Radicado DADEP No. 20211300038663

Bogotá D.C, 29-10-2021
130-OCI

MEMORANDO

PARA: **DIANA ALEJANDRA RODRÍGUEZ CORTÉS**
Directora

DE: **ROGER ALEXANDER SANABRIA CALDERÓN**
Jefe Oficina de Control Interno

ASUNTO: Informe Auditoría al Reconocimiento Contable del Patrimonio Inmobiliario Distrital

La Oficina de Control Interno en ejercicio de las funciones conferidas en la Ley 87 de 1993, Decretos 1083 de 2015 y 648 de 2017, especialmente en su rol de evaluación y seguimiento, realizó la auditoría señalada en el asunto, encontrando los siguientes resultados:

1. OBJETIVO Y ALCANCE

Analizar, verificar y evaluar el reconocimiento, actualización y coherencia de los hechos económicos que afectan el patrimonio inmobiliario de Bogotá D.C, dando cumplimiento al Régimen de Contabilidad Pública para Entidades de Gobierno y al MIPG aplicado durante la vigencia 2020 hasta lo corrido de la presente vigencia. Asimismo, el manejo de riesgos y los controles existentes.

2. CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Ley 1314 de 2009 "Regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento".
- Decreto 552 de 2018 "Por medio del cual se establece un marco regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dicten otras disposiciones".
- Resolución 425 de 2019 "Normas pare el Reconocimiento, Medición, Revelación, y Presentación de los Hechos Económicos de las Entidades de Gobierno".
- Resolución 212 de 2018 "Por la cual se crea el Comité de Sostenibilidad Contable del DADEP bajo el marco normativo para las Entidades de Gobierno".
- Resolución 156 de 2018 "modifica la Resolución 354 de 2007, que adoptó el Régimen de Contabilidad Pública, estableció su conformación y definió su ámbito de aplicación".
- Resolución 170 de 2017 "por la cual se adopta la metodología de valoración económica del suelo público de los inmuebles que se encuentran incorporados en el inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital".
- Resolución 533 de 2015 "Por la cual se incorpora el Régimen de Contaduría Pública, el marco normativo aplicable a las entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones".
- Circular conjunta N.º 01 de 2019 "Reporte de Información del DADEP e indicación sobre las disposiciones contables aplicables a bienes inmuebles".
- Instructivo 2 de 2015 de la Contaduría General de la Nación "Instrucciones para la transición al Marco normativo para entidades de gobierno".
- Reglamento Interno Comité Técnico Sostenibilidad Contable V1 Cód. 127-INSGR-04 Vigencia 01/11/2019.
- Manual Operativo del Modelo Integrado de Planeación y Gestión Versión 3 diciembre de 2019.
- Políticas Transversales para Entidades de Gobierno Distritales. Versión 2 de 30 de junio de 2021.

3. METODOLOGÍA

La evaluación se desarrolló con base en la Ley 1314, Resolución 354 de 2007 y su modificatoria y las Políticas Transversales para Entidades de Gobierno Distritales, con el fin de verificar el Control, Reconocimiento y actualización los hechos económicos que afectan el patrimonio inmobiliario de Bogotá D.C, estableciendo oportunidades de mejora y fortalezas del proceso, para recomendar posibles acciones de mejora.

4. ANÁLISIS Y DESARROLLO

La auditoría se comunicó a través de memorando radicado 2021300029003 del 20 de agosto de 2021 y posteriormente la Subdirección Administrativa, Financiera y de Control Disciplinario-SAF remitió respuesta con radicado 20214000029213 del 23 de agosto de 2021, suministrando adicionalmente a través de varios correos institucional las evidencias que sustentan las solicitudes pertinentes con el tema, la relación del personal del área, reporte de novedades, registros contables en LIMAY y otros documentos de tipo Normativo correspondiente al segundo semestre de 2020 y lo corrido de 2021 a la fecha, posteriormente el 28 de septiembre, se realizó entrevista a los profesionales encargados de liderar el tema por parte de SRI y SAF. El presente informe fue dado a conocer al grupo auditado a través de correo electrónico del 22 de octubre de 2021, del cual se recibió respuesta por parte del área por el mismo medio el 26 del mismo mes, teniendo en cuenta las observaciones y aclaraciones pertinentes, las cuales fueron incluidas en el presente informe, motivo por el cual a continuación se presenta su versión final.

