

INFORME DE AUDITORÍA

NOMBRE DEL PROCESO, ÁREA O TEMA A AUDITAR: Auditoría de Gestión al Proceso de Gestión de Activos – Inmuebles.

INFORME PRELIMINAR: 29/05/2020 **INFORME DEFINITIVO:** 16/06/2020

1. INTRODUCCIÓN.

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, modificada por la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones; los Decretos 019, y 2641 de 2012, el Decreto 943 de 2014, los Decretos 648 y 1499 de 2017, el Decreto 338 de 2019 “Por el cual se modifica el Decreto 1083 de 2015, Único Reglamentario del Sector de Función Pública, en lo relacionado con el Sistema de Control Interno y se crea la Red Anticorrupción” y las Circulares Normativas establecidas por la Entidad, el estatuto de Auditoría Interna y la guía de auditoría para entidades públicas emitida por el DAFP en su versión No 3, tiene como función realizar la evaluación independiente y objetiva al Sistema de Control Interno, a los procesos, procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, con el fin de determinar la efectividad del Control Interno, el cumplimiento de la gestión institucional y los objetivos de la Entidad, produciendo recomendaciones para asesorar al Representante Legal en busca del mejoramiento continuo y permanente del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento al Programa General de Auditorías aprobado en el mes de enero de 2020, por el Comité Asesor de Junta Directiva de Auditoría, la Oficina de Control Interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión de Activos – Inmuebles, de conformidad al Plan de Auditoría dado a conocer con anterioridad al líder del proceso como responsable, cuyo propósito principal de la auditoría de gestión, fue verificar la existencia y efectividad de los controles, la correcta administración de los riesgos y efectuar las recomendaciones necesarias en pro del mejoramiento continuo del Proceso, lo cual redundará en el cumplimiento de la Misión y los Objetivos Institucionales.

2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Evaluar la efectividad de los controles existentes, el manejo de los riesgos e indicadores, la pertinencia y oportunidad de los procedimientos establecidos en los Manuales, las Circulares Normativas aplicables al proceso de Gestión de Activos –

Inmuebles como también el cumplimiento de la política y normatividad legal vigente aplicable, generando una cultura organizacional fundamentada en la información, el control y la evaluación.

3. ALCANCE

La Oficina de control interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión de Activos- Inmuebles, evaluando la aplicabilidad de los procesos y procedimientos establecidos en los manuales y las circulares internas, políticas y normatividad legal vigente, donde se evaluó el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2017 y el 30 de abril de 2020.

Esta auditoría se llevó acabo en Cumplimiento a las normas y técnicas de auditoría generalmente aceptadas, con fundamento en normas internacionales de auditoría basadas en riesgos, la guía de auditoria para entidades públicas versión 3, Estatuto de Auditoria Interna, séptima dimensión y tercera línea de defensa del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, la auditoría se realizó del 4 al 29 de mayo de 2020.

4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

4.1. EVALUACIÓN DE AUDITORIAS ANTERIORES

4.1.1 Auditorias anteriores: Realizada la verificación al plan de mejoramiento correspondiente a la vigencia 2017, se dio cumplimiento al 100% de las acciones de mejora propuestas por los responsables de su ejecución.

4.1.2 Auditorías internas de Calidad: Se realizó la verificación de las acciones de mejora en el aplicativo ISOLUCION, observando que la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos no tiene acciones de mejoramiento abiertas o pendientes de tratamiento.

4.1.3 Plan de Mejoramiento CGR, La Gerencia de Inmuebles y Otros Activos es responsable de las acciones de mejora propuestas para subsanar ocho (8) hallazgos en el Plan de Mejoramiento suscrito con la CGR, así:

CÓDIGO HALLAZGO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO	ACTIVIDADES / DESCRIPCIÓN
H27Feb14	<p align="center">Estado Jurídico de Inmuebles</p> <p>CISA adelanta el pago de todos los gastos en que incurre el inmueble hasta que se logra su saneamiento y comercialización (impuestos, seguros, administración, servicios públicos, avalúos, honorarios jurídicos y técnicos)</p>	Ajuste del Memorando Circular 033 de 2013 respecto al proceso de alistamiento de inmuebles
		Ajustar el modelo de resolución de transferencia publicado en la web de CISA, acorde con los nuevos lineamientos establecidos en el decreto 047 de 2014 y demás normas que lo complementen
		Realizar diagnóstico sobre las actuaciones jurídicas efectuadas a los inmuebles no comercializables con saneamiento jurídico del aplicativo Olympus y adelantar estrategias para el saneamiento de los inmuebles a los cuales no se ha adelantado ninguna actuación.
		Actualizar la información relativa al saneamiento jurídico de los inmuebles no comercializables del aplicativo Olympus
H09Jun14	<p align="center">Inventario Final de Inmuebles</p> <p>Según base de datos de CISA hay 24 inmuebles de las vigencias 2003,2005 y 2007 por \$1.036.5 mill en depuración contable. 22 corresponden a la venta realizada a CGA y son propiedad de CGA, pues se efectuó el pago por esta transacción; las escrituras están a nombre de CISA por cuanto los juzgados no permitieron que se cediera el proceso al comprador</p>	Efectuar reuniones con Cartera tendientes a la depuración de los inmuebles
		Efectuar seguimiento con responsables Jurídicos frente al avance en los procesos de saneamiento del grupo de inmuebles.
		Revisión de los FMI del Portafolio de inmuebles de cada sucursal
H10Jun14	<p align="center">Conciliación Inventario Final Inmuebles</p> <p>La conciliación de saldos de la cuenta inventarios entre Contabilidad y la VP de Inmuebles presenta partidas conciliatorias por \$272.4 mill. Del total de partidas conciliatorias \$57.1 mill presentan incertidumbre \$1.8 mill subestimación y \$213.5 mill sobreestimación. Estos no se encuentran en la base de datos del inventario final.</p>	Depuración contable por parte de los funcionarios asignados, consecución de comprobantes contables de registro y soportes de evidencia para toma de decisiones.
H13Jun14	<p align="center">Ejecución Presupuestal 2013</p> <p>Central de Inversiones S.A. -CISA para la vigencia 2013 presenta una ejecución del 38% en sus ingresos, situación muy similar presentada en las vigencias anteriores (2011 y 2012)</p>	Optimizar el esquema de saneamiento de inmuebles
		Optimización de la movilización de inmuebles
H1.1Dic17	<p align="center">Inmuebles registrados en los Inventarios cuyo titular no es CISA.</p>	Efectuar reuniones con Cartera tendientes a la depuración de los inmuebles

	<p>Se encontraron 6 inmuebles registrados en el Aplicativo Olympus (administrador de la información de bienes inmuebles), los que al ser cotejados con los Certificados de Tradición y Libertad se evidenció que el propietario no es CISA sino otros terceros: ID 2011, 6503, 6650, 15852, 2134 y 15705</p>	<p>Efectuar seguimiento con responsables Jurídicos frente al avance en los procesos de saneamiento del grupo de inmuebles.</p>
		<p>Revisión de los FMI del Portafolio de inmuebles de cada sucursal</p>
H1.2Dic17	<p>Inmuebles cuyo titular es CISA, pero no se encuentran registrados en Estados Financieros (cta 151003 Inventario).</p> <p>En consulta al VUR, se encontraron 8 inmuebles cuyo propietario, según registro es CISA, sin embargo, no se encontraron los registros en la cuenta de Inventarios; Folios MI 080-54704, 140-51174, 50C-1220000, 50C-1507762, 190-23915, 50C-1507760, 50C-1507761 y 50C-1507763</p>	<p>Efectuar reuniones con Cartera tendientes a la depuración de los 8 inmuebles</p>
H1.3Dic17	<p>Diferencias en los registros de Información del inventario de Inmuebles.</p> <p>Se encontraron diferencias por \$ 673.829.844 entre la información de avalúos de la G. Inmuebles con los datos contables de inventarios de la G. Contable. Predios: 2498, 5616, 7394, 12111, 16063, 17783, 18044, 18547, 18631, 18632, 18640, 18641, 18837, 18841, 18843, 18845, 18846, 18849, 18920, 18963, 18964.</p>	<p>Revisión mensual de los porcentajes de participación cotejando con el informe del mes anterior</p>
H1.4Dic17	<p>Inmuebles Registrados en el Inventario sin valor de Avalúo.</p> <p>Se observó en el archivo de Inventario Contable que 3 inmuebles no registran valor en el Avalúo (campo identificado en la base de datos como % PARTC AVALUO): ID 18632, 18964, 10713.</p>	<p>Solicitar al área de tecnología la generación de un reporte automático que muestre el avalúo de acuerdo a la política</p>

Con el fin de dar cumplimiento a la Circular CGR 005 del 11 de marzo de 2019, en la cual se establece la responsabilidad de la Auditoría Interna de cada Entidad, evaluar la efectividad de las acciones inscritas en los Planes de Mejoramiento y soportar el cierre de las mismas, para ello el equipo auditor realiza las siguientes observaciones:

a. Estado jurídico de inmuebles - (H27-FEB14)

CISA adelanta el pago de todos los gastos en que incurre el inmueble hasta que se logra su saneamiento y comercialización (impuestos, seguros, administración, servicios públicos, avalúos, honorarios jurídicos y técnicos)

Acción 1: Ajuste del Memorando Circular 033 de 2013 respecto al proceso de alistamiento de inmuebles

Observación Auditoría: Se realizó el ajuste "Memorando Circular 33 del 31 de julio de 2014" numeral 1 – objeto, relacionado con la inclusión de la normatividad aplicable Decreto 047 de 2014, no obstante, el memorando presenta desactualización de acuerdo con la estructura actual de la Entidad. **SE CIERRA LA ACCIÓN**

Acción 2: Ajustar el modelo de resolución de transferencia publicado en la web de CISA, acorde con los nuevos lineamientos establecidos en el decreto 047 de 2014 y demás normas que lo complementen

Observación Auditoría: Se realizó el ajuste al anexo 1 del "Memorando Circular 33", con el cual se realizan actualmente los actos Administrativos de Revocatoria. **SE CIERRA LA ACCIÓN**

Acción 3: Realizar diagnóstico sobre las actuaciones jurídicas efectuadas a los inmuebles no comercializables con saneamiento jurídico del aplicativo Olympus y adelantar estrategias para el saneamiento de los inmuebles a los cuales no se ha adelantado ninguna actuación.

Observación Auditoría: No se pudo establecer a la fecha de la auditoria la existencia el "Diagnostico" realizado entre la Gerencia Jurídica del Negocio y el Gerencia de Inmuebles donde se identifiquen los inmuebles objeto de saneamiento. **PERMANECE LA ACCIÓN.**

Acción 4: Actualizar la información relativa al saneamiento jurídico de los inmuebles no comercializables del aplicativo Olympus

Observación Auditoría: Acción dependiente de la anterior, no obstante, se evidencia reporte de olympus con información relacionada con el saneamiento jurídico de los inmuebles no se puede determinar con claridad si estos corresponden a los inmuebles determinados en el documento de diagnóstico. **PERMANECE LA ACCIÓN.**

Al evaluar en conjunto este hallazgo el equipo auditor determina que a la fecha las acciones no han sido efectivas y por lo tanto el **HALLAZGO PERMANECE VIGENTE.**

b. Inventario final de inmuebles - (H9-jun14)

Según base de datos de CISA hay 24 inmuebles de las vigencias 2003,2005 y 2007 por \$1.036.5 millones en depuración contable. 22 corresponden a la venta realizada a CGA y son propiedad de CGA, pues se efectuó el pago por esta transacción; las escrituras están a nombre de CISA por cuanto los juzgados no permitieron que se cediera el proceso al comprador

Acción 1: Efectuar reuniones con Cartera tendientes a la depuración de los inmuebles

Acción 2: Efectuar seguimiento con responsables Jurídicos frente al avance en los procesos de saneamiento del grupo de inmuebles.

