

MEMORANDO CI2018-000781

Bogotá, 29 de enero de 2018

PARA: **Dra. María Virginia Torres Cristancho**
Presidente de SAE

DE: **María del Pilar Mayor Varela**

ASUNTO: **Informe ejecutivo – Seguimiento Lonja de Bogotá**

Cordial Saludo Dra. María Virginia

En cumplimiento a lo reglamentado por la Ley 87 de 1993, el Modelo Estándar de Control Interno del Departamento Administrativo de la Función Pública - MECI 2014, de conformidad con lo proyectado en el Plan de Auditoría para la vigencia 2017, en lo concerniente al Rol de Evaluación y seguimiento encomendado a la Oficina de Control Interno, Normas de Auditoría Generalmente aceptadas, Normas internacionales de Auditoría y demás normas aplicables, de manera atenta me permito presentar informe ejecutivo del seguimiento efectuada al proceso de remoción al depositario Lonja de Bogotá y mandatarios al corte de Noviembre de 2017.

Previamente se solicitó mediante correo electrónico la información documental para análisis previo, con la información obtenida, se procedió a realizar mesa de trabajo con la Vicepresidencia de bienes muebles e inmuebles y designado de la Regional Centro Oriente, con el fin de establecer la debilidades encontradas en el proceso de retoma de los bienes de la Lonja, y se procedió a la verificación de la información obtenida en la carpeta compartida y correos electrónicos sobre las gestiones efectuadas, igualmente se procedió a comparar los datos aportados frente a las resoluciones de remoción, el aplicativo Matrix y el seguimiento de informe anterior de la Oficina de Control Interno.

Lo anterior, en concordancia a los requisitos de las normas ISO 31000, el Modelo de Control Interno y la normatividad legal vigente. Se recomienda realizar las acciones de mejora necesarias para subsanar las situaciones dejadas en el presente seguimiento.

Resultado de la evaluación mencionada, le remitimos un informe del seguimiento efectuado, a la Vicepresidencia de bienes muebles e inmuebles y la Regional Centro Oriente, el que contiene las oportunidades de mejora identificadas y remitidas mediante memorando interno No. CI2018-000124. La cuales se detallan a continuación:

1. Oportunidad de Mejora- Inventario de bienes a cargo de la Lonja de Bogotá y mandatarios. Una vez realizado el cruce de los FMI que han sido removidos mediante acto administrativo a la Lonja Propiedad Raíz de Bogotá y mandatarios de acuerdo con lo informado por la Gerencia de bienes inmuebles, comparada con la información reportada por la Regional Centro Oriente quien ha realizado el proceso de retoma física y documental de los inmuebles, conforme al protocolo establecido para tal fin. Se observa, que a pesar de que



se ha adelantado el proceso, falta identificar el 100% del inventario que le fue asignado al depositario, y aún no se cuenta con la trazabilidad de los actos administrativos vigentes tal como mencionó en anterior informe presentado por la Oficina de Control Interno.

Dicha situación se evidencia en el desarrollo del presente informe y se afectan los siguientes riesgos:

- Riesgo:**
1. Podría ocurrir que no se reciba el activo por parte del tercero
 2. Podría ocurrir extravío de bienes
 3. Puede ocurrir que se desconozca lo que hacen los arrendatarios, depositarios y destinatarios provisionales
 4. Se podría reportar información financiera inexacta tanto de SAE como de los activos del FRISCO,

Recomendación: Continuar con las gestiones necesarias para realizar la retoma de los inmuebles que se encuentran pendientes y que se encuentran removidos mediante acto administrativo, al igual que la identificación de los inmuebles que se encuentran en estado productivo cuyos recaudos no se encuentran en poder del administrador del FRISCO.

2. Oportunidad de Mejora- FMI con varias resoluciones de remoción del depositario. Al verificar la información presentada en las resoluciones mediante las cuales SAE, ordena la remoción del depositario Lonja de Bogotá y mandatarios, se identificaron 6 folios de Matrícula Inmobiliaria en resoluciones diferentes (Ver numeral 5.1) en las cuales no se menciona en el considerando, el (los) anterior(es) acto administrativo (s) que guarden la trazabilidad en la afectación de los inmuebles Situación que evidencia deficiencias en los controles en la generación de actos administrativos al interior de SAE.

Los siguientes riesgos se afectan:

Riesgo: Controles inexistentes para la validación de actos administrativos.

Recomendación: Establecer la verificación la validación de los actos administrativos previo al proceso de venta u otro proceso que afecte los inmuebles.

3. Oportunidad de Mejora – Estados de los inmuebles en el aplicativo Matrix. Al verificar la información presentada en el reporte del aplicativo matrix, de los inmuebles retomados de la Lonja de Bogotá, se identificó que se encuentra desactualizado el estado del inventario. Dicha situación se evidencia en 6 folios de matrícula (Ver numeral 5.1) que han sido comercializados a través del convenio con CISA y que se encuentran registrados en administración de SAE, aun habiendo surtido la venta mediante escritura pública hace más de un año.

