

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 1 de 25 | Revisión 1 |

**OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL**

**AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO EXPRES N° 022  
ALCALDIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Y EL INSTITUTO DE VIVIENDA  
INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA  
(INVISBU)  
VIGENCIA 2022 - PVCFT 2022**

**INFORME DEFINITIVO**

**BUCARAMANGA**  
**Septiembre 05 de 2022**

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 2 de 25 | Revisión 1 |

**VIVIANA MARCELA BLANCO MORALES**  
Contralora Municipal de Bucaramanga

**GERMAN PEREZ AMADO**  
Jefe de Vigilancia Fiscal y Ambiental (Supervisor)

**EQUIPO DE AUDITORÍA**

**JUAN PABLO HERNANDEZ Q.**  
Profesional Universitario -Líder

**PEDRO JULIAN OROSTEGUI ANAYA**  
Auditor Fiscal

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 3 de 25 | Revisión 1 |

## TABLA DE CONTENIDO

|  |    |
|--|----|
| 1. CARTA DE PRESENTACIÓN.....  | 4  |
| 2. OBJETIVOS .....   | 5  |
| 2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA.....   | 5  |
| 2.1.1 OBJETIVO GENERAL.....  | 5  |
| 2.2 FUENTES DE CRITERIO .....  | 5  |
| 2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA .....  | 6  |
| 2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO .....   | 6  |
| 2.5 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO .....                     | 6  |
| 2.6 CONCLUSIONES GENERALES .....   | 7  |
| 2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS.....   | 7  |
| 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS .....   | 8  |
| 3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....   | 8  |
| 3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA .....   | 8  |
| 4. RESULTADOS DE AUDITORÍA.....  | 9  |
| 4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA.....           | 9  |
| 4.1.1 MUESTRA DE AUDITORÍA.....  | 9  |
| 4.1.2 RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORIAS ANTERIORES..... | 9  |
| 4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1 .....          | 10 |
| 4.3 HALLAZGO No. 01 CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2 .....                 | 13 |
| 4.4 HALLAZGO No. 02 CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3 .....                 | 21 |
| 5. RELACIÓN DE HALLAZGOS.....  | 25 |
| 5.1 TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA .....                      | 25 |

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 4 de 25 | Revisión 1 |

## 1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Ingeniero:

**JUAN CARLOS CÁRDENAS REY**

Alcalde de Bucaramanga

Ingeniero:

**ISRAEL ANDRES BARRAGAN JEREZ**

Director INVISBU

Ciudad

**Asunto:** Informe Definitivo Auditoría de Cumplimiento Exprés N° 022-2022 al INVISBU y Alcaldía Municipal de Bucaramanga.

La Contraloría Municipal de Bucaramanga, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 272 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 04 de 2019, en consonancia con el artículo 4 del Decreto 403 de 2020, practicó Auditoría de Cumplimiento Exprés a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU), para la vigencia 2022, a través de los principios de la vigilancia y el control fiscal.

Es responsabilidad de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU), el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a sus actividades institucionales en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la Auditoría de Cumplimiento Exprés No. 022 de 2022, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para las auditorías de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución N° 0220 del 11 de noviembre de 2020, proferida por la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 5 de 25 | Revisión 1 |

Estos principios requieren de parte de la Contraloría Municipal de Bucaramanga la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por la entidad auditada.

La auditoría se adelantó en la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU). El período auditado tuvo como fecha de corte el día 16 de septiembre de 2022 y abarcó el período comprendido entre el día 01 de agosto de 2022 al día 16 de septiembre de 2022.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo.

## 2. OBJETIVOS

### 2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

#### 2.1.1 OBJETIVO GENERAL

Emitir un informe sobre el cumplimiento de los criterios evaluados, en todos los aspectos significativos, con el fin de evaluar si la gestión legal adelantada por el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) y la ALCALDIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA en cumplimiento de la defensa jurídica de la propiedad de los predios materia de denuncia, se ajusta a las normas legales.

#### 2.2 FUENTES DE CRITERIO

1. Constitución Política de Colombia, Artículo 209.
2. Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.
3. Decreto 1077 de 2015.
4. Decreto 403 de 2020, Artículo 3°, 126 y artículo 81 literal c.

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 6 de 25 | Revisión 1 |

## 2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

En el presente ejercicio auditor se emitirá un concepto sobre el cumplimiento de los criterios evaluados en la gestión fiscal presupuestal adelantada por el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) y por la ALCALDIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en lo referente al cumplimiento de las actividades desarrolladas para la legalización de los predios denunciados.

## 2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO

En el trabajo de campo no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la auditoría. Se logró obtener todas las evidencias en forma directa en los tiempos establecidos, logrando recepcionar y analizar toda la información para avanzar con el trabajo y soportar el informe de auditoría.

## 2.5 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO

En la evaluación del diseño de control se registra la valoración de los riesgos inherentes a la Auditoria de Cumplimiento No. 022 de 2022. Teniendo en cuenta lo anterior, se emite un concepto preliminar sobre la calidad y eficiencia del Control Fiscal Interno **CON DEFICIENCIAS**, según los resultados que arroja el Papel de Trabajo PT 24-AC Matriz de Riesgos AC, diligenciada previamente con la información aportada por la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.

| Rangos de ponderación CFI |                  |
|---------------------------|------------------|
| De 1.0 a 1.5              | Efectivo         |
| De > 1.5 a 2.0            | Con deficiencias |
| De > 2.0 a 3.0            | Inefectivo       |

Fuente: PT24-AC Riesgos y Controles AC

|  |   |  |                |            |
|--|---|--|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         |  | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> |  | Página 7 de 25 | Revisión 1 |

| COMPONENTES DE CONTROL INTERNO (10%) |      | VALORACIÓN DISEÑO DE CONTROL - EFICIENCIA (20%) |       | RIESGO COMBINADO (Riesgo inherente* Diseño del control) |      | VALORACIÓN EFECTIVIDAD DE LOS CONTROLES (70%) | CALIFICACION SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO INTERNO DEL ASUNTO O MATERIA |
|--------------------------------------|------|---|-------|---|------|---|--|
| ADECUADO                             | 5.50 | INEFICIENTE                                     | 16.50 | ALTO  | 0.80 | EFICAZ  | 1.8  |
|                                      |      |   |       |   |      |   | <b>CON DEFICIENCIAS</b>  |

Fuente: Resultados Matriz PT 24-AC Matriz de Riesgos AC aplicada a la Auditoría de Cumplimiento No. 022 de 2022.

