

RESUMEN EJECUTIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

SUCURSAL BARRANQUILLA

A LOS PROCESOS DE:

Comercialización de Inmuebles y Normalización de Cartera

(Cumplimiento de las políticas internas para la Comercialización y Administración de Inmuebles, Normalización de Cartera, Prevención del Lavado de activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); artículos 12 y 14 del Decreto 047 de 2014; verificación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo de la información administrativa y comercial de los inmuebles y de normalización de cartera, y eficiencia en el pago de los gastos administrativos de los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal).

Control Social y Participación Ciudadana

(Verificación de la publicación de la información financiera y contractual en las carteleras electrónicas de la entidad, Ley 190 de 1995 y 734 de 2002, y Políticas Públicas e institucionales de Atención al Ciudadano, Leyes 1437 y 1474 de 2011)

Gestión Financiera y Contable

(Manejo del disponible, caja menor y caja fuerte)



AUDITORÍA INTERNA

Bogotá, septiembre 4 de 2014



1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar el Sistema de Control Interno en la Sucursal Barranquilla, determinando la existencia de los registros del sistema y el cumplimiento de las directrices institucionales y públicas.

2. ALCANCE

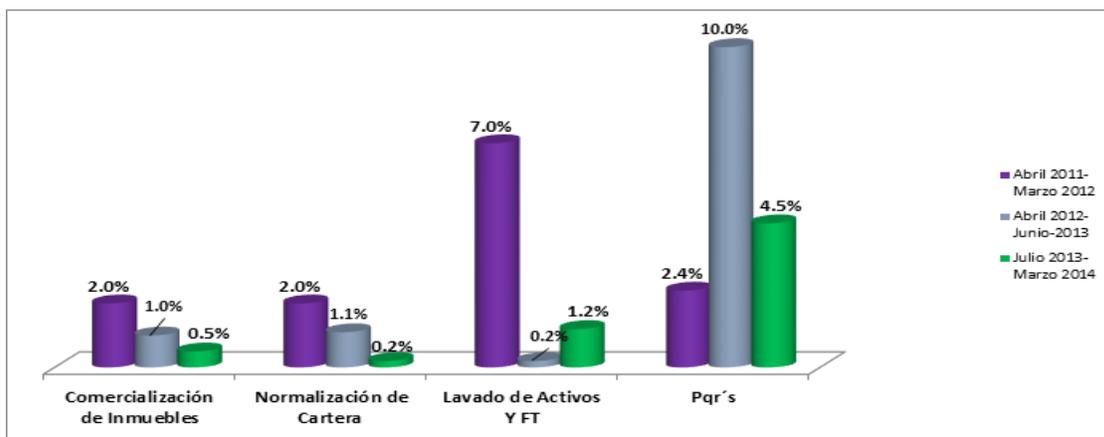
El alcance incluyó la evaluación de los procesos de Comercialización de Inmuebles (15 inmuebles vendidos), que corresponden al 100% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2013 al 30 de marzo de 2014, de los cuales dos (2) inmuebles fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia; cinco (5) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia de Inmuebles, y ocho (8) inmuebles en el Comité de la Sucursal Barranquilla.

Se seleccionaron 271 acuerdos de pago que corresponden al 83% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (4.806 millones de 5.816 millones), y al 52% en número de los acuerdos aprobados en el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2013 al 31 de marzo de 2014.

De la misma manera, se evaluaron 47 Solicitudes, Quejas y Reclamos (PQR's) registrados en el aplicativo "TMS" de la Sucursal Barranquilla, y 19 registradas en el aplicativo Gesfad para el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2013 al 31 de marzo de 2014.

La evaluación de la normatividad vigente se realizó desde su emisión original, incluyendo sus modificaciones y/o actualizaciones realizadas posteriormente.

3. CONCLUSIONES



3.1 Evaluación del cumplimiento de las políticas internas para el Proceso de Comercialización de Inmuebles.

En el proceso de Comercialización de Inmuebles de la Sucursal Barranquilla, se cumple con los mecanismos de control establecidos en la normatividad interna y en especial en la Circular Normativa No 69. No obstante, los hallazgos evidenciados se relacionan en un caso con un error de digitación del valor del avalúo en la ficha de análisis de oferta; en un caso el número del comité de aprobación registrado en la carta de aprobación al cliente difiere del registrado en el aplicativo Olympus; en dos casos el sobre de radicación de la oferta no contaba con toda la información requerida; en un caso, la promesa de compraventa del inmueble no registra la fecha de suscripción, por lo que se configura una no conformidad ya que el documento no cumple con los requisitos establecidos en el Anexo 19 de la Circular Normativa No 69. Lo anterior, ya que la fecha de suscripción de la promesa es referencia para el parágrafo de la cláusula tercera y la cláusula cuarta y su parágrafo segundo.

Las excepciones evidenciadas en el presente ejercicio alcanzaron un **0.5%**, indicador que presenta una disminución comparado con el **1.0%** obtenido en la auditoría realizada para el periodo 1º de abril de 2012 al 30 de junio de 2013.