Acción 3: Revisión de los Folios de Matricula Inmobiliaria del Portafolio de inmuebles de cada sucursal.

Observación Auditoría: De los 27 inmuebles identificados por el la Gerencia de Normalización de Cartera, relacionados con el hallazgo, 18 de ellos correspondientes a los ID 1122, 1625, 2134, 3072, 4654, 4655, 4656, 5802, 5813, 5820, 7205, 7250, 7553, 7677, 8853, 9510, 15705, 15852 ya se encuentran excluidos del inventario y trasladados a la CGA, no obstante, los siguientes ID aún se encuentran en proceso de saneamiento e identificación de la propiedad 221, 1281, 2129, 4465, 4697, 6405, 7297, 10713, 15707, por lo cual las acciones no se han concluido, ni se pueden cerrar.
PERMANECE EL HALLAZGO.

c. Conciliación inventario final inmuebles -(H10-JUN14)

La conciliación de saldos de la cuenta inventarios entre Contabilidad y la Vicepresidencia de Inmuebles presenta partidas conciliatorias por \$272.4 millones del total de partidas conciliatorias \$57.1 millones presentan incertidumbre \$1.8 millones subestimación y \$213.5 millones sobreestimación. Estos no se encuentran en la base de datos del inventario final.

Acción 1: Depuración contable por parte de los funcionarios asignados, consecución de comprobantes contables de registro y soportes de evidencia para toma de decisiones.

Observación Auditoría: se registra la identificación de 944 inmuebles del inventario de la Gerencia de Inmuebles de los cuales 744 inmuebles se conciliaron con la base de inventario que tiene la Gerencia Financiera, no se ha identificado aun el estado de los inmuebles restantes. Tal como se indica en el numeral 4.6.2 por lo tanto se concluye que la acción no es efectiva y **PERMANECE EL HALLAZGO.**

d. Ejecución Presupuestal 2013 - (H13-jun14)

Central de Inversiones S.A.- CISA para la vigencia 2013 presenta una ejecución del 38% en sus ingresos, situación muy similar presentada en las vigencias (2011 y 2012)

Acción 1: Optimizar el esquema de saneamiento de inmuebles

Acción 2: Optimización de la movilización de inmuebles

Observación Auditoría: las acciones establecidas se soportan en la ejecución de los proyectos registrados en el Aplicativo de Seguimiento a la Estrategia – ASE, proyecto 2018.NP2.001 “Optimizar el esquema de saneamiento de inmuebles” y proyecto 2018.NP1.005 “Optimización de la movilización de inmuebles”, los cuales fueron ejecutados en las vigencias 2018 y 2019, no obstante, las evidencias de las actividades no soportan eficazmente la ejecución, por cuanto se aportan correos electrónicos con indicaciones particulares como evidencia de la definición de una Política de Precios, así mismo se indica establecer un esquema de ventas por unidades en las cuales se les distribuye el inventario de la sucursal al Gerente y el Coordinador de inmuebles sin establecer metas para los recién nombrados asesores comerciales que soportan la fuerza de ventas de cada sucursal y no se identifican metodologías y/o estructuras de formalización.

Es importante mencionar que estas dos (2) acciones hacen parte de las ocho (8) acciones propuestas por la entidad para atender el hallazgo, de las que son responsables diferentes dependencias de la entidad, y que al igual que la Gerencia de Inmuebles se soportaron en la ejecución de proyectos, que evaluados en conjunto no han sido eficientes, ni han permitido el cumplimiento de las metas organizacionales **PERMANECE EL HALLAZGO.**

e. Inmuebles registrados en los Inventarios cuyo titular no es CISA - (H1.1 Dic 2017).

Se encontraron 6 inmuebles registrados en el Aplicativo Olympus (administrador de la información de bienes inmuebles), los que al ser cotejados con los Certificados de Tradición y Libertad se evidenció que el propietario no es CISA sino otros terceros: ID 2011, 6503, 6650, 15852, 2134 y 15705

Acción 1: Efectuar seguimiento con responsables Jurídicos frente al avance en los procesos de saneamiento del grupo de inmuebles.

Observación Auditoría: la acción establecida tiene fecha de cumplimiento el 30 de septiembre de 2020, **PERMANECE EL HALLAZGO.**

f. Inmuebles cuyo titular es CISA, pero no se encuentran registrados en Estados Financieros (Cta. 151003 Inventario). – (H1.2. Dic 2017).

En consulta al VUR, se encontraron 8 inmuebles cuyo propietario, según registro es CISA, sin embargo, no se encontraron los registros en la cuenta de Inventarios; Folios MI 080-54704, 140-51174, 50C-1220000, 50C-1507762, 190-23915, 50C-1507760, 50C-1507761 y 50C-1507763

Acción 1: Efectuar reuniones con Cartera tendientes a la depuración de los 8 inmuebles

Observación Auditoría: la acción establecida tiene fecha de cumplimiento el 30 de septiembre de 2020, **PERMANECE EL HALLAZGO.**

g. Diferencias en los registros de Información del inventario de Inmuebles - (H1.3 Dic 2017).

Se encontraron diferencias por \$ 673.829.844 entre la información de avalúos de la G.Inmuebles con los datos contables de inventarios de la G.Contable. Predios: 2498, 5616, 7394, 12111, 16063, 17783, 18044, 18547, 18631, 18632, 18640, 18641, 18837, 18841, 18843, 18845, 18846, 18849, 18920, 18963, 18964

Acción 1: Revisión mensual de los porcentajes de participación cotejando con el informe del mes anterior

Observación Auditoría: los inmuebles señalados en el hallazgo fueron identificados y conciliados entre la gerencia contable y la gerencia de inmuebles, y se diseñó una política para determinar el valor contable cuando no se cuenta con avalúo comercial. **SE CIERRA EL HALLAZGO.**

h. Inmuebles Registrados en el Inventario sin valor de Avalúo – (H1.4 Dic 2017)

Se observó en el archivo de Inventario Contable que 3 inmuebles no registran valor en el Avalúo (campo identificado en la base de datos como % PARTC AVALUO): ID 18632, 18964, 10713.

Acción 1: Solicitar al área de tecnología la generación de un reporte automático que muestre el avalúo de acuerdo a la política.

Observación Auditoría: Se estableció un informe denominado “foto mensual” el cual extrae de la Base de Datos de Olympus la aplicación del Avalúo Propio Consolidado de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.13 “Objeciones a los Avalúos” de Circular Normativa 031 versión 21 de fecha 1 de abril de 2020, se observó que a la

fecha todos los inmuebles del inventario cuentan con un valor de avalúo. **SE CIERRA EL HALLAZGO**

4.2. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

El mapa de riesgos vigente al 30 de abril de 2020 contiene nueve (9) riesgos asociados al Proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, (4) cuatro de corrupción y (5) cinco operativos, tal como se detalla a continuación:

CLASE	NOMBRE
Riesgo de Corrupción	RC-GAI-01 Manipulación de la gestión de inmuebles para beneficio propio o de terceros
	RC-GAI-02 Manipulación del proceso de venta de inmuebles para beneficio propio o de terceros
	Rc-GAI-03 Recibir y/o pagar bienes o servicios sin el cumplimiento de los requisitos establecidos contractualmente para beneficio propio o de terceros
	RC-GAC-05 Recibir y/o pagar bienes o servicios sin el cumplimiento de los requisitos establecidos contractualmente para beneficio propio o de terceros
Riesgo Operativo	RO-GAI-01 Entrega inoportuna o con errores de inmuebles para comercializar
	RO-GAI-02 Administración inadecuada de Inmuebles o bienes muebles
	RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles
	RO-GAI-04 Emisión de conceptos técnicos y/o comerciales inoportunos o errados
	RO-GAI-05 Ejecución tardía o con errores en los convenios de subasta de bienes muebles

Fuente: Aplicativo ASE – 12 de mayo de 2020

Una vez analizados los riesgos y controles se evidenció que el riesgo denominado **“RC-GAI-02 Manipulación del proceso de venta de inmuebles para beneficio propio o de terceros”** tiene asociado como control “Comité de apertura de urnas”, estamento decisor que no se encuentra establecido en la normatividad de CISA.

De otra parte, en la vigencia 2019 se materializó el riesgo **“RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles”** para lo cual estableció las siguientes acciones correctivas

- Generación de proyectos estratégicos para la comercialización de inmuebles más efectivos
- Tiempos establecidos en la CN 69 para el cargue de las ofertas en el aplicativo correspondiente (Pendiente incluir este control en la identificación del riesgo)

Acciones que son los mismos controles ya establecidos y que se identificaron como los no efectivos que permitieron la materialización.

4.3. EVALUACIÓN DE INDICADORES

El proceso de Gestión Integral de Activos- Inmuebles cuenta con cinco (5) indicadores de gestión registrados en el aplicativo ISOLución, tal como se indican a continuación:

Indicador	Tendencia	Meta	Valor real	Valor Estimado	Fecha medición	% Cumplimiento	Gráfica
<u>Disponibilidad Administrativa de Inmuebles</u>	↑	90	97	90	29/feb./2020	107.78 %	
<u>Ejecución de Presupuesto</u>	↓	90	61	90	29/feb./2020	132.22 %	
<u>Gestión Comercial</u>	↑	75	100	75	29/feb./2020	133.33 %	
<u>Margen de Utilidad de Proyectos</u>	↑	80	99	30	31/mar./2020	123.75 %	
<u>Venta de Bienes Muebles</u>	↑	10	3	10	31/dic./2019	30 %	

Analizados los anteriores indicadores se observó lo siguiente:

4.3.1. Disponibilidad administrativa de inmuebles

- El indicador tiene periodicidad mensual y el último reporte es del mes de febrero de 2020.
- El objetivo del indicador es *“Determinar el porcentaje de cumplimiento de gestión administrativa de los inmuebles para permitir su comercialización”*, situación que no se ve reflejada en la medición aportada por el proceso, toda vez que se hace referencia a la cantidad de inmuebles que ingresan a cada una de las sucursales durante el periodo sobre la totalidad de los inmuebles de inventario del mismo periodo, así mismo el análisis del indicador relaciona la cantidad de inmuebles que ingresaron al inventario y la proporción que tiene este ingreso en cada sucursal, medición y análisis que no dan cumplimiento al objetivo del indicador lo que no genera valor agregado al procesos ni son soporte en la toma de decisiones del mismo.

4.3.2. Ejecución de Presupuesto

- El indicador tiene periodicidad mensual y el último reporte es del mes de febrero de 2020.

