


	PLAN DE MEJORAMIENTO	CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016
		VERSION	5	Página	1 de 9


ENTIDAD:	GESTORA URBANA DE IBAGUE	REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO
-----------------	---------------------------------	---


PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018	VIGENCIA EVALUADA : 2016	MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA
--	---------------------------------	--


FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017


No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
1	<p>Gestión Contractual. Debilidades contractuales y de supervisión en el contrato asociativo N° 018 de 2014</p> <p>Como parte de la auditoria regular se plasmó en los objetivos específicos: "Revisar nuevamente inversiones del Municipio en la Urbanización Portal de San Gabriel", razón por la cual se abordó el tema realizando una revisión para determinar el grado de avance de este proyecto y la legalidad en todo el proceso, determinando: En el contrato asociativo N° 018 de 2014, el cual tuvo por objeto "Contratar un socio constructor para adelantar un programa de vivienda de interés social "VIS" denominado "SAN GABRIEL" en la cabecera del municipio de Ibagué, departamento del Tolima, ejecutado por la firma AVILA Ltda, representada por el señor Antonio N. Avila Chassaige; por parte de este ente de control se evidencio con base a la revisión documental que reposa en el expediente contractual y a la Mesa de trabajo N° 4 del 26 de abril de 2017 que por una falta de exigencia de la supervisión del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el contrato en cabeza del socio constructor, no es posible determinar desde el punto de vista técnico qué actividades u obras se adelantaron con el dinero dado por concepto de anticipo referente al 50% de los dineros totales del presupuesto del objeto a ejecutar, lo cual conlleva a no poder determinar el cumplimiento de las obligaciones del mismo, consagradas en el contrato por parte del socio constructor, puesto que no existe evidencia clara del cumplimiento de las especificaciones técnicas, ni financieras de la ejecución del contrato, no se pudo observar actas parciales de obra, ni su respectiva preacta de obra, donde se muestre de forma discriminada las actividades con sus cantidades y su ubicación para la realización del respectivo seguimiento por parte de los entes de control, así mismo se estableció que los dineros ejecutados por concepto de anticipo referentes al 50% del valor total del objeto contractual, fueron destinados, aplicados y ejecutados en obras de urbanismo y actividades diferentes a las destinadas tanto en la invitación pública N° 003 de 2014 como inicialmente se pactó en el contrato asociativo N° 018 de 2014, desconociendo los principios de la Función administrativa y de la Gestión Fiscal de Economía contenido en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia; artículo 3 de la Ley 489 de 1998; artículo 3 y 6 de la Ley 610 de 2000. Esta situación denota falta de control y rigurosidad en la labor de supervisión, ya que la misma implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del socio constructor, desconociéndose así el control que debe llevar para certificar el cumplimiento del objeto contractual conforme lo norma el artículo 84 de la ley 1474 de 2011.</p> <p>Lo anterior conlleva a un posible detrimento patrimonial por la gestión, antieconómica, ineficaz e ineficiente por valor de \$240.439.836 de pesos M/CTE, valor correspondiente al 50% del aporte dado por el Municipio de Ibagué a través de la Gestora Urbana y un incumplimiento a lo consagrado en el convenio suscrito entre la Gobernación del Tolima, la Alcaldía municipal de Ibagué y la Gestora Urbana, como también lo estipulado en la Resolución N° 0754 de 2014 emitida por la misma entidad, lo cual conllevaría a posibles responsabilidades de carácter disciplinario y penal consagradas en el numeral 1 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y el artículo 399 de la ley 599 de 2000.</p>	Gestion para realizar 6 meses de trabajo (una al mes) ,con todas las instituciones vinculadas al proyecto de tal manera que se determine el valor de las obras realizadas por el contratista en el lote,	JEFE DE VPE	04/07/2017 a 31/12/2017	Realizar el 100% de las mesas de trabajo propuestas en la vigencia.	Mesas de trabajo realizadas / Total Mesas de trabajo propuestas	El objetivo de las mesas de trabajo es determinar el monto de las obras ejecutadas para conciliar con los recursos entregados.
