

INFORME DE AUDITORÍA

NOMBRE DEL PROCESO, ÁREA O TEMA A AUDITAR: Auditoría Interna de Gestión
- Zona Centro de Central de Inversiones S.A.

INFORME PRELIMINAR: 06/12/2021

INFORME DEFINITIVO: 27/12/2021

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 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”, el Decreto 403 de 2020 CGR, “Fortalecimiento del Control Fiscal” y las Circulares Normativas establecidas por la Entidad, el estatuto de Auditoría Interna y la guía para la administración del riesgo y el diseño de controles en entidades públicas emitida por el DAFP en su versión No 5, 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 Plan Anual de Auditorías aprobado en el mes de enero de 2021, y sus modificaciones por el Comité Asesor de Junta Directiva de Auditoría, la Oficina de Control Interno realizó Auditoría Interna de Gestión a la Zona Centro de conformidad al Plan de Auditoría y Carta de Representación dado a conocer con anterioridad al líder del proceso, cuyo propósito principal, 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 y permanente de la Zona Centro, 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 a las actividades ejecutadas en la Zona

Centro, 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 a la Zona Centro de CISA, evaluando la aplicabilidad de los procesos y procedimientos establecidos en los manuales y las circulares internas, políticas y normatividad legal vigente, donde se evaluó la vigencia 2020.

Esta auditoría se llevó a cabo en cumplimiento a las normas y técnicas de auditoría generalmente aceptadas, con fundamento en las normas internacionales de auditoría basadas en riesgos, la guía para la administración del riesgo y el diseño de controles en entidades públicas versión 5 Estatuto de Auditoría Interna, séptima dimensión y tercera línea de defensa del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, la auditoría se realizó del 2 de 30 noviembre de 2021.

4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

4.1. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

El equipo auditor determinó la muestra aleatoria a partir de la información correspondiente a la gestión realizada por la Zona Centro durante la vigencia 2020 para acuerdos de cartera, inmuebles propios y comercializados de la siguiente manera:

a. Acuerdos de Cartera suscritos:

BASE			MUESTRA			
RANGO	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	%	VALOR	%
Hasta 10 millones	1699	6,150,555,864	850	50%	3,075,277,932	50%
entre 10 y 50 millones	365	7.157.853.773	182	50%	3,578,926,886	50%
entre 50 y 100 millones	39	2.500.520.829	39	100%	2.500.520.829	100%
superior a 100 millones	48	8.016.992.631	48	100%	8.016.992.631	100%
TOTAL	2151	23,825,923,097	1119	55%	13,104,257,703	55%

Fuente: Gerencia de Normalización de Cartera - noviembre 2021

b. Informe de los inmuebles tanto propios como administrados y comercializados

INMUEBLES	CANTIDAD	VALOR	MUESTRA			
			CANTIDAD	%	VALOR MUESTRA	%
CISA	89	8.627.221.518	89	100%	8.627.221.518	100%
SAE	153	50.538.419.397	60	40%	7,640,407,412	15%
TOTAL	242	59.165.640.915	149	61%	16.267.628.930	28%

Fuente: Base de Datos Olympus y Olympus SAE – noviembre 2021

4.2. EVALUACIÓN DE AUDITORIAS ANTERIORES

4.2.1. Auditorias anteriores:

Se verificó el plan de mejoramiento de la Zona Centro, correspondiente a la auditoría interna de gestión realizada a la vigencia 2019, con vencimientos a 31 de diciembre de 2021, evidenciando que este presenta un avance del 5%, no obstante, en el desarrollo del **numeral 4** del presente informe se realiza la verificación de la efectividad de las acciones registradas concluyendo que no se da cierre a ninguna de ellas y se realiza la ratificación de las mismas por reiteración del incumplimiento registrado.

4.2.2. Auditorías internas de Calidad:

Se realizó la verificación de las acciones correctivas, preventivas o de mejora en el aplicativo ISOLUCION, observando que al 30 de octubre de 2021 la Gerente de Zona registra en estado vencido la No conformidad por Auditoría Interna del SIG #1198 de fecha 23 de abril de 2021 la cual describe que ... *“En el décimo tercer ciclo de auditorías internas del SIG al proceso Gestión de Activos de la zona Centro se evidenció que en inmueble con ID 18534 (cemerca) en el mes de agosto de 2020 se escrituró, a la fecha del ejercicio de auditoría interna este inmueble se encuentra en el estado “Proceso de Venta, por lo cual se concluye que el aplicativo Olympus no evidencia la realidad de la gestión del proceso”, acción que no registra ninguna gestión por parte del responsable, incumpliendo lo establecido en el numeral 4 del procedimiento para la Gestión de Mejora del anexo 05 del Manual 13 “Sistema Integrado de Gestión – SIG” de la entidad.*

En mesa de trabajo realizada el 23 de diciembre de 2021 se indicó que esta acción ya había sido cerrada, verificado el aplicativo ISOLUCION no se evidencia gestión sobre la No Conformidad por lo tanto se mantiene el hallazgo.

4.2.3. Plan de Mejoramiento CGR.

Verificado el plan de mejoramiento suscrito con la CGR se identificó que la Zona Centro, no es responsable de ninguna acción de mejora.

4.3. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

Verificado el mapa de riesgos registrado en el Aplicativo de Seguimiento para la Estrategia - ASE, se observó que la Zona Centro no tiene riesgos identificados de manera particular, no obstante, si tiene incidencia en los definidos por los procesos de Gestión de Activos Cartera e Inmuebles, Gestión Jurídica del Negocio y Soluciones para el Estado, toda vez que aporta con su gestión a la administración de estos riesgos en la aplicación de controles y tratamiento de los mismos.

De cuarenta y dos (42) riesgos identificados en los procesos mencionados la Zona Centro tiene participación en la gestión de veintidós (22) de ellos así:

CLASE	NOMBRE DEL RIESGO
Riesgos Estratégicos	RE-SE-01 Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de cartera
	RE-SE-02 Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de inmuebles
	RE-GAC-01 Posibilidad de afectación económica por disminución en los ingresos debido al incumplimiento en las metas del cobro de cartera
Riesgo de Corrupción	RC-GAC-02 Cobro o recaudo de las obligaciones para el beneficio propio o de un tercero
	RC-GAC-03 No reportar o eliminar en las centrales de riesgos a deudores para beneficio propio o de un tercero
	RC-GAC-04 Demorar u omitir el proceso de judicialización en búsqueda de beneficio propio o de un tercero
	RC-GAI-02 Manipulación del proceso de venta de inmuebles para beneficio propio o de terceros
	RC-GJN-01 No ejercer las acciones legales oportuna o erróneamente en los saneamientos de los activos (inmuebles) o impulsos procesales para beneficio propio o de un tercero
	RC-GJN-06 No ejercer las acciones legales oportuna o erróneamente en la judicialización de las obligaciones (cartera) o impulsos procesales para beneficio propio o de un tercero
	RC-GJN-07 Emisión de conceptos jurídicos incompletos y/o inoportunos que no reflejen la condición jurídica de la cartera para beneficio propio y/o de un

	tercero
Riesgo Operativo	RO-SE-01 Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas, entre otros)
	RO-SE-02 Generación de negocios para las soluciones de cartera con errores y/o Inoportunidad
	RO-SE-03 Generación de negocios para las soluciones de inmuebles con errores y/o inoportunidad
	RO-SE-05 Generación de negocios para las soluciones de saneamiento a terceros con errores y/o inoportunidad
	RO-SE-06 Posibilidad de afectación económica por generación de negocios para la comercialización de inmuebles debido a errores y/o inoportunidad
	RO-GAC-02 Inadecuada gestión del cobro (persuasivo, jurídico y coactivo)
	RO-GAI-01 Entrega inoportuna o con errores de inmuebles para comercializar
	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-GJN-01 Emisión de conceptos jurídicos inoportunos e incompletos que no reflejen la condición jurídica del inmueble
	RO-GJN-05 Defensa judicial o Gestión de tutelas extemporáneas, incompleta o débilmente argumentada y soportada
	RO-GJN-06 Emisión de conceptos jurídicos inoportunos e incompletos que no reflejen la condición jurídica de la cartera

Analizados los controles asociados a los riesgos identificados, se evidenció que evaluada la gestión de la Zona Centro se presentan posibles materializaciones de los siguientes riesgos:

*Riesgos “**RE-SE-01** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de cartera”, “**RE-SE-02** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de inmuebles” y “ **RO-SE-01** Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas,entre otros)”, como se describe en el numeral 4.9.3 del presente informe donde se registra el incumplimiento de los presupuestos de generación de inventario tanto en inmuebles como en cartera en la vigencia 2020 donde su ejecución fue del 0%.*

*Riesgos **RO-GAI-01** Entrega inoportuna o con errores de inmuebles para comercializar y **RO-GAI-03** Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles,*

como se describe en los **numerales 4.10.1, 4.10.2 4.10.3, y 4.10.4** del presente informe donde se registran observaciones relacionadas con la gestión de los inmuebles tanto propios como administrados por la Zona Centro.

*Riesgo **RO-GAC-02** Inadecuada gestión del cobro (persuasivo, jurídico y coactivo)*, como se describe en el **numeral 4.11** de presente informe donde se registran observaciones relacionadas con la gestión de normalización de cartera por parte de la Zona.

Por lo anterior es necesario que la Zona Centro realice las gestiones correspondientes para el reporte de la posible materialización de este riesgo conforme a lo establecido en el numeral 9.5.2 de la Circular Normativa 107 “Política de Administración del Riesgo en Central de Inversiones S.A”.

4.3.1. Materializaciones de Riesgos Reportadas

La zona Centro para la vigencia 2020 y corte 31 de octubre de 2021 a materializado los siguientes Riesgos:

RO-AS-04 Gestión documental inexistente o ineficiente – plan con fecha de cierre 30-12-2021

RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles - plan con fecha de cierre 30-12-2021

Riesgo	Tarea	Fecha Inicial planificada	Fecha final planificada	Estado
RO-AS-04 Gestión documental inexistente o ineficiente (2020 Zona centro)	Generar un control para realizar seguimiento al archivo de gestión de CISA	01/01/2021 23:59	30/12/2021 23:59	Finalizada
RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles (2021 Zona centro)	Capacitación de los nuevos controles y los fortalecidos	01/06/2021 23:59	31/12/2021 23:59	En curso
	Cargue de documentación en carpetas y aplicativo	01/06/2021 23:59	31/12/2021 23:59	En curso
	Confirmación del ingreso del dinero a CISA	01/06/2021 23:59	31/12/2021 23:59	En curso

	Inclusión y fortalecimiento de controles en las circulares normativas correspondientes	01/06/2021 23:59	31/12/2021 23:59	En curso
--	--	---------------------	---------------------	----------

Fuente: Gerencia de Planeación - noviembre 2021

No obstante, como se menciona en los **numerales 4.9, 4.10 y 4.11** se siguen presentando observaciones que conllevan a la posible materialización de los riesgos, las cuales se podrán evaluar en futuras vigencias donde se evalúe la efectividad de las acciones propuestas en cada plan de acción.

4.4. INDICADORES DEL PROCESO.

La Zona Centro, cuenta con los siguientes indicadores asociados directamente a su gestión en el aplicativo ISOLUCION así:

4.4.1. Cumplimiento de metas de recaudo Zona Centro

Indicador creado en abril de 2020, con una periodicidad de medición trimestral y una meta de 85%, evaluado el indicador se observó que en el análisis de este se registró en la vigencia 2020 y a III trimestre de 2021, donde la medición reportada corresponde a un valor acumulado, según la fórmula establecida únicamente hace referencia al valor del trimestre, las siguientes son las mediciones registradas en el aplicativo:

AÑO	PERIODO	MEDICION
2020	II Trimestre	84
2020	III Trimestre	85
2020	IV Trimestre	86
2021	I Trimestre	128
2021	II Trimestre	121
2021	III Trimestre	115

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

De la anterior medición se observó que esta no corresponde al objetivo del indicador “Determinar el nivel de cumplimiento en el recaudo de cartera por la gestión de cobro realizada en la Zona Centro frente a las metas establecidas” toda vez que según lo indicado por la analista de minería de datos de la Gerencia de Normalización de Cartera el indicador evidencia el cumplimiento acumulado versus las metas propuestas para el recaudo de cartera.

Así mismo, se observó que no se han registrado acciones correctivas en el aplicativo ISOLUCION por el incumplimiento del indicador.