- b. El indicador presentó para la vigencia 2020 modificación en la forma en la cual se realiza la medición respecto a la realizada en las vigencias 2018 y 2019 donde se registraban los gastos programados versus los gastos pagados del mes, y la actual medición registra el valor de presupuesto anual versus el gasto del periodo (mes a mes), generando incertidumbre en el registro del indicador dado que no se tiene identificado el valor presupuestado para el periodo evaluado, que debería contemplar una medición acumulada frente a un presupuesto acumulado o una medición mensual frente a un presupuesto mensual, lo que permitiría tener alertas oportunas ante las posibles desviaciones.
- c. Analizada la información del formato de registro de los indicadores utilizado como soporte para el reporte de la vigencia 2020, se evidencia que no se registran los cambios en la variable de la programación del presupuesto para el periodo, utilizando la misma plantilla para los dos meses reportados.

4.3.3. Gestión Comercial

- a. El indicador tiene periodicidad mensual y el último reporte es del mes de febrero de 2020.
- b. Se presentan diferencias en la definición de la meta entre lo indicado en el aplicativo ISOLUCION y el archivo de registro del indicador, donde se establece un cumplimiento del 75% y 65% respectivamente, creando incertidumbre en la medición al no definirse claramente la meta de cumplimiento.

Seleccionar FICHA DEL INDICADOR Gestión Comercial.

PERIODO REPORTADO	RESULTADO	RAC*
30-ene	100	
29-feb	100	
31-mar		
30-abr		
31-may		
30-jun		
31-jul		
30-ago		

- c. De otra parte establecer una meta inferior al 100% para este indicador no es procedente en relación con las políticas internas para la comercialización en CISA, toda vez que los inmuebles no pueden ser vendidos por un valor inferior al indicado en el avalúo, salvo las excepciones aprobadas por Junta Directiva que deberán quedar en el análisis del indicador de llegarse a presentarse.

4.3.4. Margen de utilidad de los proyectos:

- a. El indicador busca establecer el margen de utilidad que generan los convenios de administración que tiene CISA con INVIAS y FONVIVENDA, donde se registra la utilidad del proyecto, no obstante, el indicador se mide por el cumplimiento acumulado del periodo evaluado y no se determina el incumplimiento que se puede presentar mes a mes, ni se determinan las desviaciones presentadas en los recaudos proyectados de los contratos, toda vez que si se incumple un mes y el otro se cumple al ser ponderado, se valida el acumulado como el registro del periodo y se presentaría cumplido.
- b. Se presenta diferencia en el campo denominado “responsable del indicador” registrado en la Ficha de indicador de ISOLUCION y el formato de registro del indicador.

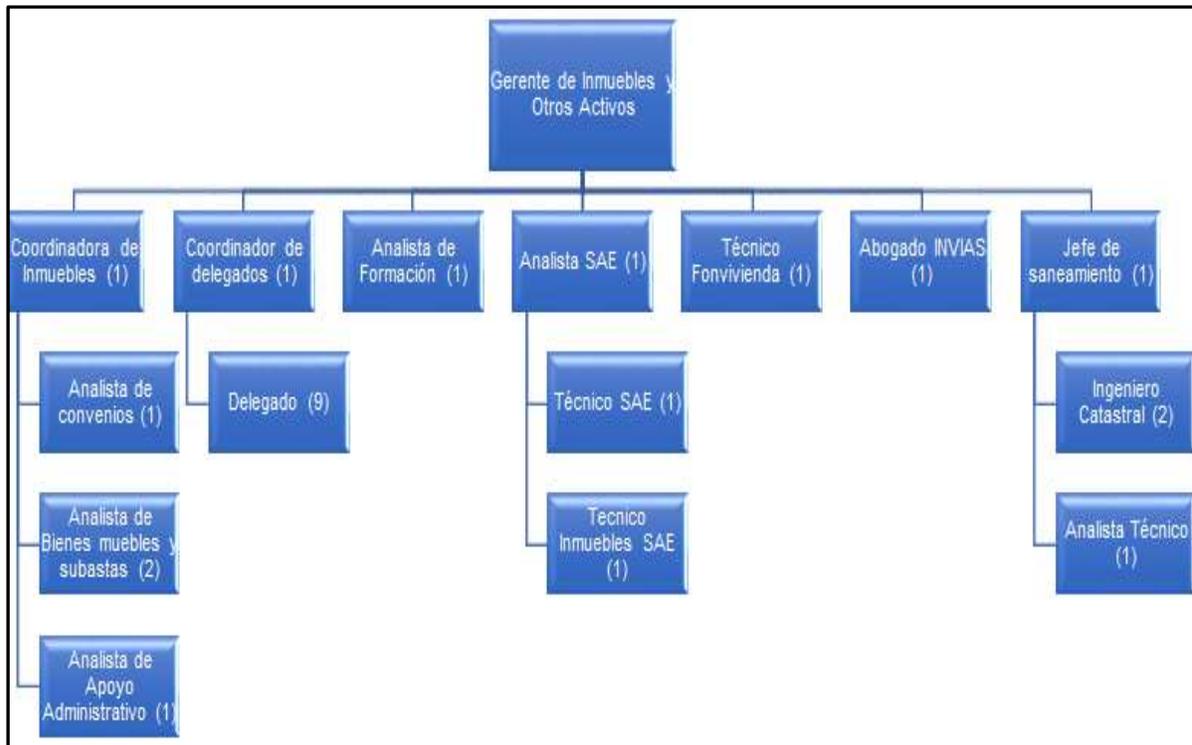
4.3.5. Venta de Bienes Muebles

- a. El responsable del indicador registrado en el aplicativo ISOLUCION no corresponde a personal vinculado con CISA.
- b. Se presentan diferencias entre el registro de la ficha de indicador de ISOLUCION y el reporte del mismo relacionado con la periodicidad donde se indica uno de manera cuatrimestral y en el otro mensual, no obstante, el reporte se hace cuatrimestral.
- c. El indicador presenta fallas en su definición dado que la venta de los bienes muebles no puede estar debajo del 100% del precio establecido por lote definido por CISA, por lo cual la meta y objetivo del indicador se debe establecer sobre lo recaudado y registrado como venta de cada lote subastado y no es aplicable a una metodología de medición para la toma de decisiones.
- d. De acuerdo con los análisis realizados por el responsable del indicador, la periodicidad y medición del mismo no es aplicable al proceso, toda vez que la fuente de la información no es generada por CISA y depende de terceros.

4.4. ESTRUCTURA DE LA GERENCIA

La Gerencia de Inmuebles y Otros Activos presenta la siguiente estructura vigente desde el mes de abril de 2020, en la cual tiene asignados 28 funcionarios de acuerdo con la información aportada por la Gerencia de Recursos los cuales tienen el siguiente vínculo contractual:

- a. Contrato Indefinido – 9
- b. Contrato Obra o Labor CISA – 19



Evaluada cada una de las funciones asignadas a los servidores públicos vinculados al proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, se establecieron veintidós (22) perfiles y manuales de responsabilidades (indefinido y obra o labor), los cuales fueron evaluados por el equipo auditor versus el cumplimiento de las actividades registradas en dichos documentos y el día a día, con el fin de establecer desviaciones en las actividades desarrolladas observando lo siguiente:

CARGO	RESPONSABILIDAD	OBSERVACIÓN AUDITORIA INTERNA
Analista de Bienes Muebles y Subastas	Mantener conciliado contablemente y tributariamente los bienes muebles propios	No se evidenciaron las conciliaciones contables
Analista Administrativo de Administrativo de Inmuebles Suc.	Ejecutar las actividades de formalización de ventas de la sucursal	Se observaron inmuebles con más de 5 años de comercializados sin perfeccionar su entrega
Coordinador de Inmuebles Sucursal	Monitorear y supervisar la formalización de los negocios aprobados.	Se observaron inmuebles con más de 5 años de comercializados sin perfeccionar su entrega

4.5. MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN -MIPG

El MIPG es concebido como el marco de referencia para dirigir, planear, ejecutar, hacer seguimiento, evaluar y controlar la gestión de las entidades y organismos públicos, con el fin de generar resultados que atiendan los planes de desarrollo y resuelvan las necesidades y problemas de los ciudadanos, con integridad y calidad en el servicio.

El equipo auditor realizó una encuesta a los funcionarios de la Gerencia de Inmuebles

Con el fin de determinar el nivel de conocimiento e interiorización que se tiene sobre las siete (7) dimensiones y sus dieciocho (18) políticas, al igual que sus cuatro (4) líneas de defensa del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.

Como resultado de la encuesta se evidenció que los funcionarios de la Gerencia no conocen el Código de integridad de la Entidad, de igual forma no tienen claridad donde pueden consultarlo, los elementos que lo componen, su uso y aplicación.

Así mismo se evaluó el conocimiento relacionado con el conflicto de interés y la composición del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, sin obtener un resultado diferente al citado en el código de integridad.

Lo anterior, denota la falta de socialización e interiorización del modelo en especial la primera dimensión “Talento Humano”, por parte de los funcionarios responsables de esta, por lo que debe considerarse nuevamente capacitar y socializar este modelo e incluirlo dentro del Plan Institucional de Capacitación, Inducciones y Reinducciones programadas por la entidad.

Es importante anotar que el Código de Integridad se constituye en el principal instrumento técnico de la Política de Integridad del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, la cual hace parte de la dimensión del Talento Humano.

4.6. PLAN ESTRATEGICO

La gerencia de Inmuebles y Otros Activos hace parte del objetivo estratégico denominado **“Desarrollar un portafolio de negocio rentable y atractivo”** con una meta para el cuatrienio de \$41.215 MM, estableciendo la estrategia denominada **“Potencializar el portafolio actual del negocio”** que cuenta con cuatro (4) indicadores distribuida de la siguiente manera:

Objetivo, Estrategia	Nombre Objetivo, Estrategia	Indicador	Meta 2019	Meta 2020	Meta 2021	Meta 2022	Total
Estrategia	Potencializar el portafolio actual del negocio	Ingresos por venta de inmuebles propios y PND	25,715	37,213	44,391	45,006	152,324
		Ingresos por administración de Inmuebles	11,465	11,832	8,070	8,379	39,746
		Ingresos por Comercialización de Inmuebles	4,035	1,754	1,265	777	7,832
		Inmuebles saneados	80	53	0	0	133

Fuente: página web de CISA, 15 mayo 2020

Durante la vigencia 2019 la gerencia de inmuebles presentó un cumplimiento del **34%** del objetivo establecido para la vigencia, y un cumplimiento de las estrategias que se detallan a continuación.

Objetivo, Estrategia	Nombre Objetivo, Estrategia	Indicador	Meta 2019	Ejecución	Cumplimiento
Objetivo	Desarrollar un portafolio de negocio rentable y atractivo	Ingresos por líneas de negocios tradicionales - Inmuebles (Incluye Venta, Comercialización, Administración)	41,215	13,940	34%
	Potencializar el portafolio actual del negocio	Ingresos por venta de inmuebles propios y PND	25,715	2,084	8%

Potencializar el portafolio actual del negocio	Ingresos por administración de Inmuebles	11,465	11,743	100%
Potencializar el portafolio actual del negocio	Ingresos por Comercialización de Inmuebles	4,035	113	3%
Potencializar el portafolio actual del negocio	Inmuebles saneados	80	30	38%

Fuente: página web de CISA, 15 mayo 2020

De lo anterior se observa que a excepción de la administración de inmuebles los demás indicadores presentaron cumplimiento por debajo del 50 %, situación similar a la vigencia 2018 donde los indicadores presentaron cumplimientos por debajo del 60%, denotando debilidad en la planeación y estructuración de los presupuestos y metas de esta Gerencia.