4.1 Procedimiento: Reconocimiento Contable del Patrimonio Inmobiliario Distrital en Aplicación del Marco Normativo Contable para Entidades de Gobierno

De acuerdo con lo evidenciado a través del Sistema de Gestión, dicho procedimiento se encuentra en el proceso Gestión de Recursos identificado con Código 127-PRCDE-02, vigencia 27-09-2019, versión 4, el cual se encuentra en el siguiente link: http://sgc.dadep.gov.co/7/127-PRCGR-02.php. Actualmente, trabajado en la Subdirección Administrativa, Financiera y de Control Disciplinario–SAF cuenta con una profesional especializada provisional quien desempeña las labores de contador de la entidad, y por Parte de la Subdirección de Registro Inmobiliario–SRI un profesional universitario de carrera administrativa y tres contratistas asignados, quienes tienen a su cargo el reconocimiento contable de los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario distrital y cuyas obligaciones están descritas en el respectivo contrato:

Funcionario	Nivel Escolaridad	Tipo Viculación	Ubicación
Sandra Yasmin Jejen	Profesional	Contratista	SRI
Nury Rivera Garcia	Profesional	Contratista	SRI
Luz Carolina Rivera Duque	Profesional	Contratista	SRI
Rodrigo Vidal Reales Montero	Profesional Especializado	Carrera-Profesional Universitario	SRI
Consuelo Ardila Aguirre	Profesional Especializado	Provisional Especializado	SAF y CD

Fuente: SAF

4.2 Políticas de Operación y Aspectos Generales

El procedimiento tiene como objetivo registrar y actualizar los hechos económicos que afectan el patrimonio inmobiliario de Bogotá D.C, dando cumplimiento al Régimen de Contabilidad Pública-RCP para Entidades de Gobierno cuyo alcance inicia con la recepción de los reportes que son entregados por las áreas de gestión con las diferentes novedades de los bienes inmuebles, y finaliza con el reconocimiento en el sistema de gestión contable y sus correspondientes revelaciones.

Aplica a los procesos de SRI, SAI y SAF de la Entidad. Se aclara que para la revisión de las respectivas políticas de operación y aspectos generales se toma como muestra los documentos recibidos por parte tanto de SRI como de SAF a través de los correos electrónicos, los cuales cubren el rango de fechas solicitados durante esta auditoría. Contempla 4 políticas de la siguiente manera:

- Aspectos Generales

El DADEP hace parte de la Entidad Contable Pública Bogotá D.C., y el aplicativo oficial es El SIDEP, el cual es un sistema de gestión de bienes inmuebles que consolida la información de las operaciones o hechos económicos que se generan en materia de propiedad inmobiliaria; el cual permite soportar los documentos idóneos, a partir de este aplicativo se generan reportes o informes que permiten efectuar los reconocimientos contables de las operaciones allí registradas. Las diferencias de área registrada en SIDEP Inventario con respecto a SIDEP Administración, corresponde a los terrenos, que se tomarán como áreas sin entregar, de las cuales el DADEP tendrá el control. Los bienes que se reconocieron al 1 de enero de 2018 (Estado de Situación Financiera - Convergencia) de conformidad con el instructivo 02 de 2015 de la CGN, mantendrán las características de índole contable, hasta tanto se evidencie un error con la información que se tenía disponible para saldos iniciales. La información que ingrese al SIDEP de la cual no se tenía para saldos iniciales se tomará como información nueva y su registro será prospectivo.