## 2.6 CONCLUSIONES GENERALES

**INCUMPLIMIENTO MATERIAL CON RESERVAS** Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, consideramos que, salvo en lo referente a la no actuación previa en la recuperación de los predios a favor del INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) Y Alcaldía Municipal, la información acerca de la materia controlada en la entidad auditada resulta conforme, en todos los aspectos significativos, con los criterios aplicados.

## 2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría Municipal de Bucaramanga, constituyó dos (2) Hallazgos de tipo administrativo.

Como resultado de la presente auditoría, El Instituto de Vivienda y Reforma Urbana (INVISBU) y la Administración Municipal deberá elaborar un Plan de Mejoramiento, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría Municipal de Bucaramanga como resultado del proceso auditor que se describen en este informe.

El Plan de Mejoramiento debe ser presentado dentro de los cinco (3) días hábiles siguientes al recibo del informe presentado por la Contraloría Municipal de Bucaramanga al correo electrónico: [jefevigilanciafiscal@contraloriabga.gov.co](mailto:jefevigilanciafiscal@contraloriabga.gov.co) y

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 8 de 25 | Revisión 1 |

[profesionaluniversitario13@contraloriabga.gov.co](mailto:profesionaluniversitario13@contraloriabga.gov.co) lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el artículos 45 y siguientes de la Resolución 0220 de 2020.

Atentamente,

| <b>Equipo de Auditoria:</b>      |  |                |  |
|----------------------------------|--|----------------|--|
| <b>Nombre</b>                    | <b>Cargo</b>                               | <b>Rol</b>     | <b>Firma</b>   |
| <b>GERMAN PEREZ AMADO</b>        | Jefe Oficina Vigilancia Fiscal y Ambiental | Supervisor     |   |
| <b>JUAN PABLO HERNANDEZ Q.</b>   | Profesional Universitario                  | Líder          |   |
| <b>PEDRO JULIAN OROSTEGUI A.</b> | Auditor Fiscal                             | Equipo Auditor |  |

### **3. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

#### **3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Evaluar la propiedad de los predios denunciados.
- Evaluar la gestión que ha realizado tanto el INVISBU como el Municipio de Bucaramanga para el resarcimiento de los predios denunciados.
- Verificar los controles de riesgos que aplico la oficina de Control Interno del INVISBU como la oficina de Control Interno del Municipio de Bucaramanga sobre la legalidad de los predios denunciados.

#### **3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA**

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación son:

- Revisión de la representación legal de los predios.

|  |   |                |            |
|--|---|----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001    |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 9 de 25 | Revisión 1 |

- Efectividad y cumplimiento de las acciones adelantadas por las instituciones poseedoras de los predios para su dominio.

#### 4. RESULTADOS DE AUDITORÍA

La Contraloría Municipal de Bucaramanga, con base en las facultades y atribuciones conferidas por los artículos 119 y 267 de la Constitución Política, el Decreto Ley 403 de 2020, llevó a cabo la Auditoría de Cumplimiento Exprés No. 022 de 2022, mediante el desarrollo de los objetivos general y específicos de la Auditoría de la referencia.

Encontrándonos en términos el Equipo Auditor, procedió a recopilar y revisar el material probatorio solicitado respecto a expresar el cumplimiento de las actividades desarrolladas para la legalización de los predios denunciados. Dichas conclusiones se verán reflejadas en el desarrollo de los objetivos específicos los cuales se desglosan a continuación.

##### 4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado en el INVISBU y la Alcaldía Municipal de Bucaramanga: Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría Municipal de Bucaramanga, considera que, en lo referente a los objetivos generales y específicos, la información acerca de la materia controlada en la entidad auditada resulta parcialmente conforme, en todos los aspectos significativos, con los criterios aplicados.

##### 4.1.1 MUESTRA DE AUDITORÍA

El Equipo Auditor determina que la muestra para auditar corresponde al predio denunciado dentro de la queja y sobre el cual se adelantaron las indagaciones de legalidad y su real propietario.

##### 4.1.2 RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORIAS ANTERIORES

No aplica ya que la queja a auditar, es de la vigencia 2022 y es la primera auditoría que se le realizará.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 10 de 25 | Revisión 1 |

#### 4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1

| OBJETIVO ESPECÍFICO 1                            |
|--|
| Evaluar la propiedad de los predios denunciados. |

Teniendo en cuenta la queja presentada, manifiesta la posible intervención irregular de una construcción en predios propiedad del INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU), la contraloría Municipal procedió a solicitar al área metropolitana de Bucaramanga (AMB) y a la Superintendencia de Notariado y Registro el estado jurídico del inmueble, asunto de la queja.

Donde se pudo establecer en el análisis jurídico y el estudio de títulos que efectivamente el predio identificado con No. Predial 010701530276000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-369775 lote denominado 04C, es de propiedad del INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU), mediante escritura pública 4263 del 2013-10-11 de la notaría tercera de Bucaramanga.

Dentro del proceso de verificación del estado jurídico actual del predio, se pudo advertir por parte del órgano de control que el lote adjunto al mencionado en la queja identificado con No. **Predial 01010701530008000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-292997, es propiedad del municipio de Bucaramanga.**

Lo anterior soportado sobre las indagaciones realizadas por la Oficina de Vigilancia Fiscal y Ambiental, aunado a las respuestas entregadas por la oficina de control interno de gestión de la Alcaldía de Bucaramanga de fecha 11 de agosto del 2022, informe del Departamento Administrativo de la Defensa del Espacio Público (DADEP) bajo el asunto inspección ocular de fecha 09 de agosto del 2022 en el cual ratifican que dicho predio se encuentra en el inventario de la Administración.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 11 de 25 | Revisión 1 |

### 4.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2

| OBJETIVO ESPECÍFICO 2   |
|---|
| Evaluar la gestión que ha realizado tanto el INVISBU como el Municipio de Bucaramanga para el resarcimiento de los predios denunciados. |

