

Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A

CONTENIDOS

1. DATOS GENERALES
2. INFORME EJECUTIVO DE LA GESTIÓN
3. SITUACIÓN DE LOS RECURSOS
4. PLANTA DE PERSONAL
5. PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS
6. OBRAS PÚBLICAS
7. EJECUCIONES PRESUPUESTALES
8. REGLAMENTOS Y MANUALES
9. CONCEPTO GENERAL





ACTA DE INFORME DE GESTION

(Ley 951 de marzo 31 de 2005)

1. DATOS GENERALES

A. NOMBRE DEL FUNCIONARIO RESPONSABLE QUE ENTREGA	<u>JORGE EDUARDO MOTTA VANEGAS</u>
B. CARGO	<u>PRESIDENTE</u>
C. ENTIDAD (RAZON SOCIAL)	<u>CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA</u>
D. CIUDAD Y FECHA	<u>Bogotá D.C. – 26 de Noviembre de 2012</u>
E. FECHA DE INICIO DE LA GESTIÓN	<u>7 de Junio de 2011</u>
F. CONDICIÓN DE LA PRESENTACIÓN	RETIRO <input checked="" type="checkbox"/>
	SEPARACIÓN <input type="checkbox"/>
	RATIFICACIÓN DEL CARGO <input type="checkbox"/>
G. FECHA DE RETIRO DEL CARGO	<u>2 de Noviembre de 2012</u>

2. INFORME EJECUTIVO DE LA GESTION :

Para la presentación del presente Informe de Gestión se ha realizado una clasificación de las acciones emprendidas por la Presidencia de acuerdo con su objetivo así:

- I. Acciones orientadas a la preparación y optimización de la capacidad operacional de CISA.
- II. Acciones emprendidas para el cumplimiento del Objeto Misional de CISA
- III. Resultados Obtenidos
- IV. Resumen de la Sociedad de Activos Especiales – SAE

A continuación se presenta el detalle de la gestión en cada una de ellas.

I. **Acciones orientadas a la Preparación y Optimización de la Capacidad Operacional de CISA.**

En el periodo comprendido entre el 7 de Junio de 2011 y el 31 de Octubre de 2012 la Presidencia de CISA promovió y direccionó una serie de actividades orientadas al fortalecimiento Institucional de la Entidad a fin de reducir la brecha entre la CISA que requiere el Estado y la CISA que se recibió al comienzo de la gestión.



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Se destaca que la Capacidad Operacional de CISA está soportada en tres pilares fundamentales: su gente, su tecnología y sus procesos. Estos tres pilares, junto con la cultura de resultados instaurada en CISA, sirvieron de cimiento para ejecutar y emprender las acciones que se describen a continuación:

φ Direccionamiento Estratégico 2011-2016

En el último trimestre de 2011, la Presidencia, a través de la Gerencia de Planeación, formuló el Plan Estratégico de la Entidad con visión 2011-2016.

Dicho plan se inició con la formulación de cinco Lineamientos Estratégicos fundamentales que establecen los puntos focales para la gestión de CISA:

- CISA será un estrategia efectivo en la administración de altos volúmenes de cartera y en la comercialización de activos inmobiliarios especiales.
- CISA incrementará sustancialmente su inventario de activos inmobiliarios y de cartera, gestionando las directrices gubernamentales plasmadas en la ley del Plan Nacional de Desarrollo.
- CISA tendrá una política de alta rotación y rentabilidad para la monetización de inmuebles, combinada con baja tolerancia al inventario remanente. En cartera se aprenderá a recaudar a tasas propias de los mejores estándares.
- CISA, soportado en su tecnología y know-how, será facilitador de Servicios Integrales a las entidades del Estado para asegurar la buena gestión de los activos públicos.
- CISA creará una base de datos confiable de los activos inmobiliarios del Estado.

Una vez hecho lo anterior se revisaron y actualizaron la Misión y la Visión, se definieron Metas Grandes y Ambiciosas para el periodo (Megas), se estructuró el Mapa Estratégico para la Entidad con sus respectivos indicadores y se formularon cinco Proyectos Estratégicos para el cierre de las brechas existentes entre la CISA del año 2011 y la que se espera tener en el 2016.

φ Fortalecimiento de la Estructura Organizacional

Identificados los grandes retos de la Empresa se procedió a ajustar la estructura a la estrategia prevista a través de los siguientes cambios:

- Se creó la vicepresidencia de Gestión de Activos Públicos la cual tiene como objetivo principal la adquisición de activos y la interacción con las Entidades del Estado que requieran los servicios del colector público, siendo a su vez la encargada de liderar las gestiones de divulgación y contacto con las Entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.
- Se realizó la separación funcional de las labores de las Vicepresidencias Comercial y de Operación de Activos focalizando su gestión en los negocios de Inmuebles y de Cartera respectivamente.
- Se escindió la Gerencia de Valoración de la Vicepresidencia de Operación de Activos fusionándola con la Gerencia de Planeación que depende directamente de Presidencia con el ánimo de generar total independencia en los procesos de valoración.
- La gestión de Mercadeo pasó a ser direccionada por la Presidencia.



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

- Se redefinió el papel del Programa de Gestión de Activos - PROGA bajo la nueva Jefatura de Gestión de Información de Activos Públicos con el fin de consolidar a CISA como el Coordinador de la Información de los Activos del Estado. Se fijó como objetivo de esta Jefatura la institucionalización de un modelo innovador de Gestión de la Información de Activos Públicos donde el concepto evolucione de la consolidación de datos a la gestión integral de la información identificando oportunidades de negocio para CISA a través de la asesoría a las Entidades del Estado.

φ Modificaciones al mapa de procesos

Se diseñó un nuevo marco estratégico del “Sistema Integrado de Gestión” y un nuevo mapa de procesos para evidenciar la integración de las actividades y la importancia de ofrecer soluciones al estado en materia de gestión de activos públicos. Adicionalmente se incluyeron normas orientadas a la atención de las necesidades de las partes interesadas y lograr la satisfacción de los Clientes.

φ Optimización del Plan de Calidad

Se redefinieron la política integral de CISA y los objetivos del “Sistema Integrado de Gestión” a fin de incluir en este los sistemas de gestión de calidad, gestión ambiental, seguridad de la información y la gestión de riesgos.

φ Certificaciones

Las actividades de direccionamiento, implementación y fortalecimiento del “Sistema Integrado de Gestión” permitieron atender la auditoría de ICONTEC, producto de la cual se renovaron las certificaciones de calidad y se otorgó concepto favorable para la certificación ambiental.

Se implementó la NTC ISO 31000:2009: Norma Técnica Colombiana “Gestión del Riesgo. Principios y Directrices”. Se inició la implementación de la NTC ISO 27001:2005: Norma Técnica Colombiana “Tecnología de Información. Técnicas de seguridad. Sistemas de Gestión de la Seguridad de la Información (SGSI). Requisitos”, con el propósito de generar valor en las soluciones tecnológicas que se están ofreciendo a las Entidades del Estado.

φ Gestión Administrativa y del Talento Humano

Con el objetivo de garantizar la productividad y sostenibilidad de los resultados del negocio se realizó una revisión del modelo de Competencias de CISA el cuál fue actualizado conforme al direccionamiento estratégico. Como resultado se definieron nuevas competencias orientadas a la consecución de metas, al conocimiento del entorno y a un nivel alto de planeación estratégica.

Se realizó una reducción de 18 principios y valores a 4, estableciendo para cada uno de ellos su definición y comportamientos observables, buscando que sean parte del día a día de los colaboradores, que se incorporen en su gestión y se vuelvan medibles y observables. Estos son: Respeto, Solidaridad, Transparencia y Responsabilidad.

Adicionalmente, CISA evaluó en el año 2011 su Ambiente Laboral a través del Great Place to Work Institute obteniendo una calificación en el rango de Sobresaliente con un valor de 79.8%; con base en ello se definió como meta para los próximos años alcanzar la calificación de “Excelente”.