El reconocimiento contable de los inmuebles del ECP Bogotá D.C cuya titularidad corresponde a Bogotá D.C., utilizados por el nivel central, que cumplan la definición de activos y características de propiedades planta y equipo, bienes de uso público, propiedades de inversión, inventarios y bienes históricos y culturales, los realiza el DADEP de conformidad con el manual de políticas contables de Bogotá D.C., en el numeral 2.7.1. Se debe tener en cuenta que las entidades del nivel central de la ECP Bogotá, deben mantener en su contabilidad patrimonial los bienes inmuebles (construcciones y terrenos) que trasladen al DADEP, los procesos de depreciación asociados a las construcciones, hasta que se les informe del reconocimiento de los mismos en los estados contables de este Departamento, momento en el cual, deberán actualizar el valor final de depreciación a trasladar.

El SIDEP identifica los bienes inmuebles a través de un código denominado RUPI, el cual, el primer digito identifica el urbanismo así: 1 Público de no Cesión, 2 fiscales del 3 al 89998 Público de Cesión y a partir de 90000 predios de entidades descentralizadas y localidades. Los RUPI a partir de 90000, el DADEP no se reconocen en la contabilidad patrimonial, cuentas de orden, ni revelaciones. Los bienes invadidos dado que no se posee el control, no se reconocerán en la contabilidad patrimonial. Se contabilizarán en las cuentas de orden respectivas, siempre y cuando se cuente con la medición fiable. De acuerdo con la revisión aplicada a la muestra seleccionada, la cual abarca los siguientes totales de bienes inmuebles:

CLASIFICACIÓN	CANTIDAD 30-09-2021	SALDO 30-09-2021	CANTIDAD 30-09-2020	SALDO 30-09-2020
Inventarios	131	5.648.955.930	120	4.914.695.376
Propiedad Planta y Equipo	1.757	4.312.468.581.888	1.734	4.123.793.386.803
Bienes de Uso Público	62.083	161.110.349.945.601	61.897	160.581.957.566.404
Cuentas de Orden	1.032	9.818.898.836.332	1.027	9.827.017.264.730
Revelaciones	6.619		6.567	
TOTAL REGISTROS	71.622	175.247.366.319.751	71.345	174.537.682.913.313
Menos duplicados cuentas de orden	30		30	
Menos predios IDU	5		5	
TOTAL RUPIS	71.587		71.310	

Fuente: Subdirección de Registro inmobiliario

Teniendo en cuenta la entrevista de los responsables se evidencia que por una parte el SIDEP aún se encuentra en desarrollo en menor proporción frente al año pasado, pues en este momento es una herramienta muy útil para realizar los 5 movimientos requeridos (entrega de bienes, devolución de bienes, egreso desincorporación retiro por invasión, ingreso incorporación ingreso por invasión y movimientos y ajustes (SAF y SRI), mencionados durante el último Comité Interinstitucional de Coordinación de Control Interno celebrado el 30/07/2021, el cual está publicado en el la página web.

Sin embargo, frente a este tema se observa que dicho procedimiento no está actualizado pues el profesional que antes laboraba desde SAF ahora se encuentra en la SRI y adicionalmente la SAI también participa en el mismo, por lo tanto, es recomendable ajustar y detallar el procedimiento publicado a través del Sistema de Gestión. De acuerdo a la anterior información el auditado manifestó: "Si bien es cierto que el procedimiento de la Subdirección Administrativa Financiera y de Control Disciplinario–SAF, se encuentra en proceso de actualización, es importante tener en cuenta que cada área misional tiene una parte del procedimiento contable de la entidad en donde la SAI, entrega el insumo o información sobre los bienes entregados en administración, el cual se refleja en el procedimiento de la SAI Cód. 127-PRCAP-01 "Administración de bienes públicos y Fiscales del Nivel Central. La SRI quienes realizan las novedades de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio inmobiliario del distrito a través del procedimiento Cód. 127-PRCIG-01 "Consolidación del Inventario General de Espacio Público y bienes fiscales". La SAF recepciona la información suministrada por las áreas misionales con el fin de mantener actualizados los Estados Contables de la entidad a su cargo, la cual se refleja en el procedimiento Cód. 127-PRCGR-02 "Reconocimiento contable del patrimonio inmobiliario distrital en aplicación del marco normativo contable para entidades de gobierno" (en proceso de actualización)".

