

FORMATO No. 1
RELACION DE LOS HALLAZGOS DEL INFORME DE AUDITORÍA - PARA EL PLAN DE MEJORAMIENTO
Entidad: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA
Modalidad de Auditoría: Regular
Vigencia evaluada: Año 2013

No.	Código del Hallazgo	Descripción del Hallazgo (No más de 50 palabras)	CAUSA	EFEECTO	Acción de mejoramiento	Descripción de las Metas	Denominación de la Unidad de medida de la Meta	Unidad de Medida de la Meta	Fecha iniciación Metas	Fecha terminación Metas	Plazo en semanas de las Meta	Área Responsable
1	1201003	Solicitud a las entidades para el saneamiento de Inmuebles La Central de Inversiones SA CISA no cumple con lo dispuesto en el Artículo 9 del Decreto Reglamentario 4054 de 2011 "Acto Administrativo de Transferencia"	Por cuanto se evidenció que los inmuebles identificados con ID 17442, 17326 y 17095 presentan condición resolutoria registrada, razón por la cual los inmuebles no debían haberse transferido a CISA, así mismo, el inmueble identificado con el ID 17223 presenta condiciones resolutorias canceladas, pero no registradas por la entidad originadora.	Lo anterior conlleva a deficiencias en la oportunidad de la revocatoria de los actos administrativos. Esta observación tiene posible incidencia disciplinaria.	Implementar normativa interna sobre el trámite de transferencias de inmuebles a título gratuito a CISA, estableciendo plazos para análisis y acciones pertinentes para solicitar el saneamiento o rechazo de la resolución.	Publicación del Instructivo en el que se indique el procedimiento para el alistamiento administrativo, técnico y jurídico de los inmuebles recibidos por CISA a título gratuito.	Elaboración y publicación del Instructivo	1 Instructivo publicado	01-abr-13	30-jun-13	13	Vp Comercial, Gerencia Técnica y de Gestión de Activos, Vp Jurídica, Vp de Gestión de Activos Públicos, Vp Administrativa y Financiera
2	1201003	Inmuebles con problemas de linderos: Dentro de la política de la entidad no se encuentra definido el procedimiento a seguir en el caso de los inmuebles cedidos a CISA a título gratuito con problemas en la identificación de áreas y linderos	Toda vez que en la circular normativa - CN N°70 se indica el procedimiento para incluir estas situaciones en el aplicativo de administración, pero no se precisa procedimiento para sanear este tipo de situaciones	La anterior situación trae como consecuencia que no se tenga claridad sobre los límites y sobre la verdadera extensión de algunos predios transferidos al colector de activos, dificultando su comercialización	Modificar la circular normativa N°70 incluyendo el procedimiento para la corrección de áreas y linderos	Publicación de la modificación en la que se indique el procedimiento para la corrección de áreas y linderos.	Modificación de circular normativa.	1 circular modificada	01-abr-13	31-may-13	9	Vicepresidencia Comercial
3	1201100	Pago de impuestos y valorizaciones en inmuebles donde CISA es propietario minoritario: Los bienes que se relacionan a continuación presentan deudas, generalmente de impuesto predial y de valorización, situación que va en contravía al numeral 5.7.1 de la circular normativa N° 70 que establece que "El coordinador de gestión de activos de la sucursal debe velar por que los pagos oportunos por concepto de impuesto predial y valorización se realicen dentro de los plazos establecidos por las entidades y acogiéndose a los máximos descuentos"	Debido a que, para los proindivisos minoritarios CISA no puede adelantar el pago correspondiente a su porcentaje, por cuanto la normatividad tributaria municipal establece que el pago en caso de comunidades, no puede realizarse por parte de cada comunero con la participación que ostente en la propiedad.	Lo anterior denota deficiencias en el proceso de administración de los bienes	Modificar la política de administración de proindivisos incluida en la circular normativa N° 70	Publicación de la política adoptada para el pago de impuestos predial y/o contribución de valorización en proindivisos en donde CISA es comunero minoritario	Modificación de circular normativa.	1 circular modificada	01-abr-13	30-jul-13	17	Vicepresidencia Comercial