2	<p>Evaluated el plan de mejoramiento suscrito el 17 de julio de 2016, correspondiente a la Auditoria Regular vigencia 2016, teniendo en cuenta la resolución orgánica No. 015 de 2016 de la Contraloría Municipal de Ibagué, la Gestora Urbana "que cumple parcialmente" con el Plan de mejoramiento con resultado de 67.7, puntos, puesto que las 50 acciones programadas, no cumplieron ni fueron efectivas 7y 2 cumplieron parcialmente y no fueron efectivas; teniendo en cuenta que todos estos hallazgos corresponden a irregularidades o falencias que son recurrentes o reiterativas por evidenciarse estas en el proceso de auditorías realizadas a la entidad sujeta de control, se remitirá a la Oficina Asesora Jurídica de la Contralora Municipal para el trámite del correspondiente sancionatorio, teniendo en cuenta lo establecido en el parágrafo 2°, del artículo 33 de la resolución 015 de 2016, emitida por la Contraloría Municipal de Ibagué. Así mismo, deberán incluir las metas no cumplidas en los hallazgos administrativos de la auditoria de la vigencia 2015.</p>	Se realizara gestion eficaz para dar cumplimiento del 100% al plan de mejoramiento de la vigencia 2016	JEFES DE AREA	04/07/2017 a 31/12/2017	Cumplimiento del 100% al plan de mejoramiento suscrito	Hallazgos gestionados y cumplidos / Total de Hallazgos	


 PLAN DE MEJORAMIENTO			CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016	
			VERSION	5	Página	1 de 9	
ENTIDAD:			GESTORA URBANA DE IBAGUE				REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018			VIGENCIA EVALUADA : 2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA		
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
3	<p>La Gestora Urbana de Ibagué incumplió los tiempos de respuesta oportuna a los derechos de petición allegados a la entidad en la vigencia 2016, según lo dispuesto en las normas que regulan dicho procedimiento, Ley 1755 de 2015, Artículo 13 y 14, "por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; y según lo estipulado en el Art. 23 de la Constitución Política de Colombia, esto en razón a que la planilla de control de derechos de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias que maneja la entidad para tal fin no se alimentó en su base de datos, limitando el control sobre esta información en cuanto a observaciones, tiempos de respuesta y responsables de las mismas, información que es necesaria como insumo para atender oportunamente a quienes realizan el requerimiento. También algunas de las respuestas dadas por la entidad carecen de contenido y claridad para los ciudadanos que presentan los PQRS a la entidad.</p> <p>En virtud de lo anterior, la entidad se encuentra incumpliendo el Principio de planeación y de economía, consagrado en el Artículo 209 de la Constitución Política Nacional; Artículo 3 de la ley 489 de 1998 y el manual de funciones.</p> <p>Esta situación podría propiciar demandas para la entidad o sanciones de carácter pecuniario</p>	<p>Gestion para Implementar el sistema PISAMI, para llevar un mejor control de la correspondencia.</p> <p>Dar respuesta oportuna a los pqrs.</p>	JEFES DE AREA	04/07/2017 a 31/12/2017	<p>Gestionar la Implementacion del sistema PISAMI</p> <p>Dar respuesta a mas del 80% de la correspondencia</p>	<p>Sistema Solicitado / Sistema implantado</p> <p>PQRS Tramitados / Total de PQRS</p>	<p>Al interior de la entidad, el 80% sería nuestra maxima meta, toda vez que para la respuesta de algunos PQRS, dependemos de informacion de terceros, ademas algunos al cierre del mes, por su plazo no vencen y no se alcanza a dar tramite.</p>
4	<p>En la revisión de los comprobantes de pago de la entidad se encontró que el 22 de abril de la vigencia 2016, se canceló una sanción de extemporaneidad e intereses de mora, originados por la presentación de la retención del primer cuatrimestre del CREE del año 2014 de fecha mayo12 de 2014, la cual no se presentó dentro del plazo establecido; los responsables de realizar las liquidaciones solicitan la anulación de la retención de CREE ya que en el portal de la DIAN se presentaron inconvenientes ese día y la presentan de nuevo en mayo 27 de 2014, pero el recibo 490 se pagó en mayo 28 de 2014, liquidándose la sanción de extemporaneidad e intereses de mora, lo cual de acuerdo al Artículo 580-1 del Estatuto Tributario se define como una declaración ineficaz, que no tiene efecto legal. Por solicitud del contribuyente en abril 05 de 2016 la Administración de Impuestos le informa que existe un saldo a favor, por valor de \$6.323.000, motivo por el cual solicita se revise dicha cuenta; al efectuar la misma se encuentra que no aparece el CREE del primer cuatrimestre. Con base a lo anterior se ordena se haga el pago correspondiente, teniendo en cuenta que la DIAN, realizó una liquidación proporcional con el saldo a favor, dando como resultado un saldo a pagar por valor de \$7.194.000. Los funcionarios responsables de liquidar el pago informan al área de Recursos Físicos y Financieros que la entidad no ha sido requerida por la dirección de fiscalización y que la próxima reforma trae inmerso exoneración de sanciones e intereses. Sin embargo se confirma por parte de la gerencia la orden del giro correspondiente. Como consecuencia de la actual reforma tributaria, se presenta de nuevo la retención del CREE en abril 27 de 2017 liquidando el impuesto y la sanción sin pago, la entidad tiene pendiente realizar la gestión ante la Dirección de Impuestos para su devolución en razón al beneficio que se dio en la reforma.