Teniendo en cuenta lo presentado anteriormente y con base en el MIPG en cuanto a lineamientos generales para su implementación, específicamente de la política de fortalecimiento organizacional y simplificación de procesos, la OCI mantiene la recomendación de actualización y articulación a nivel documental del procedimiento, con el fin de evidenciar la secuencia de actividades, responsables y puntos de control asociados, independientemente si hay más de un área involucrada.

- Incorporación- Medición Inicial

Se describe que para la incorporación del predio, el valor registrado será un número entero, es decir, no se registran centavos, una vez SRI reporte a SAF los bienes inmuebles a reconocer contablemente por concepto de incorporación reportados por las entidades del nivel central, la SAF prepara y envía comunicación dirigida a la entidad reportante, siempre y cuando corresponda al nivel central y haga parte de la ECP Bogotá D.C. Informando oficialmente que el DADEP ha incorporado dichos bienes en sus estados financieros. El método de depreciación a aplicar a los bienes inmuebles administrados por el DADEP, es Línea Recta. Para el cálculo de la depreciación se toma como base meses de 30 días. Así mismo el cálculo de dicha depreciación es en días, para las incorporaciones el día 31 de cada mes, la depreciación inicia el 1 del mes siguiente, la depreciación de bienes desincorporados por baja en cuentas, es el día 1 del mes hasta el día anterior a su desincorporación.

Al revisar, la entidad viene cumpliendo con la metodología de valoración por parte de SRI establecida en la Resolución 170 de 2016, adicionalmente, se lleva a cabo el anexo 2 de la circular conjunta 01 de 2019 expedida por la SDH y por el DADEP, SAI determina la intención de uso y el control. No obstante, es importante que dichas metodologías llevadas a cabo tanto para el registro contable como para la determinación técnica y jurídica se reflejen en un procedimiento, con descripción y número de actividades, puntos de control, dependencia y funcionario responsable, medición de tiempos reales que toma y los respectivos formatos, reportes o registros resultante de cada actividad realizada.

Frente a lo anterior el auditado argumenta: "De acuerdo a la respuesta anterior, nos permitimos aclarar que la información relacionada con las metodologías se encuentra consignadas en los procedimientos antes señalados". Teniendo en cuenta lo anterior, la OCI mantiene la observación aclarando que no se evidencia completitud de los aspectos mencionados y re requiere de responsables y puntos de control claros para hacer más efectiva la gestión de los posibles riesgos asociados.

- Medición Posterior

Se tienen en cuenta las condiciones de uso para la administración en los bienes inmuebles, ya que están dadas en la fecha en que se tenga la medición fiable (asignación de costo) de los bienes definidos como activos, propiedad planta y equipo. La depreciación de los bienes clasificados como propiedades planta y equipo, inicia cuando la construcción está en condiciones de uso, si no se tiene la medición fiable y vida útil, no se calcula la alícuota de depreciación, pero su recálculo se realiza con estas variables y teniendo en cuenta la fecha de condiciones de uso (fecha de asignación costo). Reporte que deberá ser enviado por la SRI a SAF para el respectivo reconocimiento contable. Para las revisiones correspondientes a vida útil, método de depreciación y valor residual, de los bienes clasificados como activos y que cumplen con la definición de propiedades planta y equipo, administrados directamente por el DADEP, se realiza por SAI y hace el respectivo reporte a SAF. Se precisa, que a partir de la vigencia 2019 dichas revisiones se reciben a más tardar el quince de septiembre con corte a junio de cada vigencia.