De otra parte, se observó que durante las últimas tres (3) vigencias han ingresado quince (15) inmuebles al inventario, de los cuales nueve (9) han sido por dación o remate, denotando debilidad en la fuerza comercial para la generación de inventarios que encuentra a cargo de la Vicepresidencia de Nuevas Soluciones para el Estado, lo que impacta el cumplimiento de las metas de comercialización.

4.7. INVENTARIO DE INMUEBLES

CISA cuenta con un inventario de inmuebles de 944 al corte del 30 de abril de 2020, compuesto por 822 propios y 121 administrados, los cuales presentan la siguiente clasificación en relación con su comercialización.

ESTADO	CANTIDAD	VALOR AVALUO PROPIO CONSOLIDADO (Circular 31)
COMERCIALIZABLE	375	16,453,048,456
COMERCIALIZABLE CON RESTRICCIÓN	105	71,089,856,007
COMERCIALIZABLE TERCEROS	31	33,683,588,197
ALISTAMIENTO	48	16,778,500,573
NO COMERCIALIZABLE TERCEROS	81	97,978,422,839
SANEAMIENTO	198	67,622,722,521
TRANSITO	13	9,223,040,836
TRAMITE DE VENTA	84	94,930,540,459
TRAMITE DE VENTA TERCEROS	9	2,824,761,175
TOTAL, GENERAL	944	410,584,481,064

Igualmente, al momento de ingresar los inmuebles al inventario de CISA, y después de evaluar su condición individual se le asigna una clasificación en relación con las condiciones de comercialización así:

	A	B	C	D
COMERCIALIZACIÓN	Alta	Media	Muy Baja	Muy Baja
INTERES Y ACEPTACIÓN DEL MERCADO	Alta	Moderada	Baja	Nula
PRECIO EN LA VENTA	Bueno	Justo	Bajo	Los gastos superan el valor del inmueble
RESULTADO DEL AVALUO	Buena Comercialización	Mediana Comercialización	Mala Comercialización	

Basados en la anterior clasificación la distribución del inventario de inmuebles con corte al 30 de abril de 2020 presenta una concentración del 69% de inmuebles con calificación “D” lo que indica que son bienes de baja comercialización, tal como se aprecia en las siguientes gráficas.



SUCURSAL	TOTAL	CALIFICACIÓN					PARTICIPACIÓN
		A	B	C	D	SIN	
BARRANQUILLA	118	5	24	41	41	7	13%
MEDELLIN	124	3	22	18	69	12	13%
CALI	94	2	3	2	36	51	10%
BOGOTA	608	5	26	15	508	54	64%
TOTAL	944	15	75	76	654	124	

Analizada la composición individual del inventario de cada sucursal enfatizando en el estado de los inmuebles en relación con la comercialización se observó que Cali es la sucursal con menor cantidad de inventario asignado, pero es la que más inmuebles tiene en estado de “**no comercialización**” llegando a un 73% del total de su inventario, seguido de Barranquilla quien tiene el 56%, posterior Medellín con un 44% y finalmente Bogotá con un 25%.

El campo de acción de las sucursales en relación con la comercialización y a excepción de la sucursal Bogotá está limitado pues en algunos casos no llega ni a 30% de disponibilidad.

El equipo auditor identificó las siguientes causas por las cuales la disponibilidad del inventario es limitada.

ESTADO	BARRANQUILLA	BOGOTA	CALI	MEDELLIN	TOTAL
ALISTAMIENTO	8	31	5	4	48
NO COMERCIALIZABLE TERCEROS	4	30	41	6	81
SANEAMIENTO	52	85	21	40	198
TRANSITO	2	5	2	4	13
TOTAL	66	151	69	54	340

Tal como se aprecia en el cuadro anterior, la mayor concentración de inventario no disponible se da por temas de saneamiento que representa el 58% (198 de 340) de los inmuebles no comercializables, de los cuales 137 se encuentran bajo la responsabilidad de la Jefatura de Saneamiento para su respectivos análisis y ajustes a fin de lograr la disponibilidad para ser vendidos. Los restantes se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

AREA	INMUEBLES
Jefatura de Saneamiento	137
Vicepresidencia de Negocios	61
Gerencia Jurídica del Negocio	8
Jefatura Jurídica de la Sucursal	27
Gerencia de Inmuebles	14
Coordinación de la Sucursal	12
Comercialización de Terceros	81

En la evaluación se identificó que las principales causas por las cuales los inmuebles no se encuentran disponibles para la venta son:

- a. Diferencia en áreas
- b. Avalúo no vigente
- c. Avalúo catastral mayor que el comercial
- d. Error en folio
- e. Revocatoria

4.7.1 GASTOS DE INMUEBLES

Verificados los gastos de los inmuebles del inventario se identificó que algunos superan el valor del avalúo, lo que permite inferir que aun con la venta de estos no se podrían recuperar los gastos incurridos para el mantenimiento y soporte de los bienes, de los 944 inmuebles del inventario en treinta y cinco (35) de ellos, los gastos superaron el valor del avalúo, noventa y ocho (98) se encuentran entre el 50% y 98% de gastos, y sesenta y siete (67) inmuebles no tienen gastos registrados en el aplicativo Olympus.

La siguiente es la procedencia y el estado de los treinta y cinco (35) inmuebles citados

PROCEDENCIA	CANTIDAD	ESTADO	CANTIDAD
CESIÓN GRATUITA LEY PTTO	6	ALISTAMIENTO	2
CESION GRATUITA PAR PND	9	COMERCIALIZABLE CON RESTRICCION	7
CESIÓN GRATUITA PND	5	SANEAMIENTO	19
COMPRA	10	TRAMITE DE VENTA	7
FIDUCIAS	5	TOTAL	35
TOTAL	35		

En los siete inmuebles que se registran con trámite de venta se evidenció lo siguiente:

ID 2651 y 2653 son inmuebles recibidos en CISA en el año 2002, y que surtieron trámite de venta en el año 2005, según se observó en concepto jurídico adjunto en el aplicativo Olympus el cual se encuentra sin firmas y sin fecha de elaboración pero se titula “*concepto jurídico 2012*” y fue subido al aplicativo en el año 2016, indica que la compradora no compareció a las citas para la firma de la escritura, y al momento de declarar el incumplimiento y realizar el cobro de las arras, la compradora no acepto su incumplimiento y alego que CISA incumplió primero por una deuda de la administración, y concluye citando que para CISA es muy oneroso continuar con el inmueble y a su vez incurre en un riesgo de ser demandado por cuenta de las cuotas de administración adeudadas.

ID 9788: en el aplicativo Olympus registra fecha de escrituración 29 de marzo de 2007,

ID 9789: en el aplicativo Olympus registra fecha de escrituración 29 de marzo de 2007,

ID 15159: este inmueble fue vendido en enero de 2020 y se encuentra en trámite de escrituración.

ID 16088: el inmueble fue comercializado en el año 2015 y según lo informado por el coordinador de inmuebles de la sucursal Medellín este inmueble no había salido del inventario por cuanto no contaba con el acta de entrega debido a que el comprador no quiso firmarla en su momento, y en comité de vicepresidencia VPI 02 – 2020, se aprobó la liquidación de este la cual al momento de realizarse en el aplicativo Olympus generó error y debe realizarse por base de Datos.

ID 17026: el inmueble fue vendido en junio de 2019, y se encuentra en proceso de escrituración.

De otra parte, se observó que CISA para algunos de los inmuebles continúa pagando gastos por diferentes conceptos que si se perfeccionara oportunamente la venta serían asumidos por los compradores.

Las anteriores situaciones se presentan por falta de controles y debilidades en el seguimiento realizado a la formalización de las ventas de inmuebles, que ocasionan desgastes operativos a los servidores públicos que tienen que reconstruir la negociación que en oportunidades superan los 5 años, y los funcionarios que operaron en ese momento pueden no ser los actuales, dificultando aún más la reconstrucción de los hechos, aunado a esto la debilidad en la conservación de los documentos tanto físicos como electrónicos de los inmuebles y la falta de gestión del conocimiento en los procesos hace que depurar la información sea una tarea más compleja.

4.7.2 CONCILIACION CONTABILIDAD E INMUEBLES

Se evaluó la información contable en las cuentas de inventario registradas en el aplicativo Concisa, en relación con la información suministrada por la Gerencia de Inmuebles como inventario registrado en el aplicativo Olympus evidenciando que presenta diferencias así:

- a. El inventario suministrado por la Gerencia de Inmuebles asciende a 944 inmuebles.
- b. El inventario suministrado por la Gerencia Contable asciende a 744 inmuebles.
- c. Los veintidós (22) inmuebles registrados en la contabilidad como inmuebles en Custodia no se encuentra en el inventario suministrado por Inmuebles, pero si se encuentran creados en el aplicativo Olympus.

d. 223 inmuebles relacionados en el inventario suministrado por la Gerencia de Inmuebles no se encuentran en los registros de contabilidad, de los cuales 121 son de terceros por lo que CISA no los registra en su contabilidad, los 102 inmuebles restantes es necesario que se tenga claridad de porque no hacen parte del inventario contable de la entidad.

No obstante, la Gerencia de Inmuebles y la Gerencia Contable realizan mensualmente una conciliación de los inmuebles propios, sin embargo es necesario contemplar en esa conciliación la totalidad de los inmuebles.

4.8. CONVENIOS FONVIVIENDA E INVIAS

En relación con estos convenios la Gerencia de Inmuebles debe continuar con la ejecución de las acciones establecidas en el plan de mejoramiento de la Auditoría a la Gerencia de Proyectos quien tenía la responsabilidad de estos y a partir de mayo de 2019 fue trasladada su administración a la Gerencia de Inmuebles.

4.9. INMUEBLES ARRENDADOS

CISA cuenta con tres (3) inmuebles propios arrendados así.

ID	PROCEDENCIA	% PROPIEDAD	ESTADO COMERCIAL	FECHA ADQUISICION	FECHA INICIO CONTRATO ARRENDAMIENTO
5116	COMPRA	100	DERECHO DE POSESION NO COMERCIALIZABLE	09/12/2009	01/09/1997
10106	CESIÓN GRATUITA LEY PTTO	56.61	NO COMERCIALIZABLE SANEAMIENTO	30/04/2010	16/01/2002
16912	CESIÓN GRATUITA LEY PTTO	17.112	COMERCIALIZABLE CON RESTRICCIÓN	26/07/2011	01/09/2007

Así mismo se cuenta con 252 inmuebles para comercializar provenientes de la SAE los cuales se encuentran arrendados y CISA se encarga de su comercialización. Y a través del convenio de recaudo de cartera se realiza el cobro de los cánones vencidos.

4.10. BIENES MUEBLES

4.10.1. Bienes Muebles Propios

Se evalúo la aplicación del numeral 5.1 “Venta de Bienes Muebles propiedad de CISA por Subasta Electrónica” y 5.3 “Venta permanente de Bienes Muebles propiedad de CISA” del Manual 115 versión 13 de fecha 30 de abril de 2020, denominado “Manual de Políticas de Compra y Administración de Bienes Muebles”, para las vigencias

2018, 2019 y corte 30 de abril de 2020, observándose la siguiente variación en su inventario:

ITEM	2018	VALOR INVENTARIO	2019	VALOR INVENTARIO	2020	VALOR INVENTARIO
CONVENIOS	7	25,753,285	6	62,122,786	1	1,508,486
ADJUDICACIONES	5	164,544,006	5	138,414,110	4	96,466,629
DACIONES	3	1,736,190	2	4,389,880	1	1,013,810
OBRAS DE ARTE (36 OBRAS)	1	150,300,000	1	150,300,000	1	122,860,000
TOTAL	16	462,333,481	14	355,226,776	7	221,848,925

Se presentan variaciones entre la vigencia 2018 y 2019 en el valor registrado para los dos (2) convenios de BanEstado, al aumentar el valor registrado en un 852% y 8203% respectivamente.