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Se trabajó permanentemente en el fortalecimiento del talento humano de la Entidad a través de:

- Fortalecimiento de las habilidades Gerenciales y competencias organizacionales para los líderes de la organización.
- Capacitación del Capital Humano en aspectos técnicos o comportamentales.
- Programas de Reconocimiento a los colaboradores
- Ejecución del Programa de Bienestar
- Ejecución del Programa de Salud Ocupacional
- Mejoramiento del espacio de trabajo mediante la adaptación física de las oficinas de Bogotá y Medellín.

φ Fortalecimiento tecnológico

En el periodo comprendido entre Junio de 2011 a Octubre 2012 se realizaron importantes acciones de mantenimiento y actualización de la Plataforma Tecnológica para fortalecer la capacidad de respuesta de la empresa. Se realizó la migración del Correo Electrónico y las comunicaciones a Plataforma en Nube, los recursos de hardware igualmente fueron virtualizados a nube para optimizar su rendimiento. Los sistemas de almacenamiento que soportan las bases de datos, aplicaciones y archivos de la entidad fueron renovados obteniendo ahorros en mantenimiento y consumo de energía. En el periodo se realizaron y plantearon proyectos como parte de la estrategia de mejoramiento continuo en servicios como la Información Unificada, el CRM (Customer Relationship Management Software) y el OTIUM (Herramienta para administrar y gestionar los nuevos negocios de la compañía).

φ Desarrollos Normativos

- Se efectuó el estudio y estructuración del Decreto 4054 de 2011, el cual reglamenta la movilización de activos públicos en Colombia a través de CISA, en cumplimiento del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 contentiva del Plan Nacional de Desarrollo.
- Se proyectó el decreto modificadorio del Decreto 4054 de 2011, con el cual se busca precisar asuntos propios del trámite de transferencia dispuesto en el artículo 238 del Plan Nacional de Desarrollo, el cual se encuentra en estudio por parte del Ministerio de Hacienda.
- Se elaboró el proyecto de decreto que reglamentará el artículo primero de la Ley 226 de 1995, el cual fue discutido y estudiado con el Ministerio de Hacienda, quien lo tiene en estudio final. Esta norma permitirá hacer más expedita la enajenación de participaciones accionarias recibidas por CISA.

II. Acciones emprendidas para el cumplimiento del Objeto Misional de CISA.

De manera paralela a la optimización y perfeccionamiento de la capacidad instalada de CISA se definieron las estrategias para marcar el rumbo y lograr un crecimiento relevante en los resultados de su gestión misional.

φ Gestión de Cartera

El último trimestre del año 2011 se dio un giro en la operación de recaudo de cartera al dejar de utilizar los operadores de cobranza para recaudo e iniciar una gestión "In-house"; La gestión directa ha significado una adaptación operativa focalizada que permite:



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

- Cobranza Inteligente: Asignación de mayores recursos a aquellas obligaciones que tienen mayor probabilidad de recaudo y la utilización del Call Center como plataforma que permite acceso remoto, realización de llamadas predictivas y geo-referenciación, entre otros.
- Construcción de Know-How y fortalecimiento de la infraestructura tecnológica.
- Seguimiento y medición diaria a la gestión.

En el Plan Estratégico se incorporó el Proyecto de Optimización del Modelo de Gestión de Cartera que incluye la definición e implementación de:

- Estrategias acordes con los diferentes segmentos de Cartera.
- Plan para el Fortalecimiento del Proceso de localización de deudores a través de la obtención de bases de datos depuradas y de la realización de acuerdos con entidades del Estado para compartir información.
- Plan de Identificación Oportuna de Deudores Fallecidos mediante la suscripción de convenio con la Registraduría Nacional del estado Civil y con el apoyo de una firma que aporta los registros de defunción susceptibles de reclamación del seguro de vida.
- Categorización de los clientes: Definición de políticas y estrategias especiales de recaudo según tipología de clientes.
- Campañas y brigadas especializadas.

φ Comercialización de Inmuebles

El proceso de comercialización de inmuebles se puede resumir como integrado por dos partes: El alistamiento de los inmuebles y su comercialización propiamente dicha.

En el periodo de análisis se trabajó en la optimización de cada una de estas fases realizando las siguientes acciones:

- Exploración de esquemas que permitan la generación de alianzas estratégicas con entidades estatales para obtener mayor agilidad en trámites de alistamiento, enajenación y saneamiento de Inmuebles.
- Gestión comercial y mercadeo intenso definiendo metas, mediciones y estrategias diferenciales por tipología y condiciones de los inmuebles.
- Generación de convenios con una red de comercializadores especializados por tipo de inmuebles.
- Optimización de la Página Web fortaleciendo su interactividad con los clientes y su orientación comercial.
- Generación y publicación de precios acordes con las condiciones de los inmuebles.

La gestión comercial a lo largo del año 2012 estuvo altamente orientada hacia la comercialización de las 5 Zonas Francas transferidas por el Ministerio de Industria y Comercio ubicadas en Barranquilla, Palmaseca, Cartagena, Santa Marta y Cúcuta.

φ Nuevas Líneas de Negocio

CISA diseñó servicios y asesorías especializadas en gestión de activos públicos para apoyar la gestión de las entidades del Estado.



El portafolio integral de servicios diseñado está compuesto por:

- **Gestión Inmobiliaria:**
 - Administración de Inmuebles.
 - Comercialización de Bienes inmuebles.
 - Saneamiento técnico y Jurídico de Inmuebles.
 - Levantamiento de Información de Inmuebles.
- Administración de Cartera (incluye levantamiento de información, cobro persuasivo y cobro coactivo cuando aplica).
- Software Estado: CISA ha desarrollado herramientas tecnológicas para gestionar cartera, inmuebles y procesos judiciales, poniendo al alcance de las entidades públicas la plataforma tecnológica diseñada por CISA, junto con los servicios de procesamiento y almacenamiento de datos en la nube, “cloud computing”.
- Estructuración de Proyectos especiales de acuerdo a los requerimientos particulares de los clientes.

III. Resultados Obtenidos

En el periodo comprendido entre el 7 de junio de 2011 y el 31 de octubre de 2012, se obtuvieron resultados destacados en materia de adquisiciones, venta de inmuebles y recaudo de cartera. Los resultados se exponen a continuación:

El portafolio de activos a comercializar aumentó de manera importante: Se adquirieron y transfirieron a CISA activos por \$1,223,656 millones, representados en 995 inmuebles por valor propio de \$788,881 millones y 29 carteras por valor de capital de \$434,775 millones.

ϕ Ejecución de Compras de Inmuebles

Ejecución Presupuestal para el periodo Jun 2011 - Oct 2012	Fuente	Presupuestado*	Ejecutado*	% cumplimiento
	Adquisiciones por compras, PND y PGN	\$ 129,687	\$788,881	608%

*Cifras en Millones de Pesos

En virtud de la ley de presupuesto 1420 de 2010 y la ley 1450 de 2011 del PND, CISA firmo convenios de transferencia a título gratuito de 953 inmuebles por un valor registrado de \$786,572 millones así:

- Ley de Presupuesto: 249 inmuebles con valor propio de \$44,337 millones.
- PND: 704 inmuebles por \$742,235 millones.

Se destaca la transferencia de 5 Zonas Francas por PND con un valor de \$456,045 millones.

Adicionalmente, como proveedor de servicios al estado CISA realizó negocios de comercialización de 23 inmuebles con valor de \$27,406 millones de pesos para la ETB, Artesanías de Colombia y el Distrito de Barranquilla. Como agente inmobiliario gestionó la compra de 8 inmuebles por valor de \$8,360 millones de pesos para las fuerzas militares. Esto representa una gestión total en inmuebles por \$824,674 millones en el periodo de gestión.



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
 CISA - Central de Inversiones S.A.

φ Ejecución de Compras de Cartera

Se adquirieron 25,532 obligaciones por valor de capital de \$ 434,775 millones.