La SRI informa a SAF, las novedades de las revisiones posteriores enviadas por los entes que conforman la ECP Bogotá D.C, y la de los bienes administrados directamente por el DADEP con el fin de ser reconocidas contablemente. Para determinar si existen indicios de deterioro de los bienes inmuebles a cargo del DADEP, la SRI diligencia una encuesta de fuentes externas e internas, para los bienes clasificados como propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, si dos o más de las respuestas relacionadas en la encuesta son afirmativas existen indicios de deterioro. De existir indicios de deterioro, la SRI informa a la SAF y reporta el valor del servicio recuperable, se precisa, que a partir de la vigencia 2019 dichas revisiones se reciben a más tardar el día quince del mes de septiembre con corte a junio de cada vigencia. Cuando la SRI efectúa actualizaciones de áreas a los bienes inmuebles, se debe tener en cuenta el concepto de la Contaduría General de la Nación (Radicado CGN No. 20182000056401) frente a indicios de evento adverso en el deterioro del valor del predio, e informar a la SAF para la gestión respectiva.

Luego de revisar el procedimiento se evidencia que carece de claridad en los siguientes temas: determinación de la medición fiable ya que desde la vigencia 2018 el avaluó comercial para el caso de los bienes clasificados como dación en pago lo constató durante un contrato la Universidad Distrital para efectos de los Saldos iniciales al comenzar con la implementación de las NIIF, deterioro que actualmente se determina de acuerdo con las encuestas enmarcadas en el nuevo marco normativo y con la ayuda de herramientas facilitadas por internet, la vida útil se calcula bajo el método de línea recta y valor residual, aunque no se especifica el método realizado; dichos métodos son elegidos por el DADEP, no obstante, no se encuentran evidenciados en el proceso auditado, por lo tanto se precisa documentar de manera clara y robusta detalles de estos temas, con el fin de lograr mayor fundamentación y posterior manejo de riesgos del proceso. Es de anotar que los auditados manifestaron que al 15 de septiembre de esta vigencia las dependencias o entidades responsables no habían entregado la información requerida, por lo tanto, se recomienda gestionar el cumplimiento para llevar a cabo dicha revisión y garantizar oportunamente la coherencia al final de la vigencia.

A lo anterior el auditado refiere: "Nos permitimos aclarar que los métodos no son elegidos al azar por el DADEP que por el contrario se da cumplimiento estricto a lo señalado en el manual de políticas contables de la SDH, el cual indica en su numeral 2.6.3 -Medición Posterior, " Después del reconocimiento y medición inicial, la medición posterior de las propiedades, planta y equipo se hace al costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado, de acuerdo con lo señalado en el Numeral 10.3 del Capítulo I del Marco Normativo para Entidades de Gobierno con el fin de actualizar los valores reconocidos inicialmente..." Ahora bien, en lo que respecta al valor residual, el DADEP aplica lo indicado en las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de la Contaduría General de la Nación Numeral 10 "Propiedades Planta y Equipo" Numeral 10.3 "Medición Posterior" Numeral 21 el cual indica: "El valor residual de la propiedad, planta y equipo es el valor estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento después de deducir los costos estimados por tal disposición si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. Si la entidad considera que, durante la vida útil del activo, se consumen sus beneficios económicos o su potencial de servicio en forma significativa, el valor residual puede ser cero; de lo contrario, la entidad estimará dicho valor".

De acuerdo con el anterior argumento la OCI reitera tanto la sugerencia como la recomendación, dado que es necesario que dentro de la unificación del proceso en el cual participan las tres dependencias se especifique de manera detallada y/o haga clara alusión al documento de metodología efectuada para cada actividad desarrollada.