Igualmente, siendo el reporte del aplicativo matrix base de la información contable por la cual se reconoce como inventario aquellos bienes que se encuentran extintos, se idéntica una sobrevaloración del inventario por un valor de \$ 1.696.709.500 correspondientes al valor de los bienes vendidos. Situación que obedece a que no se realiza la marcación en el aplicativo de los bienes en proceso venta.

Los posibles riesgos que se afectan son los siguientes:

- Riesgo:**
1. Puede ocurrir que no tenga fiabilidad de la integridad de la información operativa que afecte la información financiera. Debido a que no se realizan los controles necesarios para actualizar el estado de los inventarios en el aplicativo matrix. - este riesgo no existe en ningún proceso
 2. Se podría reportar información financiera inexacta tanto de SAE como de los activos del FRISCO,

Recomendación: Realizar la marcación del 100% los inmuebles en vendidos o en proceso de venta de forma oportuna y realizar la verificación de la información publicada en las bases de datos base de la información contable.

4. Oportunidad de Mejora – Folios de Matrícula no reportados en Matrix – Actualización oportunidad de mejora de anterior seguimiento.

La Oficina de Control Interno, mediante informe de seguimiento de junio 30 de 2016. Reportó 28 FMI no registrados en el aplicativo Matrix de los cuales se indica la necesidad de registro en cuanto a aquellos en estado productivo y el cargue de los contratos. Al realizar la verificación del registro de los 28 FMI reportados, se encontró que se han ingresado 4 FMI con el proceso de Acta de Hallazgo correspondiente (Ver numeral 5.3).

Posteriormente, al realizar nueva verificación de los inmuebles que han surtido el proceso de retoma, conforme a lo reportado por la Regional Centro Oriente, no se encuentra registrados 35 FMI adicionales de los cuales se informan como productivos 4 inmuebles (Ver numeral 5.2). Para un total de 59 inmuebles retomados que no se encuentran en el inventario de SAE.

Como consecuencia de lo señalado anteriormente, se carece del registro de la productividad, al igual que no se han establecido las acciones para la recuperación de aquellos que se encuentren en estado de ocupación.

Al corte del presente informe, la SAE no reporta la gestión para realizar la documentación que permita el registro de los inmuebles mencionados en cumplimiento a lo establecido en el *procedimiento P-RR1-145 Procedimiento para Identificación Hallazgos generación de acciones*.

Riesgo:

1. Fallas en la identificación de activos potenciales de productividad.
2. Se podrían presentar demoras en el registro del activo en los sistemas de información de SAE.
3. Puede ocurrir que no tenga fiabilidad de la integridad de la información de la información operativa que afecte la información financiera.

Recomendación: Tomar las medidas conducentes para determinar las falencias e inconsistencias presentadas en el inventario de activos identificados y que han surtido el proceso de retoma.

5. Oportunidad de Mejora – Falta de lineamientos para la recuperación de los inmuebles que no han surtido proceso de retoma.

Conforme a lo reportado en mesa de trabajo del día 18 de diciembre de 2017, 154 folios de matrícula no han sido retomados ya que presentan dificultades para realizar el proceso, toda vez que los mandatarios afirman haber sido designados directamente en su momento por la DNE liquidada como depositarios sobre los inmuebles removidos o que presentan acciones contra la Lonja de Bogotá por lo cual no realizan la entrega voluntaria, al igual que las dificultades presentadas para identificar los inmuebles en administración (ver numeral 5.4).

Se observa, que la SAE no ha establecido los lineamientos o ha tomado las decisiones al respecto de las gestiones a adelantar sobre las cuales las Direcciones Regionales deban realizar para la retoma de dichos inmuebles. Los riesgos que se afectan con el presente informe son:

Riesgo:

1. Puede ocurrir que se desconozca lo que hacen los arrendatarios, depositarios y destinatarios provisionales
2. Podría ocurrir que no se reciba el activo por parte del tercero

3. Podría ocurrir extravío de bienes

Recomendación: Establecer a nivel directivo las acciones necesarias para la recuperación de los inmuebles, que presentan dificultades.

Observación 1 – Acciones Legales para la recuperación de dineros.

A pesar de que la SAE, adelantó las labores para conciliar la información recibida por parte de la Lonja Propiedad Raíz de Bogotá, de la cual se obtuvo las cifras base por valor \$6.268.888.654 sobre las cuales se realicen acciones de recuperación de los valores adeudados por los incumplimientos generados por el depositario en los periodos comprendidos del 2011 a Julio de 2014 (Gestión DNE liquidada) y posteriormente de agosto de 2014 a Feb 2017.