4.4.2. Gestión de contactabilidad al portafolio Zona Centro

Indicador creado en abril de 2020, con una periodicidad de medición trimestral y una meta de 90%, analizado el detalle y composición de este se observó que durante la vigencia 2020 y al III trimestre de 2021, la Zona Centro registro las siguientes mediciones:

AÑO	PERIODO	MEDICION
2020	II Trimestre	93
2020	III Trimestre	97
2020	IV Trimestre	99
2021	I Trimestre	98
2021	II Trimestre	94
2021	III Trimestre	99

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

4.4.3. Ejecución de presupuesto de gastos

El indicador modificó la frecuencia de mensual a trimestral y la meta pasa de 90% a 25% a partir de la vigencia 2021 donde se realiza una consolidación general de los gastos y no por zonas, así mismo se establece que el indicador tiene por objeto “medir el porcentaje de ejecución de los gastos de inmuebles contra el presupuesto” y la formula relaciona el gasto trimestral versus el gasto anual con una meta estática lo que no permite establecer con claridad el cumplimiento real o no del indicador

De acuerdo con lo registrado en el aplicativo ISOLUCION la medición para la Zona Centro durante la vigencia 2020 fue la siguiente:

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT – DIC
No registra medición como zona	No registra medición como zona	No registra medición como zona	72%	55%	53%	81%	66%	70%	No se detalla el Cumplimiento

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

Para la vigencia 2021 se registra un incumplimiento del indicador toda vez que la tendencia de este es negativa y la meta fue determinada en el 25%, las mediciones

registradas son las siguientes:

AÑO	PERIODO	MEDICION
2021	I Trimestre	29
2021	II Trimestre	47
2021	III Trimestre	45

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

De lo anterior se resalta que los incumplimientos no registran en el aplicativo las acciones correctivas incumpliendo lo establecido en el numeral 10.1 del Manual 13 del SIG

4.4.4. Aprobación Venta de Inmuebles

Indicador creado en el mes de octubre de 2020, con una periodicidad de medición trimestral y una meta del 90%, analizada la ficha técnica de este se observó que el objetivo del indicador expresa *“El resultado de este indicador se deberá mostrar por sucursal. Del informe de pujas del Reporteador (para CISA y para SAE) se toman las que tengan fecha de inicio dentro del periodo de análisis a fin de determinar el total de inmuebles y se verifica su estado de oferta en el mismo reporte (se tienen en cuenta las aprobadas y las desistidas)”* dicho objetivo señala la forma como se debe calcular y no establece el criterio para el cual fue creado.

La fórmula del indicar establece el total de inmuebles aprobados en venta versus el total de inmuebles que activaron puja, evidenciando que para la medición de las vigencias 2020 y corte septiembre de 2021 la medición fue la siguiente para la zona:

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	IV Trimestre	78	68
2021	I Trimestre	92	86
2021	II Trimestre	85	77
2021	III Trimestre	79	72

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

*La medición corresponde al consolidado de todas las zonas

Se evidencio que la zona centro no cumple en ninguno de los trimestres y únicamente se estableció la no conformidad real #1215 el 25 de octubre de 2021, así mismo no se observó un análisis de las causas que generaron dicho incumplimiento para la No

Conformidad #1215 radicada el 25 de octubre de 2021 la cual se encuentra sin gestión por parte del responsable.

4.4.5. Cumplimiento presupuesto de escrituras

Indicador creado en el mes de octubre de 2020, con una periodicidad de medición mensual y una meta del 90%, la Zona Centro presentó el siguiente registro de medición:

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	octubre	30	18
2020	Noviembre	57	Indeterminado
2020	diciembre	106	25
2021	Enero	3	0
2021	Febrero	25	38
2021	Marzo	11	3
2021	Abril	67	13
2021	Mayo	57	79
2021	Junio	102	16
2021	Julio	50	26
2021	Agosto	26	7
2021	Septiembre	145	585

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

*La medición corresponde al consolidado (promedio) de todas las zonas

Se evidencia el incumplimiento permanente del indicador tanto consolidado (promedio de las zonas) como de manera particular el de la Zona Centro el cual no ha registrado acciones correctivas, así mismo no se observó un análisis de las causas que generaron dicho incumplimiento para la No Conformidad #1211 radicada el 26 de agosto de 2021 la cual se encuentra sin gestión por parte del responsable.

Adicionalmente no se registra la medición del indicador del mes de octubre y noviembre del 2021.

4.4.6. Cumplimiento presupuesto de Promesas.

Indicador creado en el mes de octubre de 2020, con una periodicidad de medición mensual y una meta del 90%, la Zona Centro registró las siguientes mediciones:

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	octubre	268	522
2020	Noviembre	1619	Indeterminado
2020	diciembre	392	Indeterminado
2021	Enero	331	300
2021	Febrero	204	131
2021	Marzo	226	213
2021	Abril	100	40
2021	Mayo	32	7
2021	Junio	96	170
2021	Julio	292	120
2021	Agosto	77	180
2021	Septiembre	251	318

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

*La medición corresponde al consolidado (promedio) de todas las zonas

Se evidencia el incumplimiento del indicador tanto consolidado como de manera particular de la Zona Centro, que, aunque se estableció la No Conformidad #1206 de fecha 21 de junio de 2021, se siguen presentando dichos incumplimientos.

4.4.7. Disponibilidad de inmuebles por avalúos

Indicador creado en octubre de 2020, con una periodicidad de medición mensual y una meta de 5%, donde la Zona Centro registro la siguiente medición

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	octubre	15%	4%
2020	Noviembre	13%	1%
2020	diciembre	29%	5%
2021	Enero	20%	3%
2021	Febrero	15%	7%
2021	Marzo	12%	4%
2021	Abril	8%	4%
2021	Mayo	8%	0
2021	Junio	9%	0
2021	Julio	1%	0
2021	Agosto	4%	5%
2021	Septiembre	5%	5%

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

*La medición corresponde al consolidado (promedio) de todas las zonas

Se evidencia el incumplimiento del indicador consolidado, no obstante, se observó que la Zona Centro cumplió con el seguimiento que se debe realizar a los avalúos para evitar que estos venzan y el estado del inmueble cambie.

4.4.8. Disponibilidad de Inmuebles por Recepción Física

Indicador creado en octubre de 2020, con una periodicidad de medición mensual y una meta de 5%, verificado el seguimiento realizado en la vigencia 2020 y corte noviembre 2021, el cual tiene como objetivo “Garantizar la disponibilidad de los inmuebles por recepción física para su respectiva comercialización” las mediciones registradas por la Zona son las siguientes:

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	octubre	En estos meses no se registraron inmuebles en esta condición	
2020	Noviembre		
2020	diciembre		
2021	Enero	1	1
2021	Febrero	0.4	0.4
2021	Marzo	0.3	0.3
2021	Abril	2.5	0
2021	Mayo	1.3	2
2021	Junio	2.6	4
2021	Julio	2.3	3
2021	Agosto	1.1	0
2021	Septiembre	1.5	1

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

Del cuadro anterior se resalta, que no se registran incumplimientos en el indicador, no obstante, no es válido para el mismo indicador establecer la medición en términos de porcentaje, toda vez que los inmuebles son una unidad y su recepción se debe hacer de manera total y no parcial para cumplir con el objetivo del indicador.

4.4.9. Efectividad Promesa de Venta de Inmuebles

Indicador creado en octubre de 2020, con una periodicidad de medición trimestral y una meta del 90% en el cuarto trimestre de 2020 la Zona Centro registra la siguiente medición:

AÑO	PERIODO	MEDICION*	MEDICIÓN ZONA
2020	IV Trimestre	94	89
2021	I Trimestre	95	95
2021	II Trimestre	91	88
2021	III Trimestre	95	93

Fuente: ISOLUCION – noviembre 2021

Las mediciones reportadas en el aplicativo no corresponden a la realidad sobre la gestión de las promesas, toda vez que como se indica en el **numeral 4.10** del presente informe no se están cumpliendo los términos establecidos para realizar las ventas de los inmuebles y no se están teniendo en cuenta los inmuebles que pueden ser “**desistidos**” como una desviación del mismo.

4.5. ESTRUCTURA DE LA ZONA

La Zona Centro a 31 de diciembre de 2020 contaba con una estructura conformada por treinta y cuatro (34) funcionarios, la cual fue modificada en el mes de noviembre de 2021 por instrucciones de Presidencia, toda vez que se realiza una reorganización administrativa en la cual el grupo de gestores de cobranza de la zona hará parte de la Gerencia de Normalización de Cartera, quedando actualmente con la siguiente estructura:

Contrato Indefinido – 8
 Contrato de Obra o Labor CISA – 7
 Contrato de aprendizaje – 1
 Contrato a Terminio Fijo: 1

Verificado el Manual de Responsabilidades para los funcionarios a término indefinido y Manual de Funciones para Obra o Labor, se evidencia que las funciones se están ejecutando en los términos allí establecidos.

4.5.1. Seguimiento Planes Individuales de Desarrollo – CN 024

En cumplimiento a la Circular Normativa 024 numeral 5.3.2 “*Evaluación del Desempeño por Competencias*”, se realizó la verificación en la suscripción y seguimiento de los PID a los funcionarios con contrato a término indefinido y que son objeto de Evaluación de Desempeño en la vigencia 2020, evidenciando que se suscribieron para seis (6) de los siete (7) funcionarios asignados a la Zona, no se

evidencia la suscripción de la funcionaria que hace parte de la Gerencia Jurídica del Negocio.

4.5.2. Proceso de Inducción y Reinducción - CN 024

En cumplimiento a la Circular Normativa 024 numeral 5.3.1 “Definición y Alcance”, se realizó la verificación de la asistencia de los funcionarios asignados a la Zona Centro a la Inducción y Reinducción durante la vigencia 2020, evidenciando que de los 34 funcionarios asignados solo se aporta la evaluación de 23 de ellos, evaluación que fue realizada por la Gerencia de Recursos haciendo uso de la herramienta Aula Virtual, no obstante, 4 funcionarios no realizaron el ejercicio evidenciando así la falta de compromiso con la Entidad, es de anotar de que 6 funcionarios ya no laboran en la Zona Centro.

4.6. CONOCIMIENTO DEL MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN –MIPG y TEMAS TRANSVERSALES A LA ENTIDAD

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.

Adicional a lo anterior y con fundamento en la participación que todo funcionario de la Entidad debe tener sobre temas transversales y de importancia para el desarrollo de sus funciones, el equipo auditor realizó una encuesta a los funcionarios de la Zona Centro 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, así como en Gestión Documental, Riesgos y Conflicto de Interés.

En la encuesta participaron 15 de los 34 funcionarios asignados a la Zona Centro, toda vez que los gestores de cartera fueron reasignados a la Gerencia de Normalización de Cartera desde el 1 de noviembre de 2021 por instrucción de la Presidencia, como resultado se evidenció que más el 85% de los funcionarios ha interiorizado el Modelo, y tienen claridad donde pueden consultarlo, sin embargo, es necesario reforzar el conocimiento acerca de los elementos que lo componen, su uso y aplicación.

La encuesta evalúa el conocimiento sobre el Código de integridad de la Entidad, conflicto de interés, la administración del riesgo e indicadores evidenciando que no se cuenta con total claridad acerca de su definición, ubicación y los conceptos asociados a estos.

Se denota falta de autocontrol de los servidores públicos de la Zona Centro para interiorizar el MIPG y demás temas transversales, identificándose por parte del equipo auditor que las áreas responsables de su implementación han realizado la divulgación, sensibilización y socialización sobre estos temas.

4.7. PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, SOLICITUDES Y DENUNCIAS – PQRSD.

Para la vigencia 2020 se registraron un total de 89 PQRD’S en la Zona Centro, clasificadas por tipología así:

VIGENCIA 2020	
TIPOLOGÍA	CANTIDAD
DEVOLUCIONES DE SALDO	1
GESTIÓN AMBIENTAL	2
MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	37
REQUERIMIENTOS DE INMUEBLES	47
QUEJAS FUNCIONARIOS CISA	2
TOTAL	89

Fuente: ZEUS – noviembre 2021

Evaluado el cumplimiento de los términos y la gestión de las PQRD’S establecidos en la Circular Normativa N°005 “*Políticas y Procedimientos para dar Respuesta a los Trámites y Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias de los Clientes*” y en el Artículo 5 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 que amplió el termino general para atender peticiones, norma expedida en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por causa del nuevo coronavirus-COVID 19 para los casos que aplican a partir de su expedición, se observó lo siguiente:

4.7.1. PETICIONES

ID RADICADO	TIPOLOGÍA	OBSERVACIONES
526427	GESTIÓN AMBIENTAL	No se evidenció adjunta al aplicativo de gestión documental Zeus la respuesta dada al peticionario

545434	GESTIÓN AMBIENTAL	Solicitud tramitada extemporáneamente, 19 días hábiles en el estado solicitud gestionada y respuesta elaborada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
519877	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 62 días hábiles en el estado solicitud validada a cargo de Monica Alejandra Rodriguez
522073	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 41 días en estado respuesta elaborada a cargo de Luis Felipe Marín
524102	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 65 días en estado respuesta elaborada a cargo de Luis Felipe Marín
529757	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 36 días hábiles en el estado respuesta elaborada y enviada a cargo de Cindy Tatiana Aponte; se da una respuesta parcial y se cierra la petición sin dar respuesta completa
534925	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 28 días hábiles en el estado solicitud validada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
536248	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 18 días en el estado respuesta elaborada a cargo de Luis Felipe Marín.
537195	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 19 días hábiles en el estado respuesta elaborada y enviada a cargo de Monica Alejandra Rodriguez
539062	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 30 días en el estado respuesta elaborada y enviada a cargo de Luis Felipe Marín.
540335	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 17 días hábiles en el estado solicitud validada a cargo de Monica Alejandra Rodriguez
543355	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 30 días hábiles en el estado solicitud validada a cargo de Monica Alejandra Rodriguez
565012	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, ACCESO INFO PÚBLICA	Solicitud tramitada extemporáneamente, 61 días hábiles después de radicada la solicitud a cargo de Daniel Antonio Valderrama; así mismo no se evidenció en el aplicativo Zeus No esta adjuntada la respuesta de fondo dada al peticionario

525005	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 38 días hábiles en el estado solicitud gestionada y respuesta elaborada a cargo de Fredy Oyuelo Delgado
528200	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 15 días hábiles en el estado respuesta adjunta a cargo de Diana Carolina Ortiz
532646	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 20 días hábiles en el estado solicitud revisada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
534837	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 29 días hábiles en el estado solicitud revisada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
536676	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 31 días hábiles en el estado solicitud revisada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
539987	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 35 días hábiles en el estado solicitud revisada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
540671	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 29 días hábiles en el estado solicitud revisada a cargo de Daniel Antonio Valderrama
546066	REQUERIMIENTOS INMUEBLES	DE	Solicitud tramitada extemporáneamente, 36 días hábiles en el estado solicitud radicada a cargo de Daniel Antonio Valderrama

Se detalla en el cuadro anterior la trazabilidad del aplicativo de gestión documental Zeus en el que se evidencian los incumplimientos de términos y el funcionario responsable de gestionar el flujo; así mismo, para dar por finalizado el trámite de la petición, la respuesta debe ser completa y de fondo, y debe estar adjunta como soporte en el radicado en Zeus.