- Entrega de Bienes en Administración

Los bienes inmuebles administrados en su totalidad por entidades del nivel central y con titularidad de Bogotá son reconocidos por el DADEP. De otro lado, para los bienes compartidos que se encuentren entregados parcialmente a entidades que conforman el nivel central, si se tienen el control y la medición fiable, se reconoce contablemente lo realizará el DADEP en su totalidad, salvo las excepciones contempladas en el manual de políticas de Bogotá D.C. Numeral 2.7.1. Los bienes inmuebles con titularidad a nombre de Bogotá D.C., y que administren en su totalidad empresas o entidades de gobierno general diferentes al nivel central de Bogotá, D.C., y que se consideren activos para estas, se reconocen contablemente en cuentas de orden y/o se revelan según el caso. Para el terreno o la construcción compartida entre entidades de gobierno general distintas del nivel central de Bogotá, D.C., se realiza con el siguiente cálculo: % entregado por el DADEP = (Área entregada *100%) / El total del área certificable del terreno o construcción.

Se precisa, que el área entregada se obtiene del módulo de administración del SIDEP. El reconocimiento contable lo realiza el DADEP en lo que corresponde al nivel central de Bogotá, D.C., con el valor del costo registrado en el SIDEP. Si él % entregado del terreno y construcción es menor al 100%, el restante se considera del DADEP, por lo tanto, la diferencia de cumplir con los criterios de activo será reconocido como tal, de lo contrario se revelará. Para el cálculo del valor en la entrega de bienes compartidos, no debe incluir el valor residual del activo. Cuando se registren movimientos entre entes del nivel central no se realiza ninguna reclasificación contable, teniendo en cuenta que se trata de una sola entidad contable pública, siempre y cuando no se cambie la intención de uso. Para los bienes inmuebles que devuelvan los administradores y que hayan generado reclasificaciones en cuentas de orden, se deberán medir de acuerdo a lo establecido en la normatividad correspondiente a ingresos de transacciones sin contraprestación es decir al valor de mercado del activo recibido, en ausencia de este por el costo de resposición, si no es factible obtener alguna de las anteriores se mide por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso.

Teniendo en cuenta la anterior información se evidencia que existe una oportunidad de mejora por parte de la SAI quienes cuentan con el argumento jurídico para administrar de manera exclusiva los bienes que le corresponden, ya que siempre deben reportar dichas novedades dentro de los 5 primeros días de cada mes a la SRI antes de la SAF, sin embargo, como se conoció la dependencia no es oportuna para entregar dicha información, es de recordar que los retrasos en el tema de entregas de bienes en administración trae consecuencias como demoras en los tramites de liquidación de contratos (CAMEP) y en los plazos mutuamente pactados aunque no queden obligaciones pendientes por parte del contratista, situación que puede afectar el proceso de oferta de espacios de estacionamiento y/o parqueadero.

Cuando este tipo de novedades es recibido por parte de SRI, la profesional encargada verifica y actualiza la correspondiente información de manera contable, si hay alguna reclasificación relacionada con las entregas y terminaciones de documentos de entrega de los contratos que se tienen suscritos con las diferentes entidades, toda vez que cada evento requiere de un registro contable diferente, así mismo, los movimientos ocacionados entre entidades de tipo centralizado debe coincidir con la relidad, teniendo en cuenta el administrador actual. Los profesionales de la SRI manifestaron que desde SAI no siempre se realiza revisión de los ajustes sugeridos, toda vez que para ellos se genera desgaste y retroceso revisando que se efectuen y así evolucionar en los deferentes temas (invasiones, legalizaciones, avaluos, verificación de control, cambio de vida util o intención de uso, deterioro, entre otros).

