

## **INFORME EJECUTIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN**

**SUCURSAL BOGOTÁ**

**A LOS PROCESOS DE:**

**Comercialización y Administración 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)



**AUDITORÍA INTERNA**

**Bogotá, marzo 6 de 2015**



Certificado No. SC 6502-1

## 1. OBJETIVO GENERAL

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

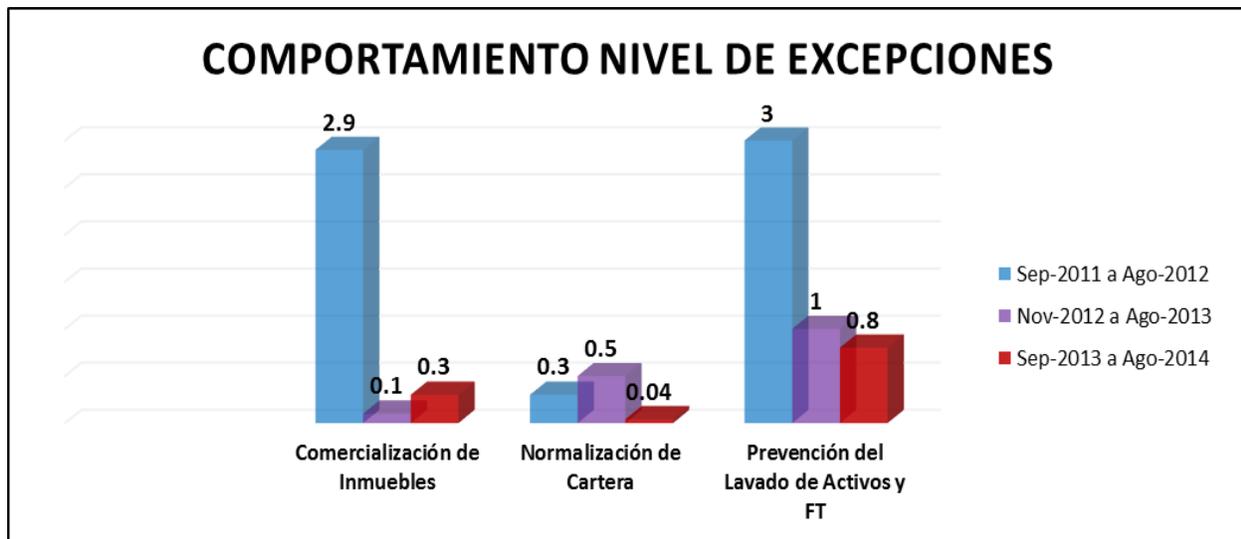
## 2. ALCANCE

El alcance incluyó la evaluación de los procesos de Comercialización de Inmuebles (65 inmuebles vendidos), que corresponden al 100% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2013 al 31 de agosto de 2014, de los cuales dos (2) inmuebles fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia; doce (12) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia de Inmuebles; veintidós (22) inmuebles en el Comité de la Sucursal Bogotá, y veintinueve (29) fueron adjudicados mediante subasta pública.

Se seleccionaron 329 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 septiembre de 2013 al 31 de agosto 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 Bogotá, 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 relacionaron con las siguientes excepciones: en un caso no se dio cumplimiento a lo establecido en la Circular Normativa No 69 en relación al plazo para el pago del 10% del valor total de la oferta; en dos casos la firma de la promesa de compraventa se realizó por fuera del plazo establecido para ello (5 días hábiles después de recibida la comunicación de aprobación); en tres casos el certificado de tradición y libertad no se encontraba vigente cuando sesionó el comité; en tres casos la firma de la escritura se realizó con fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa; en un caso la carta de crédito remitida por el banco no contenía la totalidad de atributos establecidos en la Circular Normativa No 69 para estos casos; en un caso la consulta de morosidad realizada en cobra y la consulta de la Gerencia Legal (incumplimiento de contratos) se realizaron con el número de cédula errado, y en un caso no se evidenció la consulta de morosidad generada por el aplicativo cobra.

Las excepciones evidenciadas en el presente ejercicio para el proceso en evaluación alcanzaron un **0.3%**, indicador que presenta un leve incremento comparado con el **0.1%** obtenido en la auditoría realizada para el periodo 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto 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 las siguientes excepciones: en un caso un funcionario representó a dos miembros del comité de sucursal, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.2.1 de la Circular Normativa 100; en un caso la autorización de consulta y reporte en centrales de riesgo no se encuentra firmada por el cliente; en un caso la comunicación de aprobación al cliente indica que el acuerdo se debe realizar en cuatro cuotas, no obstante el detalle de las fechas y la aprobación del comité indica solo una.