Ejecución
Presupuestal
para el
periodo Jun
2011 - Oct
2012

Concepto	Total
Carteras compradas	29
Valor capital *	\$ 434,775
Valor compra *	\$ 29,873
Número de Obligaciones	25,532

Concepto	Presupuesto de Adquisiciones de Cartera*	Ejecución de Adquisiciones de Carteras*	% Cumplimiento
Valor capital *	\$ 309,465	\$ 434,775	140.49%

*Cifras en Millones de Pesos

φ Ejecución del recaudo de Cartera

Entidad	Presupuesto*	Ejecución *	% Ejecución
Fondo Nacional de Garantías	\$ 11,585	\$ 9,418	81%
Icetex	\$ 9,643	\$ 6,994	73%
Incoder	\$ 4,827	\$ 1,918	40%
Isvimed	\$ 5,360	\$ 4,138	77%
Compras 2008-2010 Y Cartera CISA	\$ 14,676	\$ 18,021	123%
Remanente	\$ 2,193	\$ 3,319	151%
Totales	\$ 48,286	\$ 43,810	91%

Cifras en Millones de Pesos

* Presupuesto y ejecución para el periodo: Junio 2011 a Octubre 2012.

φ Ejecución de Ventas de Inmuebles

Procedencia	Presupuesto de Promesas*	Promesas Ejecutadas*	% Cumplimiento
Compras 2007 - 2010	\$ 67,916	\$ 34,536	50 %
Compras 2011	\$ 9,846	\$ 6,496	65 %
Ley de presupuesto	\$ 21,911	\$ 18,963	86 %
Compras 2012	\$ 1,109	\$ 0	0 %
PND	\$ 56,593	\$ 23,159	41 %
Zonas Francas	\$ 0	\$ 3,752	3752 %
Remanente	\$ 1,964	\$ 7,391	376 %
TOTAL	\$ 159,341	\$ 94,299	59.18%

Cifras en Millones de Pesos

* Presupuesto y ejecución para el periodo: Junio 2011 a Octubre 2012.



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
 CISA - Central de Inversiones S.A.

φ Gestión de Plan Nacional de Desarrollo Y Ley de Presupuesto.

CISA ha entregado 44 inmuebles valuados en \$57.341 millones a título gratuito a otras entidades. De igual manera, ha realizado giros al Tesoro Nacional por valor de \$15.176 millones resultantes de la venta de bienes inmuebles recibidos en cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo (giro de \$4.227 millones) y de la Ley de Presupuesto (transferencia de \$10.949 Millones).

Esta gestión se resume en el cuadro a continuación:

CONCEPTO	PND		LEY DE PPTO	
	No.	Valor	No.	Valor
Transferencias *	616 Inm	\$ 649,678	258 Inm	\$ 65,425
Transferencias revocadas	12 Inm	\$ 8,101	0 Inm	\$ 0
Promesas	170 Inm	\$ 26,912	116 Inm	\$ 18,911
Escrituración	55 Inm	\$ 7,199	97 Inm	\$ 11,924
Transferencias a otras Entidades	44 Inm	\$ 57,341	N/A	N/A
En Proceso de Transferencia otras Entidades	23 Inm	\$ 11,958	N/A	N/A
Giros al Tesoro	27 Inm	\$ 4,227	97 Inm	\$ 10,949

Cifras en Millones de Pesos

* Se destaca que si bien se firmaron convenios de transferencia por \$44,337 millones por ley de presupuesto y \$742,235 por PND, las cifras del presente cuadro resumen las transferencias efectivas tras la firma de convenios que ingresan contablemente a CISA con corte a 31 de Octubre de 2012.

φ Inventario de Activos

Así las cosas, el inventario final a cierre contable del 31 de Octubre de 2012 presenta un total de 109,236 activos por un valor de \$1,704,922 millones.

Tipo de activo	Cantidad	valor
Inmuebles Propios	211	\$ 48,547
Inmuebles PND	478	\$ 585,172
Inmuebles Ley de Presupuesto	122	\$ 34,769
Cartera (Obligaciones)	108,389	\$ 953,790
Fideicomisos	17	\$ 44,370
Acciones	19	\$ 38,274
Total	109,236	\$ 1,704,922

Cifras en Millones de Pesos

} Avalúo Comercial
 Valor de Capital
 Valor Fideicomitado
 Valor Intrínseco

IV. Resumen de la Sociedad de Activos Especiales – SAE

La creación de la SAE como filial de Central de Inversiones S.A. – CISA, buscaba como fin primordial la administración y comercialización de los activos bajo el control de la Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE a través del FRISCO. En agosto de 2009 se suscribieron convenios interadministrativos por parte de la SAE con la DNE (hoy en liquidación), para administrar y comercializar los bienes a cargo del FRISCO.

A raíz de una serie de eventos suscitados por la DNE en el primer trimestre del año 2010, hechos que generaron desequilibrios contractuales perjudicando a SAE, se producen acciones por parte de la DNE tales como la modificación del inventario en forma unilateral, así como el trato diferencial de la DNE con SAE respecto de las Lonjas de Propiedad Raíz, entre otras. Lo anterior confluye con



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

un pronunciamiento generado por la Procuraduría General de la Nación el mes de Diciembre de 2010, acerca de las falencias presentadas por la DNE en materia de planeación y estudios previos a la celebración del contrato interadministrativo celebrado entre DNE y SAE. Por estos y otros motivos la Procuraduría requiere la terminación de dicho contrato interadministrativo de administración y comercialización, hasta tanto no exista una política pública integral para el manejo de este tema.

La DNE procedió a la no prórroga del contrato suscrito con la SAE y a emitir las resoluciones Nos 1956 y 1957 mediante las cuales revocó las resoluciones por las que se entregaron a la SAE los inmuebles que esta entidad venía administrando y comercializando. Nombró a la SAE como depositaria provisional, respecto a los bienes a administrar, advirtiéndole que dicha medida además de poder ser revocada en cualquier momento, tenía carácter transitorio mientras el Gobierno Nacional establecía un modelo integrado de administración y comercialización de dichos bienes. Estas resoluciones modificaron sustancialmente las condiciones económicas del contrato generando una serie de restricciones para la SAE que no permiten el desarrollo adecuado de las actividades.

Como resultado de las Resoluciones emitidas por la DNE, la SAE da inicio a una acción de nulidad y restablecimiento del derecho ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, solicitando que se reconozcan a la SAE perjuicios causados por la suma de \$7,760 millones de pesos, acción que actualmente cursa en El Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

Con la expedición del Decreto 3183 de 2011 se declara la liquidación de la DNE. En dicho decreto se faculta al liquidador para suscribir contratos con entes estatales que permitan la comercialización de bienes incautados y extinguidos. Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto, se suscribe contrato interadministrativo en Junio de 2012 entre la DNE en liquidación y la SAE. El contrato suscrito no ha producido los efectos esperados por la SAE dado que las condiciones no son equitativas y no han ingresado inmuebles nuevos para su comercialización; además de esto la DNE en liquidación considera que los bienes considerados como más representativos serán comercializados por esta directamente.

Debido a la finalización del contrato interadministrativo No. 029 del 6 de agosto de 2009 entre la DNE y la SAE, las fuentes de ingresos de la compañía sufrieron un cambio radical. Durante la vigencia del contrato No. 029, la SAE contaba con la posibilidad de percibir ingresos por 3 vías diferentes: (1) la Administración de Inmuebles Improductivos, (2) la Administración de Inmuebles Productivos y (3) las Comisiones de Venta. Al terminar el contrato y ser declarado como depositario de los bienes inmuebles se termina la facultad de vender y asimismo de percibir ingresos por la administración de los inmuebles improductivos.

A lo largo del año 2012, SAE ha concentrado sus esfuerzos en formalizar un contrato con la DNE que le permita continuar con su actividad; sin embargo, esta no ha facultado a la SAE como administrador exclusivo de los bienes. Actualmente la SAE se encuentra en causal de disolución, dado que su patrimonio se ha reducido en más de un 50% respecto del valor del capital social. A efectos de conjurar la causal de disolución y permitir que la SAE continúe siendo el Gestor de Activos Especiales del Estado, la administración adelanta las gestiones ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para que la entidad sea capitalizada por parte de CISA manteniéndose en condiciones normales de operación

En 2012 CISA ha estado llevando a cabo capitalizaciones en la SAE para el mantenimiento de la infraestructura operativa y sostenimiento del valor de los intangibles formados desde su iniciación; CISA ha invertido en dicho periodo la suma de \$2,200 millones de pesos. A esto se suma la capitalización efectuada en 2011 por valor de \$5,000 millones y el capital inicial aportado de \$600 millones para un total de \$7,800 millones en capitalizaciones que han brindado una solución temporal a los problemas de liquidez de la compañía.



