

INFORME FINAL

AUDITORIA A LA GESTIÓN Y ADQUISICION PREDIAL REASENTAMIENTOS - SDG

OFICINA DE CONTROL INTERNO

Diciembre 2025



UNGRD
Unidad Nacional para la Gestión
del Riesgo de Desastres

Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. OBJETIVO.....	2
3. ALCANCE.....	2
4. METODOLOGÍA.....	3
5. MARCO LEGAL.....	3
6. VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES.....	5
7. DESARROLLO DEL INFORME.....	5
8. CONTROLES ESTABLECIDOS.....	31
9. RIESGOS IDENTIFICADOS.....	31
10. CONCLUSIONES.....	33
11. RECOMENDACIONES.....	34
12. PAPELES DE TRABAJO.....	35
13. PLAN DE MEJORAMIENTO.....	35
14. SALVAGUARDAS.....	36

1. INTRODUCCIÓN.

La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres –UNGRD– adelanta procesos de adquisición predial y reasentamiento como parte de las estrategias para reducir el riesgo, proteger a la población ubicada en zonas de amenaza no mitigable y garantizar la recuperación segura de los territorios afectados. Estos procesos requieren una gestión con trazabilidad técnica, jurídica, financiera y administrativa que asegure su transparencia, eficiencia y cumplimiento, en concordancia con la Ley 1523 de 2012, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 4147 de 2011 y el procedimiento institucional PR-1100-DG-18 para adquisición predial, entre otras disposiciones aplicables.

En este marco, la Oficina de Control Interno realiza la auditoría a la Gestión Predial de Reasentamientos a cargo de la Subdirección General (SDG), con el propósito de evaluar la correcta aplicación del procedimiento institucional, los riesgos identificados en el proceso, la idoneidad de los controles establecidos y la coherencia de la documentación que soporta las actuaciones administrativas del proceso. La auditoría comprende las vigencias 2022, 2023, 2024 y el primer semestre de 2025, e incluye la revisión de expedientes seleccionados por muestreo, considerando aspectos esenciales como la postulación y selección de predios, criterios de elegibilidad, viabilidades técnicas, catastrales y jurídicas, avalúos, ofertas de compra, desembolsos, escrituración y demás actuaciones propias del ciclo predial.

Esta gestión está orientada a asegurar que los predios sean seguros, viables, aptos y legales, y que cumplan la Ley 1523 de 2012, el Decreto Ley 4147 de 2011, la Resolución 0257 de 2023 y demás normas.

Este ejercicio auditor permite identificar fortalezas, debilidades, riesgos y oportunidades de mejora orientadas a fortalecer la gestión predial institucional, promover el debido proceso, garantizar la protección del patrimonio público y contribuir al mejoramiento continuo de los procedimientos que soportan los programas de reasentamiento de la UNGRD.

2. OBJETIVO.

Verificar el procedimiento asociado a la gestión y adquisición predial para reasentamientos, revisar proyectos en los municipios activos en el proceso de gestión predial y documentación aplicada en el procedimiento, de acuerdo a Ley 87 de 1993 y a las funciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 4147 de 2011.

3. ALCANCE.

La auditoría inicia con la verificación del procedimiento de adquisición predial, la revisión de proyectos en curso de gestión predial seleccionados por muestreo con criterios establecidos de acuerdo a las características y condiciones del reasentamiento, continúa con la evaluación de controles establecidos en ese procedimiento, la revisión de postulación de predios, criterios de selección, documentación de avalúos, de títulos, desembolsos

realizados, inscripción de ofertas de compra de predios, además, de la viabilidad técnica de riesgos, catastral, jurídica y disponibilidad financiera durante la vigencia 2022, 2023, 2024 y el primer semestre 2025. Lo anterior con el fin de apoyar la mejora continua del procedimiento que se aplica en el proceso de gestión y adquisición predial a cargo de la SDG.

4. METODOLOGÍA.

La metodología se basa en consultas, análisis de datos, observación, inspección, revisión y confirmación, además, de otras técnicas de auditoría mundialmente aceptadas:

- Verificación de la aplicabilidad del procedimiento de adquisición predial, revisión de las actividades y controles registrados en ese procedimiento.
- Revisión por muestreo de proyectos en curso de reasentamiento con evidencias de ejecución.
- Realización de mesas de trabajo, recolección de datos, listas de chequeo, revisión documental y de indicadores de gestión predial.
- Evaluación de los riesgos asociados al procedimiento en mención y su tratamiento.
- Análisis de la información e identificación de hallazgos.
- Informe preliminar y final; fortalezas, hallazgos, recomendaciones y conclusiones. Definición de un plan de mejoramiento.

5. MARCO LEGAL.

- ARTÍCULO 51- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.*
- ARTÍCULO 58- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA (Reformado. A.L. 1/99, art. 1º): *“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social... Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del*

afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio”.

- ARTÍCULO 60- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA: *“El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad. Cuando el Estado enajene su participación en una empresa, tomará las medidas conducentes a democratizar la titularidad de sus acciones, y ofrecerá a sus trabajadores, a las organizaciones solidarias y de trabajadores, condiciones especiales para acceder a dicha propiedad accionaria. La ley reglamentará la materia”*
- LEY 9ª DE 1989- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.*
- LEY 3ª DE 1991- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones”.*
- DECRETO 2591 DE 1991- EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por el cual se reglamenta la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política”.*
- LEY 388 DE 1997- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”. Es la Ley de Ordenamiento Territorial que Regula la adquisición de predios para proyectos de interés social y desarrollo urbanístico, así como la expropiación forzosa en casos de interés público.*
- OP 4.12- BANCO MUNDIAL: *“Política Operacional sobre Reasentamiento Involuntario”.*
- DECRETO 1694 DE 2007- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL DE COLOMBIA: *“por el cual se establecen condiciones de postulación, asignación y desembolso del subsidio familiar de vivienda urbano para hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y para aquellos que por causa de estas situaciones queden en condiciones de alto riesgo no mitigable”.*
- RESOLUCIÓN 602 DE 2008- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC): *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.*
- LEY 1415 DE 2010- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por medio de la cual se establecen los requisitos y mecanismos ágiles para la postulación, asignación y aplicación de subsidios familiares de vivienda para la población rural afectada por desastres naturales, calamidad pública o emergencia, o con viviendas en zonas de alto riesgo”.*

- DECRETO 4147 de 2011- EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por el cual se crea la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, se establece su objeto y estructura.”*
- LEY 1523 DEL 2012- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones”.*
- RESOLUCIÓN 0257 DE 2023, *“Por la cual se adoptan instrumentos y procedimientos para la identificación y evaluación de áreas, predios y familias que sean objeto de reasentamiento por haber sido afectadas por desastres o calamidades o que estén en condición de alto riesgo o en riesgo inminente”*
- Ley 1581 de 2012- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales.”*
- DECRETO 1377 DE 2013- EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA, CON LA FIRMA DEL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO: *“Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1581 de 2012, Derogado Parcialmente por el Decreto 1081 de 2015”.*
- LEY 1712 DE 2014- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones”.*
- DECRETO 103 de 2015- EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA: *“por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1712 de 2014 y se dictan otras disposiciones”.*
- MARCO DE POLÍTICA DE REASENTAMIENTO UNGRD.
- PR-1100-DG-18_01- PROCEDIMIENTO PARA ADQUISICIÓN PREDIAL UNGRD.

6. VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES.

Como parte de la planeación de la auditoría, la Oficina de Control Interno realizó la verificación de antecedentes del proceso de Gestión Predial y de los procedimientos institucionales asociados a la adquisición de predios para programas de reasentamiento. Esta actividad permitió identificar elementos relevantes que orientaron el enfoque del ejercicio auditor y fundamentaron la selección de los expedientes objeto de revisión. Se analizó el procedimiento PR-1100-DG-18 “Procedimiento para Adquisición Predial”, identificando sus fases, actividades, responsables, controles y registros asociados. Se evaluó su correspondencia con el marco normativo aplicable y con las prácticas observadas en los expedientes de vigencias 2022 a 2025.

7. DESARROLLO DEL INFORME.

Se evidencia a conformidad que el proceso de gestión y adquisición predial dispone de un procedimiento, PR-1100-DG-18, formalizado en el SIPLAG de la entidad para el desarrollo de las actividades del área de Gestión Predial

La muestra seleccionada para el ejercicio auditor fue la siguiente:

- Norte de Santander – Cúcuta, predio 23 de enero.
- Cauca - Rosas, predios:
CHARCO DEL BURRO, LOS NARANJOS, LA ESPAÑOLA, LEITON 1, LEITON 2 Y
LOS ALPES, LA MARIA, SANTA ELENA Y GUARANGAL, LAS CAMELIAS, LA
PERLA ARROYUELA LA PLANADA HATO, SECADERO, VILLA AURORA,
ALEJANDRÍA.
- Risaralda - Santa Rosa de Cabal, predios LT SAN JUAN y LA ITALIA,
- Boyacá – Socotá

Se analizó información suministrada por la Subdirección General (SDG), Gestión Predial y Conocimiento del Riesgo, como documentos, informes y anexos.

En la mesa de trabajo del 18 de noviembre de 2025, el proceso auditado resolvió dudas, preguntas y aclaraciones al grupo auditor y en la mesa de trabajo del 25 de noviembre de 2025, se presentaron las falencias preliminares evidenciadas por el equipo auditor en el proceso de gestión predial y se requirieron más evidencias al proceso.

7.1 HALLAZGOS.

Proceso de Gestión Predial.

➤ ***7.1.1 Debilidad del proceso de Gestión Predial con relación a la postulación y criterios de selección de predios.***

El proceso informa que el área de Gestión Predial no participa en la postulación y criterios de selección de predios.

Se evidencia que esta gestión no figura en el procedimiento para *La Adquisición Predial, PR-1100-DG-18*.