3.2 Proceso de Normalización de Cartera

En la verificación del cumplimiento de las políticas de normalización de cartera, establecidas en la Circular Normativa No **100**, se concluye que el proceso de Normalización de Cartera de la Sucursal cumple con las políticas establecidas en la citada normativa. No obstante, se evidenciaron excepciones relacionadas en un caso con la ausencia del anexo formato de pago para la obligaciones del FNG; en cinco casos la fecha del comité indicada en la comunicación difiere de la fecha registrada en el acta física; en un caso no se incorporaron los documentos de la negociación en el aplicativo Cobra, tal como lo establecía la política de brigada de cartera especial (oct-dic-2013); en cinco casos no se evidenció por ningún medio (físico o telefónico), la autorización de consulta y reporte en centrales de riesgo por parte del cliente; en dos casos no se evidenció la ficha original de la negociación para la ratificación.

La Sucursal disminuyó su nivel de excepciones al **0.2%**, comparado con el **1.1%** obtenido en la auditoría realizada en el periodo de 1º de abril de 2012 al 30 de junio de 2013.

3.3 Verificación del cumplimiento de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del terrorismo (LA/FT) en la Sucursal Barranquilla.

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); la sucursal aumentó el nivel



Certificado No. SC 6502-1

Calle 63 No. 11-09 - Tel: 546 0400 - Fax: 546 0449 - A.A.20945 E-mail: cisa@centraldeinversiones.com.co
Bogotá, D.C.

www.centraldeinversiones.com.co

de excepciones frente a la auditoría previa al pasar del **0.2%** determinado para el periodo 1º de abril de 2012 al 30 de junio de 2013, a un **1.2%** nivel de excepciones obtenido en la presente auditoría; las excepciones evidenciadas corresponden a la ausencia de la suscripción en ocho casos de la declaración de origen de fondos; en un caso la declaración de origen de fondos se encontraba sin diligenciar, y en un caso la consulta del cliente en la base de datos World-Check, se realizó con fecha posterior a la negociación.

3.4 Evaluación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo, de la información administrativa de los inmuebles y de la normalización de cartera

No se evidenciaron excepciones en el registro de la información en el aplicativo Cobra. Sin embargo, en la información de comercialización de inmuebles registrada en Olympus, en un caso la fecha de la promesa de compraventa registrada en el aplicativo no coincide con la fecha de suscripción informada por el Coordinador de Inmuebles de la Sucursal, ya que el documento no presenta la fecha de su firma.

3.5 Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Barranquilla.

Una vez verificados los pagos realizados a los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal Barranquilla, se evidenció que en los inmuebles verificados se cancelaron intereses de mora por valor de **\$761.068**.

3.6 Verificación del cumplimiento del artículo No 12 del Decreto 047 de 2014 publicación de los inmuebles transferidos a título gratuito en la página web de CISA.

Se evidenció el cumplimiento en la publicación y tiempo de permanencia de los inmuebles a los que les aplicaba la normatividad citada.

3.7 Verificación del cumplimiento del artículo No 14 del Decreto 047 de 2014, transferencia de recursos producto de la enajenación que realice CISA.

Se evidenció el cumplimiento del artículo citado, respecto al giro y transferencia a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional por \$744.604.265, de los recursos correspondientes a la venta de los inmuebles de la Sucursal seleccionados en la muestra, para los dos inmuebles escriturados y cuya comisión recibida por CISA por este mismo concepto fue de \$400.644.933.



Certificado No. SC.6502-1

3.8 Verificación del cumplimiento de las políticas de manejo de disponible y Control Social en la Sucursal

Se evidenció el cumplimiento de los lineamientos internos para el manejo de la caja menor y caja fuerte en la Sucursal, así como la publicación de la información financiera, contractual y de Atención al Ciudadano de la Entidad en las carteleras electrónicas de la dependencia.

3.9 Verificación del Cumplimiento de las políticas internas y públicas del Sistema de Solicitudes, Quejas y Reclamos en la Sucursal Barranquilla.

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas para dar respuesta a los Derechos de Petición, Solicitudes, Quejas y Reclamos, establecidos en la Circular Normativa No 005; no obstante se evidenció que en nueve casos (9), no se asoció la respuesta dada al cliente en el aplicativo de PQRs; en dos casos (2), la respuesta dada al cliente excedió el tiempo establecido en la Circular Normativa 005; y en un caso (1), la respuesta dada al cliente presenta fecha anterior a la radicación de la solicitud del mismo.

Se disminuyó el nivel de excepciones en la atención de las peticiones, quejas y reclamos de la Sucursal Barranquilla, al pasar de un **10%** determinado en el periodo 1º de enero al 30 de junio de 2013, a un **4.5%** determinado para el periodo evaluado.

4 RECOMENDACIONES

Cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos y/o financiación del terrorismo (LA/FT), en la Sucursal Barranquilla.

Hacer firmar en todas las operaciones de Normalización de Cartera la declaración de origen de fondos, tal y como se establece en la normatividad interna, en especial en las Circulares No 71 y 100.

Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Barranquilla.

Se evidenció que en algunas facturas o cuentas de cobro, se cancelaron recargos e intereses de mora que ascendieron a \$761.068, lo que ya es un hallazgo reiterativo evidenciado en la dependencia auditada. Es necesario optimizar la gestión administrativa de los inmuebles de la Sucursal Barranquilla, para evitar el pago de intereses moratorios o sanciones.

5 FIRMAS

GIOVANNI SOTO CAGUA
AUDITOR INTERNO

ZULMA J. CRISTANCHO JAIMES
ANALISTA AUDITORÍA INTERNA

MARIA MÓNICA PINEDA
ANALISTA DE AUDITORÍA INTERNA



Certificado No. SC 6502-1