CONVENIO	2018	2019	Variación %
Banestado -1	1,185,685	10,092,400	852%
Banestado -2	80,888	6,634,900	8203%

a. Para el convenio del Instituto de Fomento Industrial - IFI en liquidación, se representa una disminución de 5.048% en la vigencia 2019 frente al valor registrado en el inventario de 2018.

CONVENIO	2018	2019	Variación %
IFI	76.132.512	1.508.486	-5.048%

b. las adjudicaciones registran la misma situación descrita en los convenios donde se disminuye en un 59% el valor registrado en la adjudicación de la Comercializadora de Repuestos YOKOMOTOS S.A.

CONVENIO	2018	2019	Variación %
YOCOMOTOS	57.958.000	34.088.200	.59%

c. El convenio de FOGAFIN representado en un Bus de Servicio Público, valorado en el inventario en \$39.000.000 fue llevado al Comité de Depuración Contable el 18 de diciembre de 2019, en la cual mediante Acta No. 02-2019, se solicita retirar del inventario el valor de \$3.236.579, aclarando que este fue el valor pagado por CISA

en la vigencia 2006, es de aclarar que en dicho comité se aporta el concepto jurídico emitido por la Gerencia Jurídica del Negocio en el cual se informa que el bien mueble no ha podido ser ubicado físicamente, motivo por el cual la entidad debe realizar una serie de actuaciones necesarias para llegar a solicitar la cancelación de la Licencia de tránsito del automotor, actuaciones que de acuerdo con lo informado por la Gerencia de Inmuebles a la fecha no tiene conocimiento de su realización, así mismo en el citado comité se advierte que lo expuesto **podrá ser materia de investigación por un posible detrimento patrimonial.**

Así mismo, en la información aportada por la Gerencia de Inmuebles al equipo auditor, se observó que a la sesión del Comité de Depuración Contable se llevó el Historial del Vehículo expedido el 5 de septiembre de 2018, en donde se evidencian el registro de actuaciones de la Secretaria de Tránsito y Transporte de Floridablanca en la vigencia 2017, relacionadas con el embargo e Inmovilización del Vehículo, al indagar con el auditado acerca de este registro señaló, que se envió un delegado de CISA a constatar los hechos a la ciudad de Bucaramanga, y como resultado de ello se verificó que el bien se encuentra desaparecido hace 8 años y que la secretaria de Floridablanca no entrego información por cuanto CISA no es la propietaria del vehículo sino Financiera Eléctrica de Santander –FES., al igual que tampoco se logró establecer la demanda por perdida ya que superaba el tiempo permitido que son 6 meses desde la generación de los hechos situación que no concuerda con los registros del historial que refleja acciones sobre el mismo 2 años atrás.

De otra parte el equipo auditor realizó las averiguaciones con la Gerencia de Normalización de Cartera para establecer la procedencia del bien mueble, que indicó que este fue producto de una dación y no pudiendo establecer el deudor ni la obligación a la cual fue aportado dicho bien, así mismo se indica que la Financiera Energética de Santander - FES tiene con CISA un poder general con el cual la entidad podría tramitar las acciones necesarias para llegar a la cancelación de la matrícula del vehículo.

- d. En sesión de Comité de Depuración Contable del 21 de mayo de 2019 – Acta 001/2019, se presenta para depuración los valores registrados en la Dación del Señor Mario Niño valorada por \$14.283.190, donde se solicita dar de baja los bienes muebles teniendo en cuenta que por costo-beneficio son mayores los gastos para trasladar y administrar los bienes en la Dirección General comparado con el valor comercial que a mayo de 2018 era de \$1.602.200, presentando los siguientes posibles gastos al comité:

GASTOS	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS CAUSADOS A LA FECHA (Avaluo 2018 y seguros)	\$ 1,919,000
HONORARIOS AVALUOS 2019	\$ 2,000,000 *
SEGUROS	\$ 50,000 *
TRASLADO BUCARAMANGA A BOGOTA (ENVIA)	\$ 500,000 *
BODEGAJE en Bogotá	\$ 4,400,000 *
BODEGAJE (Aleida Jimenez Alfonso)	\$ 1,656,232 *
TOTAL GASTOS	\$ 10,525,232
* POSIBLES GASTOS	\$ 8,606,232

De lo anterior, el Comité decidió autorizar el retiro de los bienes muebles del inventario por valor de \$14.283.190, la disposición final y la negociación con la persona que custodio los bienes, decisión que se soporta en acta de comité de vicepresidencia de negocios del 23 de mayo de 2019, identificada VPI 22-2019 donde se aprueba reconocer a la Señora Aleida Jiménez, la suma de dos (2) smmlv de 2019 correspondientes al \$1.652.232 por concepto de bodegaje de 7 años y dar disposición final, valor que fue cancelado a la señora Aleida en virtud de la cuenta de cobro radicada por ella bajo el ZEUS 455064 de fecha 5 de junio de 2019.

No obstante, el registro de la dación en el inventario aportado por la Gerencia de Inmuebles presenta diferencia en las vigencias 2018 y 2019 donde se registra en el inventario \$14.315.190 y 1.602.200 respectivamente, variación que corresponde al valor de avalúo comercial realizado en el mes de mayo de 2019, sin embargo, el valor presentado y aprobado por comité es el de la vigencia 2018 para ser retirado de la contabilidad valor que correspondió a la adjudicación.

El equipo auditor evaluó las variaciones expuestas en los literales **a, b, c** las cuales están soportadas en los respectivos avalúos comerciales.

De otra parte, se evidenció que la Gerencia de Inmuebles como responsable actual del tema en la entidad no realiza conciliaciones periódicas con la Gerencia Contable que permitan unificación de la información de los bienes muebles en relación con el precio, cantidad entre otros y así determinar oportunamente situaciones como las presentadas con la dación indicada en el literal **d**.

4.10.2. Bienes Muebles en administración Terceros

En aplicación del numeral 5.2 “Subasta electrónica de Bienes Muebles de terceros” y Procedimientos 7.1 “Procedimiento para establecimiento de Subasta Electrónica”, 7.2. “Procedimiento formalización de Subasta Electrónica”, y 7.3. “Procedimiento para

adjudicación y entrega de bienes muebles comercializados a través de subasta electrónica”, del Manual 115, CISA tiene contratado con la empresa ARACRIASTUDIOS LTDA, la plataforma para realizar el proceso de venta de bienes muebles, a través del mecanismo de subasta electrónica en línea de tipo ascendente por lotes o unidades, así mismo firma convenios interadministrativos con las entidades a las cuales se les realizará la oferta de los bienes muebles, en las vigencias 2018 y 2019 se realizaron las siguientes subastas electrónicas:

ENTIDAD	# CONVENIO	FECHA SUBASTA	# DE LOTES	VALOR DEL LOTE	LOTES ADJUDICADOS	VALOR ADJUDICADO	OBSERVACIÓN
DIAN	CM-018-2018	25 al 27 Abril 2018	14	2,227,135,890	3	171,911,332	
CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE LOS VALLES DE SINU Y DEL SAN JORGE - CVS	CM-038 -2017	25 al 27 Abril 2018	2	30,000,000	2	50,850,000	
ICBF - INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR	CM-06-2018	26 al 27 Abril 2018	27	423,436,559	0	-	PRECIOS ELEVADOS
SAE - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	CM-04-2015 / OTRO SI 2	26 al 27 Abril 2018	40	4,346,219,100	1	33,201,000	PRECIOS ELEVADOS-VEHICULOS BLINDADOS
DIAN	CM-018-2018	25 al 27 Junio 2018	28	2,094,039,522	18	600,382,457	PRECIOS ELEVADOS
SAE - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	CM-04-2015 / OTRO SI 2	25 al 27 Junio 2018	130	6,500,000,000	0		DESIERTA - VALOR SIMILAR AL MERCADO
DIAN	CM-018-2018	27-30 y 31 de Julio 2018	53	1,035,817,465	23	1,175,862,114	
DIAN	CM-018-2018	25 al 29 Agosto 2018	12	1,334,260,872	4	108,810,000	VALOR SIMILAR AL MERCADO
BANCO DE LA REPUBLICA	CM-04A-2016	25 al 29 Agosto 2018	15	495,071,418	4	46,157,640	VALOR SIMILAR AL MERCADO
ICBF - INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR	CM-06-2018	25 al 29 Agosto 2018	28	160,843,627	10	21,796,941	COSTOS DE TRANSPORTE, VALOR SIMILAR AL MERCADO
COLCIENCIAS	CM-006-2016	25 al 29 Agosto 2018	255	147,319,300	0	-	DESIERTA - VALOR SIMILAR AL MERCADO
DIAN	CM-018-2018	22 al 24 de Octubre 2018	50		11	224,510,624	PRECIOS ELEVADOS
NIMAIMA	CM-38A-2017	22 al 24 de Octubre 2018	5	117,425,000	3	59,175,710	PRECIOS ELEVADOS
ICBF - INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR	CM-06-2018	22 al 24 de Octubre 2018	24	30,878,336	5	4,457,060	COSTOS DE TRANSPORTE, VALOR SIMILAR AL MERCADO

DIAN	CM-018-2018	28 al 30 de Noviembre 2018	23		12	1,008,465,970	
SAE - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	CM-04-2015 / OTRO SI 2	21 de Diciembre de 2018	96	3,648,000,000	0	-	DESIERTA - VALOR SIMILAR AL MERCADO
TOTALES 2018				22.590.447.088		2,649,236,058	

Fuente: Gerencia de Inmuebles - Mayo 2020

ENTIDAD	# CONVENIO	FECHA SUBASTA	# DE LOTES	VALOR DEL LOTE	LOTES ADJUDICA DOS	VALOR ADJUDICADO	OBSERVACIÓN
SAE - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	CM-04-2015 / OTRO SI 2	26 al 28 de Febrero 2019	96	3,648,000,000	2	76,000,000	VALOR SIMILAR AL MERCADO
BANCO DE LA REPUBLICA	CM-04A-2016	25 al 26 de Abril 2019	18	253,503,268	12	163,617,802	DETERIORO DE LOS VEHICULOS
BANCO DE LA REPUBLICA	CM-04A-2016	23 al 24 de Octubre 2019	6	115,691,467	4	54,170,827	VALOR ELEVADO
MIGRACION COLOMBIA	CM-017-2019	23 al 24 de Octubre 2019	37	329,486,850	9	58,373,837	VALOR SIMILAR AL MERCADO
DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADISTICA - DANE	CM-025-2019	27 de Noviembre 2019	46		0	-	DESIERTO- VALOR ELEVADO
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PUBLICA	CM-015-2018	27 de Noviembre 2019	2	19,882,970	2	23,594,177	
TOTALES 2019				4,366,564,555		375,756,643	

Fuente: Gerencia de Inmuebles - Mayo 2020

De acuerdo con lo indicado en cada uno de los convenios las comisiones de éxito dependerán del valor adjudicado, las cuales será canceladas a CISA al momento de hacer entrega física de los bienes y corroborar el pago total de los que fueron adjudicados, las cuales ascendieron a \$207,050,918 para la vigencia 2018 y \$24,927,599 para 2019.