</p> <p>En virtud de lo anterior, se evidencia incumplimiento al principio de economía dela Función Pública señalado en el artículo No. 209 de la Constitución Nacional, girando recursos por la presentación de una declaración ineficaz y la decisión de realizar el pago antes de agotar las medidas del caso.</p> <p>Lo anterior conlleva a un presunto detrimento fiscal por valor de \$7.194.000 de pesos MCTE</p>	<p>Gestion para solicitar ante la DIAN, devolucion de los recursos de la declaracion del CREE año 2014.</p> <p>Se pagaran los impuestos antes de la fecha de vencimiento.</p>	JEFE DE RECURSOS	04/07/2017 a 31/12/2017	<p>Solicitar ante la DIAN, la devolucion del 100% de los recursos.</p> <p>Pagar oportunamente los impuestos</p>	<p>Solicitudes radicadas a la DIAN / Solicitudes presentadas</p> <p>Total declaraciones presentadas / Total declaraciones pagadas</p>	

 PLAN DE MEJORAMIENTO			CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016	
			VERSION	5	Página	1 de 9	
ENTIDAD:			GESTORA URBANA DE IBAGUE				
			REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO				
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018			VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA		
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
5	<p>Durante la vigencia auditada, se realizó el Acuerdo de pago No.122 del 19 de octubre 2016, según la Resolución No. 1038 de mayo 06 de 2013 donde se liquida y se hace exigible el pago de una multa, por concepto de la tala de nueve árboles en la zona protectora del canal de riego, sin contar con el permiso de la autoridad competente en contra del Banco Inmobiliario Gestora Urbana por valor de \$50.005.608 más los intereses de mora generados a la fecha del acuerdo de pago o cuando se registre el pago de la obligación establecida. La resolución 1038 en su Artículo Tercero, informaba que contra el acto administrativo procedía recurso de reposición ante el director de Cortolima, pero la entidad no hizo uso de este recurso, solo en agosto 9 de 2013, presentó una revocatoria directa, la cual fue resulta en forma negativa. El acuerdo contempla que a la fecha del mismo la obligación asciende a \$70.007.848, de los cuales \$20.002.240 corresponden a los intereses liquidados desde que se estableció la multa hasta la firma del acuerdo, un plazo de 50 cuotas para cancelar las cuotas por valor de \$1.400.157 que se pagaran desde noviembre de 2016 a diciembre de 2020. La entidad de acuerdo con la resolución de gerencia 164 de noviembre 16 de 2016, establece que el término para interponer las acciones de repetición respeto a las obligaciones a plazo se ejercen una vez se verifique el pago de la última cuota conforme al Consejo de Estado y la Corte Constitucional y que dichas acciones es contra de los representantes legales del año en que se generó la tala de los árboles.</p> <p>En virtud de lo anterior se evidencia incumplimiento al principio de economía de la función pública, contemplada en el artículo 209 de la Constitución Nacional, la entidad no presentó el recurso de reposición en forma oportuna, dando lugar a que se le notificara mandamiento de pago –proceso coactivo 3306 de julio del 07 de 2016, que si no se cumplía se procedería a decretar las medidas cautelares de embargo y posterior secuestro de los bienes que sean de propiedad del demandado, colocando en riesgo el patrimonio de la entidad. Razón por la cual se realizó el Acuerdo de pago en mención.</p> <p>Todos estos aspectos conllevaron a que se genere presunto detrimento fiscal por valor de \$20.002.240, por la ineficiencia administrativa.</p>	Solicitar previamente las licencias ambientales a CORTOLIMA para el desarrollo de las obras	JEFE VIVIENDA	04/07/2017 a 31/12/2017	Exigir al 100%, los permisos o licencias que se requieran por parte de la autoridad ambiental,	Licencias ambientales solicitadas / Total de Obras que la requieren	
6	<p>Se evidencio en el proceso de auditoría, deficiencias en el reporte oportuno y total de información documentada que producen las diferentes dependencias al área de contabilidad, que permita reflejar en sus estados financieros el total de operaciones, esto se determinó especialmente en las oficinas: inmobiliaria, proyectos de vivienda y cartera, situación que se presenta por falta de comunicación y conocimiento.</p> <p>Al presentarse estas deficiencias se está incumpliendo con el Instructivo de cierre 002 de la Contaduría General de la Nación en el numeral 1.2.2, donde dice que "Previo a la realización del proceso de cierre contable y para garantizar la consistencia de la información administrada en las diferentes dependencias de la entidad, se efectuaran las respectivas conciliaciones entre el área contable y las áreas de nómina, almacén, presupuesto, tesorería, jurídica, recursos humanos, cartera y demás dependencias que correspondan, de acuerdo con la estructura interna de cada entidad, para lograr la integralidad del proceso contable".</p> <p>Esta situación conlleva a que el resultado de la información contable no corresponda al cien por ciento de las operaciones en cada vigencia, generando incertidumbre en la realidad de los registros.</p>	Ajustar procesos y procedimientos para articular las dependencias al interior de la Gestora, para que la información financiera sea registrada oportunamente,	JEFES DE AREA	04/07/2017 a 31/12/2017	Actualizar al 100% los procesos y procedimientos	Procesos y Procedimientos actualizados / Total de procesos y procedimientos	