El proceso auditado informa que esta labor se realizó y se realiza actualmente en la Subdirección de Manejo de Desastre y luego en la en la misma SDG, pero desconocen cómo se llevó a cabo la postulación y selección predial.

Los predios seleccionados en la muestra para realizar la auditoría, fueron recibidos por el proceso auditado y no tienen conocimiento de cómo fue el proceso o procedimiento de postulación y selección de los predios, no disponen de documentación al respecto y si está regulado de acuerdo a la norma, Ley 1523 DEL 2012, Resolución 0257 de 2023. En definitiva, el proceso informa que, por el momento, esta gestión está fuera de su alcance, no se desarrolla en el proceso de Gestión Predial como debe ser.

El líder del proceso auditado informa a esta auditoría que se pretende resarcir esta debilidad bajo unos nuevos lineamientos y que en adelante se estudien las postulaciones y los

criterios de selección de los predios con la participación o concurso del actual grupo de Gestión Predial.

El proceso allega el documento “20250507BORRADOR MANUAL ADQUISICION PREDIAL V.1.1”, que tiene por objeto, “*Establecer los aspectos fundamentales y las actividades necesarias para la adquisición por enajenación voluntaria y/o expropiación de una unidad predial en el marco de las acciones de gestión del riesgo de desastres, conforme a lo dispuesto en los artículos 73 al 76 de la Ley 1523 de 2012...*”.

El proceso allega actas de trabajo para la actualización del procedimiento y listados de asistencia de finales de 2024 y en la vigencia actual 2025.

En definitiva, el ejercicio auditor evidenció acciones adelantadas por el proceso para estructurar un modelo metodológico que actualiza el procedimiento existente e incluye la etapa de la fase de postulación y selección de predios, pero, aun así, a la fecha de inicio de esta auditoría, esta gestión sigue ejecutándose al margen del proceso de gestión predial, solo hasta la vigencia actual se evidencia un borrador de manual de adquisición predial para fortalecer ese proceso, el avance es parcial.

La condición actual evidenciada por el ejercicio auditor es ocasionada como sigue.

Causas.

El grupo de Gestión Predial hasta ahora está adelantado las acciones correspondientes para participar en la postulación y selección de predios y para que se incluyan en el procedimiento mencionado.

Falta de liderazgo en vigencias anteriores del grupo de Gestión Predial para resarcir esta falencia.

Falta de iniciativa, articulación y coordinación del proceso auditado con las áreas estratégicas, técnicas y operativas en la UNGRD para que se revise, analice y se decida su competencia en lo que respecta a las postulaciones y selección de predios en el grupo de Gestión Predial.

La postulación y selección de predios para reasentamientos, se evalúa y decide en áreas diferente a la Gestión Predial

Falta de claridad en las competencias de postulaciones y selección de predios en la entidad.

Efectos.

Sin la concurrencia del grupo de Gestión Predial en las decisiones de postulación y selección de predios se puede afectar la objetividad, eficiencia y eficacia de esa gestión.

Predios que factiblemente no cumplen condiciones mínimas para reasentar familias (acceso, servicios, viabilidad urbanística).

Posible necesidad de postular y seleccionar nuevos predios por fallas en la evaluación y selección de predios.

Eventuales retrasos en los estudios técnicos de riesgos, levantamientos cartográficos, topográficos, viabilidad catastral y jurídica.

Decisiones tomadas sin bases documentales verificables, ni trazabilidad de los análisis.

Adquisición de predios sin los requisitos formales exigidos por la normatividad

Posible afectación a la transparencia e integridad pública.

Llamados de atención de entes de control.

Criterios Normativos afectados.

Ley 1523 de 2012, Artículo 4, Principio de coordinación: todas las dependencias deben articularse.

Principio de responsabilidad, cada proceso debe cumplir su rol dentro de la gestión del riesgo. Si el área gestión predial no participa, no hay coordinación ni responsabilidad compartida.

Artículo 5, deberes de las entidades del SNGRD, integrar todos los procesos necesarios para la gestión del riesgo, tomar decisiones basadas en conocimiento del riesgo.

Artículo 42, Reasentamientos, establece que el reasentamiento debe hacerse con Identificación de áreas seguras y condiciones adecuadas

Decreto Ley 4147 de 2011, artículo 5 y 6 – Funciones de la UNGRD, coordinar los procesos del SNGRD, integrar acciones para la reducción del riesgo y recuperación.

Inobservancia de la Política de Planeación Institucional de la dimensión de Direccionamiento estratégico de MIPG y las políticas de articulación y gestión de la información.

- ***7.1.2 Viabilidad Técnica de Riesgos. Falta de estructuración y diseño de un procedimiento o guía que integre y desglose toda la metodológica para el Análisis Rápido de Amenaza Regional - ARAR implementada para evaluar y analizar las Áreas Prioritarias para Intervención (API) que aplica la SCR en el marco del procedimiento para la Adquisición Predial, PR-1100-DG-18.***

En la mesa de trabajo realizada el 2 de diciembre de 2025, para revisar la actividad del procedimiento para la Adquisición Predial, *Viabilidad Técnica del Riesgo*, con el profesional delegado de la Subdirección del Conocimiento del Riesgo, se evidenció lo siguiente:

La evaluación de API de la condición de amenaza de movimientos en masa es semidetallada, previamente se establece una zonificación general (API) con la mapificación del terreno y condiciones del suelo donde la probabilidad de riesgo es baja y viable para el reasentamiento con el fin de comenzar el estudio de riesgos.

La SCR define la viabilidad técnica con relación a las condiciones de riesgo generales de los predios, pero cuando se realiza una intervención en el terreno, se debe llevar a cabo un estudio detallado de mitigación de riesgos en los predios y se deben desarrollar obras de estabilización en esos predios, para poder estructurar proyectos familiares a reasentar.

El proceso SCR informa que se mejoró y se actualizó la ficha 66 del procedimiento PR-1100-GG-18 con información que amplía el diagnóstico técnico en cuanto a restricciones y condicionamientos ambientales de los terrenos y la coordinación con las autoridades locales, territoriales, corporaciones autónomas regionales para que establezcan esas condiciones y que la Unidad disponga de ellas. El nuevo formulario está cargado en Neogestion.

En la ficha 66 a cargo de la SCR, se evalúan los riesgos de amenazas geológicas (volcanes), movimiento de masas e inundaciones, las demás evaluaciones de los terrenos le corresponden al proceso auditado.

El ejercicio auditor evidenció *“un informe de ARAR por movimientos en masa para la toma de decisiones de gestión del riesgo en el corto plazo en Rosas (Cauca) y región circundante”*.

Igualmente, se evidencia *Acta No. 01 de 2023 Comité Nacional para el Conocimiento del Riesgo del 23022023, donde se trataron los niveles de actividad volcanes del país, casos puntuales del volcán Nevado del Ruiz y Puracé del Servicio Geológico Colombiano y el informe de seguimiento a niveles de embalses de la Comisión Técnica Nacional*.

La SCR ha dispuesto sus propios análisis para el estudio de riesgo con la ayuda de drones; la disposición fotogramétrica del terreno, estudio de suelo con base al cual se generó mapa regional para buscar predios aptos para reasentamientos, especialmente se realizó en los predios del Cauca.

La SCR informa que se han realizado mesas de trabajo para analizar casos puntuales que se han hecho de evaluación de riesgos de terrenos de actividad sísmica, inundaciones y movimiento de masas, basados en información y documentación que allegan las autoridades territoriales y otras instituciones para analizar y definir diferentes escenarios de riesgos con el fin de optimizar el proceso de detección de riesgos y con mayor celeridad.

Con los análisis y evaluaciones propias, la SCR cuenta con la mapificación de toda la zonificación de las API en los predios del Cauca.

En conclusión, el delegado de la SCR menciona que es perentorio e indispensable conformar un documento que integre todas las actividades mencionadas de evaluación del riesgo de predios para el reasentamiento.

Mencionado lo anterior, el ejercicio auditor evidencia que toda la gestión y operación de estudios de riesgos, no está integrada en una guía o procedimiento, se dispone de una matriz, un flujograma donde se recopila la información detallada y general de las condiciones y estudios de riesgos para cada predio, la información obtenida de las autoridades territoriales, municipales e instituciones, mapas regionales y se contemplan las soluciones de riesgos para cada caso.

El ARAR cuenta con informes como el que allega el proceso donde evidencia la ejecución de la gestión y evaluación del riesgo de los terrenos, inclusive en el formato actualizado, los anexos detallan más las condiciones sísmicas, inundaciones y movimientos en masa.

En conclusión, es evidente que la SCR coordina y realiza acciones concretas para determinar la viabilidad técnica del riesgo de los predios, tal como se especifica en el formulario *FR-1100-DG-66* del procedimiento *PR-1100-GG-18* e informa que adelanta actividades tomando experiencias puntuales de casos ya evaluados en diferentes zonas del país para formular o generar un estándar o metodología integrada que incluya toda la gestión de evaluación del riesgo de predios y que determine las condiciones de amenaza a nivel semi detallado de cada predio.

Sin embargo, a pesar de los esfuerzos realizados por este proceso, se evidencian acciones parciales que todavía no confluyen en un proyecto concreto que dé cuenta de la formulación de una guía, manual o procedimiento metodológico integrado para la evaluación del riesgo de predios con el concurso de todas las instancias que les competa la gestión del riesgo, solo, por el momento disponen de una matriz con flujograma, tal como se informó en la mesa de trabajo realizada con la SCR.

Causas.

Falta de trabajo en grupo y coordinación con los otros procesos misionales, el área jurídica y planeación para estructurar un procedimiento o guía integrado para direccionar, definir y desglosar todas las actividades de evaluación del riesgo de los predios.

Falta de organización y coordinación para llevar a cabo el procedimiento o guía mencionada.

No se ha adelantado la planeación y diseño del procedimiento integrado.