Así mismo se observó que no se tienen claras las condiciones de cada convenio para determinar las actuaciones y compromisos adquiridos por la entidad, ocasionando posibles pérdidas económicas al incurrir en gastos que probablemente no serán reconocidos por extralimitarse en las actuaciones tal como se presentó en el convenio suscrito con la DIAN CM-003-2014, donde CISA realizó unos pagos por concepto de gastos de viaje y avalúos de bienes muebles no sujetos a registro los cuales la DIAN no reconoció, situación que generó diferentes reuniones internas en el comité de

conciliación y posteriormente ante la procuraduría donde CISA, no ha podido soportar los gastos pagados y no reconocidos por la DIAN.

4.10.3. Información página WEB:

Se realizó la evaluación de la información de los bienes muebles propios publicada en la página WEB de CISA y se observó que no permite realizar filtros, es estática y solo se refleja la información relacionada con las obras de arte y dos adjudicaciones, así mismo no se evidencia información de datos abiertos relacionados con los bienes muebles.

4.11. FIDEICOMISOS ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS

Evaluada la normatividad interna aplicable a los fideicomisos establecida en el Manual 016 “Administración y Comercialización de Derechos Fiduciarios y Activos de los Fideicomisos”, presentó a finales del año 2019 los siguientes cambios:

07	Noviembre 28 de 2019	Actualización del documento y cambio de estructura de la Entidad	Se asignaron todas las funciones que tenía el Gerente Legal al Gerente Jurídico del Negocio. Se modificó en el cuerpo de la Circular Normativa la denominación de los cargos, de acuerdo con la estructura organizacional aprobada el 25 de noviembre por la Junta Directiva.
08	Diciembre 06 de 2019	Actualización del documento	Se asignaron todas las funciones que tenía el Gerente Jurídico del Negocio al Gerente de Inmuebles y otros Activos.

Tal como se observa en el cuadro anterior las funciones que estaban en cabeza del Gerente Legal, pasaron a ser del Gerente Jurídico del Negocio; y estas a su vez, desde el 6 de diciembre de 2019 pasaron al Gerente de Inmuebles y otros Activos, quien actualmente ostenta las funciones que se derivan del mencionado Manual.

Paralelamente, se observó que en el numeral 4.12 de la Circular Normativa 069 se establecen las políticas para la administración y comercialización de fideicomisos y/o sus activos, citando como responsable al Gerente Legal situación que difiere de lo establecido en el Manual 016, generando confusión e incertidumbre para quien consulte la normatividad.

La Gerencia de Inmuebles reportó los siguientes contratos fiduciarios con corte al 21 de mayo de 2020:

No.	COD	FIDUCIARIA	DERECHOS FIDUCIARIOS	PARTICIPACIÓN	INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
1	3-1-0321	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.	ALMADECO EN LIQUIDACIÓN	100%	Jun-Nov/19
2	3-1-0316	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.	ALMADECO ACCIONES	100%	Jun-Nov/19
3	3-1-1664	BANCO INTERCONTINENTAL S. A. EN LIQ	FIDUOCIDENTE ACTIVOS IMPRODUCTIVOS	100%	Abr-Sept/19
4	0	GNB SUDAMERIS	ACREEDORES BOSQUES DE KARON	21.82%	Jul-Dic/19
5	0	GNB SUDAMERIS	BOSQUES DE KARON	21.82 del 25%	Jul-Dic/19
6	1342-341342	ALIANZA FIDUCIARIA	GRH CLUB GIRARDOT	0%	Abr-Sept/19
7	1852	FIDUBANCOLOMBIA	PROCAMPO	11%	May-Oct/19
8	FA-169	ACCIÓN FIDUCIARIA	CALIMA RESORT	9%	Jul-Dic/19
9	FA-179	ACCIÓN FIDUCIARIA	BANCO SELFİN	43%	Jul-Dic/19
10	FA-2055	ACCIÓN FIDUCIARIA	CHIPICHAPE FUTURO	0.39%	Jul-Dic/19
11	0	FIDUAGRARIA	INMUNIZADORA SABANETA	5.56%	No generan informe. En trámite de liquidación

4.11.1. Pagos de Comisiones

CISA, cancela un valor periódico por concepto de comisiones por administración fiduciaria por cada uno de sus encargos, que en algunos casos es mediante factura emitida por los administradores fiduciarios y en otras es descontada directamente del patrimonio autónomo por la fiduciaria, así:

4.11.1.1 Pagados directamente por CISA

FIDECOMISOS / COMISIONES FIDUCIARIAS	CONCEPTO	PERIODICIDAD	VALOR CON IVA
ACREEDORES BOSQUES DE KARON / SERVITRUST GNB SUDAMERIS	COMISIONES	TRIMESTRE ANTICIPADO	1,367,571
	GASTOS ADMON		
BOSQUES DE KARON / SERVITRUST GNB SUDAMERIS	COMISIONES	TRIMESTRE ANTICIPADO	341,892
	GASTOS ADMON		
BANCO SELFİN EN LIQUIDACIÓN /ACCIÓN FIDUCIARIA	COMISIÓN	MES ANITICPADO	444,263
FIDEICOMISO ACTIVOS IMPRODUCTIVOS INTERBANCO /FIDUOCIDENTE	COMISIÓN	MENSUAL	2,089,171

FIDEICOMISO ALMADECO ACCIONES/ FIDUDAVIVIENDA	COMISIÓN	MENSUAL	8,074,931
FIDEICOMISO PAGOS PROCAMPO / FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	COMISIÓN	MES ANITICPADO	3,383,224

4.11.1.2 Descontados directamente del patrimonio autónomo

FIDECOMISOS / COMISIONES FIDUCIARIAS	CONCEPTO	PERIODICIDAD	VALOR CON IVA
ALMADECO LIQUIDACIONES	COMISION	MENSUAL	4,398,015
GRH CLUB GIRARDOT	COMISION	MENSUAL	1,982,957
CALIMA RESORT	COMISIÓN	MENSUAL	2,080,393
CHIPICHAPE FUTURO	COMISIÓN	MENSUAL	877.803

El Fideicomiso Inmunizadora Sabaneta no tiene obligación de pago de comisión por administración, porque la fiduciaria ostenta la calidad también de fideicomitente/acreedora.

De la revisión realizada a la documentación de los contratos, otrosí, rendiciones de cuentas, informe, actas, y demás soportes documentales de la fiducia, se observó:

- a. La fiducia Procampo S.A, se observó una cuenta de cobro radicada en CISA bajo el ZEUS No 511983 el 2 de diciembre de 2019, remitida por Fiduciaria Bancolombia, en la cual hace el cobro del presupuesto ordinario y extraordinario de los años 2004 a 2018 por valor de \$309.485.401,34. en orden a aclarar esta situación la doctora Isabel Cristina Roa Hastamory envió correo a la fiduciaria el día 26 de diciembre de 2019, manifestando la devolución de la cuenta de cobro, hasta que se adelantará el respectivo análisis entre CISA y la Fiduciaria, dado a que el cobró corresponden al Banco del Estado.

La fiduciaria manifestó en correo del 30 de diciembre de 2019 que: *“en la fecha en la cual se cedieron los derechos de la Caja Agraria a favor de Cisa no estaban condicionadas las cesiones a que los fideicomitentes cedentes estuvieran a paz y salvo”*; El equipo auditor no evidenció acciones posteriores a las citadas anteriormente.

- b. Se observó que los contratos fiduciarios Patrimonio Autónomo Bosques del Karon y Acreedores Bosques del Karon se encuentran en estado de liquidación por vencimiento del término contractual estipulado según se indica en la rendición de cuentas de diciembre de 2015, liquidación que se encuentra suspendida por cuanto cursan cuatro (4) procesos judiciales adelantados por la fiduciaria como demandante, y que hasta tanto no sean resueltas la totalidad de las instancias de

estos no se podrá culminar la liquidación, igualmente se evidenció que CISA siguió cancelando hasta la fecha la comisión fiduciaria por administración del patrimonio autónomo, situación que requiere de un análisis en aras de buscar alternativas que beneficien a CISA ante el pago de estas comisiones.

- c. En la fiducia GRH Club Girardot se evidenció que por clausulado contractual se han hecho recompras a los derechos fiduciarios de CISA de su porcentaje de participación así:

AÑO	VALOR
2008	123,005,815
2009	109,179,960
2015	<
2019	425,788,704
TOTAL	802,910,479

Las recompras de estos derechos fiduciarios se han hecho directamente por la fiduciaria por tratarse de una estipulación contractual, lo que a la fecha no se conoce el porcentaje exacto de derechos fiduciarios con los que cuenta CISA, después de la última recompra en el mes de septiembre de 2019, no obstante, el día 6 de mayo de 2020 la Gerencia de Inmuebles realizó la solicitud a la fiduciaria acerca de esta información sin obtener respuesta.

- d. Se observó en las rendiciones de cuentas de los contratos de Fiducia No. 3-1-0316 ALMADELCO S.A. ACCIONES y No. 3-1-0321 ALMADELCO S.A LIQUIDACIÓN, la restitución de dividendos de los derechos fiduciarios de CISA, que en estos casos corresponde al 100% del patrimonio autónomo de las fiducias; restituciones que no pudieron ser evaluadas por el equipo auditor por cuanto no le fue suministrada la información soporte de estas decisiones.

4.12. TRAMITADORES CISA

CISA a partir del 1 de diciembre de 2019, contrato directamente a los funcionarios para el cargo de tramitadores, quienes son los encargados de realizar el apoyo a las diligencias requeridas para la administración de inmuebles en las sucursales y Dirección General, para cubrir los gastos derivados de estas, se dispuso de un cupo rotativo que será administrado por el coordinador de Gestores en DG.

El citado cupo rotativo es distribuido de la siguiente manera:

GESTOR	CIUDAD UBICACIÓN	NOMBRE APROYO	VALOR CUPO
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DG	BOGOTA	OSCAR JAVIER MARTINEZ MARTINEZ (Realizará gestiones de los departamentos del Tolima y Huila, mientras se realiza la contratación del respectivo gestor).	900,000
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DG		RODRIGUEZ ORTIZ RENE	400,000
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DG		ROBERTO GIOVANNY MALDONADO MENDOZA	300,000
GESTOR SUCURSAL MEDELLIN	MEDELLIN	OVERNEY GOMEZ VASQUEZ	400,000
GESTOR EJE CAFETERO	PEREIRA	FRANK SILVA URREA	400,000
GESTOR SUCURSAL BARRANQUILLA	BARRANQUILLA	NÉSTOR DANIEL AMADOR ZÚÑIGA	700,000
GESTOR SUCURSAL CALI	CALI	PAULO ANDRES SANCHEZ	500,000
GESTOR SANTANDERES	CÚCUTA - BUCARAMANGA	GONZALO BAUTISTA DUARTE	600,000
GESTOR META Y CASANARE	VILLAVICENCIO	ALAN JOSE HERNANDEZ FUENTES	500,000
TOTAL			4,700,000

FUENTE: Gerencia Contable y Operativa

El equipo auditor identificó que este cupo rotativo no se encuentra reglado en la normatividad interna, por lo que no fue posible evaluar su manejo y control.

