

**INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA**

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Nombre de la Entidad	ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretario / Director	OLGA LUCÍA GÓMEZ GÓMEZ
Ejecución de la Auditoria	Del 26 de diciembre de 2018 al 18 de enero de 2019
Objetivo de la Auditoria:	Evaluar que el registro y actualizaciones de los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio de Manizales, estén plenamente identificados.
Objetivos Específicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verificar que la base de datos de los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio de Manizales cumpla con lo establecido en el procedimiento de Bienes Inmuebles publicado en ISOLUCION. 2. Verificar que la clasificación de los Bienes Inmuebles del Municipio sea clara y comprensible para sus usuarios.
Alcance de la Auditoria:	Revisión de la totalidad de la base de datos de los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio de Manizales a agosto 31 de 2018.
Metodología	<p>Análisis a la base de datos de los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio.</p> <p>Consulta del Procedimiento para el registro de los Bienes Inmuebles del Municipio, publicado en ISOLUCION.</p>
Criterios de la auditoria	Procedimiento "Ingreso de Bienes Inmuebles al Sistema de la Administración Central", (PSI-SAM-PR-003; Formato PSI-SAM-FR-011. Resolución 533 de 2015 Manual de Políticas Contables – Municipio de Manizales – Numeral 4 Política Contable Propiedad Planta y Equipo.
Jefe de la Unidad de Control Interno	JUAN CARLOS RAMIREZ VALENCIA

**INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA**

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL PROCESO AUDITOR

- En el Marco del Consejo de Gobierno, el Señor Alcalde solicitó realizar Auditoría Especial a los Bienes Inmuebles registrados como propiedad del Municipio.
- Mediante Oficio UCI 126 de julio 4 de 2018, se solicitó a la Secretaría de Hacienda – Oficina de Bienes, la relación de los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio de Manizales, solicitando datos específicos de dichos bienes, como:
 - Descripción
 - Uso del Bien
 - Comodato y vigencia
 - Estado del Bien
 - Avalúo
- El día 5 de julio del presente año mediante oficio SH-OB 619-18, se recibió un CD el cual contenía la base de datos de los Bienes Inmuebles. Dicho archivo fue revisado por el grupo auditor, quien llevó a cabo la identificación de los bienes que fue posible clasificar como Instituciones Educativas, zona verde, lotes, casas, parqueaderos etc., los bienes que no fueron identificados por falta de información, se clasificaron como otros.

BIEN INMUEBLE	CANTIDAD
INSTITUCIONES EDUCATIVAS	156
ZONA VERDE	1273
AREA CESION	174
TALUD	95
PREDIOS	384
PLAZOLETAS	33
PROTECCION-RESERVA	194
PARQUE	89
DEPOSITO	18
MEJORAS	12
OFICINAS	28
ESCENARIOS DEPORTIVOS	87
LOTES	406
PARQUEADERO	162
EDIFICIOS	68
LOCALES	10
ZONAS Y AREAS	15
JUNTAS DE ACCION COMUNAL	85
ENTIDADES DE SALUD	22
VIAS-SEPARADORES	186
OTROS	201
TOTAL BIENES DEL MUNICIPIO	3698

INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019 OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA

Por lo anterior, el grupo auditor considera que no es pertinente iniciar la Auditoría hasta tanto no se cuente con la información necesaria.

Esta situación conllevó a la generación de un nuevo requerimiento para la Oficina de Bienes, mediante oficio UCI 215 de octubre 17 de 2018 donde se solicita establecer con claridad en cuanto al tipo, uso y estado de los bienes. Así mismo, determinar si se encuentran al servicio del Municipio, en comodato u otra tipología.

- Como no se recibió respuesta al UCI 215, se solicita de nuevo la información mediante Oficio UCI 237 de noviembre 23 de 2018 y así poder iniciar el proceso auditor.
- Mediante oficio SH OB 1128-18 de noviembre 26 de 2018, se comunica por parte de la Oficina de Bienes, que se están adelantando consultas para determinar la naturaleza de cada uno de los predios del Municipio y expresan que es un proceso complejo, ya que la información que solicitaba la Unidad de Control Interno requería la revisión de cada una de las carpetas existente en la Oficina. Debido a esto, solicitan tiempo para consolidar la información.
- El día 20 de diciembre de 2018 mediante oficio SH OB 1242-18 se recibe CD con la información requerida anteriormente.