Mediante oficio recibido por parte del INVISBU, se identifican las acciones realizadas por el INVISBU para la recuperación de los predios ilegalmente intervenidos por terceros y que están a nombre del descentralizado así:

“El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU-, tuvo conocimiento de los presuntos actos de perturbación de la posesión y construcción ilegal en predios de la entidad el pasado 13 de julio de 2022, ante lo cual iniciamos las indagaciones y pudimos determinar que se trata del inmueble distinguido como “Lote 04C”, con un área de 425 mts2 aproximadamente, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-369775, y número Predial 010701530276000, ubicado en la Calle 28 No. 1-04 del barrio La Feria de Bucaramanga, de propiedad del Instituto en virtud de una segregación un predio de mayor extensión identificado con el número predial 010701530004000 y matrícula inmobiliaria No. 300-292993, contenido en la Escritura Pública No. 4263 del 2013-10-11 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, título debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

La Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga en compañía del Inspector de Policía Urbana No 6 de Bucaramanga, realizaron una inspección ocular en el citado predio el 23 de marzo de 2022, en el que se evidenció que el señor William Caicedo, quien se identificó como dueño del inmueble y de la obra, se encontraba realizando comportamientos contrarios a la normatividad urbanística reglada en el Acuerdo No. 011 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial – y el Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, toda vez que no presentó la documentación pertinente que certificara la legalidad de la construcción, como lo son: i) Licencia de Construcción, ii) Planos Originales Aprobados, iii) Norma Urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga. Por tal motivo, se impuso la medida de sellamiento de suspensión de la obra.

La Subsecretaría de Planeación Municipal el 24 de marzo de 2022 colocó en conocimiento la situación expuesta a la Subsecretaría del Interior el informe técnico No. 1475-2022, quien a su vez la sometió a reparto de las Inspecciones de Policía Urbana para lo de su competencia, correspondiéndole al despacho No. 4, quien profirió auto el pasado 28 de junio de 2022, dando el trámite bajo el radicado 0046-2022, por comportamientos contrarios a la integridad urbanística, enmarcados en el artículo 135 literal A numeral 4 de la Ley 1801 de 2016 y procedió a fijar fecha para la audiencia el próximo 25 de agosto de 2022. El INVISBU a través de apoderado judicial se hizo parte dentro de la citada acción de policía bajo el radicado 0046-2022, el pasado 30 de julio de 2022, en el que radicó escrito de intervención y aportó las pruebas pertinentes.

Asimismo, el INVISBU radicó el 1 de agosto de 2022 la acción policiva - Proceso Verbal Abreviado- por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de inmuebles, contra el señor William Caicedo e indeterminados, con el propósito de recuperar la posesión del pluritado inmueble objeto de la ocupación y

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 12 de 25 | Revisión 1 |

construcción ilegal. De manera que, el Instituto ha instaurado las acciones pertinentes ante las autoridades competentes en defensa del patrimonio inmobiliario del Municipio". Fuente: respuesta a derecho de petición No. 20228001891 de fecha 05 de agosto del 2022.

Aunado a lo anterior, las acciones adelantadas por parte del INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU), se tomaron con posterioridad a la queja que tiene como sustento la auditoría de la cual nos atañe, es importante dar a conocer el compromiso que debió tener el sujeto auditado, en pro de la recuperación del predio fiscal, en el proceso policivo deberá someterse a las reglas del Artículo 135 de la Ley 1801 código de seguridad y convivencia ciudadana, teniendo en cuenta lo preceptuado en la **Constitución Política de Colombia Artículo 63**: Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

La Administración Municipal, luego que la Contraloría Municipal iniciara auditoria exprés 022-2022, procedió a realizar seguimiento para la recuperación de los predios objeto de queja, dentro de las acciones realizadas y las conclusiones allegadas por la administración Municipal en cabeza de la oficina de control interno de gestión según oficio allegado de fecha 11 de agosto del 2022 se establecieron;

Dando alcance a la solicitud de información sobre los predios del barrio La Feria, específicamente sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-292997 No. Predial 68001010701530008000; me permito informar que en cumplimiento al rol que tiene la Oficina de Control Interno de Gestión, el 8 de agosto de 2022 participó en mesa de trabajo realizada con las dependencias de la administración municipal responsables de atender la Auditoría de Cumplimiento Exprés 022-2022, DADEP y las Secretarías de Planeación, Interior, Infraestructura y Jurídica; e Invisbu.

En el desarrollo de la reunión, se revisaron los predios que se encuentran en el barrio La Feria y que podían estar relacionados con la auditoría, entre ellos se encuentra el predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-292997 que fue recibido por el municipio de Bucaramanga por transferencia del Invisbu.

Como resultado de la mesa de trabajo, se definieron los siguientes compromisos y responsables:

1. Realizar visita al predio de matrícula inmobiliaria 300-292997 y generar informe, a cargo de las Secretarías de Planeación e Interior y DADEP.
2. Solicitar prórroga a la Contraloría Municipal para dar respuesta a la solicitud de información por parte del DADEP, quien fue designado como líder por la Secretaría Jurídica para atender el requerimiento sobre la auditoría.
3. Instaurar querrela ante Inspección de Policía desde la Secretaría del Interior.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 13 de 25 | Revisión 1 |

## ACCIONES Y CONCLUSIONES DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

*“Durante la presente diligencia de inspección ocular se evidencia la ocupación irregular del bien objeto de consulta con la existencia de varias edificaciones permanentes de 1 a 3 pisos de altura, construidos en sistema tipo tradicional (vigas y columnas en concreto reforzado) y mampostería confinada edificaciones en donde funcionan algunos establecimientos de comercio como lo son talleres mecánicos quienes disponen sobre el costado Este (E) del bien elementos propios de la actividad automotriz ejecutada al interior del mismo, así como la existencia del establecimiento de comercio con razón comercial “Carrocerías Millán”; lechonería Jomar, lechonería Celis y Celis, acopio y almacenaje de reciclaje (actividad adelantada por extranjeros) entre otros, situación que ocupa un área aproximada de 3.075,9 m2 del predio en estudio. Adelantadas las correspondientes consultas en el sistema de información geográfica (plataforma Arcgis del POT en línea), así como las consultas respectivas en el Inventario General de Patrimonio Inmobiliario Municipal SCITECH, el Geoportal del IGAC, la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Registro de Información Municipal (Estado de Cuenta), se establece que para el bien objeto de consulta, es el identificado con cédula catastral No. **01-07-0153-0008-000**, y folio de matrícula inmobiliaria No. **300-292997** es un bienes que en la actualidad se encuentra vinculado al inventario de predios de propiedad del Municipio de Bucaramanga”*