 PLAN DE MEJORAMIENTO		CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016		
		VERSION	5	Página	1 de 9		
ENTIDAD:		GESTORA URBANA DE IBAGUE		REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO			
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018		VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA			
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
7	<p>En la información aportada por la Gestora Urbana para efectuar verificación a los planes programas y proyectos durante la vigencia 2016, se evidencia incumplimiento con la ejecución de los mismos, además se identificaron varias deficiencias en la información suministrada dado que para algunas de las metas carece de cifras que puedan determinar la eficacia, eficiencia del cumplimiento y la efectividad e impacto social de los proyectos. Falta mejor planeación y proyección, así mismo existen fallas en la gestión y diligencia para la ejecución, seguimiento y control de estos. Lo cual evidencia incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 339 y siguientes de la Constitución Política de Colombia que preceptúan lo pertinente a los planes de desarrollo, de su existencia a nivel nacional y territorial, de su conformación e integración en una parte general y una de inversión, de su vigencia que puede ser a largo, mediano o corto plazo, dependiendo de cada entidad; de un plan de inversiones públicas; es decir, de la obligación de fijar los presupuestos plurianuales de los principales programas y proyectos de inversión públicas de las entidades del Estado y de la especificación de los recursos financieros requeridos para su ejecución, de la manera concertada para adoptarlos, de su tramitación y aprobación mediante ley orgánica, donde contendrá lo relacionado con los procedimientos para su elaboración, aprobación y ejecución y dispondrá los mecanismos apropiados para su armonización y para la sujeción a ellos de los presupuestos oficiales; además, de otras instrucciones coherentes con el tema.</p> <p>La ejecución del presupuesto destinado para este rubro de inversión, no fue utilizado eficientemente lo cual refleja una falla en cuanto a política pública resumida en la articulación ineficiente del plan de inversiones a mediano plazo, dado que a pesar de que planifico la inversión del presupuesto para el cuatrienio y unas metas claras para la vigencia 2016, no se llevó a cabo su realización, no se suplieron las necesidades de la comunidad Ibagüereña de conformidad con el rol que compete a la entidad, incurriendo en actuaciones que no cumplen con lo estipulado al Plan de Desarrollo Municipal (Por Ibagué con todo el Corazón 2016-2019) el cual debe ir de las mano con las metas de la entidad de acuerdo a su objeto misional.</p>	Gestion eficaz para dar cumplimiento a todos los programas y proyectos de la Entidad	JEFE VPE - INMOBILIARIA	04/07/2017 a 31/12/2017	1000 subsidios de vivienda, 200 mejoramientos de vivienda, 30 Ha de generacion de espacio publico. Gestion del suelo para 3500 viviendas,	Programas y Proyectos ejecutados /Total Programas y Poryectos	Algunas metas que estan cargadas al plan de desarrollo como cumplimiento de la Gestora, involucra otras entidades.

 PLAN DE MEJORAMIENTO		CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016		
		VERSION	5	Página	1 de 9		
ENTIDAD:		GESTORA URBANA DE IBAGUE		REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO			
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018		VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA			
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
8	<p>En la verificación de las cuentas de los estados financieros, de la entidad durante la vigencia se encontró que hay cuentas del activo, que muestran incertidumbre, subestimación y sobreestimación por valor de \$7.892.387.180.42. En el grupo de Deudores del Activo muestra incertidumbre por un valor de \$421.212.715, representado en la cuenta 1401 denominada Ingresos Tributarios en las cuales no se evidencia que hayan tenido un recaudo oportuno, ya que viene de deudas de años anteriores, como también valores contabilizados que no corresponden a las cuentas. En la cuenta 1470 de Otros Deudores se encuentra cartera con edades de más de cinco años, que genera incertidumbre, valor que asciende a \$1.436.087.765.72. Del mismo grupo de Deudores identificados en la cuenta 1420, representado en Avances y Anticipos, por valor de \$233.729.865. contabilizados en el área financiera corresponde a convenios realizados con la Alcaldía, contratos sin ser liquidados, y vienen de vigencias anteriores. En el grupo de Propiedad, Planta y Equipo, se observa una incertidumbre por valor \$5.537.147.907, producto de la comparación de los valores reflejados en los libros de contabilidad y el inventario de bienes del almacén al corte de la vigencia, que dio como resultado que se encontraron bienes que no están registrados en contabilidad, cifras por menor o mayor valor que es reflejado en los registros contables. De acuerdo a la Mesa de Trabajo No. 003 de abril 25 de 2017, se informa que se está realizando una depuración con un listado generado por la Secretaría de Hacienda, pero que refleja muchas inconsistencias. Se evidencia que muchos de estos bienes inmuebles no cuentan con los documentos soporte de titularidad y legalidad. Los bienes de Beneficio y Usos Público por valor de \$142.895.927, aunque están contabilizados, no muestran el documento idóneo que certifique su existencia. En el Grupo 19 denominado Otros Activos aparece registrada