En el mismo sentido, de acuerdo con la entrevista a los profesionales responsables tanto de la SRI como de la SAF, manifestaron que los bienes que se venían entregando por competencia acorde al decreto 552 de 2018 a través de una mesa de trabajo no se continuó realizando, precisando que si se entrega a una entidad de nivel central en administración, el inventario sigue figurando en el DADEP, y si es descentralizado va a una cuenta 8 como activo (bienes entregados en administración), es decir, despues de saldos iniciales no se han vuelto a entregar. De otro lado, de acuerdo con la entrevista los profesionales responsables manifestarion que durante esta vigencia aún no se ha celebrado el primer comité de sostenibilidad contable creado bajo la Resolución 212 del 13 de julio de 2018 y en cuyo reglamento interno V1 identificado con el Cód. 127-INSGR-04 Vigencia 01/11/2019, establece que fue diseñado para "garantizar de manera permanente la depuración y mejora de información financiera".

Por lo tanto desde la OCI se recomienda, que por parte de las areas misionales se contemplen este tipo de riegos, toda vez que se presentan retrasos en la gestión tanto de entrega como de liquidación de CAMEP y no se ha llevado a cabo el Comité de Sostenibilidad Contable con el fin de subsanar los mencionados inconvenientes. Acorde con lo anteriormente mencionado la SAF manifestó: "Es importante dar claridad que la entrega de bienes por su misionalidad es una actividad propia de la Subdirección de Administración Inmobiliaria dentro de sus competencias y desde el procedimiento contable lo que corresponde es el registro de la acciones que se deriven de las diferentes entregas en administración y por lo tanto lo señalado frente a la Subdirección de Administración Inmobiliaria es un tema que se sale del alcance de la auditoria planteada que es una auditoria al procedimiento contable".

La auditoría comprende lo señalado desde la SAF, no obstante, en pro del mejoramiento continuo a nivel de entidad es preciso que este proceso de cara a clientes externos y entes externos de control pueda expresar clara, oportuna y eficientemente en los estados financieros el valor más real de estos conceptos, en tal sentido, es proceso en el marco de su actualización conlleve la realización de mesas de trabajo al interior de la entidad por parte de los involucrados para definir y delimitar actuaciones.

5. ANÁLISIS DE CONTROLES Y POTENCIALES RIESGOS

Se identifica la necesidad de ajustar, actualizar y reforzar tanto el procedimiento como los controles existentes en materia de Reconocimiento Contable del Patrimonio Inmobiliario Distrital, toda vez que se dificulta medir y analizar la efectividad de las metodologías efectuadas en varias actividades necesarias durante dicho registro de información, para que permitan la toma de decisiones en búsqueda de integrar y alinear los procesos para que alcancen los resultados deseados, así como enfocar los esfuerzos en los procesos principales, proporcionando, a las partes interesadas, confianza en la consistencia, efectividad y eficacia de la organización, por lo tanto es importante establecer responsables directos en el paso a paso e implementar puntos de control que sean documentados en el desarrollo diario. Los riesgos asociados identificados son:

Riesgo Estratégico: Por fallas en comunicación entre las tres principales áreas de la entidad incluidas las misionales, en cuanto a metodología, delimitaciones en responsabilidad y tiempos para llevar a cabo las respectivas depuraciones de los predios, a fin de que los Estados Financieros muestren cada vez más cerca la realidad y confiabilidad requeridas.

Riesgo de Cumplimiento: Se observaron incumplimientos en los tiempos reales ocasionados durante este ciclo, toda vez que no se vienen cumpliendo exactamente los tiempos tanto para cada actividad como para cada dependencia responsable, pues se dividen responsabilidades contribuyendo a que se disipe entre áreas sin obtener el control efectivo de dichos registros, así como evidencias de la operación de puntos de control generando afectación de principios de autorregulación y autocontrol.

Riesgo Operativo: se evidencian riesgos en cuanto al procedimiento para desarrollar las diferentes actividades sin documentar de manera adecuada, así mismo, retrocesos continuos ocasionando demoras en las diferentes actividades requeridas las cuales están detalladas durante este informe, necesitando de manera inmediata controles encaminados a establecer objetivos para orientar y tomar medidas para dar seguimiento a la mejora continua.