✓ *Eventualidad por la cual y en ejercicio de las facultades y funciones asignadas a esta dependencia mediante el Acuerdo Municipal No. 035 de 2002 y Decreto Municipal No. 012 de 2003, es proceder de este Departamento Administrativo iniciar proceso policivo y de saneamiento sobre el bien de la referencia.*

✓ *Al presente informe se consigna el correspondiente registro fotográfico del estado actual del espacio público circundante al sector objeto de inspección ocular.*

✓ *Con el presente, se pone en conocimiento las actuaciones adelantadas por parte del contratista adscrito al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP ante el presente requerimiento.*

### **HALLAZGO No. 01 ADMINISTRATIVO-Observación No. 01 - DEBILIDADES EN EL MANEJO DE INVENTARIO LOS PREDIOS PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) Y ALCALDIA MUNICIPAL.**

Siguiendo con los objetivos planteados en la auditoria, se procedió a revisar la efectividad y gestión, por lo que se tomaron como insumo las acciones realizadas por el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) y la Administración Municipal, en cuanto al manejo del inventario de los predios justo antes de la fecha de apertura de la ACX-022-2022,

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 14 de 25 | Revisión 1 |

determinando que el INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) y la administración no realizaron acciones de recuperación de los predios objeto de la auditoría en años atrás. La preocupación del equipo auditor recae con las eventuales acciones que puedan tomar los invasores que construyeron edificaciones (mejoratorios) en contra del municipio, pues esto ocasionaría una indemnización y como resultado un daño fiscal y grave detrimento patrimonial al fisco del Municipio de Bucaramanga, los bienes fiscales están sometidos al régimen de derecho público y sobre ellos el Estado ejerce derechos de administración y de policía, con miras a garantizar y proteger su uso y goce común, por motivos de interés general es deber de la Administración así como del INSTITUTO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA (INVISBU) adelantar de forma inmediata los procesos administrativos para la recuperación de la posesión de los predios, se sugiere desde el equipo auditor vincular a todas las entidades que se puedan ver interesadas en el marco del proceso policivo.

De lo anterior, resalta el equipo auditor que no se está cumpliendo lo estipulado en las normas constitucionales, en el entendido a la Ley 1801 de 2016 artículo 135 y 139 del Código de Seguridad y convivencia ciudadana para efectos del citado Código se entiende por bienes fiscales, además de los enunciados por el artículo 674 del Código Civil, los de propiedad de entidades de derecho público, cuyo uso generalmente no pertenece a todos los habitantes y sirven como medios necesarios para la prestación de las funciones y los servicios públicos, tales como los edificios, granjas experimentales, lotes de terreno destinados a obras de infraestructura dirigidas a la instalación o dotación de servicios públicos y los baldíos destinados a la explotación económica. Sumado a lo anterior lo preceptuado en la **Constitución Política de Colombia Artículo 63**: “*Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables*”.

## RESPUESTA DE LA ENTIDAD

### Respuesta Administración Municipal

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 15 de 25 | Revisión 1 |

Mediante oficio DADEP2023-2022 de fecha 30 de agosto de 2022 el Departamento Administrativo para la Defensa del Espacio Público remitió respuesta a la observación número 1 en el cual manifestó:

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, dentro de sus funciones y competencias ejerce la administración de los bienes que hacen parte del Espacio Público Municipal, mediante la consolidación de información en un inventario de patrimonio inmobiliario de conformidad con el Acuerdo 035 del 20 de diciembre de 2002 "Por medio del cual se crea la Defensoría del Espacio Público", el cual establece en su Capítulo Segundo Artículo Séptimo: "INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO INMUEBLES MUNICIPALES"

*"(...) Diseñar, organizar, controlar, mantener, reglamentar y actualizar el inventario general del Patrimonio Inmueble Municipal, que se compondrá de dos capítulos básicos: espacio público y bienes fiscales del nivel central. (...)"*

Reglamentado por el Decreto 012 del 16 de enero de 2003, que establece en su Capítulo Cuarto Artículo Tercero: "FUNCIONES DE LA UNIDAD DE REGISTRO INMOBILIARIO"

*"(...) "Diseñar el Registro Único de Patrimonio inmobiliario en coordinación con la Oficina Asesora de Planeación" y "Administrar los sistemas de información de la propiedad inmobiliaria del Municipio". (...)"*

Y por el Decreto 038 del 31 de marzo de 2005, que contempla en su Capítulo Tercero Artículo Octavo: "PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES"

*"(...) "La elaboración de inventarios de bienes inmuebles estará a cargo de la Unidad de Registro Inmobiliario de la Defensoría del Espacio Público, y se desarrollará de acuerdo a los procedimientos". (...)"*

Es así, como el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público- DADEP, actualmente cuenta con el **Inventario General de Patrimonio Inmobiliario** delegado por la normatividad vigente y que le atañen por las funciones asignadas desde su creación, y dentro del mismo se encuentran todos los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga, incluidos aquellos que han nacido a la vida jurídica como bienes fiscales, bienes de uso público o derivados de procesos de urbanismo.

En los términos anteriores, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no reporta una debilidad en el Inventario de los predios del Municipio de Bucaramanga, toda vez que la información se encuentra soportada en el módulo de espacio público y de bienes fiscales del nivel central dentro del sistema denominado SIF "Sistema de Información Financiero", en el cual se registra la identificación del predio detallando su matrícula inmobiliaria, cedula catastral, dirección, tipo de bien, título de adquisición y linderos, entre otros.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 16 de 25 | Revisión 1 |

manga

incorporado el bien, según su uso y naturaleza, es entregado bajo diversas modalidades a las entidades del nivel descentralizado del Municipio para su uso, manejo, custodia, conservación y administración.