la cuenta 1915 Obras y Mejora en Propiedad Ajena por valor de \$162.866.228, saldo que se encuentra en depuración, que viene desde vigencias anteriores. En el caso de los pasivos se presentan las siguientes irregularidades, así: Al cruzar los saldos de los libros contables con los pagos de impuestos por pagar a diciembre 31 de 2016, se encontraron diferencias en las retenciones por valor de \$3.255.365 y en los acreedores varios por concepto de aportes parafiscales por valor de \$912.200. Los bienes de recaudos a favor de terceros muestran débitos por valor de \$183.549.047, los cuales afectan el saldo de la cuentas que son de naturaleza crédito. De acuerdo a lo anterior se está incumpliendo el Régimen de Contabilidad Público, Título II, numeral 7 características de La Información Contable Pública, numeral 103 Confiabilidad, 104 Razonabilidad, 106 Verificabilidad y en el numeral 9.2.1 Soportes Contables, inciso 337.338, donde dice que los soportes son los documentos que deben respaldar el registro de las transacciones de la entidad, igualmente no se cumple con el Instructivo 002 de 2016 en el numeral 1.2.3 Titularidad y respaldo legal de los bienes inmuebles, que se debe realizar en el momento que se está realizando el inventario, cuando se verifican sus respectivos soportes. Resolución No. 356, Título 2, Capítulo 3, numerales 10 y 11, el art. 209 de la constitución política, ley 489 de 1998 artículo 3 y resolución 357 de 2008 numeral 2, inciso 2.2. En virtud de lo anterior los estados contables del ente auditado, muestran incertidumbre, subestimaciones y sobreestimaciones que hacen que la información no sea cierta ni confiable, ni que se conozca con certeza el estado actual de la totalidad de los derechos de la entidad.; conllevando a una no razonabilidad de los estados financieros de la vigencia 2016.</p>	Se realizara depuraciones contables mediante comité de sostenibilidad contable	JEFE DE RECURSOS JEFE DE VPE CONTADOR	04/07/2017 a 31/12/2017	Realizar comités de sostenibilidad contable para ajustar las cifras de los estados financieros.	Comites Programados / Comites Realizados	

 PLAN DE MEJORAMIENTO		CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016		
		VERSION	5	Pagina	1 de 9		
ENTIDAD:		GESTORA URBANA DE IBAGUE					
		REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO					
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018		VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA			
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
9	<p>En la revisión detallada de los estados financieros se evidenció en la cuenta 1401 denominada Ingresos no Tributarios, un valor de \$139.000.000 derechos de la Gestora que vienen desde el año 2013, por concepto de doce meses de arrendamiento, a cargo de la empresa Zoom Estructuras y espacios publicitarios, originada en la celebración del contrato de arrendamiento No. 011 de 2013, por concepto de espacios publicitarios entregadas a esta empresa para su explotación; teniendo en cuenta que el arrendatario no realizó los pagos oportunos de canon, mediante Resolución No. 762 del 29 de diciembre de 2014 se declara la terminación anticipada del contrato; posteriormente con la Resolución No.763 de la misma fecha se declara el incumplimiento del contrato y se ordena su terminación anticipada y liquidación, procediendo a hacer uso de la cláusula pecuniaria por valor de \$45.000.000 establecida en el contrato, correspondiente a tres veces el canon de arrendamiento mensual y se ordena dar aviso al cliente en mención. Estos aspectos propiciaron la entrega en calidad de arrendamiento a otra persona de los espacios publicitarios, con la deuda a favor de la entidad registrada en contabilidad, la empresa no realizó las acciones de cobro persuasivo ni coactivo por los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el contratista, no hubo por parte de la oficina encargada de entregar en arrendamiento los bienes de la entidad el requerimiento oportuno al contratista que evitara el atraso en el pago del canon y su incumplimiento. En el mes de abril del 2016, se remiten las resoluciones al contratista y se le informa el valor de cobro pendiente a la aseguradora con la cual el contratista suscribió la póliza de garantía. De igual forma se le informa al deudor que existe un valor por pagar a Enertolima de \$25.484.670 pesos MCTE. Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que no se realizó oportunamente el recaudo del valor en mención y al presentarse un hecho inesperado como la muerte del deudor, hay mucha incertidumbre por el pago de la misma. Lo anterior denota incumplimiento al artículo 1 y 2 de Ley 1066 de 2006, la cual dicta las normas para la normalización de la cartera pública, que dio como resultado que no se realizará el cobro oportuno y eficiente a la cartera del Contrato No. 011 de 2013. En virtud de lo anterior se determina un presunto detrimento fiscal por valor de \$139.000.000 por concepto de arrendamiento y \$25.484.760 de pesos MCTE, por concepto del servicio de energía adeudado a ENERTOLIMA.</p>	Realizar las gestiones de cobro para los contratos con dificultades para la recuperación de la cartera	JEFE JURIDICA-INMOBILIARIA	04/07/2017 a 31/12/2017	Gestion para el cobro de contratos con dificultades para la recuperacion de la cartera	Recuperacion de Cartera / Total de Contratos con dificultades de cobro	No se puede pretender recuperar al 100% la cartera de muchos años de atraso, con el cumplimiento de este plan de mejoramiento.