No existen responsables asignados para el diseño o la actualización del procedimiento de evaluación del riesgo de predios para reasentamiento

Ausencia de lineamientos técnicos unificados, dependencia de puntos de vistas individuales, interpretaciones técnicas no unificadas.

Falta de definir liderazgo en la UNGRD para llevar a cabo la integración de las actividades mencionadas en un solo documento o instructivo.

Presunta falta de interacción o articulación con otras instituciones involucradas en el sistema nacional de gestión del riesgo.

Efectos.

Sin una evaluación integrada y efectiva del riesgo de predios afectaría a la población que se va a reasentar.

Riesgo de seleccionar predios no aptos o con riesgo residual no identificado.

Se podrían presentar retrasos en todo el proceso de gestión y adquisición predial.

En caso de errores en la evaluación de riesgos de predios, se dificultaría demostrar que se basaron en evaluación técnica bien fundamentada para la selección de predios de reasentamiento.

Cada proceso implicado en la evaluación del riesgo de predios podría aplicar procedimientos o métodos diferentes y criterios divergentes.

No se asegura que todas las variables de amenaza, vulnerabilidad y exposición sean consideradas en la evaluación del riesgo de predios.

Llamados de atención de entes de control.

Criterios normativos afectados.

Si bien el proceso en cierta medida cumple la *Resolución 0257 de 2023, "Por la cual se adoptan instrumentos y procedimientos para la identificación y evaluación de áreas, predios y familias que sean objeto de reasentamiento por haber sido afectadas por desastres o calamidades o que estén en condición de alto riesgo o en riesgo inminente"*, se evidencia que falta completitud para cumplir la normatividad mencionada, debido que no se cuenta con un **Procedimiento integrado para la aplicación de los instrumentos de evaluación que direcciona, defina y desglose todas las actividades de evaluación del riesgo a través de la metodología ARAR**, implementada para evaluar y analizar las Áreas Prioritarias para Intervención.

Ley 1523 de 2012:

Artículo 7 y 14, la gestión del riesgo exige coordinación interinstitucional, acciones conjuntas entre planeación, gestión del riesgo, catastro, y adquisiciones prediales.

Artículo 40 – Incorporación de la gestión del riesgo en la planificación, “se deben incluir los programas o proyectos prioritarios para “desarrollo seguro y sostenible”, contemplando inventarios de asentamientos en riesgo, delimitación de zonas de amenaza, tratamiento de zonas expuestas, mecanismos de reubicación, reservas de tierras, adquisición o expropiación de inmuebles necesarios, para prevenir reasentamientos en zonas de alto riesgo”.

Decreto 4147 de 2011, “la UNGRD está facultada para proponer y articular políticas, estrategias, planes, programas y procedimientos nacionales de gestión del riesgo, lo que permitiría incluir políticas de reasentamiento, gestión predial, compra de predios, definición de zonas de riesgo...La gestión predial para reasentamientos depende institucionalmente de la UNGRD”.

Política Planeación Institucional de la dimensión Direccionamiento Estratégico y Planeación de MIPG.

RESPUESTA DEL PROCESO.

ANEXO 2025IE11452 – 2025IE11505

PRONUNCIAMIENTO SUBDIRECCIÓN PARA EL CONOCIMIENTO DEL RIESGO

JUSTIFICACIÓN.

En relación con lo consignado en el “*Informe Preliminar Auditoria a la Gestión y Adquisición Predial Reasentamientos – SDG*”, referente a temas de competencia de la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo y puntualmente su participación en el procedimiento de adquisición predial PR-1100-DG-18 en el numeral 3 “Realizar viabilidad técnica de riesgos, Verificar condiciones de riesgo de los predios identificados para compra y traslado de familias a reubicar para lo cual se debe georreferenciar el predio, con el fin de proporcionar datos que permitan su identificación: folio de matrícula, área requerida total o parcial (área remanente), nomenclatura, entre otros la viabilidad se registra a través del formato FR-1100-DG-66”

HALLAZGO POR COMENTAR:

Viabilidad Técnica de Riesgos. Falta de estructuración y diseño de un procedimiento o guía que integre y desglose toda la metodológica para el Análisis Rápido de Amenaza Regional - ARAR implementada para evaluar y analizar las Áreas Prioritarias para Intervención (API) que aplica la SCR en el marco del procedimiento para la Adquisición Predial, PR-1100-DG-18.

Desde la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo nos permitimos hacer los siguientes comentarios a nivel de aclaración de los postulados presentados en dicho informe:

“La evaluación de API de la condición de amenaza de movimientos en masa es semidetallada, previamente se establece una zonificación general (API) con la mapificación

del terreno y condiciones del suelo donde la probabilidad de riesgo es baja y viable para el reasentamiento con el fin de comenzar el estudio de riesgos.”

Con relación a lo anterior es importante aclarar que las áreas propuestas de intervención API, son el resultado de un análisis no detallado de una zona con el fin de establecer zonas para probables desarrollos a partir del descarte de zonas con problemas evidentes de amenaza. Con ello se establece un panorama general y permite focalizar reduciendo el área para la búsqueda de predios a incluir dentro de las opciones probables para adelantar gestiones de adquisición predial.

“La SCR define la viabilidad técnica con relación a las condiciones de riesgo generales de los predios, pero cuando se realiza una intervención en el terreno, se debe llevar a cabo un estudio detallado de mitigación de riesgos en los predios y se deben desarrollar obras de estabilización en esos predios, para poder estructurar proyectos familias a reasentar.”

En el desarrollo de cualquier proyecto de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 1523 de 2012, **Incorporación de la gestión del riesgo en la inversión pública**. *“Todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, bien sea a nivel nacional, departamental, distrital o municipal, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional”*.

Cabe señalar que, de igual manera, el proyecto debe acoplarse a la reglamentación de uso del suelo de cada municipio, y debe tener en cuenta la tipología del proyecto a realizarse bien sea vivienda nucleada, dispersa o comunitaria (este último para el caso de resguardos indígenas), etc, incorporando en sus decisiones las restricciones y condicionamientos tanto de riesgo, como las territoriales y ambientales, en línea con lo prescrito en el artículo 39 de la misma ley, **Integración de la gestión del riesgo en la planificación territorial y del desarrollo**.

A partir de la sección 3 del Decreto 1077 de 2015, titulado *Incorporación de la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial*, se definen las condiciones para la integración de las decisiones de riesgo en el ordenamiento territorial. Estas condiciones incluyen, entre otras, la posibilidad de analizar la mitigabilidad de un sector. Además, el decreto establece en su ARTÍCULO 2.2.2.1.3.1.4 que los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y a establecer las medidas de mitigación correspondientes. En el ARTÍCULO 2.2.2.1.3.2.2.7, se señala que, para la prevención y mitigación del riesgo, así como la reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad, el estudio de evaluación de riesgo propondrá medidas que podrán ser tanto estructurales como no estructurales, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

De acuerdo con lo anterior, un programa para el reasentamiento de familias como cualquier otro proyecto que involucra inversión pública, debe garantizar un análisis de riesgo de desastres en el marco de lo señalado, estableciendo dichas condiciones para la intervención planteada, ya que el riesgo a garantizar será el que se evalúe sobre los elementos expuestos a ubicar en dichos espacios (análisis de vulnerabilidad) y las condiciones finales que se tendrán en el territorio a partir de las modificaciones que se tengan que realizar con la materialización del proyecto.

Es de señalar que el FR-1100-DG-66 FORMATO FACTIBILIDAD TÉCNICA DE RIESGOS se emite como insumo para la toma de decisiones en la adquisición predial, permitiendo advertir las complejidades o condicionamientos específicos relacionados con amenazas y riesgos que deben considerarse para el aprovechamiento de las áreas. Sin embargo, no sustituye los estudios técnicos que requiere el sector vivienda, decreto 1077 2015 antes mencionado.

“El proceso SCR informa que se mejoró y se actualizó la ficha 66 del procedimiento PR-1100-GG-18 con información que amplía el diagnóstico técnico en cuanto a restricciones y condicionamientos ambientales de los terrenos y la coordinación con las autoridades locales, territoriales, corporaciones autónomas regionales para que establezcan esas condiciones y que la Unidad disponga de ellas. El nuevo formulario está cargado en Neogestion.”

No hay comentario.

“En la ficha 66 a cargo de la SCR, se evalúan los riesgos de amenazas geológicas (volcanes), movimiento de masas e inundaciones, las demás evaluaciones de los terrenos le corresponden al proceso auditado.”

No hay comentario.

“El ejercicio auditor evidenció “un informe de ARAR por movimientos en masa para la toma de decisiones de gestión del riesgo en el corto plazo en Rosas (Cauca) y región circundante”.

ARAR es una sigla asociada con un análisis rápido de amenaza y riesgo, se puede entender como un análisis a escala intermedia, que hace referencia a las consideraciones de amenaza o riesgo de un territorio, con el fin de derivar un pronunciamiento técnico de una zona a partir de información secundaria disponible y la que puede levantarse en una visita de campo, que permita establecer las problemáticas a nivel de amenaza y/o riesgo, como insumo para la toma de decisiones en el proceso de factibilidad técnica de riesgo en la intención de adquisición de un predio, sin embargo, como se menciona anteriormente, no sustituye los estudios contemplados en el Decreto único del sector vivienda 1077 de 2015.

“Igualmente, se evidencia Acta No. 01 de 2023 Comité Nacional para el Conocimiento del Riesgo del 23022023, donde se trataron los niveles de actividad volcanes del país, casos puntuales del volcán Nevado del Ruíz y Puracé del Servicio Geológico Colombiano y el informe de seguimiento a niveles de embalses de la Comisión Técnica Nacional.”