Por tanto, no es correcta la afirmación contenida en la observación No. "1-Debilidades en el manejo de inventario de los predios propiedad de la alcaldía municipal", realizada por el equipo auditor de la Contraloría Municipal de Bucaramanga, en virtud de lo expuesto, pues el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público-DADEP, cuenta con un inventario de predios, el cual fue creado de acuerdo con la normatividad vigente, que además, se encuentra consolidado y actualizado conforme se van incorporando los predios que por su naturaleza son transferidos al Municipio de Bucaramanga, y en el que se registra la información predial y registral que se deriva de las acciones u actuaciones judiciales o de policía que se adelantan para la recuperación y saneamiento de estos.

En la actualidad, el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público-DADEP en el correcto desarrollo de sus competencias a la fecha cuenta con un Inventario General del Patrimonio Inmobiliario Municipal en continua actualización, es decir, que este es objeto de constantes revisiones y depuraciones que permiten la correcta consolidación, organización y conservación de los inmuebles del municipio, para las acciones de saneamiento, titulación, recuperación, entre otras.

En cuanto a las acciones de recuperación implementadas en los predios de propiedad del Municipio de Bucaramanga que presentan focos de ocupación, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP– inicia acciones encaminadas al saneamiento y recuperación según lo establecido en el Acuerdo Municipal 035 de 2002 y a través de las herramientas dispuestas en el ordenamiento jurídico nacional para tal fin, como es el caso en particular, a través de las acciones dispuestas en la ley 1801 de 2016.

Para dar inicio a los procesos de recuperación de predios ocupados de forma irregular por los particulares es necesario adelantar dos etapas previas:

- I) La plena identificación de los predios de propiedad del Municipio de Bucaramanga registrados en el Inventario Municipal o los que se encuentra clasificados como bienes de dominio público.
- II) La verificación de la existencia y la determinación del tipo de ocupación, así como el área ocupada.

Estas etapas internas obedecen a la necesidad de tener la certeza de iniciar las acciones sobre predios cuya titularidad y legitimación por activa estén en cabeza del Municipio de Bucaramanga, buscando así la reducción del riesgo del daño antijurídico. Acciones que se inician teniendo en cuenta escenarios en los que se presentan sobreposición de predios, dudas de propiedad u otros que deben aclararse mediante estudio de títulos del predio objeto de saneamiento, visita de inspección ocular, determinación de áreas y condiciones de ocupación.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 17 de 25 | Revisión 1 |

establece la existencia de una perturbación sobre las áreas visitadas, se elabora la correspondiente querrela policiva con destino a las Inspecciones Urbanas de Policía del Municipio para adelantar el procedimiento correspondiente, con el pleno goce de las garantías constitucionales para ejercer el derecho a la defensa de los querrellados.

Frente al caso en particular, se hace necesario resaltar que se adelantó la querrela policiva presentada a través del consecutivo S-DADEP1889-2022 del 12 de agosto del presente año, sobre una porción del globo de mayor extensión que fue plenamente identificada en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 del 2014 y que corresponde a la cedula catastral 010701530008000.

No obstante, es pertinente informar que la situación actual del SALDO ZONA DE AFECTACIÓN – ESCARPA BARRIO LA FERIA transferido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga -INVISBU- presenta inconsistencias catastrales las cuales implica más actuaciones administrativas que se adelantaran de conformidad con los resultados de los estudios de títulos que se realicen en las demás porciones del terreno, así como los resultados de los informes técnicos de visitas de inspección ocular, esto con el fin de tener plenamente identificada a los ocupantes del predio e iniciar las acciones de recuperación.

En este punto es fundamental recordar que dentro de los criterios de imputación de la responsabilidad fiscal se encuentra la culpa grave, por lo cual, es necesario identificar el criterio normativo aplicable al asunto en cuestión.

El régimen de responsabilidad aplicable se ubica dentro de la imputación subjetiva; la cual tiene fundamento en el dolo y la culpa. Por ello, el análisis que se debe realizar debe estar sujeto a una base que permita probar la acción y omisión imputable al funcionario y el nexo de causalidad entre el daño y la actividad del agente. <sup>1</sup>

Lo anterior, se encuentra armonizado a las finalidades o propósitos del control fiscal, es decir, la protección y garantía del patrimonio del Estado, la cual busca la reparación de daños que éste haya podido sufrir como consecuencia de la gestión irregular de quienes tienen a su cargo el manejo de dineros o bienes públicos.

De ahí que, el trabajo que se efectuó desde el Municipio de Bucaramanga consistió en el proceso de recibo de predios y de saneamiento predial, siendo esto de vital relevancia ya que como se había mencionado en la respuesta del informe preliminar el acta de recibo y entrega de bienes inmuebles del día 28 de agosto de 2019 estipuló:

*Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, identificaron sobre zonas del lote "ZONA DE AFECTACIÓN DE ESCARPA" ocupaciones irregulares a años anteriores al de la cesión a título gratuito; donde la titularidad del predio estaba en cabeza del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga.(...)"*

Por lo cual, la causalidad del daño y del agente no parte de las ocupaciones o perturbaciones sobre el dominio público de un bien de la Entidad Estatal (Municipio de Bucaramanga) ya que estas en algunos casos pueden ser con anterioridad a su titularidad y estar sujetas a procesos de saneamiento y recuperación.

En el caso concreto, el predio identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria 300-292997 ya se encontraba con ocupaciones o perturbaciones desde el año 2002 o vicencias anteriores, como consta en las fotografías satelitales que se obtienen de la plataforma Google Earth Pro.

Es así que el Municipio de Bucaramanga de conformidad a sus competencias y a través de una cesión a título gratuito logró obtener la titularidad de un predio que ya presentaba ocupaciones y perturbaciones, lo cual, no indica bajo ningún escenario un detrimento patrimonial para la entidad, ya que la misma naturaleza de la figura jurídica efectuada (cesión a título gratuito) se encuentra dentro del régimen jurídico de la donación.

De acuerdo con el Código Civil Colombiano la donación es el acto por el cual una persona denominada donante, transfiere a título gratuito y en forma irrevocable una parte de sus bienes a otra que la acepta, donatario o beneficiario, lo cual en el caso concreto se formalizó mediante Resolución 117 del 14 de marzo del 2019; cesión a título gratuito del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU- al Municipio de Bucaramanga. Ello implica que para que exista donación es necesario que haya disminución del patrimonio del donante y aumento en el patrimonio del donatario, es decir, un aumento del patrimonio del Municipio de Bucaramanga.