A la fecha, la situación de indefinición normativa para la SAE y la dificultad para desarrollar su objeto social obliga a la junta directiva a considerar su liquidación o su posible venta al Ministerio de Justicia o al Ministerio de Agricultura. Actualmente se están contemplando distintos escenarios para la liquidación de la sociedad que varían en duración de ejecución y por consecuencia de esto en su valor de liquidación. Cualquiera de estos escenarios compromete a CISA financieramente.

3. SITUACIÓN DE LOS RECURSOS:

Recursos Financieros:

Concepto	Valor (millones de pesos)	
	Vigencia Fiscal Año 2011 al cierre del 31 de Octubre	Al cierre del 31 del mes de Octubre del año 2012
Activo total	277,569	294,320
Corriente	176,914	224,091
No corriente	100,655	70,230
Pasivo total	49,074	74,534
Corriente	49,074	74,534
No corriente	0	0
Patrimonio	228,495	219,786

Concepto	Valor (millones de pesos)	
	Vigencia Fiscal Año 2011 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Octubre	Reporte del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de Octubre de 2012
Ingresos Operacionales	66,967	73,227
Gastos Operacionales	25,661	53,317
Costos de Venta y Operación	44,792	32,138
Resultado Operacional	-3,486	-12,227
Ingresos Extraordinarios	7,793	5,034
Gastos Extraordinarios	2,699	4,554
Resultado no operacional	5,094	480
Resultado neto	1,608	-11,749

Los resultados financieros del mes de Octubre de 2012 registraron una inusitada pérdida en la línea de negocios inmobiliarios de \$10,739 millones, y consecuentemente afectaron sustancialmente los resultados globales de la compañía, en razón a dos importantes eventos:

- En primer lugar, en el mes de Noviembre, pero causado en forma retroactiva en el mes de Octubre, la Vicepresidencia Financiera y Administrativa, en funciones de Presidente, reverso en forma inconsulta ingresos por valor de \$6,288 millones correspondientes a cánones de arrendamiento recibidos de las zonas francas de Barranquilla, Santa Marta, Cartagena, Palmaseca y Cúcuta de propiedad de CISA. Esta causación de cánones recibidos en el 2012, se soporto en su momento en el concepto jurídico del asesor legal de CISA en



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

materia contractual, Dr. Gonzalo Suárez, quien aclaro que las referidas zonas francas son propiedad de CISA desde el momento en que se registró la resolución de transferencia por parte del Ministerio de Comercio, y consecuentemente son también propiedad de CISA los frutos que estos inmuebles generen. Por esta razón estos ingresos quedaron registrados en los estados financieros de CISA hasta el mes de Septiembre, de la forma como también han quedado registrados los costos correspondientes a la administración de estas zonas francas por valor de \$5,964 millones. Sorprende la reversión de estos ingresos en razón a que la Contaduría General de la Nación no se ha pronunciado aun respecto a la solicitud formal y escrita que le hiciera la Presidencia de CISA en cuanto a la forma como CISA debía proceder a efectuar las mencionadas contabilizaciones.

- En segundo lugar, también en forma inconsulta la Vicepresidencia Financiera y Administrativa resolvió en el mes de Noviembre hacer una provisión retroactiva al mes de Octubre del inmueble denominado Charrascal por valor de \$4,142 millones. El Comité de Presidencia había decidido en el mes de Septiembre volver a solicitar el avalúo de este inmueble con el Agustín Codasi, en razón a que el avalúo realizado en dicho momento registró una diferencia (disminución de \$6,200 millones) con respecto al avalúo de este inmueble efectuado en el año inmediatamente anterior.

Bienes Muebles e Inmuebles:

Concepto	Valor (millones de pesos)	
	Vigencia Fiscal Año 2011 comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre	Reporte del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de Octubre de 2012
Terrenos	\$ 432	\$ 432
Edificaciones	\$ 2,446	\$ 2,446
Construcciones en curso	\$ 0	\$ 0
Maquinaria y equipo	\$ 82	\$ 84
Equipo de transporte, tracción y elevación	\$ 251	\$ 251
Equipo de Comunicación y computo	\$ 747	\$ 537
Muebles Enseres y Equipos de Oficina	\$ 324	\$ 443
Bienes Muebles en bodega	\$ 0	\$ 0
Redes, Líneas y cables	\$ 0	\$ 0
Plantas, Ductos y Túneles	\$ 0	\$ 0
Otros conceptos	\$ 0	\$ 0

4. PLANTA DE PERSONAL:

A continuación se presenta la planta de personal de la entidad con corte a 31 de Octubre de 2012.



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Concepto	Total cargos de planta	Número de cargos provistos	Número de cargos vacantes
Cargos de Libre nombramiento y remoción			
A la fecha de inicio de la gestión (7 de junio 2.011)	2	1	1
a la fecha de retiro del cargo (31 de octubre de 2012)	2	2	0
Variación porcentual	0,0%	100%	-100%
Cargos de Planta de Personal			
A la fecha de inicio de la gestión (7 de junio 2.011)	123	79	44
a la fecha de retiro del cargo (31 de octubre de 2012)	123	109	14
Participación porcentual	0,0%	37,97%	-68,18%
Total Cargos CISA			
A la fecha de inicio de la gestión (7 de junio 2.011)	125	80	45
a la fecha de retiro del cargo (31 de octubre de 2012)	125	111	14
Participación porcentual	0,0%	38,75%	-68,89%

5. PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS:

Para ilustrar los Programas, Estudios y Proyectos desarrollados en las vigencias de análisis se han clasificado de acuerdo con 7 aspectos de la Gestión de la Entidad:

- Gestión Normativa
- Gestión Comercial
- Gestión Humana
- Gestión de Procesos
- Gestión de Tecnología
- Gestión Estratégica
- Gestión Financiera y Administrativa

Los programas, estudios o proyectos con designación "n/a" son aquellos realizados y costeados de acuerdo a la labor misional de cada área a lo largo de cada vigencia.



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

5.1 Vigencia 2011

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.				
1. Gestión Normativa				
1	Proyecto Normativo: Decreto 4054 de 2011	CISA concentró sus esfuerzos en la proyección de un decreto que le permitiera materializar la transferencia de activos de manera efectiva y dinámica. Así las cosas, el 31 de octubre de 2011 el Gobierno Nacional a través del Decreto 4054 de 2011, señaló las condiciones y requisitos para la movilización de cartera e inmuebles a través de CISA.	X	n/a
2	Estudios y Asesoría Legal Integral	Asesoría legal integral en temas de carácter administrativo y constitucional, de acuerdo a los requerimientos internos y externos que surgen en desarrollo de sus actividades en cuanto a la gestión de Activos Especiales del Estado; lo anterior, materializado en la elaboración de conceptos, proyectos normativos, entre otros.	X	\$62
2. Gestión Comercial				
3	Diseño de Nuevas Líneas de Negocio	Se diseñaron los productos de Administración de Inmuebles, Administración de Cartera y Cobro Coactivo y Arrendamiento de Software	X	n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.					
4	Proyecto Zonas Francas Etapa 2011: Transferencia de las Zonas Francas del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.	<p>Se realizaron visitas de reconocimiento, con el fin de conocer las instalaciones físicas y realizar acercamiento con cada uno de los Usuarios Operadores para comprender su operación, la ejecución de los planes de inversión a que se comprometieron éstos con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y las responsabilidades que CISA adquiere para su administración.</p> <p>Se adelantaron reuniones con la DIAN Para obtener información sobre los Usuarios Operadores y a la gestión de control que ésta entidad funge sobre el régimen franco.</p> <p>Paralelamente se adelantaron mesas de trabajo con asesores externos de CISA para determinar cómo se debía adelantar el proceso de transferencia de la propiedad y cesión de los contratos de arrendamiento con el fin de lograr una "transferencia perfecta" que facilite el control de las obligaciones de los usuarios operadores y posteriormente la comercialización de las mismas.</p> <p>Se generó la lista de chequeo con la documentación mínima requerida para la entrega de estos inmuebles, la revisión de la documentación preliminar suministrada de cada una de las zonas, al igual que la solicitud del avalúo comercial al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p>	X		n/a
5	Programas de Apoyo a la Gestión de Venta de Inmuebles y actividades promocionales de cartera	<p>Inmuebles:</p> <p>Realización de Campañas permanentes de Mercadeo mediante el envío de correos directos, publicación de avisos de prensa en los principales diarios del país</p> <p>Realización de campañas virtuales a las diferentes Bases de Datos segmentadas.</p> <p>Lanzamiento del programa "Comercialice el portafolio de CISA", dirigido a la red de inmobiliarios adscritos a CISA, con la entrega mensual de un archivo interactivo del portafolio del inventario actualizado.</p>	X		\$510