La Sucursal disminuyó su nivel de excepciones en normalización de cartera al **0.04%** comparado con el **0.5%** resultado obtenido en la auditoría realizada en el periodo de 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto 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 Bogotá.**

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 disminuyó su nivel de excepciones en las actividades relacionadas con la prevención del lavado de activos y/o la financiación del terrorismo frente a la auditoría previa al pasar del **1%** determinado para el periodo 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto de 2013, a un **0.8%** que fue el nivel de excepciones obtenido en la presente auditoría; las excepciones evidenciadas corresponden en tres casos a la ausencia de la suscripción de la declaración de origen de fondos; en un caso la declaración de origen de fondos se encontraba sin diligenciar en su totalidad, y en cinco casos en el Formato de Oferta Comercial no se precisa de donde provienen los recursos propios (ahorros, cesantías, crédito, subsidio etc).

### **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 de apoyo para los inmuebles verificados; respecto a las obligaciones de cartera verificadas frente a los registros del aplicativo Cobra, se evidenciaron nueve casos en los que la información registrada en el aplicativo relacionada con la fecha del comité de aprobación, no corresponde con la indicada en la comunicación del cliente.

Por lo anterior se configuró una Oportunidad de Mejora a la Vicepresidencia de Normalización de Activos, con el propósito que se establezcan las acciones necesarias que aseguren que la información institucional, no presenta discrepancias con los registros respectivos; adicionalmente, este hallazgo ya había sido informado en el resultado de la Auditoría de Gestión practicada a la Sucursal Bogotá para el periodo noviembre de 2012 a agosto de 2013.

### **3.5 Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Bogotá.**

Una vez verificados los pagos realizados a los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal Bogotá, se evidenció que en los inmuebles verificados se cancelaron intereses de mora, recargos y/o reconexiones por valor de **\$32.965.385**, lo que en opinión de este despacho puede constituirse en un presunto detrimento patrimonial en virtud del radicado 1852 de 2007 de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de



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](http://www.centraldeinversiones.com.co)

Estado, en relación con el “*Daño patrimonial por pago de multas, sanciones e intereses de mora entre entes públicos*”.

### **3.6 Pago duplicado de vigilancia del inmueble ID 6201 también identificado con el código 6668**

Se evidenció el pago duplicado de vigilancia del inmueble ID 6201 correspondiente a los meses de junio, agosto y noviembre de 2007 por valor de **\$1.784.417**.

### **3.7 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.

### **3.8 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 \$2.116.942.328, de los recursos correspondientes a la venta de los inmuebles de la Sucursal seleccionados en la muestra, para los dieciséis inmuebles escriturados y cuya comisión recibida por CISA por \$1.128.202.164

## **4 RECOMENDACIONES**

### **Verificación del cumplimiento de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT) en la Sucursal Bogotá.**

Es necesario que se dé cumplimiento a las políticas institucionales relacionadas con el diligenciamiento y suscripción de la Declaración de Origen de Fondos, toda vez que es uno de los elementos que hace parte de la Prevención del Lavado de Activos en CISA; igualmente, debe procurarse que los terceros precisen en los formatos establecidos para el diligenciamiento de sus ofertas, el origen de sus recursos y las actividades que les dan origen.



Certificado No. SC 6502-1

## **Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal**

Se evidenció que en algunas facturas o cuentas de cobro, se cancelaron recargos e intereses de mora que ascendieron a **\$32.965.385**, lo que ya es un hallazgo reiterativo evidenciado en la dependencia auditada. Es necesario optimizar la gestión administrativa de los inmuebles de la Sucursal Bogotá, para evitar el pago de intereses moratorios o sanciones que puedan constituirse en un presunto detrimento patrimonial como en los casos detallados en el informe.

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

Es conveniente realizar los ajustes necesarios al aplicativo de apoyo de cartera, con el propósito que la información allí contenida refleje de manera veraz la realidad de las transacciones realizadas, que en el caso que nos ocupa corresponde a la fecha real de sesión de los comités virtuales.

## **6. 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

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](http://www.centraldeinversiones.com.co)