Sumado a ello, frente a la posibilidad de realizarse donaciones entre entidades públicas respecto a bienes inmuebles, el Concepto de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado de conformidad al artículo 8º de la Ley 708 de 2001, estableció que:

*"(...) autoriza expresamente a las entidades públicas para transferir a título gratuito a otras entidades públicas bienes inmuebles fiscales de su propiedad, siempre y cuando (i) no tengan vocación para la construcción de vivienda de interés social, (ii) no se requieran para el desarrollo de sus funciones, y (iii) no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa de las entidades. De esta manera, en lo que toca con bienes fiscales inmuebles de las entidades públicas la condición para la transferencia - reiterada por esta Sala en el concepto 1613 -, en el sentido de mediar autorización*

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 18 de 25 | Revisión 1 |

manga

...equivoca por parte del legislador, debe entenderse cumplida en este evento. (...)”<sup>2</sup>  
Condiciones que se cumplieron a cabalidad tal cual como lo dispone la Resolución 117 del 14 de marzo del 2019 que se encuentra debidamente ejecutoriada. Es vital traer a colación lo previsto por la Corte Constitucional:

*“(...) la responsabilidad fiscal sólo será imputable cuando se haya comprobado la existencia de culpa grave o de dolo por parte de quien tenía a su cargo la administración o vigilancia de los bienes del Estado -incluso, el mismo artículo 118 prevé hipótesis en donde el dolo y la culpa grave, como elementos sine qua non en la imputación de responsabilidad fiscal, pueden presumirse-; (...)”<sup>3</sup>*

Por lo tanto, el Régimen de Responsabilidad fiscal se estructura bajo unos elementos sine qua non que no se materializan en el caso concreto porque no es posible determinar un daño patrimonial, entendiéndolo como:

*“(...) El daño patrimonial es toda disminución de los recursos del estado, que cuando es causada por la conducta dolosa o gravemente culposa de un gestor fiscal, genera responsabilidad fiscal (...)”*

En conclusión, como ya se evidenció en apartes superiores el Municipio de Bucaramanga no ha efectuado una gestión o acto que disminuya el patrimonio inmobiliario municipal, por el contrario, ha venido realizando una serie de actuaciones que permiten la consolidación, seguimiento y saneamiento del patrimonio municipal. Procedimiento y trámites que no son posibles agotar en un corto plazo sino que dependen de una planeación y estructuración que permitan blindar de seguridad jurídica cada una de las actuaciones de recuperación en pro de vulnerar el debido proceso de la Administración Municipal, así como garantizar un debido manejo del inventario del patrimonio inmobiliario municipal.

## Respuesta INVISBU

### RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN No. 01:

Dentro de las acciones adelantadas por el INVISBU a través de la Subdirección Administrativa y financiera en temas relacionados con el inventario físico de los bienes y activos del Instituto, me permito señalar que desde esta subdirección se ha ido aplicando la estrategia interactiva de resolución de problemas para mejorar procesos e implementar cambios, denominada ciclo PHVA (Planificar-Hacer-Verificar-Actuar), siendo un método de mejoras continuas estructurado con las siguientes actividades:

1. **IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IDENTIFICAR LOS PREDIOS A NOMBRE DEL INVISBU (Planear)**
  - Necesidad de identificar los predios a nombre del INVISBU y de conformar equipo entre las subdirecciones administrativa y financiera, técnica, operativa y jurídica, para la depuración de los mismos.
  - Estandarizar el procedimiento para el control de inventarios de bienes muebles e inmuebles en el INVISBU.

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 19 de 25 | Revisión 1 |

## 2. IDENTIFICACIÓN Y CONSOLIDACIÓN INFORMACIÓN PREDIOS A NOMBRE DEL INVISBU PROGRAMACIÓN PARA DEPURACIÓN INFORMACIÓN (Hacer)

- Se realiza consulta en el área de contabilidad INVISBU de los predios del instituto y se solicita apoyo a la subdirección técnica para consultar en la plataforma del VUR como primer insumo de la base de datos consolidada de los predios. Información que se remite a la Subdirección Jurídica mediante memorando No 276 el 10 de junio de 2022.
- Por otro lado, se realizó enlace con el DADEP y el día 30 de junio/2022 se nos remitió una base de datos generada desde el aplicativo que maneja el Municipio con los predios, a nombre del Instituto. Información que se consolida y remite a la Subdirección Jurídica mediante memorando No 307 del 1 de julio/2022.
- Desde la Subdirección Administrativa y Financiera, se realiza el análisis de la información correspondiente a los predios que figuran a nombre del INVISBU observándose la necesidad de requerir a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) la titularidad del derecho de dominio, información que se solicitó el 1 de julio/2022 como Derecho de petición a través del oficio N°1537 la emisión de los números de matrículas inmobiliarias de los predios que aparecen a nombre del Instituto.
- El 8 de julio, mediante documento No ERO-2022-3701-1, la ORIP da respuesta al derecho de petición informando que, a través de la consulta realizada en el aplicativo SIR, suministrado por la SNR arroja 27 números de matrícula inmobiliaria, de las cuales anexa los respectivos folios de matrícula.
- Dicha información se reporta a la Subdirección Jurídica el 5 de agosto/2022, mediante memorando No 439, indicándose el recibo de los 27 folios de matrícula, el cruce realizado con las diferentes bases de datos y se hace la recomendación para la realización del estudio de títulos o determinación sobre el estado de los títulos mediante los cuales se hace propietario al INVISBU.
- El 11 de agosto/2022, en el comité de conciliaciones del INVISBU se trató el tema de los predios a nombre del instituto y por recomendación expresa del Director se indica establecer un equipo de trabajo interdisciplinario, conformado por las 4 subdirecciones para realizar las actividades pertinentes que permitan revisar los 27 predios a nombre del INVISBU reportados por la Oficina de Registro de instrumentos públicos, quedando como compromiso mediante acta No. 015/2022 la estructuración de un cronograma y la realización de las visitas presenciales a los 27 predios que permitan esclarecer el estado del mismo y otros aspectos para la toma de decisiones final.