Con esta información se inicia el proceso auditor el día 26 de diciembre de 2018.

- Para la realización de esta auditoría, el equipo auditor efectuó una muestra y realizó visitas a 20 propiedades del Municipio, con el propósito de verificar el estado y destinación de los bienes.

3. DESARROLLO DEL PROCESO AUDITOR

De acuerdo con la base de datos suministrada por la oficina de Bienes Inmuebles del Municipio, la Unidad de Control Interno encontró las siguientes situaciones:

- Se observa que no todos los campos registrados contienen la información requerida para la plena identificación del bien, como la información jurídica (Oficina que expidió el documento de propiedad, número del documento de propiedad, etc.), la información sobre la situación jurídica del bien; información física del bien inmueble, los datos de los servicios públicos y la situación de ocupación.

INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA

- Las novedades son identificadas por letras como: I= ingresos con títulos, O= no tienen título, B= baja por duplicidad o venta y C= en Comodato.
- Se observaron Bienes Inmuebles clasificados como **baja por duplicidad o venta**.

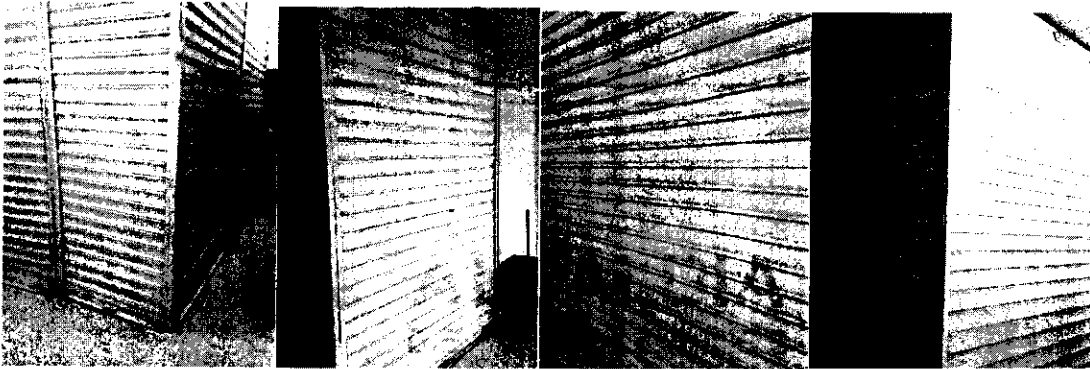
Muestra tomada por la Unidad de Control Interno