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.				
5	Programas de Apoyo a la Gestión de Venta de Inmuebles y actividades promocionales de cartera (cont.)			
	Cartera: Realización de “Brigada Nacional de Cartera” en el mes de febrero y minibrigadas en los departamentos de Sucre, Córdoba, Montería, Sincelejo, Valle, Magdalena y Valledupar, logrando suscribir acuerdos de pago por valor de \$3,118 millones de pesos. Realización de la “Campaña venta Pagaré Lloreda” en el mes de febrero la cual se concretó en el mes de marzo por \$3,779 millones de pesos. Realización de Brigada Específica para cobro de la Cartera del Fondo Nacional de Garantías en el mes de agosto en las ciudades de Bucaramanga y Medellín, logrando suscribir acuerdos por valor de \$183.6 millones de pesos. Realización de la “Brigada ISVIMED” en Medellín el mes de agosto logrando la suscripción de acuerdos por valor de \$19 millones de pesos. Realización de la Campaña “CISA Móvil” a nivel nacional para los deudores del Fondo Nacional de Garantías, Icetex, Incoder, Colciencias, Adpostal e Isvimed; a través de oficinas móviles estructuradas en tres buses llegando a zonas de mayor concentración de deudores , convocando e incentivando a la normalización de obligaciones.	X		\$510
3. Gestión Humana				
6	Programa Bienestar			
	Se desarrollaron actividades orientadas al mejoramiento de las relaciones y el entorno familiar, actividades recreo - deportivas, eventos culturales y el fortalecimiento de la cultura de Empresa Familiarmente Responsable - EFR	X		\$102



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.					
7	Programa de Formación y desarrollo	Programa Orientado principalmente al fortalecimiento de las habilidades gerenciales para los líderes, buscando alinear el estilo de liderazgo con el modelo establecido para la Compañía. Paralelamente se realizaron capacitaciones técnicas que permitieran el mejoramiento de los procesos o la generación de nuevas estrategias que impacten la operación o el negocio; fortaleciendo las competencias orientadas al “saber hacer” para el cumplimiento de los objetivos de la compañía.	X		\$210
8	Programa de Salud Ocupacional	Actividades orientadas a proteger y mejorar la salud física y mental de los colaboradores en sus puestos de trabajo, repercutiendo positivamente en la empresa y en prevenir enfermedades profesionales. Realización de inspecciones de seguridad identificando los factores de riesgo individuales y organizacionales e implementando correctivos.	X		\$ 25
9	Proyecto de Medición del Clima Laboral	Medición del Ambiente Laboral a través del Great Place to Work Institute que cuenta con una herramienta que permite potenciar la cultura de la organización, tener un benchmarking del mercado y definir acciones y objetivos concretos para mejorar cada día.	X		\$ 20
10	Programa de inducción	Implementación de Programa que busca fortalecer la cultura organizacional de los colaboradores, reforzar sus principios y valores corporativos, el trabajo en equipo, la comunicación efectiva y el conocimiento de cada uno de los procesos de CISA	X		\$ 21
11	Proyecto de Valoración de cargos	Realización de estudio de valoración de cargos con el fin de tener una estructura salarial que esté acorde con el mercado y con la contribución de valor cada uno de éstos y así definir una política salarial competitiva, que ayude a apalancar los retos de la Compañía en el mediano y largo plazo.	X		\$ 51
12	Programa de reconocimiento	Diseño e implementación de un programa de reconocimiento orientado a generar mejoramiento continuo, aumentar la productividad e incentivar comportamientos claves para el éxito del negocio.	X		\$ 20
4. Gestión de Procesos					



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.					
13	Fortalecimiento a la Estructura Organizacional	Diseño e Implementación de la Vicepresidencia de Gestión de Activos Públicos con el fin de generar un área que asegure la focalización de la gestión en el incremento del inventario de inmuebles y cartera y una orientación comercial para posicionar a CISA como el Colector de Activos del Estado. Adicionalmente, se creó la Jefatura de Servicio al Cliente a fin de consolidar esta área como generadora de valor para el cliente y para los objetivos estratégicos de la Entidad.	X		n/a
14	Fortalecimiento del Sistema Integrado de Gestión - SIG	Se realizó el diseño y la planificación para la implementación de la norma NTC ISO 31000 sobre gestión del Riesgo. Se realizó la auditoria de tercera parte al SIG verificando el cumplimiento de los requisitos de norma y logrando la certificación para todos los procesos a nivel nacional	X		\$7
5. Gestión de Tecnología					
15	Proyecto de Actualización de Plataforma Tecnológica	<ul style="list-style-type: none"> Migración de Servidor de Base de Datos SQL server 2008 r2. Se actualizó la versión del motor de bases de datos optimizando la estabilidad de la plataforma su seguridad y rendimiento Renovación de equipos de escritorio con Windows 7 y Office 2010 bajo la modalidad de arrendamiento simple. Se fortaleció la infraestructura tecnológica de la compañía, logrando optimizar las tareas diarias y obteniendo beneficios tanto financieros como tecnológicos 	X		\$459
16	Proyecto de Actualización de Sistema Operativo	Se actualizaron los servidores de las sucursales Barranquilla, Cali y Medellín con Windows 2008 Server para los Servidores	X		
17	Proyecto de Migración de Servidor de Correo Electrónico	El servidor de correo electrónico se actualizó a Windows 2008 Server R2 con plataforma de correo Exchange 2010. Se migraron 200 cuentas de correo de toda la organización	X		