## 3. DEPURACIÓN INFORMACIÓN (verificar)

- Partiendo de los 27 lotes reportados por la ORIP, se hace necesario verificar, organizar y complementar la base de datos de estos 27 lotes con la información extraída de cada folio de matrícula para un análisis y determinar el tipo de título que da la propiedad al instituto para dar estructurar un cronograma de visita a los lotes identificados

## 4. CORREGIR Y ESTANDARIZAR (Actuar)

- Elaborar procedimiento de inventario de bienes del instituto (PR.12.PO.BS)
- Generar cronograma de visitas a los 27 lotes reportados por la ORIP

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 20 de 25 | Revisión 1 |

## CONCLUSION DEL EQUIPO AUDITOR

Una vez recibidos los argumentos de defensa del INVISBU y de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, analizada su pertinencia, el Equipo Auditor evidencia el interés de las dos instituciones por el saneamiento de sus predios, e instauradas acciones con posterioridad a las observaciones, es deber constitucional la salvaguarda de los recursos estatales, en cumplimiento a la Ley 1801 de 2016 artículo 135 y 139 del Código de Seguridad y convivencia ciudadana para efectos del citado Código se entiende por bienes fiscales, además de los enunciados por el artículo 674 del Código Civil, los de propiedad de entidades de derecho público, cuyo uso generalmente no pertenece a todos los habitantes y sirven como medios necesarios para la prestación de las funciones y los servicios públicos, tales como los edificios, granjas experimentales, lotes de terreno destinados a obras de infraestructura dirigidas a la instalación o dotación de servicios públicos y los baldíos destinados a la explotación económica. Sumado a lo anterior lo preceptuado en la **Constitución Política de Colombia Artículo 63**: “*Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables*”.

Por lo tanto, se configura un **HALLAZGO ADMINISTRATIVO**, el cual deberá ser incluido en el Plan de Mejoramiento suscrito por el Representante Legal de la Entidad del INVISBU y de la ALCALDIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, con el fin de que se establezcan las acciones correctivas pertinentes.

## DICTAMEN DEL EQUIPO AUDITOR

**ALCANCE HALLAZGO: ADMINISTRATIVO**

**PRESUNTO RESPONSABLE:** Alcaldía Municipal de Bucaramanga – INVISBU

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 21 de 25 | Revisión 1 |

#### 4.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3

| OBJETIVO ESPECÍFICO 3  |
|--|
| Verificar los controles de riesgos que aplico la oficina de Control Interno del INVISBU como la oficina de Control Interno del Municipio de Bucaramanga sobre la legalidad de los predios denunciados. |

De acuerdo a la verificación por parte del Equipo Auditor, las oficinas de control interno, no han realizado un seguimiento riguroso a las oficinas encargadas de salvaguardar y vigilar que los predios a favor de la Administración o sus entes descentralizados, realicen la correcta recuperación de los predios en este caso los concernientes a la queja.

#### **HALLAZGO No. 2-Observación No. 02 ADMINISTRATIVA – DEFICIENCIAS EN EL SEGUIMIENTO POR PARTE DE LAS OFICINAS DE CONTROL INTERNO EN LA LEGALIZACIÓN DE LOS PREDIOS A FAVOR DE SUS ENTIDADES.**

De acuerdo a lo establecido en el objetivo específico No. 3, el Equipo Auditor advierte que las oficinas de control interno del INVISBU y la Administración Municipal, no realizan un seguimiento detallado a las dependencias que a su cargo tienen los inventarios de predios, los cuales si bien es cierto documentalmente se encuentran a favor del Instituto y la Administración, se ha permitido que estos sean invadidos y desarrollados ilegalmente, sin que la oficina de control interno advierta sobre las situaciones y consecuencias legales y fiscales a las oficinas a cargo de estos predios.

Dentro de los objetivos del sistema de control interno, está la de proteger los recursos, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten. En la línea estratégica de defensa de la alta dirección y comité institucional de coordinación de control interno, se puede advertir que es esta oficina la encargada de evidenciar la autoevaluación y autocontrol de sus líneas de defensa, realizando una evaluación independiente, que genera valor a la entidad y es un apoyo estratégico para la Dirección.

De acuerdo a la evaluación de la Matriz PT 24-AC Matriz de Riesgos, al calificar la gestión con deficiencias y de conformidad con al artículo 51 del decreto 403 de 2020, se evidenció que tanto la oficina de Control Interno del INVISBU como de la

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 22 de 25 | Revisión 1 |

Alcaldía Municipal de Bucaramanga no han establecido controles para evitar estos riesgos, por lo anterior el Equipo Auditor genera una observación de tipo administrativa con el fin que las oficinas de control interno enunciadas diseñen los respectivos controles.

## RESPUESTA DE LA ENTIDAD

### Respuesta Administración Municipal

Mediante oficio S-OdCId296-2022 de fecha 29 de agosto de 2022 la oficina de Control Interno de Gestión remitió respuesta a la observación número 2 en el cual manifestó:

De conformidad con el Informe Preliminar Auditoría de Cumplimiento Exprés No. 022- 2022. INVISBU - Alcaldía Municipal de Bucaramanga recibido, me permito realizar la réplica a la

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 23 de 25 | Revisión 1 |

nga

Observación No. 02 Administrativa – Deficiencias en el seguimiento por parte de las oficinas de control interno en la legalización de los predios a favor de sus entidades.

La Jefe de la Oficina de Control Interno de Gestión, en cumplimiento al Plan de Acción y Auditoría realiza el seguimiento al mapa de riesgos de gestión semestralmente (dos veces al año); conforme a esta actividad, se desarrolló seguimiento al mapa de riesgos de la vigencia 2021 con corte a 31 de diciembre; en el cual se advirtió que la acción prevista para mitigar el riesgo identificado por el Departamento Administrativo para la Defensa del Espacio Público "Posibilidad de afectación económica y reputacional por uso inadecuado de los bienes inmuebles propiedad del Municipio, debido a la intención de ocupantes que pretenden adquirir el dominio por prescripción adquisitiva ignorando que son bienes de uso público", no fue efectiva para evitar que se incurra en una afectación económica y reputacional, conforme a lo anterior se evidencia que la Oficina de Control Interno de Gestión, en cumplimiento a los roles de evaluación de la gestión del riesgo y seguimiento realizó la observación encaminada a que el líder del proceso implementara los correctivos necesarios para fortalecer la efectividad de las acciones y evitar la materialización de riesgos, teniendo en cuenta que es responsabilidad directa del líder del proceso, identificar y valorar los riesgos que pueden afectar los programas, proyectos, planes y procesos a su cargo y actualizarlo cuando se requiera, con énfasis en la prevención del daño antijurídico.