4.7.2. QUEJAS

RADICADO	QUEJA CONTRA FUNCIONARIO	MOTIVO DE LA QUEJA	TRAMITE INTERNO
543199	MADELYN PULIDO	Actitud grosera y burlesca de la funcionaria	Se envía correo electrónico por parte del Gerente de Sucursal Bogotá, ofreciendo disculpas por el trato del funcionario e informándole

			que internamente se están realizando las investigaciones pertinentes al caso.
546852	JAUQUELINE QUINTANA SANABRIA	Mentiras, amenazas	Se envía correo electrónico por parte del Gerente de Sucursal Bogotá, ofreciendo disculpas por el trato del funcionario e informándole que internamente se están realizando las investigaciones pertinentes al caso.

Se observó que las quejas no finalizaron en procesos disciplinarios en contra de los funcionarios involucrados; al respecto es importante que se generen los respectivos llamados de atención y se desarrollen capacitaciones que fortalezcan las competencias y habilidades para afianzar la cultura de servicio al ciudadano en los funcionarios de la Zona Centro.

En mesa de trabajo realizada el 23 de diciembre de 2021, se indico haber dado traslado a las quejas a la Vicepresidencia Financiera y Administrativa, no obstante, no se aportó la evidencia que soporta el traslado mencionado por lo tanto se mantiene la observación.

4.7.3. TUTELAS

Validadas las acciones de tutelas radicadas en la vigencia 2020 en contra de Central de Inversiones S.A, se evidenció que las siguientes tutelas corresponden a temas relacionados con la gestión de la Zona Centro:

ZEUS	TUTELA	ACCIONANTE	DERECHO FUNDAMENTAL	DECISIÓN
ZEUS 522024	TUT-001 INMUEBLES- 2020	WILLIAM ALBERTO ARCINIEGAS QUIROGA - LINA MARIA GRISALES BETANCOURT	DEBIDO PROCESO	Tutela a favor de CISA niega por improcedente
ZEUS 553929	TUT-008 INMUEBLES- 2020	ALEXANDER MONTEALEGRE GARCIA	DEBIDO PROCESO	Tutela en contra de CISA ordenan a CISA dar respuesta de fondo al derecho de petición en 48 horas

ZEUS 567005	TUT-014 INMUEBLES- 2020	JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ	CORTES	DEBIDO PROCESO	Tutela a favor de CISA niega por improcedente
ZEUS 567005	TUT-015 INMUEBLES- 2020	OSCAR OLMEDO SANCHEZ - JAVIER SANCHEZ	GOMEZ GOMEZ	DERECHO DE PETICIÓN	Tutela a favor de CISA niega por improcedente

4.8. SOLICITUDES DE CAMBIO POR BASE DE DATOS EN LA INFORMACIÓN DE LOS APLICATIVOS DE CISA

En desarrollo de la Auditoría Interna de Gestión al proceso de Infraestructura Tecnológica se evidencio que se están registrando modificaciones a la Base de Datos de los aplicativos In House de la Entidad, solicitadas por los diferentes procesos con el fin de corregir errores de gestión en el desarrollo de comercialización de inmuebles los cuales son tramitados a través del Flujo de Zeus denominado “*Modificaciones Base de Datos*” , donde la Zona Centro, registro los siguientes para la vigencia 2020:

SOLICITUD MODIFICACIÓN BASE DE DATOS 2020 - APLICATIVO OLYMPUS CISA Y SAE				
APLICATIVO	TOTAL CISA	SUCURSAL BOGOTA	ERRORES INVOLUNTARIOS (SUCURSAL BTA)	% ERRORES INVOLUNTARIOS SUC. BTA
OLYMPUS CISA	77	55	28	51%
OLYMPUS SAE	109	86	10	12%
TOTAL	186	141	38	27%

Fuente: Dirección de Tecnología – noviembre 2021

De lo anterior se resaltan los requerimientos que se solicitan por “**errores involuntarios**” definidos en las justificaciones de cada uno de los ZEUS que soportan las solicitudes:

RADICADO	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION	IMPACTO CONTABLE
552219	Toda vez que en el mes de febrero 28 se encontraba en mantenimiento el OLYMPUS y las facturas se solicitaron por ZEUS.	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO
552220	Toda vez que en el mes de febrero 28 se encontraba en mantenimiento el OLYMPUS y las facturas se solicitaron por ZEUS.	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO
552221	Toda vez que en el mes de febrero 28 se encontraba en mantenimiento el OLYMPUS y las facturas se solicitaron por ZEUS.	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO

552222	Toda vez que en el mes de febrero 28 se encontraba en mantenimiento el OLYMPUS y las facturas se solicitaron por ZEUS.	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO
593367	Buenas tardes, se manera atentan me permito solicitar la modificación por base de datos, de la oferta por el id 18152, que corresponde a la oferente Luz Esther Hernández Sánchez. En este orden de ideas se debe quitar la fecha de desistimiento y que la oferta quede vigente, con el fin que se pueda actualizar en el aplicativo y deje de salir el inmueble comercializable ya que está vendido a la cliente.	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO
547600	Datos ingresados un mes después a la fecha de la escritura	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO.
529274	Error en la creación del inmueble por dato suministrado por cartera	IMPACTO CONTABLE CONTEMPLADO
566073	Por error de digitación colocaron otra fecha	IMPACTO CONTEMPLADO
570091	Se solicita corrección en la fecha del comité teniendo en cuenta que por error se digito mal la fecha	IMPACTO CONTEMPLADO
579511	Para cargue de oferta a 36 meses	IMPACTO CONTEMPLADO
561855	Por error se colocó como vendedor al señor Hamilton Torres, cuando el vendedor de acuerdo con la oferta adjunta id 18317, el vendedor es Yuli Andrea Olaya Cabezas	NO PRESENTA IMPACTO CONTABLE
562803	Se solicita de manera urgente el retiro de la oferta, porque activo día sexto. Quedando por error en primer orden de elegibilidad.	NO PRESENTA IMPACTO CONTABLE
547658	Dado a que el inmueble ya se encuentra registrado a nombre del cliente, se requiere realizar la liquidación del inmueble en el aplicativo OLYMPUS.	NO TIENE EFECTO CONTABLE
545595	Error en la creación del inmueble	SIN IMPACTO CONTABLE
570164	Modificación del lote 239	SIN IMPACTO CONTABLE
570500	Modificar lote 231 el cliente se inscribió como observador y desea participar	SIN IMPACTO CONTABLE
571060	Se marcó por error desistida toda vez que la cliente oferto inicialmente por 4 los cuales se aprobaron y desistió de 2, los cuales se marcaron erradamente	SIN IMPACTO CONTABLE
571457	De observador a participar en la subasta	SIN IMPACTO CONTABLE

571462	De observador de la subasta a participar	SIN IMPACTO CONTABLE
571881	Realizar cambio de observador a participante para el lote 231 para el proceso de subastas bienes muebles, el cliente se equivocó	SIN IMPACTO CONTABLE
571925	De observador a participante	SIN IMPACTO CONTABLE
571977	Error desea participar y gestionó como observador del lote 280	SIN IMPACTO CONTABLE
574117	Registra en puja y los inmuebles ya se encuentra escriturados	
574127	El inmueble ya se encuentra prometido en la parte interior pero registra en puja en el módulo comercial y lo correcto es tramite de venta	
586660	<p>Para dar atención al soporte 586491 se hace necesario realizar una modificación de base de datos para eliminar la ficha vpnoferta 4432, lo anterior debido a que para el inmueble 18111 se cargó una oferta el día 09-11-2020 y quedo con idfichavpnoferta 4432, y el día 10-11-2020 se creó un nuevo vpnmueble y se cargó una nueva vpnoferta con id 4433 (del mismo cliente). Esta modificación de base de datos debe hacerse previa a la actualización de dll's del sistema OLYMPUS CISA y evitar que con la actualización del sistema se muestren dos pujas activas para el mismo inmueble.</p> <p>El script a ejecutar entregado por la dirección de tecnología es el que sigue: delete from n_fichavpnoferta where idfichavpnoferta = 4432</p>	SIN IMPACTO CONTABLE
590247	Modificar por base de datos el estado actual del id 18153, de la cliente Luz Esther Hernández, el cual en el aplicativo se encuentra la oferta de la cliente desistida, y debe quedar como aprobada, para continuar con la actualización de la oferta ya que el inmueble se encuentra en un estado real de escriturado.(30 de nov 2020)	SIN IMPACTO CONTABLE
590274	Buenas tardes, se manera atentan me permito solicitar la modificación por base de datos, la puja del id 18492. Cuyo id de la oferta de la puja es 2363, correspondiente a la cliente Maria Azucena Tovar Acosta. Ya que al momento de actualizar la puja sale un aviso en el que indica que la oferta se cargó después de finalización de la vigencia de la fichavpnmueble. Por lo anterior, solicito que la vigencia de la fichavpnmueble se coloque con fecha del 11 de diciembre de 2020	SIN IMPACTO CONTABLE

590355	Modificación por base de datos del id 18087, en la fecha de aprobación de la oferta presentada por la señora Yeimy Katherine Alferez Alvarao: la cual fue aprobada mediante comité BOG-36 del 24 de julio de 2020. Ya que en aplicativo por error se digito como fecha de aprobación 19 de junio de 2020, siendo errada esta información	SIN IMPACTO CONTABLE
--------	--	----------------------

Fuente: Dirección de Tecnología - noviembre 2021

Del cuadro anterior se resaltan las solicitudes que tiene afectación contable, toda vez que con estos cambios no solo se modifica la gestión interna de la Zona si no a su vez la información del P&G de la Compañía, evidenciando debilidades en el cargue y administración de la información que soportan las negociaciones.

Adicionalmente se resaltan las siguientes solicitudes de modificación realizadas en la vigencia 2021 las cuales fueron devueltas por la Gerencia Contable y Operativa al presentar inconsistencias operativas en el proceso de cargue de la negociación que impiden la modificación solicitada por la Zona Centro:

ZEUS #	ID	DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD	JUSTIFICACIÓN DE DEVOLUCIÓN
662215	18111	Se solicita del modificación estado id 18111 en el módulo oferta comercial, así: módulo: oferta comercial pestaña: proceso de venta fecha pactada promesa: 11/11/2020 fecha real de promesa: 11/11/2020 fecha pactada de escritura: 11/05/2021 fecha real de escritura: 11/05/2021 notaria: 2 de Villavicencio número de escritura: 1804 fecha radicado de registro: 11/05/2021 fecha registro: 03/06/2021 fecha pactada de entrega: 09/07/2021 fecha de entrega real: 09/08/2021 con la modificación el inmueble debe quedar en estado liquidado.	No procede el radicado - el inmueble no se ha escriturado ni facturado, si se debe liquidar debe ser facturado
662236	18112	Se solicita del modificación estado id 18112 en el módulo oferta comercial, así: módulo: oferta comercial pestaña: proceso de venta fecha pactada promesa: 30/12/2020 fecha real de promesa: 30/12/2020 fecha pactada de escritura: 07/05/2021 fecha real de escritura: 11/05/2021 notaria: 2 de Villavicencio número de escritura: 1805	Devolución: no procede el rad - no se ha escriturado ni facturado el inmueble 18112

		fecha radicado de registro: 11/05/2021 fecha registro: 03/06/2021 fecha pactada de entrega: 09/07/2021 fecha de entrega real: 09/07/2021 con la modificación el inmueble debe quedar en estado liquidado	
--	--	---	--

Fuente: Zeus – noviembre 2021

Verificada la información en el aplicativo OLYMPUS sobre los dos inmuebles mencionados se encuentra que la información documental está correctamente cargada en los módulos correspondientes, no obstante, en el módulo comercial no se incluyó la información respectiva, gestión que corresponde diligenciar a la Coordinación de Inmuebles en los tiempos establecidos por la CN 69.