Sin embargo, se indago con el coordinador de gestores acerca del manejo de este cupo rotativo, quien indico que la Gerencia Financiera realizó un desembolso a cada tramitador y ellos semanalmente presentan la legalización de los gastos al coordinador quien al evidenciar un cupo aproximado de consumo del 70% se aprueba el reembolso, así mismo se solicitó indicara el valor asignado a cada tramitador quien relacionó lo siguiente evidenciando que difiere de la información suministrada por la Gerencia Financiera y Contable:

GESTOR	CIUDAD UBICACIÓN	GASTO MENSUAL APROX.
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DG - OSCAR MARTINEZ	BOGOTA	900,000
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DG - YOVANY MALDONADO		700,000
GESTOR SUC. BOGOTÁ Y DGV- VACANTE		600,000
GESTOR SUCURSAL MEDELLIN - OVERNEY GOMEZ	MEDELLIN	600,000
GESTOR EJE CAFETERO - FRANK SILVA	PEREIRA	500,000
GESTOR SUCURSAL BARRANQUILLA - NESTOR AMADOR	BARRANQUILLA	700,000
GESTOR SUCURSAL CALI - PAULO SANCHEZ	CALI	600,000

GESTOR SANTANDERES - GONZALO BAUTISTA	CÚCUTA	600,000
GESTOR TOLIMA Y HUILA - GABRIEL MOLINA	IBAGUÉ	1,000,000
GESTOR META Y CASANARE - ALAN FUENTES	VILLAVICENCIO	800,000
TOTAL		7,000,000

Fuente: Gerencia de Inmueble y Otros Activos

No obstante, la Gerencia de Inmuebles manifestó que al no contar con un procedimiento debidamente documentado o una instrucción clara y concreta acerca del manejo que se debe dar a los recursos asignados a los tramitadores, se realizó en el mes de marzo un arqueo al manejo de estos recursos, evidenciándose un faltante por valor de \$457.824 en uno de los tramitadores, dicha irregularidad conllevó al despido del funcionario sin tomarse las acciones disciplinarias respectivas.

Situación que es el reflejo de la falta de instrucciones y normativas para el manejo del cupo rotativo, incrementando los riesgos asociados a este proceso como lo es pérdida de recursos públicos.

De otra parte, se observó que la gerencia utiliza formatos que no se encuentran asociados al SIG para realizar los arqueos y las planillas de legalización, desconociéndose los procedimientos exigidos por la norma técnica ISO 9000 en relación con el control de registros donde todos los documentos deben ser controlados.

4.13. OBSERVACIONES NO ATENDIDAS EN LAS AUDITORIAS INTERNAS DE GESTIÓN REALIZADAS A LAS SUCURSALES – VIGENCIA 2019

A continuación, se relacionan las observaciones y recomendaciones registradas en las Auditorías Internas de Gestión realizadas a las Sucursales Medellín, Cali, Barranquilla y Bogotá, en cumplimiento al Plan Anual de Auditorías para la vigencia 2019, en las cuales los responsables de cada una de ellas suscribieron acciones de mejora relacionadas con solicitudes a la Gerencia de Inmuebles, toda vez que estas actividades deben ser desarrolladas, ajustadas e implementadas por la Dirección General e informadas respectivamente a cada Sucursal según corresponda

- a. Se recomienda analizar y definir indicadores propios que permitan medir la gestión que realiza en los diferentes procesos al interior de la sucursal.
- b. En relación con la administración del riesgo, y el manejo de los mismos, se recomienda a la Gerencia de Planeación y a los líderes de proceso como responsables de su identificación, análisis, valoración, seguimiento, evaluación y monitoreo del riesgo, involucrar y hacer partícipes a las diferentes sucursales ya que son ellos quienes aplican los controles y pueden dar cuenta de su efectividad y monitoreo.

- c. Se recomienda ajustar los términos de la circular normativa 069 en lo relacionado con el tiempo de sesión de los comités diferentes al de la sucursal., a fin de guardar coherencia con los tiempos de las actividades que se desprenden de las decisiones tomadas en esos estamentos.
- d. En la evaluación de los inmuebles no fue posible determinar las fechas de publicación en la página web de CISA, las cuales se hacen necesarias en el proceso de evaluación. Tal como se evidencio en el numeral 4.6.2 del presente informe.

4.14. ATENCION DE PETICIONES QUEJAS RECLAMOS SOLICITUDES Y DENUNCIAS – PQRSD

El proceso de Auditoría Interna en cumplimiento al artículo 76 de la Ley 1474 de 2011 realiza un informe semestral sobre el estado de las PQRSD radicadas en la entidad, de estas evaluaciones se pudo evidenciar que varias respuestas no cumplieron con los términos de Ley, por tal razón se respondieron de manera extemporánea a la ciudadanía y usuarios debido a demoras de algunos funcionarios pertenecientes al proceso de inmuebles, por lo que se requiere implementar controles de cumplimiento efectivos y analizar y determinar las causas por las cuales se presentan demoras en su respuesta, en el siguiente cuadro se relacionan los tiempos de respuesta de las PQRDS y la etapa donde se reproso la solicitud durante la vigencia 2019:

RADICADO	NOMBRE FLUJO	NOMBRE DEL ESTADO REPRESADO	FLUJO REPRESADO EN	DÍAS SIN RESPUESTA DESDE LA RADICACIÓN
418914	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	TRAMITE INTERNO REALIZADO	DIANA MARCELA PINZON	28
421708	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	JUAN BERNARDO MEJÍA	113
421727	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	JUAN BERNARDO MEJÍA	112
426487	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	JOSE ALBERTO CASTRO	15
427753	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	ANDRES SANTIAGO MEJÍA	23
427821	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANDRA RODRIGUEZ RUIZ	28
429876	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	19
430234	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANDRA RODRIGUEZ RUIZ	64
432895	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANDRA RODRIGUEZ RUIZ	26
435266	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	57

435103	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	TRAMITE INTERNO REALIZADO	WALTER ARLEY GUCHUVO	40
436831	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	JOSE UBEIMAR RIVERA	52
437282	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD RADICADA	WALTER ARLEY GUCHUVO	19
440755	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANDRA RODRIGUEZ	54
443640	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	27
445187	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD RADICADA	DIANA MARICELA PINZÓN	42
446192	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	FREDY OYUELA DELGADO	58
447635	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MARÍA ISABEL MARTÍNEZ LOPEZ	15
451952	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD GESTIONADA Y RESPUESTA ELABORADA	MABEL ANDREA RIVERA	27
452196	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	19
452196	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SERVICIO DE CORRESPONDENCIA	DIANA CAROLINA ORTIZ	19
454775	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	27
456972	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	RESPUESTA ADJUNTA	LUZ DAY LEÓN SANCHEZ	20
457187	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	RESPUESTA ADJUNTA	LUZ DAY LEÓN SANCHEZ	19
467315	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	16
478161	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	JOSE ALBERTO CASTRO PEREIRA	22
485579	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MABEL ANDREA RIVERA	22
476171	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD RADICADA	WALTER ARLEY GUCHUVO	39
483327	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANDRA RUIZ	43
476710	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	MONICA ALEJANRA RUIZ	60
516109	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	SOLICITUD REVISADA	DIANA CAROLINA ORTIZ	34

4.15. USUARIOS Y PERFILES APLICATIVOS

Se realizó la verificación de los usuarios asociados en los aplicativos Olympus y Olympus SAE, observando lo siguiente:

- a. Exfuncionarios o usuarios temporales de la entidad que se encuentran activos

NOMBRE FUNCIONARIO	AREA	CARGO FUNCIONARIO	OLYMPUS	OLYMPUS SAE
LUIS FERNANDO BACCI ANGULO	GERENCIA DE VALORACION	GERENTE DE VALORACIÓN	CONSULTA	
HAMILTON MORENO SUAZA	REVISORIA FISCAL	REVISORIA FISCAL	CONSULTA	
ANA GISSELLE ORTEGON RODRIGUEZ	REVISORIA FISCAL	REVISORIA FISCAL	CONSULTA	CONSULTA
AMPARO EDITH OROZCO SALAS	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
ANDREA ZORRO BLANCO	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
CAROLINA PEÑA SANCHEZ	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
ELIDA JOSEFA SERRATO REYES	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
FABIO AVILA BUITRAGO	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
JOSUÉ ALIRIO MARQUEZ MARQUEZ	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
JUAN SEBASTIAN RAMIREZ DUQUE	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
KAROL JULIETTE MARTINEZ MONTERO	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
LUISA FERNANDA MIRANDA SOTO	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
MARTHA SOTOMONTE SOTOMONTE	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
NIDYA ROCIO CORTES CONZALEZ	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	CONSULTA
VICTOR CHITIVA ACOSTA	CONTRALORIA	CONTRALORIA	CONSULTA	

- b.** Funcionarios que han sido trasladados de área y siguen conservando el perfil del cargo anterior como es el caso de Dolly Astrid Zabala Rincón quien fue trasladada de la sucursal Bogotá a la Vicepresidencia de Soluciones y conserva el perfil de ventas en el Olympus SAE.
- c.** Funcionarios que han sido trasladados de áreas y conservan el área anterior como es el caso de Gloria Cano
- d.** Funcionarios que fueron trasladados de área y conservan la anterior

Fucionario	Area Anterior	Area Actual
NUBIA ESPERANZA CORREA	SUCURSAL BOGOTA	GERENCIA DE INMUEBLE Y OTROS ACTIVOS
KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	VICEPRESIDENCIA DE SOLUCIONES PARA EL ESTADO	VICEPRESIDENCIA DE NEGOCIOS
MONICA ALEJANDRA RODRIGUEZ RUIZ	GERENCIA DE COBRANZA Y OTROS ACTIVOS	SUCURSAL BOGOTÁ
WILLIAM HERNANDO SOLANO	VICEPRESIDENCIA DE SOLUCIONES PARA EL ESTADO	GERENCIA DE PLANEACIÓN
YAIR ANDRÉS GONZALEZ GUTIERREZ	GERENCIA DE COBRANZA Y OTROS ACTIVOS	SUCURSAL MEDELLÍN
CRISTHIAN DAVID ARIZA	COORDINACIÓN COBRO COACTIVO	GERENCIA CONTABLE Y OPERATVA

Lo anterior ya ha sido mencionado en informes de auditoría anteriores indicando la necesidad de depurar los usuarios y perfiles de los aplicativos.