4	1201003	Avalúos de bienes inmuebles: De acuerdo con la revisión de la información reportada tanto en el aplicativo Olympus, como en algunas de las carpetas de los inmuebles objeto de administración por parte de CISA, se pudo establecer que los bienes que se relacionan en la tabla siguiente no cuentan con el avalúo para los inmuebles, o el modelo de valoración y de comercialización para el caso de las zonas francas.	Esta situación se genera porque en algunos casos el bien no ha sido recibido físicamente. En otros presentan diferencias en sus áreas o no se tiene claridad sobre los conceptos de usos y normatividad urbanística, entre otras	Lo anterior trae como consecuencia que la entidad no posea la información suficiente que le permita establecer el valor comercial de los inmuebles, la cual es una de las variables para determinar el valor mínimo de venta	Modificar la circular N° 31 en la que se establezcan los requisitos a cumplir para solicitar el avalúo de inmuebles transferidos a CISA a título gratuito	Publicación de la actualización de la circular en la que se indiquen los requisitos para solicitar avalúos de inmuebles recibidos a título gratuito por CISA	Modificación de circular normativa.	1 circular modificada	01-abr-13	31-jul-13	17	Vicepresidencia Comercial
5	1201003	Bienes ocupados o invadidos En la información suministrada por CISA se evidencia que el desarrollo de actividades tendientes al saneamiento de bienes que se encuentran invadidos u ocupados, tal como lo establece el No. 5.1, saneamiento jurídico de la CN No. 85. En algunos casos no ha sido efectiva. La situación anterior limita la comercialización de los inmuebles relacionados en el cuadro No. 18 generando carga administrativa y financiera.	Por cuanto la Entidad considera que los inmuebles que se encuentran invadidos u ocupados no impiden que el inmueble se comercialice	La situación anterior limita la comercialización de los inmuebles relacionados en el cuadro No. 18 generando carga administrativa y financiera	Casa incluirá en su normativa una política que incorpore la realización de un análisis costo beneficio y viabilidad de éxito, sobre los inmuebles que se reciben invadidos.	Modificación de la normatividad de CISA, donde se incluya el análisis costo beneficio y la viabilidad de éxito.	Modificación de la normatividad	1 circular modificada	01-abr-13	30-jun-13	13	Vicepresidencia Jurídica
6	1201003	Bienes no saneados: De acuerdo con lo establecido tanto en el artículo 26 de la Ley 1420 de 2010 y el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, los inmuebles deberán transferirse a CISA saneados, sin embargo, en algunos casos como los que se relacionan a continuación no fueron transferidos a CISA en las condiciones que pide la normatividad. Lo anterior conlleva a deficiencias en el cumplimiento de la normatividad, en lo relacionado con el saneamiento de estos inmuebles por parte de las entidades que realizaron la transferencia, como de Central de Inversiones al recibir los bienes en condiciones contrarias a la normatividad vigente	Por cuanto se evidenció que existe incertidumbre tanto en la legalización de título como si se encuentran catalogados como de uso o espacio público	Lo anterior conlleva a deficiencias en el cumplimiento de la normatividad, en lo relacionado con el saneamiento de estos inmuebles por parte de las entidades que realizaron la transferencia, como de Central de Inversiones al recibir bienes en condiciones contrarias a la normatividad vigente y de no gestionar los saneamientos o revocatorias de los actos administrativos de forma oportuna. Esta observación tiene posible incidencia disciplinaria	Implementar normativa interna sobre el trámite de transferencias de inmuebles a título gratuito a CISA, estableciendo plazos para análisis y acciones pertinentes para solicitar el saneamiento o rechazo de la resolución	Publicación del Instructivo en el que se indique el procedimiento para el alistamiento administrativo, técnico y jurídico de los inmuebles recibidos por CISA a título gratuito	Elaboración y publicación del Instructivo	1 Instructivo publicado	01-abr-13	30-jun-13	13	Vicepresidencia Comercial