Lo anterior denota falta de control en el desarrollo de las funciones de comercialización y seguimiento de los inmuebles por parte de la Zona Centro, lo que puede llevar a la posible materialización del riesgo de corrupción “**RC-GAI-02 Manipulación del proceso de venta de inmuebles para beneficio propio o de terceros**”

4.9. GESTIÓN DE LA ZONA CENTRO.

Se verificó la gestión de la Zona Centro mediante el cumplimiento de las metas establecidas para la normalización de cartera, comercialización de inmuebles y generación de inventario durante la vigencia 2020, las cuales tiene un impacto directo en las metas del plan estratégico de la entidad evidenciando lo siguiente:

4.9.1. Inmuebles

MES	PROMESAS 2020 (Valores en millones de \$)			ESCRITURAS 2020 (Valores en millones de \$)		
	PRESUPUESTO	EJECUCION	%	PRESUPUESTO	EJECUCION	%
Enero	\$4,167	\$1,282	31%	\$4,507	\$4,596	102%
Febrero	\$4,167	\$1,190	29%	\$800	\$1,577	197%
Marzo	\$4,791	\$199	4%	\$8,509	\$5,911	69%
Abril	\$9,198	\$611	7%	\$5,666	\$210	4%
Mayo	\$1,492	\$247	17%	\$4,167	\$711	17%
Junio	\$4,735	\$512	11%	\$4,791	\$138	3%
Julio	\$19,917	\$1,660	8%	\$9,198	\$2,712	29%
Agosto	0	\$1,001	N/A	\$1,492	\$98	7%
*Septiembre	\$3,222	\$5,567	173%	\$145	\$236	163%
*Octubre	\$737	\$3,842	522%	\$19,917	\$3,602	18%

*Noviembre	0	\$25,604	IND	0	\$1040	IND
*Diciembre	0	\$10,710	IDN	\$3,222	\$819	25%
TOTAL	\$52,425	\$52,425	100%	\$62,414	\$21,650	35%

Fuente: Gerencia Inmuebles - noviembre- 2021

*Se registra redistribución de presupuesto

4.9.2. Recaudo de cartera

MES	PRESUPUESTO)	EJECUCION	%
Enero	\$ 728,900,887	\$ 1,283,799,543	176%
Febrero	\$ 992,252,760	\$ 1,082,272,689	109%
Marzo	\$ 1,341,869,117	\$ 788,480,182	59%
Abril	\$ 1,416,943,225	\$ 947,870,197	67%
Mayo	\$ 1,426,365,763	\$ 1,054,837,402	74%
Junio	\$ 1,602,573,705	\$ 1,133,521,929	71%
Julio	\$ 1,322,385,499	\$ 1,190,868,657	90%
Agosto	\$ 1,433,827,089	\$ 1,070,947,793	75%
Septiembre	\$ 1,299,723,269	\$ 1,248,725,190	96%
Octubre	\$ 1,153,115,983	\$ 1,129,700,574	98%
Noviembre	\$ 1,331,879,494	\$ 849,949,127	64%
Diciembre	\$ 1,170,146,363	\$ 1,301,178,394	111%
ACUMULADO	\$ 15,219,983,155	\$ 13,082,151,677	86%

Fuente: Gerencia Normalización de Cartera - noviembre 2021

4.9.3. Soluciones para el Estado (Valores expresados en millones de \$)

Línea de negocio		Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Meta año 2020
COMPRA DE CARTERA	META	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,000	\$ 10,116	\$ 11,512	\$ 3,101	\$ 7,688	\$ 6,640	\$ 7,592	\$ 7,184	\$ 15,419	\$ 71,252
	EJECUCIÓN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% CUMPLIMIENTO	Ind	Ind	Ind	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
COMPRA DE INMUEBLES	META	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,286	\$ 4,000	\$ 3,400	\$ 884	\$ 474	\$ 1,059	\$ 600	\$ 1,150	\$ 2,387	\$ 15,240
	EJECUCIÓN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

	% CUMPLIMIENTO	Ind	Ind	Ind	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	META	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,286	\$ 14,116	\$ 14,912	\$ 3,985	\$ 8,162	\$ 7,700	\$ 8,192	\$ 8,333	\$ 17,805	\$ 86,492
	EJECUCIÓN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% CUMPLIMIENTO	Ind	Ind	Ind	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Fuente: Vicepresidencia de Negocios – noviembre 2021

Lo anterior evidencia que la gestión de la Zona Centro para dar cumplimiento a las metas presupuestales para movilizar los inmuebles, recaudo de cartera y generación de inventario, no ha sido efectiva, observándose incumplimientos por debajo de 10% de los presupuestos de la vigencia 2020.

Se resalta de manera particular la gestión de la Zona para la Generación de Inventarios la cual presenta una ejecución del 0%, lo que impacta negativamente los objetivos institucionales, por consiguiente, es necesario que la Zona Centro establezca una estrategia que le permita fortalecer la generación de inventario, así como la movilización en la gestión de inmuebles y recudo de cartera.

Este incumplimiento conlleva a una posible materialización de los riesgos denominados, **RE-SE-01** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de cartera y **RE-SE-02** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de inmuebles, como se menciona en el numeral 4.10 del presente informe

4.10. GESTIÓN DE INMUEBLES

4.10.1. Inventario de Inmuebles

En el mes de septiembre de 2020 la entidad modificó la distribución geográfica de las Zonas lo que conllevó a una distribución del portafolio de inmuebles donde la Zona Centro quedó con un % de participación en el inventario total de **58.35%**, el portafolio de la Zona Centro con corte 3 de noviembre de 2021 está compuesto de la siguiente manera de acuerdo con el estado y disponibilidad de los inmuebles

ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES
Comercializable	363
No Comercializable	71
Tramite De Venta	139
Total	573

SUB -ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES
Alistamiento	13
Comercializable	272
Comercializable con Restricción	77
Comercializable Terceros	9
Comercializable Venta Anticipada	5
No Comercializable Terceros	14
Saneamiento	43
Tramite de Venta	125
Tramite de Venta Terceros	14
Transito	1
Total	573

De la anterior composición se observa que 71 inmuebles equivalente al 12% de los inmuebles del inventario de la Zona Centro, se encuentran con limitaciones para la comercialización lo que evidencia una gestión positiva frente a la evaluación de la vigencia 2019, donde se registraban 351 inmuebles en este estado, no obstante, se resalta que en este estado “No comercializable” y verificada la antigüedad de los mismos en la Entidad se evidencian inmuebles con antigüedad superior a 15 años como se describe a continuación:

más de 15 años	entre 10 y 14 años	entre 5 años y 9 años
ID 1573-4247-6503	2681-5116-5853-5854-5855-5475-2532-2512-2514-2566-2555-2554-6650	18777-18718-18161-18162-18539-18538-18024-18018-17548-17868-17113-17304-17510-17088-17602-17379-17380-17382-17313-7544-16858-16889

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2021

Realizada mesa de trabajo el 23 de diciembre de 2021, se determino el retiro de la columna de los ID sin fecha los cuales corresponden según lo informado por la Gerente de Inmuebles a proindivisos con una participación minoritaria, restituciones de inmuebles, falsas tradiciones e inmuebles de terceros que se encuentran en la Jefatura de Saneamiento para determinar su gestión tanto interna como externa, se verificara la gestión realizada sobre estos inmuebles en seguimiento a la auditoria interna realizada a la Gerencia de Inmuebles.

Adicionalmente se indico en la mesa de Trabajo el uno a uno de los inmuebles identificados en la segunda columna “entre 10 y 14 años”, donde el equipo de trabajo determino que se mantiene la observación toda vez que lo expuesto evidencia que a la fecha no se han finalizado las gestiones de saneamiento que permitan cambiar el estado de los inmuebles relacionados.

De lo anterior se resaltan los inmuebles que tienen más de 10 años de antigüedad los cuales están generando gastos que en ocasiones superan el 100% del valor del avalúo del inmueble, el cual es la base para su comercialización, situación que debe ser atendida por la Entidad donde se establezcan las estrategias de comercialización que permitan movilizar dichos activos como se describe a continuación.

ID	Valor Avalúo (CN 31)	ALIAS INMUEBLE	GASTOS	% GASTOS VS AVALUO
1573	\$ 4,565,693,000	LOTE ALTOS DE ZIPA	\$1,158,463,590.8	25%
4247	\$55.100.000	CASA NEIVA	\$16,202,749.94	29%
2681	\$29,088,000	CASA SOCHA	\$ 36,312,101.00	125%
5116	\$150,964,000	LOTE GACHETA	\$65,057,673.00	43%
5853	\$7,712,453	LOTE FLORESTA DE LA SABANA LOTE A	\$ 7,997,688.00	104%
5854	\$1,882,715	LOTE FLORESTA DE LA SABANA LOTE A-2	\$7,109,204.00	378%
5855	\$9,237,507	LOTE FLORESTA DE LA SABANA – LOTE 15	\$ 7,381,551.00	80%
5475	\$6,043,590,000	LOTE MUTIS CALLE 97	\$910,288,946.00	15%
2532	\$9,570,000	FINCA PLANADAS	\$15,378,097.00	161%
2512	\$6,285,000	FINCA EL AGRADO VEREDA MULICU-LA CIMA	\$28,066,960.00	447%
2514	\$1,748,000	FINCA EL ESPUMOSO 1 VEREDA TULUNI	\$3,015,602.00	173%
2555	\$151,891,000	COMPRA - CAJA AGRARIA	\$19,573,537.00	13%
2554	\$196,470,000* \$11,636,000**	FINCA ORITO	\$7,244,970.00	4%* 62%**
6650	561,797,000	KR 7 BIS # 138 - 73 IN 14 URB. SANTA MONICA	40,783,668.25	7%

Fuente: Gerencia de Inmuebles y aplicativo OLYMPUS – noviembre 2021

*Avaluó actualizado por CN 031

**Avaluó Catastral

La anterior información incide en la toma de decisiones por parte de la Zona Centro para sanear los inmuebles, dado que esta no ha sido efectiva, lo que ocasiona pérdida de oportunidad en la comercialización así como incrementos en los gastos por la permanencia de estos inmuebles en el inventario y posibles disminuciones en la utilidad en venta, estos inmuebles deben ser valorados en el tiempo analizando el costo beneficio y la incidencia en el gasto, impactando notablemente el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Entidad

4.10.2. Promesas

En el siguiente cuadro se registran los ID correspondientes a la Zona Centro que de acuerdo con el inventario a 3 de noviembre de 2021 aportado por la Gerencia de Inmuebles se encuentran en estado “Prometido”, donde se resalta a partir de la fecha de suscripción de las mismas estas superan un año sin haber realizado el proceso de escrituración, incumpliendo lo establecido la CN 69, adicional a la falta de gestión de la Zona para realizar las acciones necesarias y reportes a la Gerencia Contable con el fin de identificar si se puede disponer de los recursos consignados por los clientes.

Fecha Suscripción de la Promesa	ID Inmuebles	Fecha Suscripción de la Promesa	ID Inmuebles
14/08/2009	15125	30/12/2020	18361
19/02/2018	16888	07/01/2021	18343
05/01/2020	18181	07/01/2021	18344
15/04/2020	18155	07/01/2021	18345
15/04/2020	18178	09/04/2021	19165
21/07/2020	18534	21/04/2021	18386
10/08/2020	18008	31/05/2021	18457
26/09/2020	19215	05/07/2021	4824
25/11/2020	17791	28/07/2021	19277
23/12/2020	18126	30/07/2021	19207
28/12/2020	18387	26/08/2021	19293

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2021

4.10.3. Compromisos Comité de Presidencia – Gestión Inmuebles Zonas

La Vicepresidencia Administrativa y Financiera en su sesión número 45 del 2 de noviembre presentó ante el Comité de Presidencia el seguimiento financiero al estado de los inmuebles que presentan características especiales como pagos de la totalidad del inmueble y que aún no se han actualizado por parte de la Zona su etapa en el Aplicativo OLYMPUS, así mismo pagos que fueron realizados en momentos diferentes a los establecidos en las promesas y no se ha determinado el cobro de los intereses correspondientes, inmuebles con desistimientos que no han sido gestionados por las

Zonas y pagos pendientes por legalizar, a continuación se describen los inmuebles correspondientes a la Zona Centro y que de acuerdo con el compromiso adquirido ante el comité su gestión se realizaría antes del 30 de noviembre de 2021 y a cierre de esta auditoría aún siguen pendientes de gestionar:

a. Inmuebles con Pago al 100% (PND – Ley de Presupuesto e Inmuebles Propios)