6. CONCLUSIÓN, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

La Oficina de Control Interno concluye en términos generales como fortaleza que el procedimiento al Reconocimiento Contable del Patrimonio Inmobiliario Distrital en la entidad cuenta con el personal competente para llevar a cabo dicho registro y la buena disposición para atender a los clientes internos, adicionalmente, se cuenta con un aplicativo que ha reemplazado formatos que antes se diligenciaban evidenciando un buen desarrollo tecnológico, no obstante, se **recomienda** revisar y ajustar la documentación relacionada en el proceso que permita identificar el debido cumplimiento.

Se identifican oportunidades de mejora encaminadas a fortalecer no solo los controles sino a mitigar los riesgos inherentes al proceso de tal manera que contribuya al cumplimiento óptimo y eficiente de los objetivos planteados que permitan Identificar, entender y gestionar los procesos interrelacionados, como un sistema, contribuyendo a la eficacia y eficiencia de la entidad y el logro de sus objetivos, especialmente, en el nuevo marco contable. Con base en lo descrito y observado a lo largo del presente informe la OCI **recomienda**:

- Revisar la documentación vigente implementando un flujograma en donde se evidencien los diferentes puntos de control para cada actividad especialmente durante el ciclo de registro de los bienes inmuebles independiente de su uso definidos en cada etapa junto con el cronograma, roles y responsabilidades de cada integrante. Contemplando las metodologías utilizadas durante cada tema (invasiones, legalizaciones, avaluos para los bienes en dación de pago, verificación de control, cambio de vida util o intención de uso, deterioro,entre otros). De la misma manera, una vez realizados los cambios o ajustes de la documentación sugerida por cada área (SRI, SAI y SAF), publicarlo en la Intranet y socializarlo adecuadamente con el fin de que puedan ser consultados y apropiados a nivel interno y externo.

- Establecer un plan de acción o un procedimiento expedito, ágil tendiente a que las entidades la hagan en la mayor brevedad posible, que permita utilizar un escenario para exponer y fijar los criterios de depuración, calidad, y oportunidad de los predios, toda vez que este recurso no se está aprovechando y puede contribuir a mitigar el riesgo de mostrar el estado más cercano a la realidad de los Estados Financieros. Teniendo en cuenta herramientas como por ejemplo el Comité de Sostenibilidad Contable y el acompañamiento de instancias como la Dirección Distrital de Contabilidad.

- Revisar y ajustar el mapa de riesgos con el fin de contemplar las falencias descritas durante el informe, en especial las relacionadas con la actualización de la entrega de los bienes en administración.

NOTA: Las observaciones y recomendaciones presentadas por la Oficina de Control Interno tienen como fin generar valor, contribuyendo al logro efectivo de los objetivos misionales a través de la mejora continua de los procesos, por esta razón, se espera sean consideradas por los responsables, a quienes se conmina a la realización de los ajustes, correcciones o mejoras a que haya lugar, y a incluirlas en el aplicativo CPM y gestionarlas de manera adecuada, oportuna y preventiva, ante la posible materialización de riesgos y/o pronunciamientos de los diferentes organismos externos de control. Dada la magnitud de la información, lo evaluado, observado, recomendado y demás aspectos señalados en este informe, tienen fundamento en verificaciones y revisiones realizadas sobre muestras seleccionadas con técnicas de auditoría, es decir, no es posible cubrir el 100% del universo, por lo cual los responsables de los procesos y la Alta Dirección deben tener presente el autocontrol y considerar la existencia de riesgos dentro de la información no seleccionada.

Cordialmente,

ROGER ALEXANDER SANABRIA CALDERÓN
Jefe Oficina de Control Interno

Copia: Mariela Pardo Corredor, subdirectora SAF.
Armando Lozano, subdirector SAI.
Carolina Cuenca, subdirectora SRI.

Elaboró: Doris Alicia Parrado Morales y Astrid Farfán Martínez.
Revisó y Aprobó: ROGER ALEXANDER SANABRIA CALDERÓN
Fecha: 29 de octubre de 2021