5. HALLAZGOS

- 5.1. Evaluados los indicadores implementados en el proceso, se evidenció que no se realiza el reporte de su cumplimiento oportunamente, incumpliendo con lo establecido en el numeral 3 “Responsabilidades” y numeral 7 “Resultados” del Anexo 9 “Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño del SIG”, del Manual 13 versión 10 del 20 de enero de 2020, tal como se describe en el literal a numeral 4.3 del presente informe.
- 5.2. Evaluadas las funciones de los servidores públicos del proceso de inmueble se evidenció que estos no cumplen con la totalidad de las responsabilidades asignadas omitiendo las directrices establecidas en el manual de responsabilidades del analista de bienes muebles y subastas, analista administrativo de inmuebles de la sucursal, coordinador de inmuebles de la sucursal. tal como se detalla en el numeral 4.4 del presente informe.
- 5.3. Evaluados los gastos de inmuebles del inventario se evidenció que cinco (5) inmuebles fueron comercializados entre las vigencias 2005 y 2015, y a la fecha de este informe aún siguen a nombre de CISA, donde se han asumido gastos posteriores a la venta, incumpliendo el numeral 5.2 de la circular normativa 069, tal como se detalla en el numeral 4.7.1. del presente informe.
- 5.4. Evaluados los inmuebles del inventario se evidenció que las conciliaciones realizadas entre la Gerencia de Inmueble y la Gerencia Contable no contemplan la totalidad de los inmuebles de inventario, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.1.10 de la circular normativa 066. Tal como se detalla en el numeral 4.7.2 del presente informe.
- 5.5. Evaluados los bienes muebles se evidenció que no se realizan conciliaciones entre el inventario registrado por la Gerencia de Inmueble y el registrado en la Gerencia Contable, sin determinar la cantidad de muebles ni el valor actual del bien, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.1.10 de la circular normativa 066. Tal como se detalla en el numeral 4.10.1 del presente informe.
- 5.6. Verificada la página web de CISA, se evidenció que los bienes muebles no se encuentran publicados en su totalidad, incumpliendo lo establecido en el la ley 1712 de 2014.

- 5.7. Realizada la evaluación a los Derechos fiduciarios de CISA se evidenció que existe diferencias en la asignación de la responsabilidad del manejo de estos entre lo establecido en el manual 016 y el numeral 4.12 de la circular normativa 069. Incumpliendo lo establecido en el numeral 7.5.3. control de información documentada de la ISO 9000:2015.
- 5.8. Evaluadas las actividades que realizan los tramitadores adscritos al proceso se evidenció que estos tienen asignado el manejo de recursos a través de un cupo rotativo cuyo manejo no se encuentra documentado en la normatividad interna, así mismo utilizan formatos para aqueos y legalizaciones que no están asociados al SIG, incumpliendo lo establecido en el numeral 7.5.3. control de información documentada de la ISO 9000:2015.
- 5.9. Evaluado el manejo de los recursos asignados a los tramitadores, y una vez realizado el arqueo por parte de la Gerencia de Inmuebles para verificar el manejo de los dineros se evidenció un faltante ocasionado por uno de ellos en el mes de marzo por valor de \$457.824, lo que ocasionó el retiro del funcionario sin que se tomaran las medidas administrativas, disciplinarias o posiblemente fiscales, así mismo ocasionando un posible detrimento patrimonial para la Entidad e incumpliendo los principios y valores del servidor público establecidos en el código de integridad.

6. OBSERVACIONES

- 6.1. Evaluados los compromisos adquiridos con la Contraloría General de la República en el plan de mejoramiento suscrito con la entidad, se observó que a la fecha no se ha cumplido con las acciones de mejoramiento determinadas en dicho plan, evidenciándose las mismas causas que generaron el hallazgo por falta de efectividad al interior del proceso, tal como se detalla en el numeral 4.1.3 del presente informe.
- 6.2. Se observó que los servidores públicos de la Gerencia de Inmuebles no tienen conocimiento sobre el código de integridad implementado en CISA, el manejo de conflicto de interés y el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, lo anterior por falta de socialización e interiorización desde la Dirección General tal como se detalla en el numeral 4.5 del presente informe.
- 6.3. Evaluada la administración del riesgos implementada en el proceso se observó que se tienen establecidos controles inoperantes de comités no constituidos en la entidad, igualmente se observó que no se realiza el monitoreo y análisis de las causas de la materialización del riesgo lo incide en la identificación y

determinación de las acciones de tratamiento, estableciendo los mismos controles que no son funcionales y efectivos.

- 6.4.** Evaluados los indicadores del proceso se observó que estos presentan debilidades en su definición y formulación, lo que no genera valor a la medición de la gestión que realiza el proceso lo cual no permite la toma de decisiones en pro de corregir posibles desviaciones en el cumplimiento de los objetivos institucionales.
- 6.5.** Evaluadas las metas establecidas por la Gerencia de Inmuebles en el plan estratégico, se observó que durante las vigencias 2017, 2018 y 2019 no se cumplió con las proyecciones establecidas las cuales estuvieron por debajo del 60%, incidiendo en el cumplimiento de su ejecución presupuestal por debilidades y deficiencias en la planeación y construcción de su presupuesto.
- 6.6.** En la evaluación del inventario de inmuebles se observó que este presenta una gran concentración representada en 340 inmuebles en estado de saneamiento lo que restringe la comercialización de los mismos, tal como se relaciona en el numeral 4.7 del presente informe.
- 6.7.** En la verificación de los gastos de cada inmueble se observó que treinta y cinco (35) inmuebles del inventario superan el valor del inmueble y que al momento de su comercialización no se recuperarían, evidenciándose debilidades en su gestión.
- 6.8.** Evaluado el talento humano del proceso se observó debilidad en la gestión del conocimiento por cuanto no se realizan actas de entrega o empalmes entre los funcionarios salientes y los entrantes, igualmente no se realiza una inducción o entrenamiento que le permita al nuevo funcionario realizar cronológicamente sus actividades generando dificultad en el ejercicio de las labores asignadas.
- 6.9.** En la evaluación de los bienes muebles se observó un posible detrimento patrimonial por la pérdida de una buseta del inventario, la cual fue dada de baja en el inventario sin surtir las acciones legales y disciplinarias respectivas tal como se detalla en el literal d del numeral 4.10.1 del presente informe.
- 6.10.** En la evaluación de los bienes muebles se observó que la información manejada por la Gerencia de Inmuebles no es actualizada oportunamente en relación a los precios de mercado, perdiendo oportunidad en la toma de decisiones frente a las actuaciones que se deben tomar ante estos bienes y su pérdida de valor ante el mercado, generando pérdidas para CISA.

- 6.11.** Se observó en la evaluación de los fideicomisos que no se conservan los soportes de las decisiones de las restituciones de los fideicomisos. Tal como se detalla en el numeral 4.11 del presente informe.
- 6.12.** Se observó que existe debilidad en el seguimiento y actuaciones realizadas para los derechos fiduciarios en CISA detallados en el numeral 4.11 del presente informe.
- 6.13.** En la evaluación del cupo rotativo asignado a los tramitadores se observó que la información suministrada por la Gerencia Financiera y Contable difiere de la entregada por la Gerencia de Inmuebles en relación con los montos del cupo. Tal como se detalla en el numeral 4.12 del presente informe.
- 6.14.** Se observó que en la evaluación de las PQRSD de la entidad que algunas respuestas son dadas extemporáneamente, evidenciando que el represamiento es ocasionado por funcionarios del proceso de inmuebles.
- 6.15.** Se observó en la revisión de perfiles y usuarios que los aplicativos Olympus y Olympus SAE registran inconsistencia en los perfiles y áreas asignadas a usuarios al igual que aun registra funcionarios y terceros que ya no hacen parte de la Entidad tal como se describe en el numeral 4.14 del presente informe.

7. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Se recomienda analizar y redefinir si es del caso las acciones establecidas en el plan de mejoramiento suscrito con la CGR a fin de subsanar los hallazgos determinando su efectividad, con el fin de realizar el cierre de estos en cumplimiento a la circular 005 de 2019 de la CGR.
- 7.2.** Se recomienda que al momento de determinar e implementar los controles de los riesgos del proceso se valide que estos existan y sean efectivos tal como lo determina la Circular Normativa 107.
- 7.3.** Se recomienda que cuando se presente la materialización de un riesgo del proceso se analicen sus causas y determine los controles inoperantes que deben ser redefinidos para que las acciones a generar no sean los mismos controles que presentaron debilidad, así mismo se requiere el monitoreo permanente por parte del líder del proceso como responsable de su implementación.

- 7.4. Se recomienda atender lo establecido en el Manual 13 “Manual del Sistema Integrado de Gestión (SIG)” relacionado con la identificación y el diseño de los controles asociados a los riesgos.
- 7.5. Se recomienda redefinir los indicadores establecidos para el proceso aplicando los criterios de definición establecidos en la guía para la construcción de análisis de indicadores de gestión del departamento administrativo de la Función Pública DAFP con el fin de contar con mediciones efectivas y que generen valor.
- 7.6. Se recomienda analizar uno a uno los gastos de los inmuebles que ya superan el valor comercial a fin de diseñar una estrategia que permita la comercialización o tomar decisiones tendientes a la optimización de los recursos en que incurre CISA para la conservación de estos.
- 7.7. Se recomienda realizar un análisis las comisiones y gastos de los derechos fiduciarios relacionados con las fiducias Karon a fin de buscar alternativas que beneficien a CISA, durante el tiempo que se resuelvan los procesos jurídicos en curso.
- 7.8. Se recomienda al responsable del proceso, atender los requerimientos internos solicitados por las distintas Sucursales en atención al cumplimiento de las acciones de mejora propuestas en sus planes de mejoramiento, para atender las observaciones realizadas por la Auditoría Interna de Gestión.
- 7.9. Se recomienda diseñar y formalizar un procedimiento para el manejo y control del cupo rotativo asignado a los tramitadores de CISA.
- 7.10. Se recomienda establecer estrategias de saneamiento para los inmuebles del inventario que se encuentran en estado no comercializable, así mismo evitar los gastos que se vienen presentando para el mantenimiento y administración en cumplimiento a la eficiencia de austeridad en el gasto público.

8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA

De la evaluación realizada al Proceso de Gestión Integral de Activos - Inmuebles, se concluye que este cumple con las políticas administrativas establecidas por la entidad, no obstante, presenta algunas desviaciones operativas que requieren suscribir acciones de mejora para fortalecer el proceso, tal como se describe en los numerales 5 y 6 del presente informe.

Así mismo, se debe fortalecer el tema de documentación, indicadores, riesgos y controles al interior del proceso, con el fin de establecer mecanismos de seguimiento eficientes que permitan medir el cumplimiento de los objetivos institucionales, Así como realizar un análisis de las acciones de mejoramiento establecidas para el cumplimiento del Plan de mejoramiento suscrito con la Contraloría General de la República que permitan evidenciar la eficacia para el cierre de estos.

Igualmente se deberá socializar e interiorizar con todo el equipo de trabajo, temas transversales de obligatorio cumplimiento como es el conocimiento de las Dimensiones establecidas en el MIPG y el reporte de Conflicto de Interés, con el fin de fortalecer el conocimiento de la gestión pública en el desarrollo de las actividades propias del Proceso.

Se resalta por parte del equipo auditor, la disponibilidad y cumplimiento oportuno en la entrega de la información requerida y el compromiso permanente por parte de los funcionarios adscritos al proceso evaluado para atender todo lo relacionado con la etapa de ejecución de la Auditoría, mostrando un avance significativo con la cultura del Control.

9. MESA DE TRABAJO

En atención al “Procedimiento para Auditorías Internas de Gestión”, una vez remitido el informe preliminar por el Auditor Interno, se realizó mesa de trabajo con el líder del proceso auditado y el equipo auditor el día 12 de junio de 2020, con el fin de consolidar el informe definitivo, los ajustes y observaciones quedan soportados en el acta de mesa de trabajo la cual hace parte integral del presente informe.

<p>Aprobado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO Elkin Orlando Angel Muñoz Auditor Interno</p>	<p>Elaborado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO Zulma J Cristancho Jaimes Auditor Líder. Mauren Gonzalez Salcedo Lorena Picon Paez Auditores de Apoyo</p>	<p>Fecha de aprobación</p> <p>16-06-2020</p>
---	--	--