INMUEBLES CON PAGO AL 100%			
PND Y LEY PPTO			
ID	VALOR DE VENTA	UTILIDAD	ZONA
** 17791	2,023,000,000	603,865,500	CENTRO
16888	174,661,200	52,136,368	CENTRO
17119	105,001,000	31,342,799	CARIBE
18008	24,793,600	7,400,890	CENTRO
* 18781	4,722,472	1,409,658	CARIBE
* 18769	4,561,432	1,361,587	CARIBE
* 18786	4,324,657	1,290,910	CARIBE
* 18770	4,293,257	1,281,537	CARIBE
* 18787	4,162,739	1,242,578	CARIBE
* 18785	3,971,239	1,185,415	CARIBE
* 18783	3,875,842	1,156,939	CARIBE
* 18949	3,296,504	984,006	CARIBE
* 18945	2,319,392	692,339	CARIBE
* 18944	1,923,413	574,139	CARIBE
* 18802	1,741,908	519,960	CARIBE
* 18800	1,553,832	463,819	CARIBE
* 18801	286,864	85,629	CARIBE
Total general	2,368,489,351	706,994,071	

CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.			
Cifras expresadas en pesos			
PROPIOS			
ID	VALOR DE VENTA	UTILIDAD	ZONA
19293	5,282,504,515	989,320,269	CENTRO
19207	3,960,000,000	1,345,321,199	CENTRO
18998	1,974,000,000	686,017,377	PACÍFICO
15125	70,000,000	36,130,376	CENTRO
* 7902	65,393,579	35,393,579	CARIBE
* 15159	36,200,000	36,005,457	CARIBE
18457	14,093,250	2,269,790	CENTRO
18181	14,004,900	2,358,785	CENTRO
18387	11,887,350	1,914,518	CENTRO
18386	11,887,350	1,914,518	CENTRO
* 16063	11,697,319	8,457,934	ANDINA
18127	10,673,250	1,505,784	CENTRO
19215	8,107,000	3,690,536	CENTRO
2505	4,200,000	1,726,549	CENTRO
Total general	11,474,648,513	3,152,026,671	

RESUMEN		
ZONA	VALOR DE VENTA	UTILIDAD
CENTRO	11,609,812,415	3,049,555,082
PACÍFICO	1,974,000,000	686,017,377
CARIBE	247,628,130	114,990,349
ANDINA	11,697,319	8,457,934
Total	13,843,137,864	3,859,020,742

* Inmuebles expropiados, pagos realizados en los años 2018-2019 (ID 7902 julio 2021)
 ** Pagos realizados en fecha diferente al plazo establecido , pendiente de definir si cobran intereses.

Sobre estos inmuebles se resaltan el “**riesgo tributario**” en el que se puede ver inmerso la entidad con el ID 15159 que actualmente corresponde a la Zona Caribe pero que fue gestionado en su totalidad por la Zona Centro, inmueble que fue escriturado el 25 de febrero de 2020 y que a su vez CISA ya traslado la propiedad, no obstante, el inmueble de acuerdo con los registros del módulo comercial del aplicativo OLYMPUS aún se encuentra en estado “**prometido**”.

Así mismo el resto de los inmuebles resaltados en recuadro rojo, a la fecha de cierre de esta auditoría, aún se encuentran en el aplicativo OLYMPUS en estado “Prometido” lo que evidencia la falta de gestión de la Zona en formalizar la situación de dichos inmuebles los cuales generarían una utilidad superior a los \$3.000 millones de pesos para la vigencia 2021.

b. Inmuebles desistidos con Pago

Los siguientes inmuebles registran pagos correspondientes al 10% del valor del

inmueble lo que de acuerdo con lo establecido en la CN 69 correspondería al valor de las arras de los mismos, evaluada la documentación cargada en el aplicativo OLYMPUS como soporte de la negociación se evidencia oficio remitido por la Gerente de Zona Encargada para la fecha del 21 de febrero de 2020 donde se informa a la Señora Martha Meri Sierra que al no haberse completado el proceso de Venta de los ID 18522-18523-18524 y 18525 se tomara el valor consignado de \$10.098.880 para indemnizar los perjuicios causados a CISA al desistir del negocio, lo anterior evidencia falta de control y seguimiento sobre el estado de los negocios soporte de la Zona, no obstante, a la fecha la Zona Centro no ha realizado las gestiones necesarias para determinar si estos dineros pueden pasar del Pasivo al Activo como un ingreso para la entidad reportándolo a la Gerencia Contable y Operativa.

c. Pagos Pendientes por Legalizar

PAGOS RECIBIDOS SIN LEGALIZAR					
ZONA CENTRO					
ID	Valor	DIAS DE CONSIGNACION	ESTADO INMUEBLE	TERCERO QUE CONSIGNA	
Inmuebles San Jacinto	5477	20,295,356	126	ESCRITURADO	RONALD ANDRES RODRIGUEZ SUAREZ
	2692	12,777,962	56	ESCRITURADO	HECTOR MAURICIO VILLALBA RODRIGUEZ
	2686	1,457,619	99	ESCRITURADO	CAMILO EDUARDO VERGARA SANCHEZ
	2692	1,389,698	56	ESCRITURADO	HECTOR MAURICIO VILLALBA RODRIGUEZ
	5478	334,485	245	ESCRITURADO	JULIAN GUILLERMO TRUJILLO GIRALDO
	SIN ID ASOCIADO	254,800	181	SIN ID ASOCIADO	TRINO VALDIVIESO
	SIN ID ASOCIADO	197,000	1,516	SIN ID ASOCIADO	OMAR FORERO PINZON
	SIN ID ASOCIADO	125,453	488	SIN ID ASOCIADO	YOLIMA ZORAYA ROMERO MADRANO
	18196	55,762	48	ESCRITURADO	NURY GONZALEZ AVILA
	SIN ID ASOCIADO	37,000	1,517	SIN ID ASOCIADO	OMAR FORERO PINZON
Total general	36,925,135				

ID 2686 – San Jacinto, inmueble reportado como escriturado en julio 2020, se sigue pagando cuotas de administración a razon de \$1.059.443 mensual, gasto a la fecha \$14.832.202.

ID 2692 – San Jacinto, inmueble reportado como escriturado en agosto 2020, se sigue pagando cuotas de administración a razon de \$1.059.443 mensual, gasto a la fecha \$12.713.316.

Los pagos recibidos para los ID identificados en este ítem, a la fecha de cierre no han registrado gestión por parte de la Gerencia de la Zona Centro, situación que genera que dichos ingresos no puedan ser registrados toda vez que no se conoce el concepto por el cual fueron realizados, como lo informó el Gerente Contable se resaltan los ID 2686 y 2692 de San Jacinto a los cuales se les continúa pagando las cuotas de administración el cual asciende a \$14.832.202 y \$12.713.316 respectivamente, igualmente se observa sobre estos dos ID que el valor pendiente por legalizar es de \$2.800.000 aproximadamente, no ha sido identificado aun por la Zona.

Así mismo, se resalta el tiempo que lleva el dinero consignado en las cuentas de CISA sin haber sido identificado por parte de la Coordinación de Inmuebles de la Zona Centro las cuales se encuentran entre 1 mes y 4 años desde su ingreso a la entidad sin gestión.

En mesa de trabajo realizada el 23 de diciembre de 2021, se solicito ajustar la información correspondiente a las observaciones registradas en el comité de presidencia realizado el 2 de noviembre de 2021, no obstante, no se entregó la evidencia que soportara la gestión realizada por la Zona Centro para atenderlas, por lo anterior se mantiene la observación.

4.10.4. Comercialización de Inmuebles de CISA

En cumplimiento a la Circular Normativa 69 y sus anexos en relación con la comercialización de los inmuebles propios de CISA se verificó el 84% (89 de 106) de los inmuebles comercializados entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, según la Base de Datos extractada del aplicativo OLYMPUS.

El equipo auditor solicitó la muestra de los inmuebles comercializados durante la vigencia mencionada a la Gerencia de la Zona Centro y al momento de realizar la verificación de esta base versus la extractada de la Base de Datos de OLYMPUS, se presentaron las siguientes diferencias:

a. 8 inmuebles relacionados por la Zona Centro y que no se encuentran registrados en la BD de Olympus:

ID CISA	17159 -17992
	18161-18162
	18522 -18523
	18524 - 18525

Ante la solicitud realizada por el equipo auditor para determinar el estado real de los inmuebles la Gerencia de Zona responde el 25 de noviembre de 2021, que los inmuebles se encuentran desistidos, no obstante, en la base remitida se reportaron como negociaciones de la zona durante la vigencia, así mismo informa que el ID 17159 corresponde a la Zona Caribe por reasignación realizada en el mes de junio de 2021.

b. 9 inmuebles registrados en la BD de Olympus y que no se encuentran registrados en el archivo (Informe de ventas – zona centro 2020)

ID CISA	18098 -18099
	18100 - 18126
	18181 - 18196
	18387 - 18390
	18530

A la solicitud realizada por el equipo auditor la Zona Centro no dio respuesta, lo que evidencia la inexistencia de un control que permita conocer el estado real de los inmuebles comercializados por la Zona Centro.

4.10.5. Evaluación de Gestión Sobre 89 inmuebles propios de CISA

A continuación, se detallan las observaciones de cada uno de los inmuebles resultado de la evaluación realizada por equipo auditor que deberán ser atendidas por la Zona:

ID CISA 18248 CEMERCA

- a. Una de las fechas de pago relacionadas en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$435.492 en Olympus se establece que fue realizado el 27/10/2020 y el recibo de pago tiene fecha de 05/01/2021.
- b. La escritura se suscribió el 30/11/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- c. No se evidencia el folio de matrícula inmobiliaria.
- d. La escritura se suscribio el 30/11/2020 y no se evidencia acta de entrega del inmueble.
- e. La oferta se presentó el 10/06/2020 y la puja se activó el 16/06/2020.
- f. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18362 CEMERCA

- a. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- b. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18349 CEMERCA

- a. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago realizado el 09/03/2021 por valor de \$1.902.500.

- b. En el contrato de promesa de compraventa clausula décima se indica que la firma de la escritura pública será el 28/02/2020 fecha anterior a la firma de la promesa que fue el 25/11/2020.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18348 CEMERCA

- a. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago realizado el 09/03/2021 por valor de \$ 2.560.000.
- b. En el contrato de promesa de compraventa clausula décima se indica que la firma de la escritura pública será el 28/02/2020 fecha anterior a la firma de la promesa que fue el 25/11/2020.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18467 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.
- c. El comité se realizó el 30/10/2020 30 días después de finalizada la puja.
- d. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18465 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha
- b. En la carpeta reposan dos copias del contrato de promesa de compraventa, una sin fecha de suscripción.
- c. En la carpeta física no se evidencia folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.
- d. El comité se realizó el 30/10/2020 30 días después de finalizada la puja.
- e. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18361 CEMERCA

- a. El sobre de radicación de la oferta no tiene sello con la fecha de recibo.
- b. El Comprobante de pago no es legible y el valor de la consignación es resaltado en lápiz.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.
- d. El comité se realizó el 10/12/2020 8 días después de finalizada la puja.

- e. En el aplicativo OLYMPUS no se consignó la fecha real de la firma de la Escritura Pública.

ID 18366 CEMERCA

- a. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.
- b. El comité se realizó el 10/12/2020 8 días después de finalizada la puja
- c. En el Comprobante de pago no es legible el valor de la consignación.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.

ID 18373 CEMERCA

- a. En la carpeta física no se evidencio contrato de promesa de compraventa
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública

ID 18371 CEMERCA

- a. En la carpeta física no se evidenció suscripción de contrato de promesa de compraventa, habiéndose realizado está 7 meses después de la aprobación de la oferta.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública y acta de entrega del inmueble.
- c. El sobre de radicación tiene fecha 03/07/2020 y la oferta se encuentra registrada en el Olympus como radicada el 06/07/2020

ID 18372 CEMERCA

- a. La carpeta no tiene sobre de radicación de la oferta comercial
- b. En el aplicativo OLYMPUS se registra oferta del 10/01/2020 y la fecha de inicio de la puja es del 28/01/2020
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública y acta de entrega del inmueble.

ID 18378 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública y el folio de matrícula inmobiliaria.
- c. El comité se realizó el 09/01/2020 10 días después de finalizada la puja.

ID 19215 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.
- b. En el aplicativo OLYMPUS no se consignó la fecha real de la firma de la Escritura Pública.
- c. La carpeta no tiene sobre de radicación de la oferta comercial.
- d. La escritura se suscribió el 29/12/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.

ID 18451 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública y acta de entrega del inmueble.
- c. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18171 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.
- c. En el aplicativo OLYMPUS Modulo oferta Comercial no se incluye las fechas de la promesa de compraventa.

ID 18172 CEMERCA

- a. El sobre de radicación de la oferta no indica la fecha de recibo de la misma.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.
- c. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.