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.					
18	Implementación de Video Conferencia y Comunicaciones Unificadas en plataforma nube	Se habilitó el acceso a un conjunto de servicios computacionales (e.g. Redes, servidores, almacenamiento, aplicaciones y servicios) de manera conveniente y por demanda, que pueden ser rápidamente aprovisionados y liberados con una interacción mínima con el proveedor del servicio.	X		\$40
19	Proyecto Nuevos Desarrollos	Se realizó la ejecución de 45 desarrollos nuevos solicitados por diferentes áreas de la compañía para fortalecer los aplicativos existentes y nuevos.	X		n/a
6. Gestión Estratégica					
20	Proyecto de Direccionamiento Estratégico	Formulación del Plan Estratégico de la organización con visión 2011-2016.	X		\$160
21	Proyecto para la Medición de la satisfacción del Cliente originador.	Se adelantó un estudio tendiente a medir el nivel de satisfacción del cliente originador a lo largo de las diferentes fases en que puede dividirse el ciclo del servicio ofrecido por CISA. Se destaca que el nivel de la satisfacción general pasó de 67.86% a 75.25% mejorando 7.39 puntos respecto al año anterior.	X		\$5.6
22	Proyecto de Actualización del Modelo de Valoración	Se recibió asesoría profesional para el análisis de los modelos de valoración utilizados por CISA para la compra y venta de activos, a fin de obtener un diagnóstico que permita determinar la necesidad de ajustar o adoptar nuevos modelos de valoración.	X		\$90
7. Gestión Financiera y Administrativa					
23	Programa de Políticas Contables: Registro de Gasto de Inmuebles	Se consideró oportuno reconocer el hecho económico de que un bien inmueble puede permanecer en el inventario por más de un periodo contable y puede acumular diferentes gastos pero es propio reconocerlos en el estado de resultados en el periodo en que se causen y no en el periodo en el cual se enajene el inmueble.	X		n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2011, COMPRENDIDA ENTRE EL 7 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE.					
24	Programa de Políticas Contables: Metodología para la provisión de carteras	Se definió una nueva metodología para la provisión de carteras a través de la cual se procede de la siguiente forma: Por cada paquete de cartera adquirida y registrada en el Activo se compara trimestralmente el recaudo estimado en la valoración al momento de su adquisición con el recaudo real. Cuando el recaudo ejecutado este por debajo del estimado, se provisiona dicha diferencia hasta por el valor de compra de la cartera; en caso contrario no procede ninguna provisión.	X		n/a
25	Programa de Políticas Contables: Metodología para la aplicación de pagos	Este nuevo método de registro evita la generación de ingresos netos de manera anticipada, debido a que al final de la vida útil de las carteras su saldo de valor de compra es cero, considerando las mismas variables utilizadas en el modelo de valoración al momento de su compra. Ahora bien, en caso que dicha cartera no recaude el valor estimado en el tiempo previsto en el modelo de valoración, igualmente su saldo de valor de compra será cero por el efecto de las provisiones que se causan al comparar el recaudo estimado con el recaudo real.	X		n/a

5.2 Vigencia Enero a Octubre del 2012

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.					
1. Gestión Normativa					
1	Estudios y Asesoría Legal en Documento CONPES	Contratación de Servicios Profesionales para elaborar y presentar un proyecto CONPES que precise los lineamientos contenidos en las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, así como desarrollos específicos en materia de gestión de activos públicos asociados con CISA.		X	\$49.6



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
2	Estudios Asesoría Legal Integral (2012)		X	\$108
3	Desarrollos normativos		X	n/a
2. Gestión Comercial				
4	Programa de Alianzas con Terceros para comercialización de inmuebles		X	n/a
5	Proyecto para obtención de Privilegios en trámites		X	n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
6	Proyecto Zonas Francas Etapa 2012: Asesoría Integral en Zonas Francas		X	\$78.8
7	Estudios para Especialización de la estrategia de mercadeo por segmentos del pareto		X	n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.					
8	Proyecto de Rediseño de página web CISA	Se Generó una nueva página web que ofrece mejor interacción entre los clientes y la compañía dando cumplimiento a los lineamientos GEL (Gobierno en Línea), se implementaron los siguientes servicios en línea: <ul style="list-style-type: none"> • Expedición de paz y salvos (aplica para las obligaciones canceladas en Cobra) • Atención al cliente a través de video-llamada (vía skype o messenger / gestor con atención en Cisa que pueda negociar en línea). • Agendamiento de citas para inmuebles. • Presentación de ofertar por un inmueble. 	X		\$83.4
9	Proyecto de Cobranza In-House 2012	Se dio un giro en la operación de recaudo de cartera al dejar de utilizar los operadores de cobranza para recaudo e iniciar una gestión "In-house". La gestión directa ha significado una adaptación operativa enfocada que permite: <ul style="list-style-type: none"> • Gestión directa de recaudo adoptando las mejores prácticas. Tecnología, procesos, metas, mediciones. • Énfasis en localización de deudores. Bases de datos. Acuerdos con entidades del Estado. • Políticas y estrategias especiales de recaudo según tipología de clientes. • Sistemas de cobranza inteligente y call center 		X	n/a
10	Programa de apoyo a Actividades promocionales de Nuevos Negocios	Se implementó una campaña dirigida a todas las entidades del Estado bajo el slogan "le quitamos un peso de encima", la cual fue difundida a través del envío de correos directos, campañas virtuales, avisos de prensa en revistas dirigidas al sector público y presentaciones lúdicas en el marco de los foros.	X		\$110



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
11	Programa de difusión de la Política de Gestión de Activos.	X		\$79
12	Programa de Apoyo a la Gestión de Venta de Inmuebles		X	\$280



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
13	Programa de apoyo a las Actividades Promocionales de Cartera		X	\$490
3. Gestión Humana				
14	Programa de Bienestar		X	\$135
15	Programa de Formación y desarrollo		X	\$381
16	Programa de Salud Ocupacional		X	\$ 25



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
17	Proyecto de Gestión de Clima Laboral 2012.		X	\$ 45.4
18	Proyecto Software de Gestión Humana		X	\$ 65
19	Programa de re inducción	X		\$ 25
20	Proyecto de Valoración de cargos		X	\$ 12
21	Programa de Gestión de Talentos		X	\$ 40
22	Proyecto de Medición de cargas de trabajo		X	\$56
4. Gestión de Procesos				
23	Proyecto de fortalecimiento a la Estructura Organizacional (2012)	X		n/a
24	Fortalecimiento del Sistema Integrado de Gestión - SIG	X		n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)	
		Ejecutado	En Proceso		
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.					
24	Fortalecimiento Sistema Integrado de Gestión – SIG (Cont.)	Certificaciones NTCISO9001:2008 y NTCGP1000:2009 “Gestion de calidad” (renovación) Se atendió la auditoria de tercera parte para verificar la adopción y mejoramiento continuo del SIG con un nuevo alcance y un nuevo mapa de procesos, diseñado con el propósito de brindar soluciones efectivas al Estado y mejorar la satisfacción de los Clientes Finales. Certificación para todos los procesos a nivel nacional	X		\$7
		Mantenimiento para la CERTIFICACION EFR1000 “Empresa Familiarmente Responsable.	X		\$4
		Implementación y Certificación NTCISO14001:2004 - Gestión Ambiental	X		\$15
		Implementación NTCISO27001:2005- Seguridad de la Información		X	\$73
5. Gestión de Tecnología					
25	Proyecto de Renovación de Servidores	Se realizo la renovación de la plataforma de servidores y dispositivos de red internos para lo cual se realizo la compra de tres servidores de generación HP Blade 460C G7, con la renovación se estructuro la implementación del proyecto de virtualización de servidores.	X		\$557
26	Proyecto de Renovación Sistema almacenamiento	Se realizo la renovación del Sistema de Almacenamiento el cual soporta las Bases de datos, aplicaciones, archivos y servidores virtuales la cual fue necesaria dada la obsolescencia del sistema anterior.	X		\$105
27	Proyecto de Información Unificada	Construcción de una solución que permita la generación de informes para el análisis de información de inmuebles y cartera, de forma automática, con manejo de control de datos y que minimice la carga operativa que se tiene por el proceso manual de generación de dichos informes.		X	n/a



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
28	Proyecto de Software Estado		X	\$28
29	Proyecto de Desarrollo de Software		X	n/a
30	Proyecto de implementación de CRM como herramienta para nuevos negocios	X		\$43
6. Gestión Estratégica				
31	Proyecto de Administración de Riesgos Empresariales - VERTEX -		x	\$24



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
32	Proyecto para el manejo de estadísticas avanzadas.		X	\$84
33	Programa para implementación de Oficina de Servicio al Cliente	X		n/a
34	Proyecto para la medición de Satisfacción del Cliente Originador	X		\$10.3
7. Gestión Financiera y Administrativa				
35	Proyecto de unificación de outsourcing	X		n/a



Denominación	Descripción	Estado		Valor asignado (millones de pesos)
		Ejecutado	En Proceso	
VIGENCIA FISCAL 2012, COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE.				
35	Adecuación de Espacios de Trabajo		X	\$439
36	Proyecto: Fondo para autoaseguramiento de deudores.	X		\$36.5

6. OBRAS PÚBLICAS:

Central de Inversiones S.A – CISA no ejecuta obras públicas.