7	1201003	Acta de recibo del bien: De acuerdo con el numeral 5 de la circular normativa N° 70 se deberá diligenciar para cada recepción un acta, la cual llevará el visto bueno del coordinador de gestión de activos y contener de manera clara el nombre y la firma de las personas que realizaron el proceso de recibo autorizadas por las dos partes	Esta situación se presenta porque en algunos casos el bien no ha sido recibo físicamente o las actas no fueron anexadas a las carpetas de los inmuebles	Lo anterior puede comprometer la tenencia real y material del bien, afectando los derechos de CISA sobre el mismo	Modificar circular N° 70 recibo de inmuebles	Publicación de la actualización de la circular 70, en la que se indiquen los requisitos que debe exigir el funcionario de CISA al momento de la recepción de los inmuebles.	Modificación de la normatividad	1 circular modificada	01-abr-13	30-jun-13	13	Vicepresidencia Comercial
8	1201003	Bienes sin información general: La normatividad interna de la entidad plantea que para los bienes recibidos a título gratuito la coordinación de gestión de activos debe crear una carpeta del inmueble, que deberá contener el acto administrativo de transferencia gratuita del predio y la matrícula inmobiliaria en la cual se registra la transferencia del predio a nombre de CISA	Toda vez que en algunos casos se solicitó la revocatoria del acto administrativo de transferencia o no se ha realizado la entrega física y documental del bien	Esta situación trae como consecuencia que no se conozca la totalidad de la información de los inmuebles relacionados a continuación	Modificar circular N° 70 e incluir auditorías documentales	Publicación de la actualización en la que se incluya un control que permita validar el cumplimiento de los coordinadores de gestión frente a la creación de carpetas de los inmuebles transferidos a CISA y de la incorporación de los documentos a entregar por parte de las entidades originadoras.	Modificación de la normatividad	1 circular modificada	01-abr-13	30-jun-13	13	Vicepresidencia Comercial

FORMATO No. 1
RELACION DE LOS HALLAZGOS DEL INFORME DE AUDITORÍA - PARA EL PLAN DE MEJORAMIENTO
Entidad: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA
Modalidad de Auditoría: Regular
Vigencia evaluada: Año 2013

No.	Código del Hallazgo	Descripción del Hallazgo (No más de 50 palabras)	CAUSA	EFEECTO	Acción de mejoramiento	Descripción de las Metas	Denominación de la Unidad de medida de la Meta	Unidad de Medida de la Meta	Fecha iniciación Metas	Fecha terminación Metas	Plazo en semanas de las Meta	Área Responsable
9	1804001	Revelación de operaciones: A 30 de junio de 2012, los estados contables de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Par Inurbe y Ministerio de Agricultura, no revelan las operaciones propios de la venta por valor de \$4.729 millones de los inmuebles identificados con matrícula número 50C-1398295, 50C-90689, 157-29110, 370-251781, 50N-20228095, 307-1752, 017-27595, 300-29719, 040-201273, 001129886, 1907386 Y 070-152204, comercializados por la Central de Inversiones - CISA, lo anterior sobrestima, en las entidades que transfirieron las cuentas del Activo en \$4.357 millones, igualmente por efecto de la diferencia entre el valor en libros y el valor de la venta, se subestiman en las mismas entidades, las cuentas del ingreso en \$372 millones.	Debido a deficiencias en el flujo de la información entre el Colector de Activos y las entidades que transfieren a CISA, bienes inmuebles para su comercialización o asignación en cumplimiento de las Leyes 1420 de 2010 y 1450 de 2011	Lo anterior sobrestima, en las entidades que transfirieron las cuentas de Activo en \$4.357 millones, igualmente por efecto de la diferencia entre el valor en libros y el valor de la venta se subestiman en las mismas entidades las cuentas del ingreso en \$372 millones.	Central de Inversiones generó una comunicación con fecha 15 de marzo de 2013 hacia las Entidades originadoras que transfirieron bienes a título gratuito. En ella se relacionaron aquellos inmuebles que al corte de febrero 28 de 2013 habían sido comercializados. Esta información detalla el valor de venta y el número de matrícula inmobiliaria del bien para facilitar su identificación y que estas entidades puedan descargarlos de sus estados financieros como lo indica la Resolución 453 de agosto 30 de 2012 expedida por la CGN. Adicionalmente, se realizarán comunicaciones mensuales a las entidades originadoras reportando las ventas realizadas al cierre del mes anterior, iniciando con marzo de 2013.	Envío de las comunicaciones a las entidades originadoras de acuerdo con la periodicidad definida.	Número de comunicaciones enviadas frente al número de ventas realizadas.	100% de comunicaciones mensuales	01-abr-13	31-dic-15	143	Jefatura de Contabilidad