ID 18173 CEMERCA

- a. Se observa que entre las carpetas físicas del ID 1871, 1872 y 1873 se repartió el sello radicador, el sobre y la guía entre las tres carpetas quedando incompleta esta información en las tres, siendo correcto haber incluido de ser necesario copias en las demás carpetas.
- b. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18175 CEMERCA

- a. Una de las fechas de pago relacionada en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$199.177 en Olympus se establece que fue realizado el 09/10/2020 y el recibo de pago tiene fecha de 13/01/2021.
- b. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago realizado el 29/12/2020 por \$9.586.086.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- e. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18093 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial se registra como fecha de radicación 08/07/2020 y el sobre de radicación tiene fecha de 03/07/2020.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18094 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial se registra como fecha de radicación 08/07/2020 y el sobre de radicación tiene fecha de 03/07/2020.
- b. El sello y la fecha de la copia del sobre de radicación de la oferta no es legible
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18096 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial se registra como fecha de radicación 08/07/2020 y el sobre de radicación tiene fecha de 03/07/2020.
- b. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18097 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial se registra como fecha de radicación 08/07/2020 y el sobre de radicación tiene fecha de 03/07/2020.
- b. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18102 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.
- b. En la carpeta física no se encuentra el sobre de radicación de la oferta del señor Edgar Sabogal con la fecha de recibo de la entidad.
- c. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.
- d. La escritura se suscribió el 30/04/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- e. La oferta se presentó el 26/02/2020 y la puja se activó el 02/03/2020.

ID 18103 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor del inmueble y el precio mínimo de venta.
- b. La oferta se presentó el 26/02/2020 y la puja se activó el 02/03/2020.
- c. La escritura se suscribió el 30/04/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18339 CEMERCA

- a. La oferta se radico el 05/03/2020 y la puja inició igualmente en esta fecha no obstante en el aplicativo OLYMPUS se indica que se radico 06/03/2020.
- b. El comité se realizó el 16/03/2020 3 días después de finalizada la puja.
- c. La escritura se suscribió el 23/10/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega de inmueble.

ID 18128 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS no se encuentra registrada la oferta que fue negada en la misma fecha 16/02/2020 del oferente Francisco Holguín Fonseca y en la carpeta física no se encuentran los soportes de la misma.
- b. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- c. En OLYMPUS se indica que la fecha de radicación de la oferta es el 10/07/2020 y el informe de puja establece que está inicio el 16/07/2020 4 días después.
- d. El recibo de pago del 11/08/2020 es ilegible el valor de la consignación.
- e. El recibo de pago del 29/07/2021 el valor de la consignación es ilegible y fue corregida en lápiz.

- f. No se evidencia en la carpeta física los soportes de los pagos registrados el 28/09/2020 por \$173.503, el 18/11/2020 por \$5.272.971 y el 14/12/2020 por \$173.503 en el aplicativo OLYMPUS.
- g. En la carpeta física no se evidencio acta de entrega de inmueble.
- h. La escritura se suscribió el 11/12/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- i. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18249 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. En OLYMPUS se indica que la fecha de radicación de la oferta es el 10/06/2020 y el informe de puja establece que está inicio el 16/03/2020 3 días después.
- c. El comprobante de pago con fecha de 29/07/20 no es legible el valor de la consignación.
- d. Una de las fechas de pago relacionadas en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$421.207 en Olympus se establece que fue realizado el 28/10/2020 y el recibo de pago tiene fecha del 05/01/2021.
- e. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18492 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial no se encuentran indicadas las fechas de la promesa de compraventa y fecha real de suscripción de la escritura.
- b. En el aplicativo OLYMPUS se registra como fecha de radicación de la oferta el 10/07/2020 y el sobre de la oferta tiene fecha de radicación el 10/06/2020.
- c. La fecha de inicio de la puja fue el 12/06/2020, dos días después de la radicación de la oferta.
- d. La copia de la Escritura pública que se encuentra en el expediente no es legible.
- e. La escritura se suscribió el 02/12/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- f. En la carpeta física no se evidencio acta de entrega del inmueble.
- g. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18152 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS no se encuentra registrada la oferta que fue negada en la misma fecha 12/02/2020 del oferente Edgar Ignacio Sabogal y en la carpeta física no se encuentran los soportes de la misma.
- b. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial no se encuentran indicadas las fechas de la promesa de compraventa y fecha real de suscripción de la escritura.
- c. En la carpeta se encuentran dos sobres de radicación, ninguno de los dos con el formato de recibo de la oferta por parte de CISA.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18153 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial no se encuentran indicadas las fechas de la promesa de compraventa y fecha real de suscripción de la escritura.
- b. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.
- c. No se evidencia carta notificando al oferente Edgar Ignacio Sabogal confirmando el rechazo de la oferta por la suscripción de la promesa de compraventa con el primer oferente. En el orden de elegibilidad.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública.

ID 18473 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS se registra como fecha de radicación de la oferta el 14/07/2020 y el sobre de la oferta tiene fecha de radicación el 26/06/2020.
- b. El comité se realizó el 25/08/2020 un mes después de finalizada la puja.
- c. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago realizado el 29/12/2020 por \$11.356.539.
- d. Una de las fechas de pago relacionadas en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$344.137 en Olympus se establece que fue realizado el 10/12/2020 y el recibo de pago tiene fecha de 13/01/2021.
- e. La copia de la escritura no se encuentra completa en la carpeta.
- f. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- g. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18474 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha

- b. La fecha de inicio de la puja es 30/06/2020, tres días después de la radicación de la oferta.
- c. El comité se realizó el 25/08/2020 un mes después de finalizada la puja.
- d. Una de las fechas de pago relacionadas en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$344.137 en Olympus se establece que fue realizado el 10/12/2020 y el recibo de pago tiene fecha de 13/01/2021.
- e. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago realizado el 29/12/2020 por \$11.356.539.
- f. La copia de la escritura no se encuentra completa en la carpeta.
- g. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- h. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18453 CEMERCA

- a. El comité se realizó el 30/10/2020 un mes después de finalizada la puja.
- b. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 29/12/2020 por \$14.742.765.
- c. En la carpeta reposan dos copias del contrato de promesa de compraventa uno de estos sin fecha de suscripción.
- d. En la carpeta física no se evidencio copia de la Escritura Pública, folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega del inmueble.
- e. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18402 CEMERCA

- a. La fecha de inicio de la puja es 17/06/2020, dos días después de la radicación de la oferta.
- b. El comité se realizó el 25/08/2020 40 días hábiles después de finalizada la puja.
- c. Una de las fechas de pago relacionadas en el aplicativo OLYMPUS no coincide con las consignadas en los recibos de pago, específicamente la suma de \$313.000 en Olympus se establece que fue realizado el 10/12/2020 y el recibo de pago tiene fecha de 15/01/2021.
- d. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 29/12/2020 por \$10.136.860.
- e. No se encuentra en la carpeta acta de entrega del inmueble.
- f. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

- g. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18391 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. Se observó que en el aplicativo OLYMPUS no se relacionan pagos ni se evidenciaron los comprobantes de pago en la carpeta física del 04/12/2020 por \$329.620 y 06/01/2021 por \$329.620
- c. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 18/11/2020 por \$10.017.555
- d. La escritura se suscribió el 01/12/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- e. En la carpeta física no se evidenció copia del folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega de inmueble.
- f. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18376 CEMERCA

- a. En el aplicativo OLYMPUS se registra como fecha de radicación de la oferta el 28/11/2020 y el sobre de la oferta tiene fecha de radicación el 23/11/2020.
- b. El comité se realizó el 10/12/2020 7 días después de finalizada la puja.
- c. En la Cláusula decimoprimera del contrato de promesa de compraventa la fecha de suscripción de la escritura no indica el año.
- d. En la carpeta física no se evidenció copia de la Escritura Pública y acta de entrega del inmueble.

ID 18087 CEMERCA

- a. En OLYMPUS se indica que la fecha de radicación de la oferta es el 10/06/2020 y el informe de puja establece que la misma inicio el 16/03/2020 3 días después.
- b. El comité se realizó el 24/07/2020 22 días hábiles después de finalizada la puja.
- c. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 18/11/2020 por \$9.159.219.
- d. La fecha de promesa de contrato de compraventa que se indica en el módulo comercial del aplicativo OLYMPUS (21/09/2020) no corresponde a la fecha real consignada en el contrato 31/07/2020.
- e. La escritura se suscribió el 01/12/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.

- f. En la carpeta física reposan dos copias del contrato de promesa de compraventa suscritas.
- g. En la carpeta física no se evidenció el folio de matrícula inmobiliaria y el acta de entrega del inmueble.
- h. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18255 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. Las copias de las consignaciones de los pagos realizados el 31/08/2020, 28/09/2020, 05/01/2021 no son legibles y no se evidencia el valor de los pagos realizados
- c. La carta de aprobación de la oferta enviada al oferente no está suscrita por la Gerente de la Zona.
- d. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 18/11/2020 por \$8.313.509.
- e. La escritura se suscribió el 18/11/2020 fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa sin suscripción de otrosí modificatorio de la fecha.
- f. En el módulo comercial del aplicativo OLYMPUS se establece que la escritura se suscribió el 30/11/2020 no obstante la escritura tiene como fecha 18/11/2020.
- g. En la carpeta física no se evidenció el folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega de inmueble.
- h. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18531 CEMERCA

- a. En la carpeta no se encuentra el sobre original de radicación de la oferta y en la copia de radicación no es legible la fecha.
- b. El comprobante de pago del 30/11/2021 es ilegible
- c. No se evidencia en la carpeta física el soporte del pago del 18/11/2020 por \$16.628.580.
- d. El contrato de promesa de compraventa tiene dos cláusulas quintas y no se evidenció la cláusula de fijación de la fecha de suscripción de la escritura pública.
- e. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago

ID 2433 CEMERCA

- a. No se indica en el aplicativo OLYMPUS en la información general del inmueble el valor y el precio mínimo de venta.
- b. En el aplicativo OLYMPUS modulo comercial no se indica la fecha real de suscripción de la Escritura Pública.
- c. En la carpeta física se evidencia una constancia de radicación de la oferta con fecha 18/03/2020, oferta que fue rechazada al mismo oferente, y no se encuentra sobre de radicación de fecha 17/04/2020.
- d. La oferta fue radicada el 17/04/2020 y la puja inicio el 23/04/2020.
- e. No se evidenció en la carpeta física comprobante del pago realizado el 10/08/2020 por \$6.000.000
- f. En la carpeta física no se evidenció copia de la Escritura Pública y el acta de entrega del inmueble.
- g. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- h. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18177- CEMERCA

- a. La comunicación de aprobación es enviada 11 días hábiles después de sesionar el comité
- b. Se observaron dos promesas de compraventa físicas suscritas por las partes con diferente fecha de suscripción fechas que se encuentran registradas en esfero.
- c. No se observó la escritura de compraventa
- d. No se observó el sobre de radicación de la oferta
- e. El sello de radicado del anexo 2 constancia de recepción es ilegible lo que no permite validar la fecha y hora de recepción.
- f. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- g. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18135 CEMERCA

- a. El sello de recepción del formato “constancia de recepción de oferta” es borroso, y no se encuentra pegado al sobre de la oferta.
- b. Acta no se tiene la firma de la coordinadora de inmuebles
- c. No se evidencia la escritura de compraventa.

ID 18155 – CEMERCA

- a. No se observó las cartas de negación de la oferta, informando el orden de elegibilidad.
- b. No se evidencio el acta de aprobación de oferta.
- c. El acta BOG-06-2020 aprueba la venta a la señora Luz Esther Hernández Sánchez oferente que no coincide con la que se realizó efectivamente la venta, igualmente el acta no señala los participantes en la puja y el orden de elegibilidad.
- d. No se observa en el aplicativo Olympus la aplicación de pagos.

ID 18533-18534 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 12 de junio de 2020 a las 11.12 am y la puja para el ID 18533 es abierta el 17 de junio de 2020 tres días hábiles después de la radicación sin observarse la justificación.
- b. La promesa establece firma de la escritura el 29 de julio de 2020 y esta es suscrita el 10 de agosto de 2020, sin observarse otrosí modificadorio.

ID 18490 – CEMERCA

- a. La puja finalizo el 7 de octubre de 2020 y el comité sesiono el 17 de noviembre de 2020.
- b. La promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18491- CEMERCA

- a. La puja finalizo el 7 de octubre de 2020 y el comité sesiono el 17 de noviembre de 2020.
- b. La promesa es firmada el 22 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID18476 – CEMERCA

- a. La puja finalizo el 7 de octubre de 2020 y el comité sesiono el 17 de noviembre de 2020.
- b. La promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69

ID 18477- CEMERCA

- a. La puja finalizó el 7 de octubre de 2020 y el comité sesionó el 17 de noviembre de 2020.
- b. La promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18401 – CEMERCA

- a. Oferta radicada el 12 de junio de 2020 a las 11:12 am y la puja se inició el 17 de junio de 2020, el acta comité indica que la oferta es radicada el 25 de junio de 2020.
- b. La puja finalizó el 24 de junio de 2020 y el comité sesionó el 25 de agosto de 2020, incumpliendo los términos establecidos en el numeral 4.3.5.2 de la circular normativa 069.
- c. La promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- e. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18301- CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 y la puja inicia el 16 de junio de 2020, sin observarse la justificación.
- b. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. La promesa estableció la firma de la escritura el 16 de noviembre de 2020 y la escritura es firmada el 27 de noviembre de 2020 sin observarse otro sí modificatorio.
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18302 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 y la puja inicia el 16 de junio de 2020, sin observarse la justificación.