7. EJECUCIONES PRESUPUESTALES:

A continuación se relaciona por cada una de las vigencias fiscales cubiertas por el período entre la vigencia 2011 y el 31 de Octubre de 2012, los valores presupuestados, los efectivamente recaudados y gastados junto con el porcentaje de ejecución.



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Vigencia Fiscal Año 2011 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre			
INGRESOS (Millones de Pesos)			
Concepto del ingreso	Valor Presupuestado	Valor Ejecutado	Porcentaje de Ejecución
INGRESOS DE CARTERA	\$ 26,012	\$ 38,990	150%
INGRESOS DE INMUEBLES	\$ 75,675	\$ 39,713	52%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$ 3,561	\$ 3,352	94%
TOTAL	\$ 105,248	\$ 82,054	78%
GASTOS (Millones de Pesos)			
Concepto del gasto	Valor Presupuestado	Valor Ejecutado	Porcentaje de Ejecución
GASTOS DE CARTERA	\$ 14,662	\$ 14,813	101%
GASTOS DE INMUEBLES	\$ 29,813	\$ 17,739	60%
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	\$ 8,793	\$ 9,334	106%
TOTAL	\$ 53,267	\$ 41,886	79%

Vigencia Fiscal Año 2012 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Octubre			
INGRESOS (Millones de Pesos)			
Concepto del ingreso	Valor Presupuestado	Valor Ejecutado	Porcentaje de Ejecución
INGRESOS DE CARTERA	\$ 30,283	\$ 29,561	98%
INGRESOS DE INMUEBLES	\$ 42,418	\$ 39,830	94%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$ 2,724	\$ 4,047	149%
TOTAL	\$ 75,425	\$ 73,438	97%
GASTOS (Millones de Pesos)			
Concepto del gasto	Valor Presupuestado	Valor Ejecutado	Porcentaje de Ejecución
GASTOS DE CARTERA	\$ 13,692	\$ 11,190	82%
GASTOS DE INMUEBLES	\$ 21,706	\$ 27,568	127%
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	\$ 12,313	\$ 9,660	78%
TOTAL	\$ 47,711	\$ 48,419	101%



8. CONTRATACIÓN: (A 31 de Octubre de 2012)

Modalidad de Contratación	Objetos Contractuales	No. De Contratos en Proceso	No. De Contratos ejecutados	Valor total (Millones de Pesos)
Vigencia Fiscal Año 2011 comprendida entre el día 1 del mes Junio y el día 31 del mes Diciembre				
Contratación Abreviada	ARRENDAMIENTO	1		\$ 220
	COMPRAVENTA		1	\$114
	CORRETAJE		1	\$138
	PRESTACION DE SERVICIOS	18	5	\$1,944
	SUMINISTRO	2		\$81
Concurso Directo	PRESTACION DE SERVICIOS	4		\$2,102
Concurso público	PRESTACION DE SERVICIOS	2		\$664

Modalidad de Contratación	Objetos Contractuales	No. De Contratos en Proceso	No. De Contratos ejecutados	Valor total (Millones de Pesos)
Vigencia Fiscal Año 2012 comprendida entre el día 1 del mes Enero y el día 31 del mes Octubre				
Contratación Abreviada	ARRENDAMIENTO	1		\$192
	COMPRAVENTA	2	1	\$446
	CONSULTORIA	1		\$110
	OBRA	1	1	\$306
	PRESTACION DE SERVICIOS	31	4	\$2,580
	SUMINISTRO	1		\$50
Concurso Directo	SUMINISTRO	1		\$570
Concurso público	CORRETAJE	1		\$0
	PRESTACION DE SERVICIOS	2		\$7,559

9. REGLAMENTOS Y MANUALES:

Se relaciona a continuación los reglamentos internos y/o manuales de funciones y procedimientos vigentes en la entidad con corte a 31 de octubre de 2012.

Se destaca que el 86% de los documentos (49 de 57) fueron modificados en el periodo comprendido entre Junio de 2011 y Octubre de 2012 siendo este un indicador del enfoque hacia la optimización de los procesos y la operación de CISA.

Documento	Proceso	Tipo de documento	Versión	Fecha de aprobación
CN088 Políticas y Procedimientos para Envío, Retiro Información de Boletín Deudores Morosos del Estado	Gestión Financiera y Contable	Circular	2	15-dic-08



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Documento	Proceso	Tipo de documento	Versión	Fecha de aprobación
GESTION DE CALIDAD	Gestión de Calidad	Caracterización de procesos	8	05-jul-12
CN110 Manual de Políticas de Provisiones por Contingencias Judiciales	Saneamiento de Activos y Judicialización	Circular	4	17-ago-12
CN109 Políticas y Procedimientos para el Cálculo de Provisiones Individuales	Gestión Financiera y Contable	Circular	3	16-jun-09
CN119 Política para Compra y Venta de Vivienda VIS Nueva o Usada	Soluciones para el Estado	Circular	2	19-jun-09
AUDITORIA INTERNA	Auditoría Interna	Caracterización de procesos	9	16- Jul-12
GESTION ADMINISTRATIVA Y SUMINISTROS	Gestión Administrativa y Suministros	Caracterización de procesos	6	19-Jul-12
GESTION DE INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA	Gestión de Infraestructura Tecnológica	Caracterización de procesos	7	16-Jul-12
GESTION FINANCIERA Y CONTABLE	Gestión Financiera y Contable	Caracterización de procesos	9	18-Jul-12
GESTION LEGAL	Gestión Legal	Caracterización de procesos	7	17-Jul-12
GESTION DEL TALENTO HUMANO	Gestión del Talento Humano	Caracterización de procesos	7	13-Sep-12
PLANEACION ESTRATEGICA	Planeación Estratégica	Caracterización de procesos	6	17- Jul-12
Mapa de Procesos Central de Inversiones S.A.	Todos los Procesos	Mapa de procesos externo	4	22-Jun-12
MN014 Política de Comunicación Institucional	Gestión de Calidad	Manual	6	24-ago-12
CN125 Política y Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño de los Procesos de CISA	Gestión de Calidad	Circular	3	19 -jul-12
CN093 Políticas y Procedimientos de Infraestructura Tecnológica	Gestión de Infraestructura Tecnológica	Circular	8	06-sep-12
CN122 Política y Procedimiento para la Identificación y Tratamiento del Producto y Servicio no Conforme	Gestión de Calidad	Circular	4	11-sep-12
CN107 Administración del Riesgo en Central de Inversiones S.A.	Planeación Estratégica	Circular	6	11-may-12
CN071 Manual de Prevención de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo	Gestión Legal	Manual	4	05-mar-10



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Documento	Proceso	Tipo de documento	Versión	Fecha de aprobación
CN003 Políticas y Procedimientos para Registro, Respuesta, Seguimiento, Control de Respuestas Tutelas	Saneamiento de Activos y Judicialización	Circular	6	05-abr-10
CN120 Política y Procedimiento para Planear y Ejecutar Auditorías Internas al SIG	Gestión de Calidad	Circular	7	29-jun-12
CN121 Política y Procedimiento Detectar, Identificar, Ejecutar Acciones Correctivas Preventivas y/o mejora	Gestión de Calidad	Circular	6	13-sep-12
CN017 Política y Procedimientos para la Auditoría Interna	Auditoría Interna	Circular	6	14-sep-11
COMERCIALIZACION DE INMUEBLES Y MUEBLES	Comercialización de Inmuebles y Muebles	Caracterización de procesos	5	29-jun-12
SANEAMIENTO DE ACTIVOS Y JUDICIALIZACIÓN	Saneamiento de Activos y Judicialización	Caracterización de procesos	8	25-jul-12
SERVICIO AL CLIENTE	Servicio al Cliente	Caracterización de procesos	9	11 -jul-12
CN005 Políticas y Procedimientos para dar Respuesta a Derechos de Petición, Solicitudes, Quejas	Servicio al Cliente	Circular	12	14-sep-12
MN013 Manual de Calidad Sistema Integrado de Gestión (SIG) de Central de Inversiones S.A.	Gestión de Calidad	Manual de calidad	15	11-sep-12
CN029 Políticas y Procedimientos de Gestión Operativa.	Administración de Activos Cartera	Circular	6	30-sep-10
CN117 Política Procedimiento Efectuar Registro de Información de contratos	Gestión Administrativa y Suministros	Manual	3	13-ago-12
CN030 Políticas y Procedimientos de Pagos a Terceros	Gestión Financiera y Contable	Circular	10	18 -jul-12
CN057 Políticas y Procedimientos de Seguros	Gestión Financiera y Contable	Circular	10	13-oct-11
SOLUCIONES PARA EL ESTADO	Soluciones para el Estado	Caracterización de procesos	7	19-jul-12
CN092 Políticas y Procedimientos de Arriendos de Inmuebles	Gestión de Activos Inmuebles	Circular	11	07-sep-12
CN111 Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos Cartera	Normalización de Cartera	Circular	4	20-jun-12
CN061 Políticas y Procedimientos para la Administración de Recursos Financieros - Tesorería	Gestión Financiera y Contable	Circular	20	19-oct-12
MN012 Manual Políticas y Procedimientos de Planeación Estratégica	Planeación Estratégica	Manual	6	31-may-12
CN044 Manual de Contratación	Gestión Legal	Manual	6	16 -abr-12