10	<p>Se observa en la vigencia auditada 2016, que no se vienen registrando los ingresos por concepto de arrendamientos de los locales No. 5, 9, y 10 ubicados en la urbanización Onzaga, con ficha catastral 01-88-0731-0009-000 que adeuda el valor aproximado de \$78.893.245, por este concepto. Que en comité de riesgo antijurídico de fecha 20 de mayo de 2016 se determina que los ocupantes de los locales son otras personas y no la persona con quien se suscribió el contrato inicial, en el cual estaba prohibido sub arrendarlo.</p> <p>En la placita campesina también se encuentran arrendados 14 locales, ubicados en la cra. 4ta No. 20-76, de los cuales 9 locales no han cancelado el arrendamiento por valor de \$235.977.095, que estos valores se encuentran en cobro persuasivo. Debido a esto la entidad no ha recibido los ingresos de estos conceptos y los bienes arrendados en muchos casos no están en manos de las personas con quien se suscribió el respectivo contrato.</p> <p>Por lo anterior se está dando incumplimiento al Régimen de Contabilidad Pública en el Título II, Principios de contabilidad, en el numeral 116, ya que no se están registrando los ingresos por este concepto, e incumplimiento a los art 1 y 2 de la Ley 1066 de 2006, la cual dicta las normas para la normalización pública, por lo que no está realizando el recaudo oportuno.</p> <p>Por lo anterior se determina que se han dejado de recaudar por concepto de arrendamientos de los locales comerciales de los periodos 2013 a 2016, estableciéndose un presunto detrimento fiscal por valor de \$76.253.595 pesos MCTE, representados en \$48.210.411 de la Urbanización Onzaga y \$28.043.184 de la pequeña plaza o también llamada Placita Campesina.</p> <p>Igualmente se evidenció que existe cartera por este mismo concepto desde el año 2013 hacia atrás que dada su antigüedad se convierte en deudas de difícil recaudo, lo cual implicaría una posible incidencia disciplinaria por falta de gestión administrativa.</p>	<p>Iniciar acciones jurídicas necesarias para recuperación de cartera y del inmueble</p> <p>Depuracion de cartera para establecer saldos reales con una base de datos uniforme y confiable</p>	JEFE DE VPE-INMOBILIARIA	04/07/2017 a 31/12/2017	Recuperar el inmueble Depuracion de Cartera	Inmuebles recuperados/ Total de Inmuebles con deuda Cartera depurada / Total de la cartera	No se puede pretender recuperar al 100% los inmuebles y la cartera, con el cumplimiento de este plan de mejoramiento.

 PLAN DE MEJORAMIENTO		CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016		
		VERSION	5	Pagina	1 de 9		
ENTIDAD:		GESTORA URBANA DE IBAGUE		REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO			
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018		VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA			
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
11	Al revisar la cartera de la entidad se observa que existen cuentas con más de un cinco años de antigüedad, por valor de \$1.436.087.765,72, lo cual representa un gran riesgo para la entidad, teniendo en cuenta que su principal actividad es la inmobiliaria. Ocasionalmente que se genere una provisión de cartera por un mayor valor lo que afecta directamente los gastos y no permite el flujo de efectivo necesario para que la empresa pueda efectuar su normal funcionamiento. Aunque se han enviado algunos cobros persuasivos no se evidencia persistencia en los cobros. Con lo anterior no se está dando cumplimiento a la Ley 1066 de 2006, la cual dicta la normas para la normalización de la cartera pública en su Artículo 1 el cual establece: "Los servidores públicos que tengan a su cargo el recaudo de obligaciones a favor del Tesoro Público deberán realizar su gestión de manera ágil, eficaz eficiente y oportuna con el fin de obtener liquidez para el tesoro público" y en el Art 2, que establece la normatividad de carácter general que se debe establecer el reglamento interno del recaudo de cartera con sujeción de lo dispuesto igualmente los principios que regulan la administración pública contenidos en el art 209 de la Constitución Política. Esta deficiencia administrativa está conllevando a la configuración de un presunto detrimento fiscal por valor de \$1.436.087.765.72 pesos MCTE, representados en la cartera de arrendamiento de bienes fiscales que por su antigüedad se convierte en deudas de difícil cobro	Gestionar la contratación pertinente para efectuar el cobro de la cartera a cuota litis	JURIDICA-INMOBILIARIA	04/07/2017 a 31/12/2017	Gestionar el 100 de la contratación para el cobro de la cartera.	Contrato celebrado y firmado para la recuperación de la cartera,	
12	La Gestora Urbana presenta una situación financiera crítica la cual se evidencia en las pérdidas que ha sufrido en las últimas vigencias y la liquidez no es la mejor para atender los compromisos operacionales. La entidad evidencia riesgo de liquidez es decir la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. El mantenimiento de un buen nivel de liquidez le permitirá a la entidad disminuir el grado de incertidumbre asociado a la posibilidad de declararse insolvente, lo cual da señales tempranas de problemas de flujo de efectivo y fracasos empresariales inminentes y para este caso dicho grado de incertidumbre aumenta, ahora bien dado el estudio que se realizó en la presente auditoría este indicador que denota baja liquidez y pone en alerta la situación de la entidad es un hecho preocupante, y un llamado a la mejora de las políticas financieras, por la baja capacidad de pago que esto representa es decir no se está manteniendo un capital de trabajo suficiente para llevar a cabo las operaciones que sean necesarias para generar un excedente que le permita mantener a flote la empresa y evidencia estructura financiera débil. Conjuntamente la Gestora Urbana repercute con indicadores financieros que indican déficit, constantes pérdidas por tres años consecutivos y esto se debe en gran parte a causa de una inadecuada rotación de la cuenta deudores, es inapropiado dado que la entidad maneja altos niveles de cartera por arrendamientos y servicios, dicho hecho invita a mantener una estricta y constante vigilancia a las políticas de crédito y cobranzas. Lo que evidencia un incumplimiento de los principios de la función administrativa y de la Gestión Fiscal contenido en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, que si no se aplican ni se toman medidas inmediatas podría conllevar a incrementar los niveles de pérdidas acumuladas al final de la vigencia auditada 2016. De manera general la gestión financiera refleja una situación crítica y una de las presuntas causas es la falta de solidez en el trabajo de la entidad, no existe articulación entre las diferentes oficinas, de existir esta se habrían adelantado muchos procesos, habría un mayor orden y gestión de los procesos lo cual permitiría ir solventando las distintas pérdidas que se han generado	Elaborar un plan de acción, que contenga nuevas estrategias que permitan reducir el riesgo de pérdidas durante la vigencia.	