En relación con el comentario presentado, es pertinente señalar que la revisión de los niveles de actividad volcánica del país, incluyendo los casos específicos del volcán Puracé, abordados en el Acta No. 01 de 2023 del Comité Nacional para el Conocimiento del Riesgo, se enmarca dentro de las funciones y competencias asignadas a dicha instancia por la Ley 1523 de 2012. En particular, los análisis realizados responden al mandato de orientar la identificación de escenarios de riesgo, el análisis y evaluación del riesgo, así como las acciones de monitoreo y seguimiento de sus factores, conforme a lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la citada ley.

Adicionalmente, el Decreto 1077 de 2015, en su ARTÍCULO 2.2.2.1.3.1.3, establece que los municipios y distritos expuestos a amenazas por fenómenos naturales como los volcánicos deben evaluarlas con base en la información disponible generada por las autoridades y sectores competentes, de acuerdo con su contexto territorial. En este sentido, la información técnica suministrada por el Servicio Geológico Colombiano resulta un insumo fundamental para los procesos de ordenamiento territorial y toma de decisiones asociadas a la gestión del riesgo.

Lo anterior se soporta también en las funciones asignadas al Servicio Geológico Colombiano, en virtud del acto administrativo mediante el cual se modifica la naturaleza jurídica del antiguo Ingeominas, particularmente en lo referente a generar, integrar y suministrar información estandarizada sobre amenazas geológicas, conforme a las políticas del Gobierno Nacional.

En coherencia con este marco normativo, el anexo incorporado en los formatos elaborados para predios del departamento del Cauca, ubicados en la zona de influencia del volcán Puracé, permitió identificar y documentar las posibles afectaciones asociadas a este tipo de amenaza. Si bien dichas afectaciones no constituyen una restricción directa para el desarrollo de los proyectos propuestos, sí implican la necesidad de considerar e integrar el componente de riesgo volcánico dentro de los elementos técnicos y de planificación del proyecto, en concordancia con los principios de incorporación de la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial y la planificación del desarrollo.

“La SCR ha dispuesto sus propios análisis con drones para el estudio de riesgo con la ayuda de drones; la disposición fotogramétrica del terreno, estudio de suelo con base al cual se generó mapa regional para buscar predios aptos para reasentamientos, especialmente se realizó en los predios del Cauca.”

Dentro de la información de partida, la restitución del terreno, como insumo complementario a la información secundaria disponible, cobra gran importancia para la evaluación de las condiciones de amenaza que pueden afectar el predio.

De acuerdo con la identificación de esta necesidad, la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo, viene adelantando un proceso contractual de adquisición de equipos UAS (Aeronaves No Tripuladas), actualmente en plataforma SECOP bajo denominación FNGRD-SASI-005-2025.

Paralelamente, la SCR viene adelantando gestiones técnicas y administrativas para la inscripción de la UNGRD como explotador UAS ante la AEROCIVIL, lo anterior como requisito normativo (RAC-100), para el uso técnico y seguro de las aeronaves en proceso de adquisición, lo anterior soportado bajo reuniones sostenidas con Aerocivil, como ente normativo y con el IGAC como ente de orden nacional inscrito oficialmente como explotador UAS, adicionalmente varios de los pilotos de la UNGRD, se encuentran actualmente adelantando capacitación técnica externa para cumplimiento de estándares de Aerocivil y poder dar inicio a la fase de inscripción ante el ente regulador.

“La SCR informa que se han realizado mesas de trabajo para analizar casos puntuales que se han hecho de evaluación de riesgos de terrenos de actividad sísmica, inundaciones y movimiento de masas, basados en información y documentación que allegan las autoridades territoriales y otras instituciones para analizar y definir diferentes escenarios de riesgos con el fin de optimizar el proceso de detección de riesgos y con mayor celeridad.”

En complemento con lo señalado, los aspectos técnicos que se presentan en el formato FR-1100-DG-66 se complementan con un pronunciamiento técnico que acompaña como anexo el documento, estableciendo las consideraciones y recomendaciones que se tienen para el predio en cuestión, donde como se mencionó anteriormente, es de gran relevancia establecer la intervención que se proyecte para ese territorio.

“Con los análisis y evaluaciones propias, la SCR cuenta con la mapificación de toda la zonificación de las API en los predios del Cauca.”

El trabajo que desarrolló en su momento la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo para establecer las Áreas Propuestas de Intervención, consta de una zonificación de la condición de probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa para un sector del departamento del Cauca en una escala intermedia. Con ello se establece un panorama general y permite focalizar la búsqueda de predios a incluir dentro de las opciones probables para adelantar la identificación de los predios sujetos a análisis de escala intermedia, contempladas en el Formato FR-1100-DG-66.

“En conclusión, el delegado de la SCR menciona que es perentorio e indispensable conformar un documento que integre todas las actividades mencionadas de evaluación del riesgo de predios para el reasentamiento.”

En este respecto es de indicar que la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo viene acompañando los espacios de construcción colectiva de los ajustes a la

propuesta de procedimiento de adquisición predial, que se convocan desde la Subdirección General con el propósito de optimizar las actividades que se requieren articular al interior de la entidad, en temas de reasentamiento de familias junto con otras intervenciones que deben adquirir predios.

“Mencionado lo anterior, el ejercicio auditor evidencia que toda la gestión y operación de estudios de riesgos, no está integrada en una guía o procedimiento, se dispone de una matriz, un flujograma donde se recopila la información detallada y general de las condiciones y estudios de riesgos para cada predio, la información obtenida de las autoridades territoriales, municipales e instituciones, mapas regionales y se contemplan las soluciones de riesgos para cada caso.”

Informamos que los primeros pronunciamientos técnicos que fueron elaborados para la adquisición de predios para el año 2023, fueron estudiados individualmente y se acompañaron de una breve descripción de la metodología empleada para la estimación de las condiciones de amenaza.

Sin embargo, dando cumplimiento al plan de trabajo de la Subdirección para el Conocimiento de Riesgo para el mejoramiento continuo del proceso, se han desarrollado actividades para garantizar la estandarización de los subprocesos y demás componentes jerárquicos asociados a la gestión del conocimiento técnico de la Subdirección.

En el marco del plan de trabajo anteriormente mencionado, como primera fase, se realizaron dos sesiones de trabajo orientadas al levantamiento de información y a la elaboración del SIPOC de las actividades que soportan el análisis de amenaza en escala intermedia, en las cuales se consolidó (Anexo “SIPOC Análisis factibilidad técnica de amenazas y riesgos”):

- La explicación general de las actividades.
- Los activadores del proceso.
- Los beneficios esperados.
- La Identificación de actividades principales cada una con su principal proveedor, elementos de entrada, clientes y respectiva salida.

De manera conjunta en la identificación de actividades primordiales se construyó el flujo AS-IS (Como se desarrolla actualmente), con el fin de analizar su funcionamiento real y determinar algunas oportunidades de mejora.

Durante la revisión del flujo AS-IS y del desarrollo metodológico se identificaron ciertas problemáticas generales que no afectan la operación de las actividades, pero producto de su análisis se permitió establecer que la principal brecha encontrada corresponde a la falta de documentación formal de una metodología, situación que impedía su trazabilidad y replicabilidad institucional.

Por lo anterior, se definió como propuesta documental levantar la información a partir de casos reales previamente desarrollados, con el fin de reconstruir de manera precisa el paso a paso técnico de la metodología. En cumplimiento de este enfoque y como parte del plan de acción, se realizaron reuniones de estudio (fechas: 2025-10-24, 2025-11-07 y 2025-11-26) (Anexo “Revisión líneas de acción y documentación línea operativa PTA-TD.rar” y Revisión manual de adquisición predial SDG SCR.rar), en las cuales se revisaron detalladamente los casos de aplicación (específicamente Quipile) y se contrastó cada fase del proceso con el flujo metodológico identificado. Estas sesiones permitieron estructurar y clarificar la información que debe revisarse y documentarse en cada etapa del proceso, tomando como referencia el cuadro técnico que orienta los elementos mínimos que deben levantarse en todos los casos, entre los cuales se encuentran (Anexo “Análisis_Factibilidad_Quipile”):

1. Solicitud emitida por la entidad.
2. Ubicación espacial y georreferenciación.
3. Aspectos territoriales y ambientales.
4. Recopilación de información de trabajo.
 - Recopilación y análisis de información secundaria
 - El análisis histórico
 - La definición de escenarios de riesgo
 - Levantamiento de información en campo
5. Información geocientífica interpretada y/o procesada.
 - HDTM Procesado
 - Geomorfología
 - Geología
 - Geotecnia
 - Geofísica
6. Información superficial y climática.
 - Coberturas
 - Morfometría
 - Actividad Antrópica
 - Lluvias
 - Sismología
7. Identificación, zonificación y análisis de amenaza y/o riesgo, incluyendo el Modelo de comportamiento del fenómeno y el Cálculo de amenazas.

- Escenario por inundaciones
- Escenario por movimientos en masa
- Escenario por avenidas torrenciales
- Escenario por otros fenómenos

8. Considerandos de amenaza y riesgo.

9. Verificación, corrección y control de calidad - control de calidad transversal inicio-fin- (incluye abordaje de incertidumbre epistémica).

- Escala de trabajo
- Verificación de insumos
- Selección metodológica
- Representación de territorio

10. Determinación de factibilidad por amenaza y riesgo.

El trabajo que está siendo adelantado permite precisar el contenido técnico que será incorporado en el "Procedimiento para factibilidad técnica de riesgos en adquisición predial" el cual se encuentra en elaboración y busca documentar las consideraciones que se han tenido en el formato "FR-1100-DG-66 FACTIBILIDAD TÉCNICA DE RIESGOS" el cual se encuentra vigente en NEOGESTIÓN. (Anexo "Procedimiento_Factibilidad_Predios (en construcción)")

"El ARAR cuenta con informes como el que allega el proceso donde evidencia la ejecución de la gestión y evaluación del riesgo de los terrenos, inclusive en el formato actualizado, los anexos detallan más las condiciones sísmicas, inundaciones y movimientos en masa."