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

Documento	Proceso	Tipo de documento	Versión	Fecha de aprobación
CN066 Políticas y Procedimientos de la Gestión Contable	Gestión Financiera y Contable	Circular	9	27-dic-11
CN097 Manual de Judicialización	Saneamiento de Activos y Judicialización	Manual	15	27-sep-12
CN023 Control de Registros y Gestión de Archivo	Gestión Administrativa y Suministros	Circular	8	23-oct-12
CN031 Políticas y Procedimientos de Avalúos de Inmuebles	Gestión de Activos Inmuebles	Circular	9	17-nov-11
CN115 Manual de Políticas de Compra y Administración de Bienes Muebles	Gestión de Activos Inmuebles	Circular	4	15-feb-11
CN024 Políticas y Procedimientos de Gestión del Talento Humano	Gestión del Talento Humano	Circular	13	05-sep-12
CN070 Políticas y Procedimientos de Administración de Activos Inmuebles	Gestión de Activos inmuebles	Circular	15	27-sep-12
MN011 Código de Buen Gobierno	Gestión Legal	Manual	7	05-oct-12
CN055 Manual de Presupuesto	Gestión Financiera y Contable	Manual	9	20-feb-12
ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS CARTERA	Administración de Activos Cartera	Caracterización de procesos	7	14-mar-11
CN069 Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos - Inmuebles	Comercialización de Inmuebles y Muebles	Circular	29	12-oct-12
CN016 Política y Procedimiento para la Elaboración y Control de Documentos del SIG	Gestión de Calidad	Circular	7	23-jul-12
CN123 Políticas y Procedimientos para Adquisición de Activos	Soluciones para el Estado	Circular	13	26-abr-12
GESTION DE ACTIVOS INMUEBLES	Gestión de Activos Inmuebles	Caracterización de procesos	10	24-jul-12
CN100 Políticas y Procedimientos de Normalización de Cartera	Normalización de Cartera	Circular	25	08-oct-12
CN001 Política y Procedimientos del Proceso de Gestión Administrativa	Gestión Administrativa y Suministros	Circular	15	13-sep-12
CN085 Políticas y Procedimientos para el Saneamiento de Activos y Estudio de Títulos y Minutas	Saneamiento de Activos y Judicialización	Circular	14	04-jul-12
NORMALIZACIÓN DE CARTERA	Normalización de Cartera	Caracterización de procesos	1	16-ago-12
MN015 Implementación Modelo EFR Empresa Familiarmente Responsable	Gestión del Talento Humano	Manual	8	05-sep-12



Acta de Informe de Gestión

Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas

CISA - Central de Inversiones S.A.

10. CONCEPTO GENERAL:

CISA pasó de ser una empresa que vendía y normalizaba activos propios de inmuebles y cartera, a una empresa que proyecta sus ingresos a través de un amplio portafolio de negocios entre los que se encuentra la comercialización y administración de inmuebles, proyectos especiales como Zonas Francas y otros servicios. Ahora CISA cuenta con una estructura financiera y un sistema contable que actúa de acuerdo con la naturaleza de un colector de activos del estado.

CISA realizó una importante reestructuración organizacional orientada al éxito comercial y al posicionamiento de la entidad como Colector de los Activos del Estado. En materia operativa y comercial se creó la vicepresidencia de Gestión de Activos Públicos como punta de lanza para obtener un exitoso aumento de los inventarios y portafolios a gestionar por CISA. De igual manera se promovió un mejor rumbo para la gestión de comercialización de inmuebles y la normalización de cartera, esto se consiguió mediante la separación funcional de las labores de las Vicepresidencias Comercial y de Operación de Activos.

En materia estratégica, se redefinieron los papeles para la gestión de normalización de cartera. CISA optó por iniciar la gestión directa del portafolio, dejando a un lado el uso de operadores de cobranza externos y generando al interior de la organización las condiciones óptimas para utilizar todo el potencial en materia de tecnología y know-how en las estrategias de recaudo de cartera.

Se creó la Jefatura de Servicio al Cliente a fin de consolidar esta área como generadora de valor para el cliente y para los objetivos estratégicos de la Entidad. El área de mercadeo se definió a disposición de la presidencia y el área de valoración se integró a las funciones de planeación estratégica con el fin de generar total independencia en los procesos de valoración y comercialización. Con el propósito de consolidar a CISA como el Coordinador de la Información de los Activos del Estado se redefinió el papel del programa de gestión de activos - PROGA convirtiéndose en la Jefatura de Gestión de Información de Activos Públicos. Este será uno de los retos esenciales de la entidad para proyectar a CISA como el Coordinador de la Información de los Activos del Estado e identificar oportunidades de negocio para la organización.

Hoy se entrega un CISA más robusto y mejor alineado operativamente y que debe encaminarse a materializar las directrices estratégicas como reto primordial para su sostenimiento en el mediano y largo plazo. La venta de las zonas francas representa un reto comercial de alta importancia por sus resultados económicos esperados y la reputación de la entidad en el manejo de proyectos públicos especiales. Como desafíos de mediano y largo plazo, CISA deberá posicionarse como aliado estratégico de las entidades del estado mediante sus nuevas líneas de negocio. Comercialmente, será necesario establecer mecanismos para ser más competitiva y atractiva en la compra de activos a sus principales clientes, paralelamente deberá propender por buscar la mejor eficiencia y uso de su capacidad instalada para recaudar más y mejor al igual que generar ventas de inmuebles de manera más efectiva.

En materia del anteproyecto de presupuesto 2013, CISA deberá convertirse en una notable fuente de recursos para el estado por cuenta de la venta de las ventas de Zonas Francas, los compromisos monetarios por el Plan Nacional de Desarrollo y Ley de Presupuesto, impuestos y dividendos

CISA enfrenta un reto grande para conseguir y materializar desarrollos normativos requeridos que amplíen el campo de acción de la entidad como colector. Entre estos se encuentran: 1) excluir a CISA del trámite de Ley 226/95 para la venta de participaciones accionarias, 2) la definición de criterios para transferencia gratuita de inmuebles a Entidades Públicas, 3) el otorgamiento de jurisdicción coactiva a CISA, 4) habilitar a CISA para celebrar convenios con Entidades Públicas para la administración de tributos y 5) una normatividad más obligante dentro del Plan Nacional de



Acta de Informe de Gestión
Dr. Jorge Eduardo Motta Vanegas
CISA - Central de Inversiones S.A.

desarrollo que trascienda de las entidades de orden nacional a las entidades territoriales. Estas permitirán la creación de una plataforma fundamental para el futuro éxito de la organización.

11. Firma

Esta acta se entrega en Bogotá D.C., a los 23 días del mes de Noviembre de 2012

Dr. JORGE EDUARDO MOTTA VANEGAS
Entrega

Dr. CARLOS ENRIQUE REYES PEREZ
Recibe