cod. activo	novedad	matricula inmobiliaria	num. Reg. catastral	ficha nueva	nom. activo	direccion	Observaciones O. Bienes
2798	I	100-058051	10500210223901	105000000210901000000000	LOCAL 22 TORRE A	K 22 18 11 L COMERCIAL 42	LOCAL 22
1698	I	100-058050	10500210222901	105000000210901000000000	LOCAL 41	CARRERA 22 # 18 - 22 CALLE 19	LOCAL 21
1697	I	100-058049	10500210221901	105000000210901000000000	LOCAL NUMERO 40	CARRERA 22 # 18 - 22 CALLE 19	LOCAL 40
2743	I	100-048223	10400350074901	104000000350901000000000	LOCAL SAN ANDRESITO	C 19 17 36 L 153	LOCAL 153
2744	I	100-048259	10400350093901	104000000350901000000000	LOCAL SAN ANDRESITO	C 19 17 36 L 236	LOCAL 236
2745	I	100-048257	10400350107901	104000000350901000000000	LOCAL SAN ANDRESITO	C 19 17 36 L 234	LOCAL 234
3566	I	100-048241	10400350120901	104000000350901000000000	LOCAL SAN ANDRESITO	C 19 17 36 L 218	LOCAL 218
2133	B	100028166	10201580022000	102000001580022000000000	LOTE PIO XII	K 38 67B 45	CASA
2137	I	100028166	10201710040000	102000001710040000000000	LOTE GRANJAS	C 65H 37 34	CASA
2139	I	100028166	10201740003000	102000001740003000000000	LOTE GRANJAS	C 64 36 33	CASA
2140	I	100028166	10201770064000	102000001770064000000000	LOTE GRANJAS	K 36A 60 131	CASA
2134	I	100028166	10201630014000	102000001630014000000000	LOTE PIO XII	C 68 37 34	CASA
1805	I	100-176007	10502190004000	105000002190004000000000	CENTRO DE COMERCIO INFORMAL	K 19Y 20 C 29 LOTE 3	CENTRO DE COMERCIO INFORMAL
1804	I	100-176006	10502190003000	105000002190003000000000	CENTRO DE COMERCIO INFORMAL	K 19 Y 20 CALLE 29	CENTRO DE COMERCIO INFORMAL
2376	I	100-170125	10301870007000	103000001870007000000000	LOTE	C 45 24 16 VENTA DE FLORES	PUESTO INFORMALES DE FLORES
2130	I	100028166	10201520024000	102000001520024000000000	LOTE PIO XII EL ZAFIRO	K 37 C 69 EL ZAFIRO	CASAS
2155	O	100028166	10201950010000	102000001950010000000000	LOTE FATIMA	C 67 34 40	CASA
3461	O		10404960047004	104000004960047000000000	C 9A 1N In	C 9A 1N In	CASAS (MEJORA)
3355	C	100-028166	10201780003000	102000001780003000000000	K 36A 63A 31	K 36A 63A 31	EDF FUNDACION TALLER DE LA ABUELA

Este recorrido se inició con visita al Centro Comercial San Andresito los días 3 de enero de 2019 y enero 21 de 2019, encontrando que los locales números 153, 236, 234 y 218 ubicados en la Calle 19 Nro. 17-36 no se encuentran en uso y de acuerdo a lo manifestado por la Administración del Centro Comercial estos se encuentran a paz y salvo por concepto de cuota de Administración.

**INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA**

Locales San Andresito



Local 153

Local 218

Local 234

Local 236

Para los bienes ubicados en la dirección Cra. 22 Nro. 18-22, Calle 19; se encontró que los locales que aparecen en la base de datos del Municipio – Oficina de Bienes, no corresponden con la información suministrada por la Administración de la Propiedad Horizontal, ya que ellos cuentan con diferentes locales registrados como de propiedad del Municipio. En la base de datos del Municipio aparecen los locales 22, 21 y 40 y en la de la propiedad horizontal están registrados los Nros. 23, 40, 41 y 42, cuya destinación y uso corresponde las oficinas de: L 23 – Espacio Público, L 40 - Asociación de Juntas de Acción Comunal, L 41 – Personería Municipal, L 42 - Correspondencia.

Locales Propiedad Horizontal CAM



Local 23

Local 40

Local 41

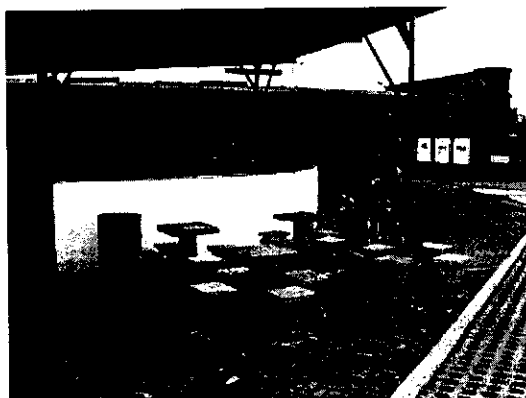
Local 42

INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019 OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA

El día 23 de enero se realizó la última inspección a los demás bienes relacionados en la base de datos, los cuales se encuentran ubicados en diferentes lugares de la ciudad. Debido a la poca claridad en la información consignada en la base de datos en cuanto a la ubicación fue difícil identificarlos, ya que algunos no contaban con la respectiva nomenclatura y en otros casos las direcciones no coincidían o no fueron halladas.