Sin comentarios

"En conclusión, es evidente que la SCR coordina y realiza acciones concretas para determinar la viabilidad técnica del riesgo de los predios, tal como se especifica en el formulario FR-1100-DG-66 del procedimiento PR-1100-GG-18 e informa que adelanta actividades tomando experiencias puntuales de casos ya evaluados en diferentes zonas del país para formular o generar un estándar o metodología integrada que incluya toda la gestión de evaluación del riesgo de predios y que determine las condiciones de amenaza a nivel semidetallado de cada predio."

Sin comentarios

"Sin embargo, a pesar de los esfuerzos realizados por este proceso, se evidencian acciones parciales que todavía no confluyen en un proyecto concreto que dé cuenta de la formulación de una guía, manual o procedimiento metodológico integrado para la evaluación del riesgo de predios con el concurso de todas las instancias que les compete la gestión del riesgo, solo, por el momento disponen de una matriz con flujograma, tal como se informó en la mesa de trabajo realizada con la SCR"

Según el correo remitido el 2 de diciembre de 2025, en el marco de la auditoría a la gestión predial de reasentamiento, y posterior a la mesa de trabajo realizada el mismo día, notificada con el Sigob No. 2025IE09708 a la SDG, con la presencia del Ing. Julio González, y el grupo auditor, se procede a remitir únicamente la información que fue solicitada por el mismo. Siendo ésta, los anexos del predio el Charco El Burro, Los Naranjos y La Española que se especifican en el formato FR-1100-DG-66, VIABILIDAD TÉCNICA DE RIESGOS y documentos que soporten la metodología ARAR para evaluar API de esos predios.

Sin embargo, como se mencionó anteriormente, la subdirección ha avanzado en subsanación de la brecha documental a partir del levantamiento y estandarización del *Procedimiento para dar factibilidad técnica de riesgos en adquisición predial*. (Anexo “Procedimiento_Factibilidad_Predios (en construcción)”)

Comentarios respecto de las Causas.

“Falta de trabajo en grupo y coordinación con los otros procesos misionales, el área jurídica y planeación para estructurar un procedimiento o guía integrado para direccionar, definir y desglosar todas las actividades de evaluación del riesgo de los predios.” ... “Falta de organización y coordinación para llevar a cabo el procedimiento o guía mencionada. ... “No se ha adelantado la planeación y diseño del procedimiento integrado.” ... “Ausencia de lineamientos técnicos unificados, dependencia de puntos de vistas individuales, interpretaciones técnicas no unificadas.”

Como se mencionó anteriormente se han realizado reuniones para avanzar en el mejoramiento de la documentación de adquisición predial, con la coordinación de la SDG, al igual que reuniones internas para el mejoramiento del diseño del procedimiento integrado en mención.

“No existen responsables asignados para el diseño o la actualización del procedimiento de evaluación del riesgo de predios para reasentamiento.”

Como se mencionó anteriormente, a partir de la sección 3 del Decreto 1077 de 2015, titulado Incorporación de la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial, se definen las condiciones para la integración de las decisiones de riesgo en el ordenamiento territorial. Estas condiciones incluyen, entre otras, la posibilidad de analizar la mitigabilidad de un sector. Además, el decreto establece en su ARTÍCULO 2.2.2.1.3.1.4 que los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y a establecer las medidas de mitigación correspondientes. En el ARTÍCULO 2.2.2.1.3.2.2.7, se señala que para la prevención y mitigación del riesgo, así como la reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad, el estudio de evaluación de riesgo propondrá medidas que podrán ser tanto estructurales como no estructurales, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

Igualmente, es de señalar que el El FR-1100-DG-66 FORMATO FACTIBILIDAD TÉCNICA DE RIESGOS se emite como insumo para la toma de decisiones en la adquisición predial, permitiendo advertir las complejidades o condicionamientos específicos relacionados con amenazas y riesgos que deben considerarse para el aprovechamiento de las áreas. Sin embargo, no sustituye los estudios técnicos que requiere el sector vivienda, decreto 1077 2015 antes mencionado.

Con respecto a los responsables del procedimiento, se dispone de un enlace de planeación estratégica; sin embargo, el avance en el levantamiento de la documentación requiere un trabajo articulado y colectivo con los equipos técnicos responsables de cada actividad. Este ejercicio no debe recaer en una sola persona, en la medida en que corresponde a una función misional del proceso. El liderazgo de este ejercicio recae en el Subdirector para el Conocimiento del Riesgo, quien, para este caso, cuenta con el acompañamiento técnico principal del ingeniero Julio González.

“Falta de definir liderazgo en la UNGRD para llevar a cabo la integración de las actividades mencionadas en un solo documento o instructivo.”

Frente a la observación relacionada con la presunta falta de definición de liderazgo para la integración de las actividades en un solo documento o instructivo, es importante precisar que, de conformidad con el ARTÍCULO 16 del marco funcional de la UNGRD, dicha responsabilidad recae en la Subdirección General. En particular, esta dependencia tiene dentro de sus funciones la coordinación y articulación entre los procesos de Conocimiento del Riesgo, Reducción del Riesgo y Manejo de Desastres, así como la definición de lineamientos, procesos e instrumentos de planificación del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, con el apoyo de la Oficina Asesora de Planeación e Información.

En este sentido, la integración de las actividades mencionadas en un único documento o instructivo corresponde a un ejercicio de articulación misional y de estandarización de procesos, alineado con las funciones de coordinación, orientación y definición de lineamientos asignadas a la Subdirección General. No obstante, su desarrollo operativo requiere la participación técnica de las dependencias misionales involucradas, en el marco de un trabajo articulado y coordinado, conforme a la estructura y competencias establecidas institucionalmente.

“Presunta falta de interacción o articulación con otras instituciones involucradas en el sistema nacional de gestión del riesgo.”

Frente al hallazgo denominado “Presunta falta de interacción o articulación con otras instituciones involucradas en el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo”, es preciso señalar que, desde la misionalidad de la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo, la articulación interinstitucional constituye un eje estructural y permanente

del proceso de conocimiento del riesgo, y se desarrolla en estricto cumplimiento de los lineamientos establecidos en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

En el desarrollo de sus funciones, la Subdirección da aplicación a los lineamientos técnicos y hace uso de las guías, metodologías e insumos oficiales generados por las entidades técnicas competentes en su materia, tales como el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM), el Servicio Geológico Colombiano (SGC) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), quienes actúan como autoridades técnicas nacionales. Estas entidades disponen de manera libre y oficial la información técnica necesaria para su uso por parte de las entidades del Estado, garantizando la estandarización, confiabilidad y validez de los insumos empleados en el proceso de conocimiento del riesgo.

En este marco, el proceso de conocimiento del riesgo se articula de manera continua con los procesos de reducción del riesgo y manejo de desastres, así como con los diferentes actores del orden nacional y territorial, en coherencia con el diseño institucional del SNGRD. Por lo anterior, no se evidencia una falta de interacción o articulación interinstitucional, sino el desarrollo de un trabajo coordinado, técnico y permanente, inherente al cumplimiento de las funciones misionales de la Subdirección para el Conocimiento del Riesgo.

Comentarios respecto de los “Efectos”.

“Sin una evaluación integrada y efectiva del riesgo de predios afectaría a la población que se va a reasentar.” “Riesgo de seleccionar predios no aptos o con riesgo residual no identificado. Se podrían presentar retrasos en todo el proceso de gestión y adquisición predial.” “En caso de errores en la evaluación de riesgos de predios, se dificultaría demostrar que se basaron en evaluación técnica bien fundamentada para la selección de predios de reasentamiento.” “Cada proceso implicado en la evaluación del riesgo de predios podría aplicar procedimientos o métodos diferentes y criterios divergentes.” “No se asegura que todas las variables de amenaza, vulnerabilidad y exposición sean consideradas en la evaluación del riesgo de predios.” “Llamados de atención de entes de control.”

No hay comentarios.

“Criterios normativos afectados.”, “Si bien el proceso en cierta medida cumple la Resolución 0257 de 2023, “Por la cual se adoptan instrumentos y procedimientos para la identificación y evaluación de áreas, predios y familias que sean objeto de reasentamiento por haber sido afectadas por desastres o calamidades o que estén en condición de alto riesgo o en riesgo inminente”, se evidencia que falta completitud para cumplir la normatividad mencionada, debido que no se cuenta con un Procedimiento integrado para la aplicación de los instrumentos de evaluación que dirija, defina y desglose todas las actividades de evaluación del riesgo a través de la metodología ARAR, implementada para evaluar y analizar las Áreas Prioritarias para Intervención.”, “Ley 1523 de 2012: Artículo 7 y 14, la

gestión del riesgo exige coordinación interinstitucional, acciones conjuntas entre planeación, gestión del riesgo, catastro, y adquisiciones prediales. Artículo 40 – Incorporación de la gestión del riesgo en la planificación, “se deben incluir los programas o proyectos prioritarios para “desarrollo seguro y sostenible”, contemplando inventarios de asentamientos en riesgo, delimitación de zonas de amenaza, tratamiento de zonas expuestas, mecanismos de reubicación, reservas de tierras, adquisición o expropiación de inmuebles necesarios, para prevenir reasentamientos en zonas de alto riesgo”. “Decreto 4147 de 2011, la UNGRD está facultada para proponer y articular políticas, estrategias, planes, programas y procedimientos nacionales de gestión del riesgo, lo que permitiría incluir políticas de reasentamiento, gestión predial, compra de predios, definición de zonas de riesgo...La gestión predial para reasentamientos depende institucionalmente de la UNGRD”, “Política Planeación Institucional de la dimensión Direcccionamiento Estratégico y Planeación de MIPG”.

No hay comentarios.

Finalmente señalamos nuestra total disposición para atender cualquier nuevo requerimiento que se derive de la gestión que viene realizando la Oficina de Control Interno en pro de la mejora continua de los procesos internos de la entidad.

RESPUESTA DE LA OCI.