10	1201003	El 28 de junio de 2012, se giró a la Dirección del Tesoro Nacional la suma de \$1.133 millones producto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 070-152204 del Ministerio de Agricultura que comercialmente se encontraba prometido en venta	Esto, debido a que el comprador canceló a CISA al inicio de la negociación el 100% del valor pactado como venta	Lo anterior, genera incertidumbre en el alcance que dio CISA al texto del artículo 14 del Decreto 4054/11, al considerar como venta un inmueble sobre el cual no ha concluido la formalización y transferencia de la propiedad.	Aplicar lo dispuesto en la ley 1450 de 2011, respecto al giro de recursos de aquellos inmuebles vendidos.	Giros de inmuebles vendidos	No de inmuebles girados / No de inmuebles escriturados	100%	01-abr-13	31-dic-15	143	Jefatura de Contabilidad
11	1201003	Enajenación de Bienes Inmuebles de Patrimonios Autónomos, Central de Inversiones SA - CISA, con comprobante de giro No 1209607-00353 del 28 de junio de 2012, transfirió a la Dirección del Tesoro Nacional la suma de \$70 millones producto de la venta del inmueble registrado con matrícula inmobiliaria 190-73856, siendo lo correcto transferir estos recursos al PAR INURBE como lo describe el Decreto 4054 de 2011 en su artículo 18 "producto de la enajenación de bienes inmuebles de patrimonios autónomos"	Situación que se originó en una inconsistencia en la cuenta asignada y reportada por el área contable de CISA para el giro de los recursos producto de la comercialización de los bienes provenientes del PAR INURBE	Lo anterior, denota debilidades de control en el flujo de la información y desgaste administrativo para la recuperación y traslado de los recursos a quien realmente corresponde	Modificar la Circular Normativa Interna No. 66 para formalizar y mantener el control dual. En razón a las acciones efectuadas por la compañía en el cobro de este dinero, el 5 de diciembre de 2012, le fueron reintegrados a CISA los recursos girados erradamente.	Publicación de la modificación	Circular modificada	Una (1) Circular modificada	01-abr-13	30-jun-13	13	Jefatura de Contabilidad
12	1201003	En la medida en que el período de comercialización se prolongue, el objetivo manifestado en el principio de costo de oportunidad se extingue para el Estado, toda vez que va a verse abocado a entrar en erogaciones que necesariamente deben ser nuevamente incluidas a título de descuento en el precio de referencia.	Situación que se materializa cuando las ofertas recibidas se realicen por valores ligeramente superiores al parámetro de medición, evento en el cual necesariamente la liquidez obtenida no será la esperada dentro del objetivo de dicho principio	Por todo lo anterior, el efecto de considerar los gastos que por su naturaleza y estado genera el bien dentro de la variable de egresos del modelo de valoración, cuando ya estos fueron incurridos por CISA por un lapso igual o superior al período de comercialización estimado, como gastos proyectados para un período igual al de comercialización (n), en principio contrasta con la concepción de pretender liberarse de los mismos a cambio de trasladarlos a título de descuento en el precio de referencia del inmueble, toda vez que si bien es cierto que estos se constituyen en un menor valor del precio mínimo de venta, también lo es que la razón de tomarlos como menor valor del bien debería darse como objeto cuando la entidad pretende no incurrir en dichas erogaciones de manera directa, sino como un descuento del valor del bien, de tal forma que se constituya en un incentivo a considerar en la determinación del costo de oportunidad del comprador, en tanto que al vendedor le significa un sacrificio en el precio a cambio de unas erogaciones que debiera realizar por mantener un bien improductivo en su poder en el menor tiempo posible.	Se implementará el procedimiento de actualización de parámetros de tiempo que permita dinamizar los "n" de comercialización de los inmuebles, para que sean actualizados con mayor frecuencia.	"n" de comercialización actualizado periódicamente con información estadística de CISA	Actualización de los n de comercialización	01-abr-13	30-may-13	8	Gerencia Planeación-Valoración	