Bienes Inmuebles visitados:

Centro de Comercio Informal, en la base de datos aparecen dos registros que no dan claridad de si es todo el lote propiedad del Municipio o una parte.



Puesto Informal de Flores – Calle 45 No. 24 – 16, conformado por 20 puestos de venta de flores, los cuales se encuentran identificados con el logo de la Alcaldía.

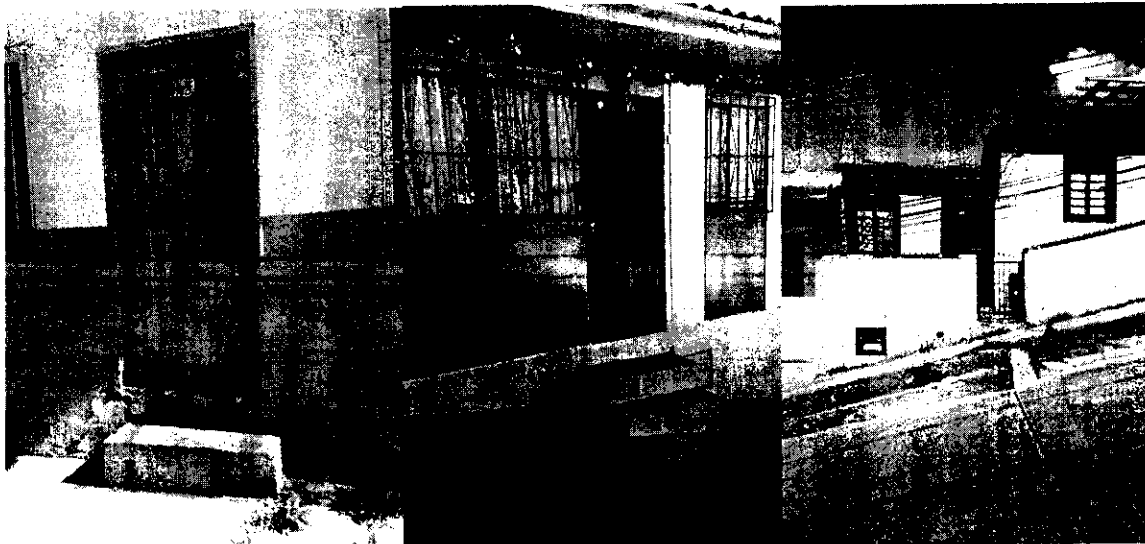


**INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA**

Fundación Taller de la abuela, se debe actualizar su Razón Social ya que actualmente se encuentra registrada como Fundación Angelluz.



Casa Pio XII – Cra. 38 67b-45, Casa granjas calle 64 36-33, Casa Fátima calle 67 34-40, reportados en la base de datos de la oficina de bienes como de propiedad del Municipio.



Casa Pio XII

Casa Granjas

Casa Fátima

INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019 OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA

A continuación relacionamos los predios que no fueron ubicados de acuerdo a la dirección registrada en la base de datos:

Lote granjas	Calle 65H 37-34
Lote granjas	Cra. 36ª 60-131
Lote pio XII	Calle 68 37-34
Lote Pio XII – El Zafiro	Cra. 37 Calle 69
Calle 9ª 1N in	

HALLAZGO NRO. 1 INCUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL PROCESO

Revisada la información presentada por el proceso "Base de Datos de los Bienes Inmuebles" por parte de la Oficina de Bienes Inmuebles, se evidencia que se incumple con el registro y actualización de los bienes del Municipio, situación que es contraria a lo establecido en el procedimiento "Ingreso de Bienes Inmuebles al Sistema de la Administración Central – PSI-SAM- 003, establecido en el Sistema ISOLUCIÓN.