Dando alcance a la respuesta de la SCR relacionada con el hallazgo 7.1.2 del informe preliminar, consideramos lo siguiente:

Para el ejercicio auditor, es claro que la fase de estudio previo de la viabilidad o factibilidad técnica del riesgo no es definitiva, ni única para intervención de un terreno, se requiere de un estudio adicional y complementario al diagnóstico inicial, *detallando la mitigación del riesgo con el fin de desarrollar obras de estabilización en esos predios, para poder estructurar proyectos familiares a reasentar*, así lo expresamos en el análisis que realizamos de este hallazgo o condición encontrada por los auditores. De hecho, en ese mismo sentido lo ratifica la SCR en su respuesta y lo sustenta normativamente, la debilidad manifiesta y encontrada por la OCI no está enfocada en esa gestión o actividad técnica.

Importante mencionar que en la documentación allegada se puede evidenciar el avance logrado en la estructuración de un procedimiento metodológico para la evaluación del riesgo de predios o espacios con el fin de construir un concepto técnico preliminar para procesos de reasentamiento. Se adjunta el documento en **construcción** “*Procedimiento para dar factibilidad técnica de riesgos en adquisición predial*”.

Anudado a lo anterior, La SCR menciona en su respuesta que:

“Durante la revisión del flujo AS-IS y del desarrollo metodológico se identificaron ciertas problemáticas generales (...) permitió establecer que la principal brecha encontrada corresponde a la falta de documentación formal de una metodología, situación que impedía su trazabilidad y replicabilidad institucional”.

“Por lo anterior, se definió como propuesta documental levantar la información a partir de casos reales previamente desarrollados, con el fin de reconstruir de manera precisa el paso a paso técnico de la metodología”.

“El trabajo que está siendo adelantado permite precisar el contenido técnico que será incorporado en el “Procedimiento para factibilidad técnica de riesgos en adquisición predial” el cual se encuentra en elaboración y busca documentar las consideraciones que se han tenido en el formato “FR-1100-DG-66 FACTIBILIDAD TÉCNICA DE RIESGOS”

En ese sentido, la OCI reitera (está alineado con las anteriores apreciaciones de la SCR), que se evidencian diferentes acciones y gestiones valiosas (flujograma de actividades, análisis de factibilidad) pero que todavía es un documento borrador, no confluyen en un proyecto definitivo que dé cuenta de la formulación de una guía, manual o procedimiento metodológico integrado para la evaluación del riesgo de predios, en primera instancia, con el concurso de todas las áreas misionales y demás, que les competa la gestión del riesgo.

El hallazgo se mantiene para ser subsanado en un plan de mejoramiento que debe adelantar el proceso auditado con la SCR y articulado con la Subdirección de Manejo de Desastre, la SDG para estandarizar procesos y definición de lineamientos con el apoyo de la Oficina Asesora de Planeación e Información.

➤ ***7.1.3 Falencia en la gestión de pagos de los predios a los compradores que imposibilita el proceso de cierre de los contratos de compraventa de predios para el reasentamiento.***

Predios Alejandría.

El proceso menciona que, *“se han realizado acciones de coordinación con la Fiduprevisora frente a la situación relacionada con las cédulas catastrales de los cinco (5) predios de ALEJANDRÍA y se han desarrollado espacios de trabajo tanto al interior de la UNGRD como con el propietario del predio y con diferentes entidades del orden nacional, en los cuales se han analizado las alternativas técnicas y administrativas que permitan resolver la condición catastral particular del inmueble”.*

Al respecto, no allegan evidencias de esas gestiones encaminadas a solucionar esas cédulas catastrales para continuar con la gestión de pagos y el proceso de compra de los predios.

Predio Las Camelias

El proceso informa que, “si bien no obra un documento formal de desistimiento suscrito por el propietario, las conclusiones derivadas de los conceptos técnicos y del análisis realizado por el Sistema de Conocimiento del Riesgo SCR evidencian que, ante las restricciones mencionadas, no fue posible culminar con el proceso”.

Igualmente, menciona que, desde el Grupo de Gestión Predial, se ha participado en la proyección de insumos necesarios para atender la solicitud de conciliación extrajudicial radicado ante la Procuraduría General de la Nación por el propietario del inmueble Las Camelias, pero en la información allegada, no se evidencia documentación para atender esa solicitud de conciliación extrajudicial.

Se evidencia que el propietario interpuso la solicitud mencionada pero no se demuestran los términos de conciliación y sus pretensiones o exigencias.

Por otra parte, no se evidencia jurídicamente la anulación del contrato de compra venta No. 9677CV020-1469- 2023 del 16/01/2024.

Predio Leitón 1, Leitón 2 y los Alpes.

Con relación a la documentación que justifique la tardanza del pago pendiente por valor de \$158.538.912 por la compra de los predios por \$1.585.389.120,00, el proceso argumenta que es debido a la falta de paz y salvo. Como se indica en la promesa de compra venta, el 10% restante de la compra del predio, será cancelado al vendedor cuando se entreguen paz y salvos.

El grupo auditado adjunta comunicado 2025EE19390 del 5/11/2025, donde la UNGRD solicita certificado de paz y salvo de los predios, pero esta comunicación no fue firmada por el subdirector de la Subdirección General.

Se evidencia que el primer pago se realizó el 17/11/2023, por \$1.426.850.208,00, correspondiente al 90 % y la Promesa de compra venta se firmó el 12/10/2023.

Es evidente que han transcurrido dos años y solo hasta ahora se está tratando de sanear temas de impuestos y posibilitar el cierre del proceso de contratación.

Predio Santa Elena y Guarangal- charco y la María.

Igualmente, el proceso justifica la demora del pago pendiente por \$767.838.544 de la compra de los predios por falta de los paz y salvos de impuestos por parte del vendedor. El primer pago del predio Santa Elena se realizó el 02/01/2025 por valor de \$3.071.354.176.

La comunicación remitida por el proceso al vendedor solicitando lo correspondiente, también se generó el pasado noviembre y se espera que el vendedor realice esos pagos

para terminar el cierre de la compra venta de los predios con el proceso de escrituras y registro.

Si bien el proceso demuestra gestión en el desembolso de pagos de los predios, no es suficiente ya que se evidencia una brecha de tiempo importante que ha transcurrido para subsanar los inconvenientes que dificultan el pago de los saldos de las ventas.

Causas.

Se evidencia en todos los casos de los predios mencionados, la falta de gestión administrativa y la debida diligencia para dar celeridad y oportunidad definitiva de cerrar los procesos contractuales de compra y venta de los predios revisados por el grupo auditor.

Falta de controles en el proceso auditado para determinar actividades de vigilancia y supervisión que aseguren los procesos de desembolsos de pagos de predios comprados y se resuelvan los impedimentos legales, catastrales, documentales y obstáculos administrativos con el fin de finiquitar los procesos contractuales de compra y venta de predios.

No existe un mecanismo de seguimiento y control que prevea o anticipe retrasos en los pagos, lo que afecta el cierre financiero y contractual.

Efectos.

Los escenarios tratados afectan las condiciones y calidad de vida de las familias beneficiarias del reasentamiento, genera inestabilidad de las familias e incertidumbre en la asignación de predios para reasentar.

Inconformidad y protestas de los beneficiarios debido a las demoras en el cierre de contratos de compra de predios para reasentar.

La imagen y credibilidad de la entidad por presunto incumplimiento en la gestión de pagos de predios.

Criterios normativos afectados.

Ley 80 de 1993, artículo 4 – cumplir el contrato en los plazos pactados, realizar pagos oportunos.

Ley 1474 de 2011 – Estatuto Anticorrupción, artículo 73 – Eficiencia en la gestión contractual; ejecución eficiente, pagos oportunos, eliminación de trámites dilatorios.

Política de Gestión Presupuestal y Eficiencia del Gasto Público de MIPG.

➤ 7.1.4 Falencias en la trazabilidad documental en expedientes o fichas históricas del proceso de gestión y adquisición predial.

Se evidencia incumplimiento de algunos hitos obligatorios (fechas, firmas, nombres, identificación), afecta la transparencia, trazabilidad del control de elaboración de documentos y dificulta verificar términos, oportunidades y validez de la información.

Predio La Española.

UNGRD Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres					
REGISTRO DEL COMPROMISO DEL CDP CON RC NO 23009					
14-11-2023					
DETALLE DEL CDP					
CDP No :	223191	Fecha	27-12-2022	Valor:	USD 584.306.000,00 Cuatro mil P.D. Quince mil Ochenta y Cuatro mil Seiscientos Treinta y Seis P.D. (Cinco mil ochenta y cuatro mil seiscientos treinta y seis millones)
Descripción:	ANJAR ESFUERZOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS PARA EJECUTAR LAS LÍNEAS DE INTERVENCIÓN CONTENIDAS EN LAS DIFERENTES ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO DE DESASTRES NACIONALES 2113 DE 2022 CONTRA LAS TIERRAS RURALES PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS				
Fuente:	21592022	Rubro	STC 9 Convenios, Acuerdos y Cartas De Intención	Fideicomiso:	UNGRD
REGISTRO COMPROMISO RC					
Numero Contrato :	9677-CV020-1031-2023	Fecha	23-10-2023	Valor:	4.014.671.050,00 Cuatro mil Cuatrocientos Setenta y Seis mil Seiscientos Treinta y Seis P.D. (Cinco mil ochenta y cuatro mil seiscientos treinta y seis millones)
Supervisor 1 :	SUBDIRECCIÓN MANEJO DE DESASTRE		Supervisor 2 :	7228	
Descripción:	ANJAR ESFUERZOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS PARA EJECUTAR LAS LÍNEAS DE INTERVENCIÓN CONTENIDAS EN LAS DIFERENTES ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO DE DESASTRES NACIONALES 2113 DE 2022 CONTRA LAS TIERRAS RURALES PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS				
TERCERO					
Identificación:	CC 4329215	Excepciones	NEXON ORLANDO CARDENAS CONTRERAS		
Cuenta:	100-42533820	Tipo Cuenta	AHORROS	Banco:	BANCOLOMBIA
AFECTACION DEL REGISTRO					
Operacion	Fecha	Valor Operacion	Valor Final	Res. Aprobación	Solicitud
INICIAL	27-12-2022	4.014.671.050,00	4.014.671.050,00	10/03/2023	10/03/2023

El formato no cumple con los registros de RC / CDP de la Entidad, quien lo elaboro y quien lo aprobó como mínimo, fuente procedimiento PR-1100-DG-18.