Se observa, que se han presentado demoras para la iniciación de acciones legales que permitan la recuperación de dichos dineros teniendo en cuenta que se continúan con los incumplimientos en cuanto a la presentación de informes de gestión y que SAE desconoce el manejo que se le ha dado a dineros que los mandatarios reportaron como entregados directamente a la Lonja de Bogotá.

Riesgo: Puede generarse menoscabo, disminución, detrimento, pérdida, uso indebido, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o intereses patrimoniales del Estado.

Recomendación: Continuar y priorizar las acciones legales pertinentes para la recuperación de los dineros que han sido objeto de conciliación por parte de SAE, al igual que realizar la actualización de los valores adeudados ya que la misma obedece a febrero de 2017.


Observación 2 – Información fuente para la depuración de la cuenta 2453

De acuerdo con lo observado por la Oficina de Control Interno, una vez realizado el proceso de validación de la información presentada por la Lonja de Bogotá, como insumo para la depuración de la productividad registrada en la cuenta 2453-Recaudos recibidos en administración. Sin embargo, verificado el reporte contable a diciembre 31 de 2017, el valor reportado en dicha cuenta asciende \$21.787 millones. Por lo cual se observa, que no se ha realizado la depuración contable de dicho depositario sobre la conciliación por inmueble realizada por la Gerencia de bienes Inmuebles.

Dicha observación fue reportada como hallazgo en el informe presentado por la Contraloría General de la República, quien realizó auditoría Financiera a SAE-FRISCO para la vigencia 2016. El riesgo que se puede materializar o afectar es el siguiente:

Riesgo: Puede ocurrir que no tenga fiabilidad de la integridad de la información de la información operativa que afecte la información financiera.

Recomendación: La Gerencia de bienes inmuebles debe reportar a la Gerencia Financiera la información verificada a fin de que sirva de insumo para la conciliación de contable.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES:

- Las observaciones y recomendaciones dejadas en este informe tienen como fin reducir los riesgos en el manejo de los recursos e inventario de la Entidad, de manera atenta recomendamos tomar las acciones de mejora encaminadas a trabajar y mejorar en las observaciones registradas, por lo tanto, vía correo electrónico se envía el Formato F-EC1-177 Formato de Acciones Correctivas, Preventivas y de Mejora su diligenciamiento y el cual debe ser remitido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo del presente informe.
- Diseñar y ejecutar planes de mejoramiento a corto plazo, fundamentalmente para cerrar las oportunidades de mejora y observaciones de anteriores auditorias y dar cumplimiento a los procedimientos del proceso que permitan el cierre efectivo de las mismas. Estos planes deben estar sujetos a una permanente evaluación, supervisión y monitoreo por parte del dueño del proceso.
- Las observaciones y recomendaciones dejadas en este informe tienen como fin reducir los riesgos de pérdida o fraude en el manejo de los recursos y manejo del inventario de la entidad SAE - FRISCO, de acuerdo con lo establecido en las políticas de SAE y lineamientos de control interno.
- Se recomienda que con la actualización e implementación de la documentación que soporta los procesos que intervienen, con el fin de que los procedimientos y actividades sean aplicados adecuadamente y cumplan con las políticas y lineamientos de la administración.
- Se recomienda incluir dentro de la documentación de los procesos una adecuada identificación y administración de los riesgos y definición de los controles adecuados con el fin de ayudar a minimizar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos.
- Se recomienda la identificación de los riesgos de tipo financiero y contable a fin de minimizar o eliminar los riesgos del proceso contable en sus diferentes etapas para fomentar la cultura en el manejo de los mismos, a fin de garantizar la confiabilidad, relevancia y comprensibilidad de la información financiera del FRISCO.
- Adoptar una política mediante la cual se integren todas las prácticas inherentes al proceso financiero y contable, así como los hechos económicos, financieros y sociales realizados en cualquier dependencia o proceso para que sean debidamente informados al área de contabilidad para su registro oportuno.
- Adoptar un mecanismo de autocontrol en el cual se pueda depurar y evaluar la cuenta de inventario del FRISCO

Es importante informar que no se presentó limitación alguna para realizar el seguimiento y se tuvo acceso a la totalidad de la información que soporta nuestra labor, sin que se hubiese presentado evento alguno que afectare el resultado de nuestras recomendaciones.



Conforme al resultado de la Auditoria adelantada por parte de esta Oficina y aceptada por el dueño del proceso, de manera atenta, se solicitó al dueño de proceso elaborar un Plan de Mejoramiento con las acciones correctivas encaminadas a subsanar las acciones de mejoramiento en torno al seguimiento y sean remitidas a la Oficina de Control Interno en un tiempo de diez (10) días hábiles para seguimiento y evaluación.

Cordialmente,



María del Pilar Mayor Varela.
Jefe de la Oficina de Control Interno.

Elaboró: Paola Andrea Blandón
Aprobó: MPMayor.