GERENCIA	04/07/2017 a 31/12/2017	Desarrollar el nuevo plan de acción al 100% que permita reducir las pérdidas fiscales	Estado de resultados con utilidades	
13	Evaluado el plan de mejoramiento suscrito el 23 de julio de 2015, correspondiente a la Auditoría Regular razonabilidad o no a los estados financieros vigencia 2014, teniendo en cuenta la resolución orgánica No. 007 de 2015 de la Contraloría Municipal de Ibagué, la Gestora Urbana "no cumple" con el Plan de mejoramiento con resultado de 35,6 puntos, puesto que las 49 acciones programadas, cumplieron totalmente 15, parcialmente 7, y con incumplimiento total 27, por lo expuesto existe incumplimiento en 27 metas, por lo cual se dará traslado de la observación a la oficina jurídica para el trámite del correspondiente sancionatorio, teniendo en cuenta lo establecido en el parágrafo 2°, del artículo 39 de la resolución 007 de 2015, emitida por la Contraloría Municipal de Ibagué. Así mismo, deberán incluir las metas no cumplidas en los hallazgos administrativos de la auditoría en ejecución.	Se realizara gestion eficaz para dar cumplimiento al plan de mejoramiento de la vigencia 2015	JEFES DE AREA	04/07/2017 a 31/12/2017	Cumplimiento del 100% al plan de mejoramiento suscrito	Hallazgos establecidos / Total de Hallazgos vigencia	

PLAN DE MEJORAMIENTO			CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016	
			VERSION	5	Página	1 de 9	
ENTIDAD: GESTORA URBANA DE IBAGUE			REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO				
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018			VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA		
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
14	La Gestora Urbana celebro convenios interadministrativos, con la Administración Municipal y entidades descentralizadas del Municipio. Estos convenios se encuentran sin liquidar por las partes. La Gestora Urbana mediante resolución No. 402 de 03/06/2015, autorizo cancelar las cuentas bancarias y traslado los dineros a las cuentas de los convenios antes mencionados, como recursos propios en cuantía de \$157.220.982,39. Teniendo en cuenta que los dineros aportados por el Municipio y entidades descentralizadas corresponden a convenios que dieron en administración a la Gestora Urbana, estos dineros no deben ser utilizados como recursos propios de la Gestora. Para lo cual la Gestora deberá iniciar el proceso de liquidación de los convenios y efectuar las devoluciones de los dineros, en poder la entidad.	La entidad gestionara ante la Administracion Municipal y entidades descentralizadas del municipio sobre los convenios que se encuentren sin liquidar y asi determinar si se debe devolver o no los recursos.	Jefe de Recursos Fisicos y Financieros y Profesional de Tesoreria	04/07/2017 a 31/12/2017	Verificar el 85% de los convenios suministrados por la Administracion municipal y las entidades descentralizadas municipales.	Total convenios suministrados/ Total convenios registrados	
15	La Gestora Urbana mediante anexo rendido en el SIREC y suscrito por la Gerente de la entidad informan a la Contraloría, que este ente, no debe aplicar y cumplir con elaboración, programación y la ejecución del PAC en la vigencia por ser una empresa Industrial y Comercial del Estado, hecho que no comparte el ente de control en razón a que para un mejor desempeño administrativo se deben usar este tipo de herramientas en aplicación de los principios presupuestales y de la gestión fiscal y pública, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 489 de 1998 Capitulo II, por cuanto los principios y finalidades de la función administrativa son aplicables a las empresas industriales y comerciales del estado, en razón de lo cual la Gestora Urbana de Ibagué, debe manejar el presupuesto asignado con moralidad, economía, imparcialidad, eficacia, buena fe, igualdad, eficiencia, participación, publicidad y responsabilidad con el fin de cumplir los fines del estado. Por lo tanto el PAC es una herramienta que le permite cumplir con todos estos principios al igual que la planificación por metas de corto, mediano y largo plazo.	Se elaborara el Plan Anual de Caja	Jefe Oficina de Recursos Fisicos	04/07/2017 a 28/02/2018	Seguimiento al 100% la Ejecucion del PAC	Total PAC Ejecutado / Total PAC	
16	Según información emitida por la Gestora Urbana en el SIREC la cartera en el concepto o cuenta de arrendamientos se encuentra clasificada por edades en relación a su vencimiento donde se muestra la existencia de cartera 30-90, 90-120, 120-180 y mayor a 180 días, sin que se remita más información por los demás conceptos que maneja la entidad, incumpléndose con lo establecido en la guía para la rendición de formatos, la cual señala que el formato permite registrar el comportamiento de la cartera por los diferentes conceptos y edades; de la misma manera, se incumple con señalado en las Resoluciones 014 del 2012 y 014 del 2013 emitida por la Contraloría Municipal de Ibagué, esta situación se revela en las tabla 12 y 13, presentándose incertidumbre en el valor revelado en esta cuenta al no poder realizar los comparativos respectivos.	Se diligenciara en el SIREC los diferentes conceptos de cartera que maneja la entidad	Jefe Oficina Inmobiliaria y Jefe de Recursos Fisicos	04/07/2017 a 28/02/2018	Registrar el 100% la totalidad de la cartera de la Gestora Urbana, por diferentes conceptos.	Cartera registrada en el SIREC / Total de cartera registrada en la Entidad.	