4. OBSERVACIÓN

- Se observó que la herramienta utilizada para el control de la información de los Bienes Inmuebles pertenecientes al Municipio de Manizales, es una base de datos la cual presenta deficiencias como:
 - ✓ La información con la que se alimenta no presenta homogeneidad en los conceptos para la identificación de los Bienes Inmuebles y sus relaciones, los cuales generan confusión y no permiten realizar filtros de manera eficiente. (clasificación varios términos como: área cesión, a cesión, zona de cesión, áreas de cesión, entre otros).
 - ✓ No se encuentra depurada y/o actualizada, aparecen incluso bienes clasificados como bajas por duplicidad o por venta.
 - ✓ Las direcciones de los predios en algunos casos no coinciden, lo cual limita su identificación y ubicación.
 - ✓ Presentan celdas sin diligenciamiento.
- Se identificaron Bienes Inmuebles pertenecientes al Municipio, los cuales están generando gastos como es el caso de 4 locales en el Centro Comercial San Andresito, por los cuales se pagan cuotas de administración por un valor aproximado \$5.536.800 anuales, que no están siendo utilizados por la Administración Municipal.

INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019 OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA

- Se observó que la oficina de Bienes Inmuebles del Municipio suministra la información "base de datos" para alimentar el software de la Secretaria de Planeación "Sistema de Información Geográfico" y para gestión contable situación que genera riesgos e incertidumbre para el manejo de datos y cifras de estas áreas por su desactualización.
- La Unidad observa que el riesgo identificado por el proceso SAM14 "Ocupación indebida de los Bienes Inmuebles propiedad del Municipio de Manizales, lo cual afecta la destinación y disposición de los mismos" pudiera estar materializado.

5. CONCLUSIÓN DEL PROCESO AUDITOR

Por la incertidumbre que genera la información manejada en el proceso, esta Unidad no pudo determinar ni el número, ni el estado de los Bienes Inmuebles propiedad del Municipio.

6. RECOMENDACION

- La Unidad de Control Interno recomienda que se adelante un plan de acción que permita a la Oficina de Bienes Inmuebles del Municipio desarrollar un proceso de actualización y depuración de la información de los Bienes Inmuebles propiedad del Municipio.
- Es importante establecer controles para realizar seguimientos constantes a esta base de datos y así garantizar una identificación clara y precisa de los Bienes Inmuebles pertenecientes al Municipio de Manizales.
- Es importante que se realice un estudio de títulos con el objeto de determinar los Bienes Inmuebles de propiedad del Municipio, para establecer su cantidad y clasificar la utilidad o improductividad de los mismos, situación que permitirá adelantar las gestiones administrativas necesarias para su buen uso.

7. OBJECIONES

La Oficina Coordinadora de Bienes de la Secretaría de Hacienda mediante oficio SH-OB 157-2019 del 11 de febrero, presenta objeciones al informe preliminar de Auditoria Especial No. 02-2019 del proceso auditor en ejercicio del derecho a la contradicción.

**INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL No. 02 - 2019
OFICINA DE BIENES INMUEBLES - SECRETARÍA DE HACIENDA**

HALLAZGO NRO. 1 INCUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL PROCESO

La Unidad de Control Interno no acepta las objeciones presentadas a lo evidenciado en el proceso auditor, toda vez que las evidencia presentadas no desvirtúan lo evidenciado por la Unidad sino que por el contrario dan fe de lo evidenciado en el proceso auditor. Por lo anterior expuesto el hallazgo se **MANTIENE**. Por lo tanto, el proceso deberá implementar acciones de mejora que permita subsanar y prevenir la situación evidenciada.

8. PLAN DE MEJORAMIENTO

Producto de este informe final de Auditoria, se debe adoptar un Plan de Mejoramiento, para lo cual deberán realizar un análisis que les permita identificar las causas que generaron el hallazgo e implementar acciones medibles, que permitan corregir y/o prevenir las deficiencias encontradas

Dicho Plan de Mejoramiento deberá entregarse a más tardar el día 11 de marzo de 2019, firmado por el señor Alcalde y el Secretario de Despacho de la Secretaría de Hacienda, según formatos y procedimientos establecidos para tal fin, que se encuentran disponibles en el Sistema de Información Software ISOLUCION.

Atentamente,



JUAN CARLOS RAMÍREZ VALENCIA

Director Administrativo
Unidad de Control Interno