Así mismo, es pertinente informar que la OCIG se encuentra en proceso de seguimiento al mapa de riesgos de gestión previsto para la vigencia 2022 de acuerdo a la programación del Plan de Acción y Auditoría; en el cual nuevamente se harán las respectivas observaciones y se pondrá en conocimiento de la alta dirección a través del Comité Institucional Coordinador de Control Interno.

Finalmente, es importante aclarar que sí se realizó una identificación, valoración y formulación de acciones para el riesgo asociado a la observación emitida por su despacho, y se generaron las recomendaciones pertinentes.

Como soporte de la respuesta se anexa acta de visita de fecha 24 de marzo de 2022 realizada al DADEP en tres (3) folios.

## Respuesta INVISBU

### RESPUESTA OBSERVACIÓN No 2

En atención al informe preliminar de fecha 26 de agosto de 2022, me permito presentar las acciones adelantadas respecto a la observación 02 administrativa – "DEFICIENCIAS EN EL SEGUIMIENTO POR PARTE DE LAS OFICINAS DE CONTROL INTERNO EN LA LEGALIZACIÓN DE LOS PREDIOS A FAVOR DE SUS ENTIDADES"

Dentro de las acciones adelantadas por la oficina de control interno del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga se permite manifestar lo siguiente:

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 24 de 25 | Revisión 1 |

1. Esta oficina realizo el seguimiento a los predios que el INVISBU tiene a su cargo, evidenciando como su único predio según estados financieros, identificado con matrícula inmobiliaria N° 366-12294 ubicado en el departamento de Tolima, municipio mengar vereda guacamayo, predio rural, el cual se realizó un avalúo en la vigencia 2022 como plan de mejoramiento de la contraloría municipal de Bucaramanga, de la auditoría financiera 007 del 2021 “observación N° 2 incertidumbre, predio como dación en pago”

Teniendo en cuenta la anterior descripción e identificación del predio a cargo del INVISBU, la oficina de control interno realizo el respectivo seguimiento y monitoreo para dar cumplimiento a este requerimiento al ente de control. Dando como resultado el cumplimiento del 100% de esta observación.

2. A la fecha la oficina de control interno, se encuentra realizando la depuración de los 27 predios reportados por la Subdirección Administrativa de la entidad con el fin de identificar cuáles son realmente del INVISBU para determinar las respectivas gestiones administrativas, y así realizar un seguimiento detallado del inventario final de predios con el fin tener una identificación de los mismos si fuere el caso que pertenezcan al INVISBU. Y de esta forma poder emitir alertas sobre posibles riesgos que afecten una adecuada administración por parte de la entidad.

## CONCLUSION DEL EQUIPO AUDITOR

Analizando por separado las actuaciones de las oficinas de control interno sobre el caso en comento, se evidencia que la Oficina de Control Interno de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, ha estado pendiente del actuar en el seguimiento de la legalización de los predios motivo del reproche, el Grupo Auditor desvirtúa la presente observación para la Alcaldía de Bucaramanga, no sin antes mencionar que se deben seguir haciendo los seguimientos respectivos.

Ahora, nos ocupa las actuaciones que la oficina de Control Interno del INVISBU ha realizado para mitigar la problemática surgida, no se evidencia reportes del seguimiento en la solución de la recuperación, acciones que si no se hacen constantes y puntuales pueden llevar a posibles hallazgos de incidencia fiscal, disciplinaria e inclusive penales por omisión en el actuar.

Por lo tanto, se configura un **HALLAZGO ADMINISTRATIVO**, el cual deberá ser incluido en el Plan de Mejoramiento suscrito por el Representante Legal del INVISBU, con el fin de que se establezcan las acciones correctivas pertinentes.

## DICTAMEN DEL EQUIPO AUDITOR

**ALCANCE HALLAZGO: ADMINISTRATIVO**  
**PRESUNTO RESPONSABLE: INVISBU (Oficina de Control Interno)**

|  |   |                 |            |
|--|---|-----------------|------------|
|  <b>CONTRALORIA</b><br>Municipal de Bucaramanga | <b>OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL</b>         | VFA-INF-001     |            |
|  | <b>MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC</b> | Página 25 de 25 | Revisión 1 |

## 5. RELACIÓN DE HALLAZGOS

### 5.1 TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA

| Nº                     | DESCRIPCIÓN   | CLASE DE HALLAZGO |   |   |   |   | Presunto responsable   | Cuantía | Pág.  |
|------------------------|---|-------------------|---|---|---|---|--|---------|-------|
|                        |   | A                 | D | F | P | S |  |         |       |
| 1                      | DEBILIDADES EN LA SUPERVISION Y MANEJO DE LOS PREDIOS PROPIEDAD DEL INVISBU Y ALCALDIA MUNICIPAL.                                       | X                 |   |   |   |   | ADMINISTRATIVO:<br>Alcaldía Municipal de Bucaramanga – INVISBU |         | 13-20 |
| 2                      | DEFICIENCIAS EN EL SEGUIMIENTO POR PARTE DE LAS OFICINAS DE CONTROL INTERNO EN LA LEGALIZACIÓN DE LOS PREDIOS A FAVOR DE SUS ENTIDADES. | X                 |   |   |   |   | ADMINISTRATIVO:<br>– INVISBU                                   |         | 21-24 |
| <b>TOTAL HALLAZGOS</b> |   | 2                 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |         |       |

Bucaramanga, Septiembre 05 de 2022

| Equipo de Auditoria:             |  |                |   |
|----------------------------------|--|----------------|---|
| Nombre                           | Cargo                                      | Rol            | Firma   |
| <b>GERMAN PEREZ AMADO</b>        | Jefe Oficina Vigilancia Fiscal y Ambiental | Supervisor     |  |
| <b>JUAN PABLO HERNANDEZ Q.</b>   | Profesional Universitario                  | Líder          |  |
| <b>PEDRO JULIAN OROSTEGUI A.</b> | Auditor Fiscal                             | Equipo Auditor |  |