17	La Gestora Urbana no contabilizó los contratos de fiducia realizados para los proyectos de vivienda de interese social y de interés prioritario, efectuada la verificación con balance general a 31 de diciembre de 2014 y los libros auxiliares de la mencionada vigencia, se evidencia que no existe contabilización de estos proyectos; ni tampoco las contabilizaciones pertinentes de los rendimientos financieros mensuales, ignorando y haciendo caso omiso a los conceptos que expide la Contaduría General de la Nación que corresponden a los números 20132000048121 10-10-13, 20132000065581 18-11-13, 20132000067961 10-13-; generándose subestimación de la cuentas 1926 y cuenta 4705, por la suma de \$23, 126,986,419.00, por el incumplimiento a los mencionados conceptos emitidos por la C.G.N.	Establecer cuales contratos de fiducia estan liquidados, contabilizar los resultados para la entidad y registrar los contratos de fiducia que a la fecha no se hayan contabilizado de acuerdo al regimen de contabilidad publica.	Jefe Oficina de Recursos Fisicos y Jefe Oficina de Vivienda y Proyectos Especiales.	04/07/2017 a 31/12/2017	Contabilizar el 85% de los movimientos que generan los contratos de fiducia liquidados y no liquidados	Contratos de Fiducia registrados / Contratos de fiducia Generados	
18	Al realizar el análisis de la cuenta 1999 no se observa que la entidad haya realizado al cierre de la vigencia el ajuste de valorización de la cuenta 1999 – valorizaciones. Como también la entidad presenta valorización en la cuenta 199966 Maquinaria y Equipo, para este Ente, no es claro el criterio por lo cual se registró esta valorización.	Se realizara ajustes y reclasificaciones, de acuerdo al manual de depuracion contable, llevando al comité de sostenibilidad contable el comprobante de contabilidad y el informe respectivo detallado de los hechos con la proyeccion de los ajustes debidamente soportados	Jefe de Recuros y Jefe de Inmobiliaria	04/07/2017 a 31/12/2017	Depurar el 85% de la cuenta 1999	Actas de Comité / Total actas programadas	
19	Se evidencia por parte de este Ente de Control, que Infibague descontó mayor valor de impuestos de OCHOCIENTOS OCHO MIL NOVIENIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$808.978), en virtud de lo anterior se referencia para que la entidad gestione el recaudo.	Establecer la existencia de la cuenta por cobrar y de acuerdo a ello se realizara la gestion necesaria para el recaudo o no de la misma	Jefe de Recursos y Tesorera	04/07/2017 a 31/12/2017	Conciliar al 100% la Cuenta con Infibague, estableciendo el recaudo o cobro de la misma	Cuenta conciliada y registrada / Total de la cuenta Recaudada y registrada en los estados financieros	

 PLAN DE MEJORAMIENTO			CODIGO	150.01.P02.F06	Fecha Emisión	10-02-2016	
			VERSION	5	Página	1 de 9	
ENTIDAD:			GESTORA URBANA DE IBAGUE				
PERIODO DE EJECUCION : 04-07-2016 AL 28-02-2018			REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA ROCIO MENESES TRUJILLO				
			VIGENCIA EVALUADA :2016		MODALIDAD DE AUDITORIA : AUDITORIA REGULAR VIGENCIA 2016, A LA GESTORA URBANA		
FECHA DE SUSCRIPCION : JULIO 04 DE 2017							
No. HALLAZGO	DESCRIPCION DEL HALLAZGO	ACCION CORRECTIVA	RESPONSABLES	CRONOGRAMA DE EJECUCION	METAS CUANTIFICABLES	INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
20	Se evidencia que la entidad presenta un saldo en banco, independiente de los recursos de presupuesto por valor de \$2.820.111.318, recursos que según informa la entidad corresponde a convenios con la Administración Central y están sujetos a depuración contable, como también a las respectivas devoluciones a la Administración y no se evidenciaron controles y seguimientos a estos recursos durante la vigencia 2013.	Se realizara ajustes y reclasificaciones, de acuerdo al manual de depuracion contable, llevando al comité de sostenibilidad contable el comprobante de contabilidad y el informe respectivo detallado de los hechos con la proyeccion de los ajustes debidamente soportados	Jefe de Vivienda y Proyectos Especiales	04/07/2017 a 31/12/2017	Depurar el 85% de las cuentas convenios con la administracion	Total depuraciones / Total convenios ctas bancarias	
21	Las cuentas de orden que presenta la entidad no están cumpliendo con lo establecido con el régimen de contabilidad pública y lo referente al manual de políticas públicas. En virtud que los saldo no están actualizados.	Se realizara ajustes y reclasificaciones, de acuerdo al manual de depuracion contable, llevando al comité de sostenibilidad contable el comprobante de contabilidad y el informe respectivo detallado de los hechos con la proyeccion de los ajustes debidamente soportados	Jefe de Recursos y Contador	04/07/2017 a 31/12/2017	Depurar el 85% de las cuentas de orden	Actas de Comité / Total actas programadas	

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL