

**11.2 DESCRIPCIÓN OPORTUNIDADES DE MEJORA/OBSERVACIONES**

| No. | OM/OB | Oportunidad de mejora y Observaciones | Repetido | Nivel de desempeño |
|---|---|---|---|---|
| 1 | O.M. | Procedimiento y Protocolo | NO | |
| 2 | O.M. | Criterios de priorización | NO | |
| 3 | O.M. | Reportes Mensuales Direcciones Territoriales. | NO | |
| 4 | O.M. | Riesgos y Controles Asociados al proceso. | NO | |
| 5 | O.M. | Acciones Judiciales. | NO | |
| 6 | O.M. | Actos Administrativos de desalojos- pérdida de fuerza ejecutoria | NO | |
| 7 | O.M. | Gestión en el procedimiento de desalojos inmuebles ocupados irregularmente | NO | |
| 8 | O.M. | Productividad en bienes inmuebles con desalojo | NO | |
| 9 | O.M. | Elaboración de actas y seguimiento a compromisos Comité Regional. | NO | |
| 1 | OB | Formatos Excel | SI | |

**12. CONCLUSIONES**

Frente a los objetivos establecidos en el plan de auditoría, se puede concluir que el SCI del procedimiento de desalojos se encuentra en una mejora continua, de acuerdo con las oportunidades de mejora y la observación identificadas:

- El procedimiento y el protocolo de desalojos no contempla la totalidad de las actividades ejecutadas por las áreas que intervienen en el proceso, como tampoco permite establecer términos para el desarrollo de estas, por lo que se requiere su actualización con el fin de realizar cambios con el propósito de aclarar conceptos, especificar términos y responsables de las etapas del proceso.

- Los criterios de priorización definidos en el procedimiento de desalojos no se encuentran actualizados a la política de economía popular definida por la administración.

- Las Direcciones Territoriales no reportan el resultado de las diligencias de desalojos a la Vicepresidencia de muebles e inmuebles, ni a la Vicepresidencia Jurídica en cumplimiento del procedimiento de desalojos.

- La oficina de integridad, anticorrupción en cumplimiento de la primera y segunda línea debe realizar un seguimiento y monitoreo riguroso al reporte trimestral de la ejecución de controles por las áreas de la Entidad.

- El área como dueña del proceso, es responsable 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 para las tres líneas de defensa.

- 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.

Por lo anterior, se remite el informe final que contiene los resultados de la auditoría, los cuales fueron socializados previamente mediante correo electrónico del 12 de abril y en reunión de cierre con las áreas auditadas el 19 de abril en donde fueron aceptadas por el líder del proceso.

Así mismo, en cumplimiento del *procedimiento "Elaboración y seguimiento planes mejoramiento"* se solicitó al líder del proceso Dirección de Asuntos Legales Misionales suscribir un Plan de Mejoramiento para las oportunidades de mejora y la observación identificada 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.

Cordial saludo,

Firmado digitalmente por MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA
Fecha: 2024.04.24 16:34:02 -05'00'

**MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA**
Jefe de la Oficina de Control Interno

Elaboró: Equipo auditor