UNGRD Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres		FORMATO DE NOTIFICACION DE OFERTA	CÓDIGO:	Versión 01
		GESTIÓN GERENCIAL	FR-1100-DG-70.	13/03/2023

Popayán, 4 agosto 2023

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, a los 4 de agosto del año 2023, compareció el (NOMBRE DE LA PERSONA QUE SE NOTIFICA) ALVARO ORLANDO CARDENAS C. mayor de edad, vecino y residente en LA ESPANOLA identificada con documento de identidad 4325915 de ALVARO C. como aparece al pie de su respectiva firma, con el fin de notificarse personalmente de la (acto a notificar por la : oferta de compra, resolución, etc)

Al notificado se le hace saber que contra la presente decisión procede el recurso de (reposición, apelación o lo que proceda o no procede ningún recurso)

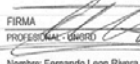
Al notificado se le hace entrega de una copia íntegra, auténtica y gratuita del acto que se notifica.

Atentamente,

Alvaro O. Cardenas C.
Firma de la persona que se notifica
Nombre de la persona que se notifica
No. de identificación de la persona que se notifica

Firma del notificador
Nombre del notificador

Al formato PR-1100-DG-70 le falta firma de la persona que realizo la notificación, fuente procedimiento PR-1100-DG-18

7. CONCLUSIONES		
El presente Avalúo realizado por la Subdirección de Avalúos del IGAC por solicitud de la UNGRD, al predio La esparta, de la vereda Buena Vista, del municipio de Solera en el Departamento del Cauca. Esta congruente con la normalidad que reglamenta las inspecciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos, por tal motivo se avalúa la legalidad del trámite de adquisición del predio en el componente de avalúo comercial.		
FIRMA PROFESIONAL:  Nombre: Fernando Leon Rivera	FIRMA Cargo:  Nombre: Fernando Leon Rivera	FIRMA Cargo: Subdirector General UNGRD Nombre: Snayder Augusto Pissila Alvarez
Número de Contrato: 9677-PPAL001-847-2023		
ELABORO	REVISO	APROBO
Elaboro	Valido	Aprobo
John F. Garcia Pedraza Analista de datos Catastrales - Subdirección General UNGRD	Carlos Mauricio Moncada Norvaz Abogado - Contadista Subdirección General - UNGRD Fernando Leon Rivera Ingeniero Catastral y Geodesta Contadista Subdirección General - UNGRD	Oscar Bernardo Goyeneche Duran Subdirector General - UNGRD

La aprobación del avalúo, formato FR-1100-DG-69 presenta errores de forma, además no tiene la firma del subdirector. Fue elaborado y revisado por la misma persona, fuente procedimiento PR-1100-DG-18

ELABORO	REVISO	APROBO
		

No denotan datos del profesional que elabora y firma el documento y su cargo en la UNGRD, fuente procedimiento PR-1100-DG-18

Se evidencio que se utiliza el formato FR-1100-DG-68 para definir la Viabilidad Jurídica de los predios, pero realmente el formato más que todo es para el control de insumos técnicos del proceso de adquisición predial

UNGRD Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres		GOBIERNO DE COLOMBIA	
UNGRD Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres	PROCESO ADQUISICIÓN PREDIAL CONTROL INSUMOS TÉCNICOS	CÓDIGO: FR-1100-DG-68	Versión 01
GESTIÓN GERENCIAL		13/03/2023	
I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	LT LA PERLA ARROHUELA LA PLANADA HATO VIEHO		
VEREDA / SECTOR	TIMBIO		
MUNICIPIO	TIMBIO		
DEPARTAMENTO	CAUCA		
No. CÉDULA CATASTRAL	19807000200010259000		
FOLIO DE MATRÍCULA	120-10289		
FICHA TÉCNICO PREDIAL No.	Sin insumo		
Área Total	13 Has 6.775 m2		
Área Requerida	13 Has 6.775 m2		
Área Sobrante	0		
Área Escritura Pública	17 Has 4.000 m2		
Área Matricula Inmobiliaria	13 Has 6.775 m2		

Formato FR-1100-DG-68 para definir la Viabilidad Jurídica de los predios, fuente procedimiento PR-1100-DG-18

Causas.

Falta de control para asegurar la trazabilidad de elaboración de documentos.

Falta de gestión documental para asegurar la trazabilidad de documentos.

desconocimiento de la trazabilidad documental.

Error humano al diligenciar información de traza (fechas, nombres, cargo).
Negligencia u omisión en el registro de la información.

Efectos.

Afecta la validez legal de documentos por falta de quien lo elabora, revisa, aprueba y firma.

Dudas sobre la autenticidad o veracidad del documento.

Criterios normativos afectados.

Inobservancia de MIPG - Política de Gestión Documental y Control Interno.

Desatención de las directrices de gestión documental de la entidad.

➤ ***7.1.5 El proceso auditado NO dispone de indicadores de gestión y desempeño.***

En las mesas de trabajo con el grupo de Gestión Predial, el ejercicio auditor evidenció que el proceso auditado no cuenta con indicadores de gestión y desempeño de la gestión predial.

En ese sentido, el proceso informa que dentro de la proyección del nuevo modelo de gestión predial que están adelantando, proyectan diseñar e identificar indicadores de gestión y desempeño de la de la gestión predial, sin embargo, no allegan acciones para la definición de indicadores de seguimiento, desempeño e impacto en el proceso de gestión predial.

En la batería de indicadores de la entidad dispuesta en la plataforma Neogestion no se evidencian indicadores del proceso auditado.

Causas.

Falta de organización del proceso para delegar funciones y responsabilidades en cuanto a la construcción de indicadores

Falta de control y seguimiento para establecer indicadores que midan la gestión y desempeño del proceso auditado.

Falta de una metodología en el área de Gestión Predial para medir su desempeño.

No se aplican los modelos definidos por el DAFP para la formulación de indicadores.

Efectos.

La toma de decisiones para mejorar u optimizar las labores de la gestión predial se ven afectada.

Sin la medición de la gestión del proceso auditado afecta el cumplimiento de sus objetivos y metas.

Se afecta la eficiencia y eficacia esperada en el proceso de gestión predial.

Aumento del riesgo de retrasos en la gestión y adquisición predial.

Sin indicadores, se dificulta la detección de fallas operativas y procesos de gestión predial.

Criterios incumplidos.

Inobservancia de la Política de Seguimiento y Evaluación del Desempeño Institucional de la dimensión de Evaluación de Resultados de MIPG.

Desatención de la Ley 1523 de 2012, define que la gestión del riesgo debe incluir “formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas..., medidas y acciones permanentes...”.

La UNGRD deben contar con mecanismos de seguimiento y evaluación de su gestión.

➤ 7.1.6 El proceso de Gestión Predial no ha identificado riesgos que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos y metas del proceso y controlarlos para mitigar y evitar que se materialicen.

En la mesa de trabajo del pasado 25 de noviembre de 2025, el proceso manifestó que no ha gestionado, ni ha identificado riesgos que puedan presentarse en el proceso de adquisición y gestión predial.

Se verificó en el mapa de riesgos y oportunidades de la entidad y no se evidenciaron riesgos asociados al proceso de gestión predial.

Causas.

Falta de organización y delegación de actividades de control en el área de Gestión Predial,

No se cumple el Sistema de Control Interno en el área; administración del Riesgo, identificar y gestionar los riesgos que pueden afectar el logro de los objetivos del proceso.

Falta de políticas de prevención riesgo que garantice el adecuado funcionamiento del proceso.

Falta de cumplimiento de la Política de Administración de Riesgos del DAFP

Efectos.

Sin la identificación y gestión de riesgos en el proceso de gestión predial puede conllevar al incumplimiento de los objetivos, funciones y metas que están establecidas en ese proceso.

La factible materialización de los riesgos no identificados.

Afecta el cumplimiento de la misión y las competencias de la UNGRD, sin riesgos identificados, la gestión y adquisición predial para reasentamientos, puede retrasarse, afectando la atención a las familias a reasentar.

Conlleva al Incumplimiento del plan de acción del proceso de Gestión Predial, componente, Gestión del Riesgo.

Criterios incumplidos.

Política de Administración de Riesgos del DAFP y la política de gestión del riesgo de la entidad.

Ley 87 de 1993 – Implementación del Sistema de Control Interno, todas las entidades públicas deben identificar, analizar y evaluar sus riesgos. Artículo 4, señala que el control interno debe incluir la identificación y análisis de los riesgos internos y externos que puedan afectar el logro de los objetivos de la entidad.

Decreto 1083 de 2015 – Régimen de Gestión y Desempeño, El Modelo Estándar de Control Interno (MECI) exige que toda entidad identifique, valore y trate los riesgos institucionales.

Política de Gestión del Riesgo y Control Interno dentro de la Dimensión Evaluación de Resultados y la Dimensión Gestión con Valores para Resultados de MIPG.

8. CONTROLES ESTABLECIDOS.

En el procedimiento PR-1100-DG-18 *“Procedimiento para Adquisición Predial”*, se identifican controles en diferentes actividades expuestas en ese documento.

El proceso no cuenta con riesgos en el Mapa de Riesgo y Oportunidades y de Corrupción de la entidad, por tanto, no dispone de controles y acciones para mitigar y tratar los riesgos.