13	1201003	Se observó que el tiempo real transcurrido entre la obtención por parte de CISA del bien y la fecha del Comité mediante el cual se aprobó la oferta para vender el bien, fue significativamente menor que el determinado por la política como período esperado de venta y considerado en el modelo como el número de períodos a descontar, (n). Esta situación se observa en el cuadro 22.	Además, tomando todo el tiempo como lo indica CISA, seguramente se recogen aquellos que no son optimizados en estos procesos, como las demoras injustificadas en el saneamiento o ineficiencias en trabajos que implique el uso de tiempos adicionales, incluso por factores externos, como un paro judicial si el trámite es jurídico. Sería válida esta posición si el proceso realizado en este tiempo le agrega valor al bien, situación que debiera considerar el flujo.	Lo anterior significa que mientras por procedimiento el flujo de caja determinado para el inmueble recibido a título gratuito es descontado a un número de meses establecido por política institucional, el cual puede llegar a 72 meses, el valor presente neto del bien va a ser castigado severamente, en razón a que con la tasa de descuento WACC vigente para el trimestre se descontarán los flujos a un mayor número de meses a los que realmente la entidad incurrió para el proceso de venta del bien, período que se conoce como "tiempo de comercialización", los cuales están por debajo del promedio estimado en la política institucional.	Se implementará el procedimiento de actualización de parámetros de tiempo que permita dinamizar los "n" de comercialización de los inmuebles, para que sean actualizados con mayor frecuencia, basado en un análisis estadístico de los históricos de comercialización de inmuebles por parte de CISA	Tiempos de comercialización actualizados en política comercial	Tiempos de Comercialización Actualizados con base en estadísticas de venta de inmuebles en CISA	Una Circular Actualizada	01-abr-13	30-sep-13	26	Gerencia Planeación-Valoración

FORMATO No. 1
RELACIÓN DE LOS HALLAZGOS DEL INFORME DE AUDITORÍA - PARA EL PLAN DE MEJORAMIENTO
Entidad: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA
Modalidad de Auditoría: Regular
Vigencia evaluada: Año 2013

No.	Código del Hallazgo	Descripción del Hallazgo (No más de 50 palabras)	CAUSA	EFEECTO	Acción de mejoramiento	Descripción de las Metas	Denominación de la Unidad de medida de la Meta	Unidad de Medida de la Meta	Fecha iniciación Metas	Fecha terminación Metas	Plazo en semanas de las Meta	Área Responsable
14	1201003	No obstante, al realizar el cálculo del valor presente de algunos inmuebles, usando los parámetros generales descritos en la citada instrucción, incluso considerando los gastos, en ciertos casos se presentaron diferencias significativas que no fue posible aclarar basados en dichos parámetros ni con el soporte del departamento de valoración	Si bien es cierto que en la respuesta de la entidad de manera genérica se consideran las causas de las diferencias, también lo es que la falta de un manual de usuario no permite tomar con precisión la variable como fue concebida para efectos del cálculo, salvo por el personal que de manera directa maneja la ficha, pues ni el mismo personal del departamento de valoración tenía absolutamente clara las condiciones particulares de cada variable en la planilla de cálculo o ficha FAO	No se pudo obtener una documentación detallada a nivel de usuario que permitiera determinar con exactitud ciertas condiciones particulares de cada proceso en dicho aplicativo, pues éste usa la información general del activo y con ella se obtiene el resultado sin que se pueda generar el flujo del inmueble	Incluir en la Circular Normativa 69 un instructivo para el diligenciamiento de la FAO, para mayor comprensión de los conceptos en ella utilizados	Circular Normativa 69 actualizada con documento FAO.	Documento Implementado	Un Documento aprobado e implementado	01-abr-13	30-sep-13	26	Gerencia Planeación-Valoración