
	<b>INFORME DE AUDITORÍA INTERNA</b>		
	Versión 02	FECHA 08/08/2016	
	Código VI-A1-300-25.1	Página 1 de 4	

**CÓDIGO DE LA AUDITORÍA INTERNA:** GINMO-2021

**DENOMINACIÓN DEL TRABAJO:** Auditoría Interna con Base en Riesgos – Procesos Misionales.  
**"Gestión Control de la Actividad Inmobiliaria".**

**ASISTE POR EL PROCESO AUDITADO:** Jorge Alberto Sánchez Ramírez  
Técnico Operativo

**ASISTE EN CALIDAD DE AUDITOR INTERNO:** Erika Liliana Monsalve Díaz  
Profesional Especializado (E)- Control Interno.

**OBJETIVO DEL TRABAJO:** Evaluar la solidez de los controles internos implementados para gestionar los riesgos asociados a los Procesos Misionales. **"Gestión Control de la Actividad Inmobiliaria".**

**ALCANCE:** El alcance (preliminar) establecido para la realización de este trabajo, comprende la evaluación de los controles internos propios del proceso auditado, relacionados con los siguientes tópicos:



- Proceso para la expedición de la matrícula inmobiliaria en el Municipio de Floridablanca.
- Reglamentación control actividad inmobiliaria
- Solicitudes de matrículas de arrendador radicadas y gestionadas
- Reportes Presentados por las agencias o inmobiliarias

Período auditado: 01 de Enero de 2020 a 30 de Agosto de 2021

**NORMATIVIDAD APLICABLE:** Para la realización de este trabajo se consideraron como principales criterios, los siguientes:

- Ley 820 del 10 de Julio de 2003
- Manual de Operaciones del Banco Inmobiliario de Floridablanca – BIF.



	<b>INFORME DE AUDITORÍA INTERNA</b>		
	Versión 02	FECHA 08/08/2016	
	Código VI-A1-300-25.1	Página 2 de 4	

## RIESGOS SOBRE LOS CUALES SE FUNDAMENTÓ LA AUDITORÍA:

### ▪ Identificados por el Auditor Interno:



- **R1.** Incumplimiento de la reglamentación establecida para la operación de la Gestión del Control de la Actividad Inmobiliaria.
- **R2.** Incumplimiento de la Ley 820 de 2003.

**R3.** Incumplimiento de los términos legales establecidos para expedir las matrículas inmobiliarias.

**DECLARACIÓN:** Esta auditoría fue realizada con base en el análisis de muestras aleatorias seleccionadas por el auditor a cargo de la realización del trabajo. Una consecuencia de esto es la presencia del riesgo de muestreo, es decir, el riesgo de que la conclusión basada en la muestra analizada no coincida con la conclusión a que se habría llegado en caso de haber examinado todos los elementos que componen la población.

**FORTALEZAS IDENTIFICADAS (ASPECTOS POSITIVOS):** Como resultado de la evaluación practicada sobre los Procesos Estratégicos del Banco Inmobiliario de Floridablanca - BIF ("**Gestión Control de la Actividad Inmobiliaria**".) y con fundamento en la información recibida durante la auditoría, se identificaron las siguientes fortalezas a resaltar:

1. En el análisis de una muestra compuesta por dieciocho (10) expedientes de matrículas inmobiliarias expedidas, por cada vigencia, cuentan con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 820 de 2003, el Decreto 051 de 2004 y la reglamentación expedida por la entidad.
2. Se identifica expedición de reglamento debidamente actualizado, Según Resolución No.072 del 20 de abril de 2021.
3. El total de las solicitudes de matrículas radicadas fueron gestionadas en los términos establecidos por la reglamentación. (19 solicitudes)
4. Existe un manual de Actividad Inmobiliaria adoptado mediante Resolución 101 de 2019, y un manual de procesos y procedimientos del área técnica que incluye la expedición de matrícula inmobiliaria.

	<b>INFORME DE AUDITORÍA INTERNA</b>		
	Versión 02	FECHA 08/08/2016	
	Código VI-A1-300-25.1	Página 3 de 4	

5. De acuerdo a la información aportada se identifica que durante los términos del alcance de la auditoría, las inmobiliarias han venido presentando los informes trimestrales, de acuerdo a los parámetros establecidos y no se ha presentado llamado de atención a ninguna inmobiliaria por incumplimiento de este reporte.

**OPORTUNIDADES DE MEJORAMIENTO (HALLAZGOS):**

**1. DEBILIDAD EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 594 DE 2000, LEY GENERAL DE ARCHIVO.**

Se evidenció que desde la vigencia 2020, no se lleva expediente físico, ni digital de los documentos soportes de las solicitudes y registros de matrícula, motivo por el cual se dificultó el ejercicio de la auditoría.

- **Causa probable:** Desconocimiento de los lineamientos normativos y/o procedimentales aplicables a la gestión documental.

**Riesgo (s) asociado (s):** No existen riesgos asociados

**2. EL REGISTRO PUBLICADO EN LA WEB DE LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS REGISTRADAS SE ENCUENTRA DESACTUALIZADO.**

Se evidenció que el listado de agencias inmobiliarias publicado en la página web de la entidad se encuentra desactualizado, se recomienda actualizar dichos registros.

- **Causa probable:** Falta de comunicación con el profesional encargado de las publicaciones en la página, a fin de que se mantenga actualizada la información registrada en la página web. .

- **Riesgo (s) asociado (s):** No existen riesgos asociados

A pesar de que no existen riesgos asociados en el ejercicio de la auditoría se pudo evidenciar estas falencias que requieren oportunidad de mejora, para el proceso de gestión inmobiliaria.

**RESUMEN DE OPORTUNIDADES DE MEJORAMIENTO (HALLAZGOS):**

N°	TÍTULO DEL HALLAZGO
1	Debilidad en la aplicación de la ley 594 de 2000, ley general de archivo

N°	TÍTULO DEL HALLAZGO
2	El registro publicado en la web de las agencias inmobiliarias registradas se encuentra desactualizado.

**Notas:**

- La naturaleza de la labor de auditoría interna se encuentra limitada por restricciones de tiempo y alcance, razón por la que procedimientos más detallados podrían develar asuntos no abordados en la ejecución de esta actividad.
- La evidencia recopilada para propósitos de la evaluación efectuada versa en información suministrada por el personal perteneciente al proceso o actividad auditada. Nuestro alcance no pretende corroborar la precisión de la información y su origen.
- Es necesario precisar que las “Recomendaciones” propuestas en ningún caso son de obligatoria ejecución por parte de la Entidad, más se incentiva su consideración para los planes de mejoramiento a que haya lugar.
- La respuesta ante las situaciones observadas es discrecional de la Administración del Banco Inmobiliario de Floridablanca - BIF.

--

Floridablanca, 22 de Octubre de 2021.

  
**ERIKA LILIANA MONSALVE DIAZ**  
 Profesional Especializado - Control Interno