9. RIESGOS IDENTIFICADOS.

Postulación y selección de predios sin el concurso del proceso de gestión Predial.

- Afectación de la objetividad, eficiencia y eficacia de la postulación y selección de predios.
- Riesgo en el cumplimiento en condiciones mínimas para reasentar familias
- Reprocesos en la postulación y selección de nuevos predios por fallas en la evaluación y selección de predios.
- Posibles retrasos en la los estudios técnicos de riesgos, levantamientos cartográficos, topográficos, viabilidad catastral y jurídica.
- Riesgos en la trazabilidad de los análisis documentales de postulación y selección de predios y en la toma de decisiones.
- En el cumplimiento de los requisitos formales exigidos por la normatividad.
- Llamados de atención de entes de control.
- Posible afectación a la transparencia e integridad pública.

Viabilidad Técnica de Riesgos. Estructuración y diseño de un procedimiento o guía para la evaluación del riesgo de predios para reasentamientos.

- Riesgo de seleccionar predios no aptos o con riesgo residual no identificado.
- Afectación a la población que se va a reasentar.
- Retrasos en el proceso de gestión y adquisición predial
- Credibilidad de la evaluación técnica para la selección de predios de reasentamiento.
- Dispersión en la evaluación del riesgo de predios, se aplicaría procedimientos o métodos diferentes y criterios divergentes.
- Definición correcta y con completitud de todas las variables de amenaza, vulnerabilidad y exposición en la evaluación del riesgo de predios.
- Llamados de atención de entes de control.

Gestión de pagos de los predios.

- Demandas o procesos judiciales por demoras en los pagos finales de los predios.
- El incumplimiento en los pagos de predios afecta las condiciones y calidad de vida de las familias beneficiarias del reasentamiento y genera incertidumbre en la asignación de predios para reasentar.
- Riesgo de Inconformidad y protestas de los beneficiarios debido a las demoras en el cierre de contratos de compra de predios para reasentar.
- Riesgo en la imagen y credibilidad de la entidad por presunto incumplimiento en la gestión de pagos de predios.

trazabilidad documental y calidad en los formatos.

- Riesgos en la trazabilidad documental en expedientes históricos
- En el formalismo de los formatos a diligenciar de algunos hitos obligatorios.
- Riesgo en la validez, firmas, fecha y responsables en documentos regulados y usados en la gestión predial.
-

Carencia de indicadores de gestión y desempeño en la gestión predial.

- Afectación de la toma de decisiones para mejorar u optimizar las labores de la gestión predial.
- Incumplimiento de los objetivos y metas del proceso.
- Afectación de la eficiencia y eficacia en el proceso de gestión predial.
- Aumento del riesgo de retrasos en la gestión y adquisición predial.
- Dificulta en la detección de fallas operativas y procesos de gestión predial.

Riesgos no identificados en la gestión predial.

- incumplimiento de los objetivos, funciones y metas que están establecidas en el proceso de gestión predial.
- Materialización de los riesgos no identificados, no controlados, ni tratados.
- Afectación en el cumplimiento de la misión y las competencias de la UNGRD.
- Retrasos y afectación en la atención a las familias a reasentar
- Factible incumplimiento del plan de acción del proceso de Gestión Predial, componente, Gestión del Riesgo.

10. CONCLUSIONES.

- El proceso de Gestión y Adquisición Predial dispone de un procedimiento formalizado en el SIPLAG de la entidad para el desarrollo de todas las fases del procedimiento por parte del área de Gestión Predial.
- El proceso desarrolla todas las etapas del procedimiento con los insumos técnicos, jurídicos, financieros y otros, requeridos para ejecutar el paso a paso de la gestión predial de reasentamientos.
- Los estudios técnicos de riesgos de los predios no están integrados en solo procedimiento o guía con el fin de asegurar completitud y optimización de la evaluación de los riesgos de los predios para reasentamientos.
- La postulación y selección de predios para reasentamientos no es gestionada en proceso auditado.
- Varios documentos y formatos disponibles en el proceso de gestión predial carecen de calidad de forma y trazabilidad documental.
- Los controles administrativos y operativos en la gestión predial deben ser fortalecimiento para asegurar eficiencia, transparencia y seguridad jurídica, financiera, catastral y otros del proceso predial.
- El proceso auditado está construyendo un modelo metodológico actualizado para la gestión predial de reasentamiento.
- El proceso no dispone de indicadores de gestión y desempeño para medir el cumplimiento de sus objetivos y metas.
- El proceso auditado no ha identificado los riesgos de gestión predial para el reasentamiento.

- El proceso debe adoptar un plan de mejoramiento para tratar y solucionar las causas de las condiciones evidenciadas (hallazgos) en la gestión y adquisición predial.

11. RECOMENDACIONES.

- Continuar con la estructuración de un modelo metodológico para la actualización del procedimiento existente de gestión y adquisición predial, que incluya la fase de postulación y selección de predios para reasentamientos.
- Formalizar el proceso de postulación y selección de predios, mediante la adopción de un formato institucional que garantice la identificación básica del inmueble y soportes mínimos; así como la definición y documentación de criterios de selección alineados con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 (art. 42) y la Ley 388 de 1997 (arts. 37 y 38), relativos a la evaluación técnica, jurídica y catastral.
- Establecer un cronograma de actualización documental que asegure la revisión anual del procedimiento, conforme a los lineamientos del MIPG y al Decreto 4147 de 2011, Ley 1523 de 2012 e implementar un control de versiones que permita identificar los cambios efectuados a través de las actualizaciones que se realicen.
- Asegurar que las decisiones de postulación y selección de predios queden documentadas y firmadas, en cumplimiento de los principios de validez documental establecidos en la Ley 594 de 2000.
- Estructurar y diseñar de un procedimiento o guía que integre y desglose la metodología para el Análisis Rápido de Amenaza Regional - ARAR implementada en la UNGR para evaluar y analizar las Áreas Prioritarias para Intervención (API), que aplica la SCR en el marco del procedimiento para la *Adquisición Predial, PR-1100-GG-18*.
- Definir responsables o un equipo de trabajo para el diseño de una guía o procedimiento integrado de evaluación del riesgo de predios para reasentamiento.
- Implementar o ajustar lineamientos técnicos unificados sin dependencia de puntos de vistas individuales, interpretaciones técnicas no unificadas.
- Establecer dentro del procedimiento lineamientos que permitan que ninguna fase financiera de predios avance sin la verificación previa de requisitos, conforme al principio de planeación de la Ley 80 de 1993, emitir comunicaciones formales con firma del competente, con control de radicación y seguimiento, para garantizar la validez de los actos administrativos, conformar una mesa operativa periódica entre Gestión Predial, Fiduprevisora y Gestión Contractual para hacer seguimiento mensual a pagos pendientes y reducir riesgos de incumplimiento contractual.
- Adoptar una lista de chequeo única de requisitos documentales para los expedientes prediales, que incluya firmas, fechas, soportes y anexos obligatorios, capacitar al

equipo técnico y jurídico sobre los principios archivísticos establecidos en la Ley 594 de 2000, enfatizando autenticidad, integridad y validez documental.

- Definir e implementar indicadores de gestión y desempeño en el proceso de gestión predial.
- Establecer controlar y hacer seguimiento para que se establezcan indicadores que midan la gestión y desempeño del proceso auditado.
- Aplicar modelos definidos por el DAFP para la formulación de indicadores.
- Identificar riesgos que afecten el cumplimiento de los objetivos y metas del proceso y controlarlos para mitigar y evitar que se materialicen.
- Cumplir con el Sistema de Control Interno en el área en lo que concierne a la administración del Riesgos.
- Cumplir la Política de Administración de Riesgos del DAFP.
- Asegurar la identificación, formulación, control y tratamiento de los riesgos del proceso de gestión predial en el Mapa de Riesgos y Oportunidades y de Corrupción disponible en la entidad.

12. PAPELES DE TRABAJO.

El ejercicio auditor dispuso del papel de trabajo; *Lista Chequeo Gestión Predial – Reasentamiento*.

13. PLAN DE MEJORAMIENTO.

Agradecemos la atención prestada y esperamos contar con su disposición para la socialización de este informe a los líderes de los procesos que fueron objeto de esta auditoría, evaluación o seguimiento para que dentro de sus facultades analicen las observaciones presentadas y las causas identificadas, estudien la viabilidad de adoptar las recomendaciones propuestas por la Oficina de Control Interno y presenten el correspondiente Plan de Mejoramiento con el fin de corregir las situaciones presentadas en este informe y prevenir posibles desviaciones y materialización de riesgos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del informe.

Dicho plan de mejoramiento debe ser informado por el Líder del proceso al jefe de la Oficina de Control Interno para programar su verificación en el mes siguiente de su reporte. Así mismo, que estas acciones de mejora sean incluidas en el SIPLAG.

14. SALVAGUARDAS.

Cabe resaltar que, debido a las limitaciones de cualquier estructura de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades que no hayan sido detectadas bajo la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría, evaluación o seguimiento, previamente planeados.



La Unidad y las áreas que la componen, son responsables de establecer y mantener un adecuado sistema de control interno y de prevenir posibles irregularidades de acuerdo con lo establecido en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión para las tres líneas de defensa.

Asimismo, es responsabilidad del área la información suministrada, por cualquier medio, para la realización de esta actividad de manera oportuna, completa, integra y actualizada y la de informar en su momento las posibles situaciones relevantes y/o errores que pudieran haber afectado el resultado final de la actividad.

Cordialmente,



YESID DANILLO SALAMANCA ZULUAGA
Encargado Oficina de Control Interno

Elaboró: Leidy Johana Cartagena Benítez- Profesional Especializado OCI. 
Leandro Andrés Sánchez- Contratista OCI UGNRD. 
Oscar Mauricio Ramírez Suárez- Contratista OCI UNGRD.

Revisó: Nohora Adriana Botero Pinilla- Contratista UNGRD-OCI. 