- b. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. La promesa estableció la firma de la escritura el 16 de noviembre de 2020 y la escritura es firmada el 27 de noviembre de 2020 sin observarse otro sí modificatorio.
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18303 CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 y la puja inicia el 12 de junio de 2020, sin observarse la justificación.
- b. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. Sin datos en el aplicativo Olympus en la pestaña de “proceso de venta” de las fechas posteriores a la aprobación.
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18304- CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 y la puja inicia el 12 de junio de 2020, sin observarse la justificación.
- b. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- d. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18528-18529 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 a las 10.44 am, y la puja es iniciada el 16 de junio de 2020, sin observarse la justificación.

- b. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. La promesa estableció la firma de la escritura el 16 de noviembre de 2020 y la escritura es firmada el 30 de noviembre de 2020 sin observarse otro sí modificatorio.
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18365 – CEMERCA

- a. El sello de recepción del formato “constancia de recepción de oferta” es borroso, y no se encuentra pegado al sobre de la oferta.
- b. El FOC indica que es elaborado el 9 de junio de 2020 y la puja inicia el 16 de junio de 2020.
- c. La puja finaliza el 23 de junio y el comité sesionó el 25 de agosto de 2020 excediendo los términos establecidos en el numeral 4.3.5.2 de la CN 69 .
- d. La aprobación se da en el comité del 25 de agosto de 2020 y la promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- e. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- f. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18217-18218-18225-18226-18227 (una sola comercialización) – CEMERCA

- a. Inmuebles comercializados en la vigencia 2019.
- b. Inmuebles con desestimientos que no aportan la carta en la carpeta física, oficio cargado en el módulo de documentos del Aplicativo OLYMPUS

ID 18167-18168 (una sola comercialización) – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 a las 10.45 am, y la puja es iniciada el 16 de junio de 2020, sin observarse la justificación.
- b. La aprobación se da en el comité del 25 de junio de 2020 y la promesa es firmada el 27 de julio de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. La promesa estableció la firma de la escritura el 27 de julio de 2020 y la escritura es firmada el 10 de agosto de 2020 sin observarse otro sí modificatorio

- d. El aplicativo Olympus no registra la información de las fechas de escrituración, promesa, pagos.

ID18163- CEMERCA

- a. El sello de recepción del formato “constancia de recepción de oferta” es borroso, y no se encuentra pegado al sobre de la oferta
- b. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 conforme lo indica la comunicación de aceptación de oferta, y la puja es iniciada el 16 de junio de 2020, sin observarse la justificación.
- c. La puja finaliza el 23 de junio 2020 y el comité sesionó el 24 de julio de 2020 excediendo los términos establecidos en la CN 69.
- d. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 21 de septiembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- e. La promesa estableció la firma de la escritura el 16 de noviembre de 2020 y la escritura es firmada el 24 de marzo de 2021 sin observarse otro sí modificatorio

ID 18082 – CEMERCA

- a. La puja finalizo el 23 de septiembre de 2020 y el comité sesiono el 30 de octubre de 2020 excediendo los términos establecidos en el numeral 4.3.5.2 de la CN 69
- b. La aprobación se da en el comité del 30 de octubre de 2020 y la promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- d. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18085 – CEMERCA

- a. La puja finalizo el 23 de septiembre de 2020 y el comité sesiono el 30 de octubre de 2020 excediendo los términos establecidos en el numeral 4.3.5.2 de la CN 69
- b. La aprobación se da en el comité del 30 de octubre de 2020 y la promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfero). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- d. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18086 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 17 de septiembre de 2020 a la 1.39 pm y la puja es iniciada el 18 de septiembre de 2020, sin observarse la justificación
- b. La puja finalizo el 24 de septiembre de 2020 y el comité sesiono el 30 de octubre de 2020 excediendo los términos establecidos en el numeral 4.3.5.2 de la CN 69
- c. La aprobación se da en el comité del 30 de octubre de 2020 y la promesa es firmada el 16 de diciembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- d. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.
- e. No se evidenció el soporte para la creación de la obligación hipotecaria en Cobra.

ID 18110 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 12 de agosto de 2020 a la 1.32 pm y la puja inicio el 13 de agosto de 2020, sin observarse la justificación

ID 18111-18112- CEMERCA

- a. La oferta es radicada en página el 8 de noviembre de 2020 y la puja es abierta el 13 de noviembre de 2020, sin observarse la justificación.
- b. La aprobación se da en el comité del 24 de noviembre de 2020 y la promesa es firmada el 30 de diciembre de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- c. La promesa contiene un error en la fecha establecida para la suscripción de la escritura la cual indica que esta se realizará el 7 de mayo de 2001.

ID18088-18101 (una sola comercialización) – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 a las 10.35 am y la puja es abierta el 11 de junio de 2020, sin observarse la justificación
- b. El acta de aprobación no está suscrita por el jefe jurídico.
- c. La aprobación se da en el comité del 19 de junio de 2020 y la promesa es firmada el 28 de julio de 2020 (fecha en esfera). incumpliendo los términos indicados en la CN69
- d. Sin datos en la pestaña de “proceso de venta” del aplicativo Olympus de la venta.

ID 18122 – CEMERCA

- a. La oferta es radicada el 10 de junio de 2020 a las 10.45 am y la puja es abierta el 12 de junio de 2020, sin observarse la justificación
- b. La puja finalizo el 19 de junio de 2020 y el comité sesiono el 24 de julio de 2020 excediendo los términos establecidos en la CN 69
- c. La aprobación se da en el comité del 24 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 19 de octubre de 2020 (fecha en esfero), incumpliendo los términos indicados en la CN69
- d. La promesa estableció la firma de la escritura el 16 de noviembre de 2020 (fecha es esfero) y la escritura es firmada el 11 de diciembre de 2020 sin observarse otro sí modificatorio
- e. El valor de la hipoteca constituida en Cobra difiere de lo establecido en la escritura pública, esto por cuanto registra pagos adicionales de arras en el aplicativo Olympus y la obligación es creada en el Aplicativo Cobra posterior a este pago.

ID 18968

- a. Reposan en el expediente dos copias del contrato de promesa de compraventa.
- b. En la carpeta física no se evidencio acta de comité de aprobación.
- c. El comité se realizó el 20/11/2020 10 días después de finalizada la puja.

ID 17791

- a. No se observó el acta de comité de sucursal que recomienda la oferta a la vicepresidencia.
- b. No se evidenció el otro sí modificatorio de la fecha de suscripción de la escritura
- c. No se observó pago por concepto de intereses
- d. No se observó el registro de las fechas del proceso surtido posterior a la promesa en la pestaña “proceso de venta” del aplicativo Olympus

ID 18965

- a. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.
- b. La promesa estableció como fecha de firma de la escritura el 30 de septiembre de 2020 y se firmó el 7 de septiembre de 2021 sin observarse otro sí modificatorio de la fecha.

ID 2689 – SAN JACINTO

- a. La carpeta excede los folios permitidos, los documentos se encuentran sin legajar.

- b. No se evidencia la fecha y hora de recepción de la oferta
- c. No se evidencio la comunicación de negación informando el orden de elegibilidad.
- d. La aprobación se da en el comité del 31 de agosto de 2020 y la promesa es firmada el 23 de septiembre de 2020. incumpliendo los términos indicados en la CN69

ID 5478- SAN JACINTO

- a. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad.
- b. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.

ID 2688- SAN JACINTO

- a. El comité de aprobación sesiono el 24 de agosto 2020 y la promesa se firmó el 25 de septiembre 2020 excediendo los términos establecidos en la CN 69
- b. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.
- c. no se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad.

ID 2691 – SAN JACINTO

- a. La oferta es aprobada el 27 de julio de 2020 y la promesa es firmada el 28 de septiembre de 2020 excediendo los términos establecidos en la CN 69
- b. La promesa estableció la firma de la escritura el 3 de noviembre de 2020 y esta fue suscrita el 27 de noviembre de 2020 sin evidenciar otros sí modificatorio.
- c. No se evidencian los documentos de la oferta cargados en el aplicativo Olympus
- d. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.
- e. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad.

ID 2692- SAN JACINTO

- a. No se observaron los documentos de los demás oferentes que participaron en la puja
- b. No se evidenciaron los documentos de la oferta que dieron apertura a la puja
- c. El inmueble es vendido al oferente que quedo en cuarto lugar sin observar el soporte de desistimiento de los tres oferentes anteriores.

- d. La comunicación de aprobación es del 3 de septiembre de 2020 y la promesa es firmada el 29 de septiembre de 2020 excediendo el plazo establecido conforme a la CN 69
- e. La promesa estableció la firma de la escritura el 4 de marzo de 2020 y esta es firmada el 15 de mayo de 2021, sin observarse otro si modificadorio de la fecha.

ID2690 – SAN JACINTO

- a. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas
- b. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad.

ID 5477- SAN JACINTO

- a. La aprobación se da el 26 de agosto de 2020 y la promesa se suscribe el 24 de septiembre de 2020, excediendo el tiempo establecido en la CN 69.
- b. No se observaron los documentos de los demás oferentes.
- c. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad

ID 2686- SAN JACINTO

- a. La aprobación es dada el 27 de julio de 2020 y se firma promesa el 30 de septiembre de 2020
- b. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.
- c. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad

ID 2687- SAN JACINTO

- a. La aprobación es dada el 27 de julio de 2020 y se firma promesa el 28 de septiembre de 2020
- b. No se observó el sobre de radicación de oferta ni el anexo de radicación de ofertas para las ofertas físicas.
- c. No se observaron las cartas de negación de la oferta que indiquen el orden de elegibilidad
- d. La firma de la escritura se estableció par el 3 de noviembre de 2020 y se realizó el 27 de noviembre de 2020 sin observar otro sí modificadorio de la fecha
- e. No se evidencio la escritura de compra-venta

Realizada la mesa de trabajo el 23 de diciembre de 2021, se determinó que las observaciones de los inmuebles de CEMERCA que corresponden a pago con Hipoteca a favor de CISA fueron cargados en el aplicativo en la pestaña de pagos relacionados de manera extemporánea, no obstante al realizar la verificación de los ID correspondientes se realizó la corrección retirando la observación al soporte de pago, y se crea una nueva observación la cual corresponde a la diferencia que existe entre el valor registrado en la escritura y el valor por el cual se crea la obligación en COBRA, como observación 6.15 del presente informe.

4.10.6. COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES SAE

Evaluada la comercialización de los inmuebles provenientes de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, se verificaron 60 inmuebles equivalente al 40% de las comercializaciones realizadas por la Zona Centro entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, evidenciando lo siguiente:

ID CISA 4820 SAE 30675 –Estado prometido – Enajenación Temprana

- a. La carta de aprobación indica que el comité se realizó el 13 de marzo de 2020, de acuerdo con la copia aportada en la carpeta y el registro en el aplicativo se realizó el 16 de marzo de 2020.
- b. Pago de arras el 20 de abril de 2020, 26 días hábiles posteriores a la fecha de aprobación de la oferta.
- c. Abono del tercer pago el 1 de julio 90 días posteriores a la fecha pactada en el FOC
- d. Abono del cuarto pago el 10 de agosto 120 días posteriores a la fecha pactada
- e. No se evidencia el pago de intereses, ni registro de pagos en el aplicativo
- f. Promesa de Compraventa sin identificación de Número
- g. NO se evidencia la comunicación soporte donde se informe en que Notaria se realizará la firma de la escritura al promitente comprador incumpliendo el plazo de tres (3) días hábiles definido en la cláusula sexta de la promesa de compraventa firmada el 7 de septiembre de 2020).

ID CISA 5958 SAE 24603 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Primera Oferta del señor Gonzalo Londoño cargada por cuarto de datos el 25 de septiembre de 2021, activa puja el 28 de septiembre de 2021
- b. Segunda oferta del señor Gonzalo Londoño cargada por cuarto de datos dice 01 de octubre de 2020 y quedo registrada como recibida el 02 de octubre de 2020

- c. Tercera oferta del señor Gonzalo Londoño 5 de octubre de 2020 recibida en físico a las 4:20 p.m.
- d. No se evidencia oficio de negación de la Oferta del señor Gonzalo Londoño
- e. No se evidencia el FOC del oferente Wilson Rodriguez Chamorro, ni declaración de renta, ni RUT, Ni carta de negación de la oferta
- f. No se evidencia oficio de negación de la Oferta del señor Wilson Rodriguez Manco
- g. Promesa de Compraventa sin identificación de Número
- h. NO se evidencia la comunicación soporte donde se informe a la señora Yeimmy Carolina Díaz en que Notaria se realizará la firma de la escritura al promitente comprador incumpliendo el plazo de tres (3) días hábiles definido en la cláusula sexta de la promesa de compraventa firmada el 7 de septiembre de 2020).
- i. **El 8 de abril de 2021 la promitente compradora realiza solicitud de firma de escritura o pre-entrega del inmueble de la cual no se aporta evidencia de la respuesta dada.**
- j. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente

ID CISA 4902 SAE 23424 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Oferta cargada de manera virtual el 21/09/2020 a las 20:47:44 incumple lo establecido en el numeral 4.3.4.2. de la CN 69.
- b. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 0719 del 18 de mayo de 2021 de la notaría 15 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario, en OLYMPUS SAE se encuentra aún en estado prometido.
- c. El Certificado de Tradición y Libertad aportado en la carpeta no tiene el registro de la anotación de la Venta.
- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4943 SAE 23469 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se aporta acta de comité sucursal del 31 de julio de 2020 donde se aplaza la decisión tomada el 3 de agosto de 2020, no se evidencia nueva acta donde se aprueba la negociación, adicionalmente en la carta de aprobación aportada en la carpeta se indica que se aprobó la negociación en comité SAE BOG 44 celebrado el 12 de agosto de 2020.
- b. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 0808 del 25 de mayo de 2021 de la notaría 65 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario,
- c. En la anotación # 12 de fecha 01/07/2021 del CTL se evidencia el registro de la venta, en OLYMPUS SAE se encuentra aún en estado prometido.

- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 2716 SAE 22215 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Promesa firmada el 1 de diciembre de 2020, de acuerdo con la cláusula 6ta de la promesa de compraventa se establece que se otorgara escritura dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha de confirmación del pago total del inmueble.
- b. Se aporta soporte de pagos en la cual se establece que el último pago correspondiente a los intereses fue efectuado el 02/03/2021 y aun no se evidencia ni físicamente ni en el aplicativo OLYMPUS SAE documentos de escritura.
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos
- d. Se aporta acta de entrega anticipada del inmueble de fecha 13/05/2021

ID CISA 841 SAE 20322 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente, ni el soporte del pago del saldo a los 90 días de acuerdo con lo descrito en el FOC en el módulo de gestión, al validar la información está pendiente el pago de \$217.564.000.

ID CISA	ID SAE	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO		
Administrador	CONSULTAR						
				VALOR VENTA	PAGOS VENTA	\$	
				272,564,000.00	55,000,000.00	217,564,000.00	
						FALTA PAGO	
ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO
841	20322	OSCAR MAURICIO TABORDA VELASQUEZ	888888115808	ARRAS	55,000,000	12/11/2020	18/11/2020

- b. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 2133 del 20 de agosto de 2021 de la notaría 3ra del Círculo de Bogotá, donde se registra en la **cláusula segunda** la forma de pago por medio de Crédito Hipotecario con Leasing, escritura que no se registrada en el Aplicativo OLYMPUS SAE, estando aun en estado prometido.

En mesa de trabajo realizada el 23 de diciembre de 2021 se informa por parte de la Zona que se han realizado las acciones correspondientes para la generación del pago por parte del cliente toda vez que el cheque emitido por Bancolombia fue entregado a el y no a la SAE, se aporta como evidencia la cadena de correos donde se observa la gestión realizada por CISA donde se registra la consignación realizada por el cliente de \$214.838.360 el 10 de diciembre de 2021 quedando un saldo de \$2.725.640 correspondientes a un descuento por

retención en la fuente realizado por la SAE, por lo anterior y con la evidencia aportada se retira el hallazgo No. 5.8 del informe preliminar y se reclasifica como observación 6.16 del presente informe.

ID CISA 5164 SAE 23697 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se aportan FOC en copia de los oferentes JOHN JAIRO LÓPEZ BELLO, MARCO ANTONIO GARCIA FERREIRA, MARÍA FERNANDA SARMIENTO BARRIGA y JOSSIE ESTEBAN BELLO ESTUPIÑAN Y OTRO, no se evidencia soporte de entrega de ofertas ni sobres de recepción, no hay evidencia de cargue documental por Cuarto de Datos.
- b. En el informe de pujas se registra que el señor JOSSIE ESTEBAN BELLO radico oferta el 3 de septiembre de 2020 y la copia del FOC firmado por el cliente aportado en la carpeta indica como fecha de oferta 4 de septiembre.
- c. En el informe de pujas se registra que el señor MARCO ANTONIO GARCIA radico oferta el 4 de septiembre de 2020 y la copia del FOC firmado por el cliente aportado en la carpeta indica como fecha de oferta 1 de septiembre.
- d. Se aporta en la Carpeta copia del FOC de la Señora MARÍA FERNANDA SARMIENTO, firmada el 10 de septiembre por valor de \$26.173.000 que no fue cargada, oferta que no es posible validar hora de recepción para determinar si activa día 6to
- e. El Acta No. 52 del 14 de septiembre de 2020 presenta inconsistencias en los datos aportados toda vez que indica que los oferentes MARCO ANTONIO GARCIA FERREIRA y JOSSIE ESTEBAN BELLO ESTUPIÑAN Y OTRO, ofertaron \$20.173.000 y el valor ofertado fue de \$20.140.0000, aun así, indica que las ofertas fueron aprobadas en segundo y tercer orden de elegibilidad respectivamente.
- f. No se evidencian notificación a los oferentes de la Negación de la oferta.
- g. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 1023 del 29 de junio de 2021 de la notaría 15 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario, en OLYMPUS SAE se encuentra aún en estado prometido.
- h. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 5124 SAE 23701 – Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. La oferta del señor Diego Nicolas Romero por \$13.780.0000 recibida por cuarto de datos el 10 de octubre a las 22:33:43 no fue cargada en el aplicativo OLYMPUS SAE, modulo oferta comercial, no obstante, el oferente desistió de la oferta mediante correo electrónico el día 19 de octubre de 2020 a las 10:41 a.m.

- b. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente
- c. En los conceptos comerciales aportados las fechas de inicio y cierre de la puja no corresponde a los indicados, iniciando el 12/10/20 día no hábil y se cierra el 16/10/2020 sin tener en cuenta que se activó el 6to día. Así mismo se muestra erradamente la forma de presentación de la oferta.
- d. En el informe de pujas se describe al señor ALEXANDER BENITES CORZO, identificado con la CC 79737685, del cual no se evidencia documentación ni física ni en cuarto de datos radicada el 21/09/2020, fecha posterior al cierre de la puja.
- e. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 1532 del 4 de agosto de 2021 de la notaría 65 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario, en OLYMPUS SAE se encuentra aún en estado prometido.
- f. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4906 - 4905 SAE 23428 – 23427 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. En el acta #24 de septiembre de 2021 se indica en las consideraciones que se aprueba la oferta presentada por el señor “Edward Alexander Araque Espíndola” siendo el oferente el señor “Marco Antonio García Ferrería”, toda vez que los soportes documentales aportados son del señor García
- b. No se incluye soporte de escritura ni certificado de registro, se solicita en correo electrónico de fecha 27 de septiembre de 2021 copia de este documento al oferente.
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4945 SAE 23428 – 23427 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. FOC en Fotocopia
- b. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos
- c. No se evidencia el cargue de los cupones de pago en el módulo de gestión.

ID CISA 5058 SAE 23588 – 23427 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 0697 del 14 de mayo de 2021 de la notaría 15 del Círculo de Bogotá encargado sin firma del Notario.

- b. En la anotación # 14 de fecha 01/08/2021 del CTL se evidencia el registro de la venta, en OLYMPUS SAE se encuentra aún en estado prometido
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos
- d. En el módulo de gestión únicamente se cargó el abono de las arras por \$3.000.000

ID CISA 5026 SAE 23588 – 23552 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se aporó en la carpeta física información del concepto comercial de otro cliente y otro ID que no corresponde a la Negociación por cuanto se aporta información del ID 5056.
- b. No se aportan consideraciones jurídicas del Oferente
- c. No se evidencia el sobre de la oferta- entrega física
- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos
- e. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 1517 del 3 de agosto de 2021 de la notaría 65 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario.

ID CISA 5056 SAE 23588 – 23552 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 1199 del 2 de julio de 2021 de la notaría 65 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario.
- b. No se evidencia sobre de la oferta de entrega física
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 561 SAE 23588 – 23552 Estado Prometido – Perfil Estándar

- a. No se evidencia el **cobro de intereses de mora** toda vez que la oferta de pago es a 60 días y se canceló el saldo el 14 de abril de 2020 y 19 de junio de 2020 sin evidencia de otro sí modificatorio, ni solicitud de modificación de plazos, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6.7.1 de la CN 69
- b. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 1841 del 30 de octubre de 2020 de la notaría 17 del Círculo de Bogotá y el inmueble aún se encuentra en el aplicativo OLYMPUS SAE está en estado prometido.
- c. No se aporta Certificado de Tradición y Libertar donde se evidencia el registro de la Venta.
- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4940 SAE 23465 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Los documentos aportados no son originales, la oferta se presentó física el 29 de mayo de 2020 no se evidencia cargue en cuarto de datos (Mecanismo Transitorio – CN 69 Versión 96).
- b. No se evidencia el **cobro de intereses de mora** toda vez que la oferta de pago es a 90 días y se canceló el saldo el 6 de junio de 2021 sin evidencia de otro sí modificatorio, ni solicitud de modificación de plazos, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6.7.1 de la CN 69.
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4974 SAE 23501 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Los documentos aportados no son originales, la oferta se presentó física el 29 de abril de 2020 no se evidencia cargue en cuarto de datos (Mecanismo Transitorio – CN 69 Versión 96).
- b. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4927 SAE 23453 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4887 SAE 23409 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. No se evidencia el **cobro de intereses de mora** toda vez que la oferta de pago es a 90 días y se canceló la segunda cuota 10/08/2020 y la tercera y cuarta cuota el 02 y 24 de septiembre respectivamente sin evidencia de otro sí modificatorio, ni solicitud de modificación de plazos, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6.7.1 de la CN 69
- b. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 5024 SAE 23550 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se realiza la aprobación de la negociación el 24 de noviembre de 2020 y se pagan las arras el 26 de noviembre de 2020 con cupón SAE # 888888116790 por valor

de \$10.000.000 y la promesa fue firmada el 26 de enero de 2021, dos meses después del pago.

- b. Se paga intereses por valor de \$133.573 el 8 de noviembre de 2021 por pago extemporáneo el cual fue realizado 30 días posteriores al establecido en el FOC
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4995 SAE 23521 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. El 22 de octubre se radica vía cuarto de datos oferta del señor Milton Manual Sánchez a las 17:17:08 y fue radicada el día 23 de octubre de 2020 a las 17:39:28, 12 horas después de realizada la radicación.
- b. Se radica oferta vía cuarto de datos del Señor Édison Fabián Reina el 23 de octubre de 2020 a las 15:58:06, la cual en el informe de pujas indica que fue cargada el 23 de octubre de 2020 a las 17:39:47
- c. Se aporta acta de comité de sucursal número 81 del 28 de octubre de 2020 de otro negocio identificado como ID 3090, revisada la carpeta de actas se evidencia que el acta correspondiente al negocio es la numero 82 del 28 de octubre de 2020, no obstante, el acta no se encuentra completa toda vez que no evidencia la aprobación de la negociación al señor William Sánchez.
- d. Se realiza el pago de las arras el 02 de noviembre de 2020 y el primer abono el 17 de diciembre y la promesa se firma el 29 de enero de 2021.
- e. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4948 SAE 23475 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se menciona en el acta de aprobación No. 66 del 1 de octubre de 2020 en su considerando que “*en comité de sucursal Bogotá No. 65 del 1 de octubre de 2020 se da la aprobación de negocio*”, revisadas la carpeta de actas se evidencia que el comité No. 65 corresponde a otros negocios, error que se evidencia en los seis (6) negocios aprobados en dicha acta (ID 4908, 4948, 4901, 4902, 4904 y 5029).
- b. Promesa firmada el 16 de diciembre de 2020 y el pago de las arras se efectuó el 14 de octubre de 2020.
- c. Se evidencia en el CTL del inmueble en la anotación No. 12 de fecha 24 de agosto de 2021 registro de embargo del Tribunal superior del distrito judicial de Bogotá, Secretaria de Justicia y Paz, acto que imposibilita la transferencia del inmueble al oferente, información que fue informada por la Jefe Jurídica de la Sucursal, a la fecha no se evidencian más actuaciones sobre el proceso.

- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 1188 SAE 20653 Estado Prometido – Perfil Estándar

- a. En el informe de pujas se indica que la oferta radicada por el señor Wilson Rodriguez fue radicada el 13 de septiembre de 2020, no obstante, en la radicación realizada por cuarto de datos indica que esta fue radicada el 30 de septiembre de 2020 y en el FOC aportado indica fecha de generación 23 de septiembre de 2020, lo que genera incertidumbre en el registro de la fecha real de radicación, toda vez que este FOC soporta el 6to día.
- b. Promesa firmada el 4 de noviembre de 2020 y el pago de las arras se efectuó el 30 de septiembre de 2020.
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 4908 SAE 23430 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se menciona en el acta de aprobación No. 66 del 1 de octubre de 2020 en su considerando que “*en comité de sucursal Bogotá No. 65 que del 1 de octubre de 2020 se da la aprobación de negocio*”, revisadas las carpetas de actas se evidencia que el comité No. 65 corresponde a otros negocios, error que se evidencia en los seis (6) negocios aprobados en dicha acta (ID 4908, 4948, 4901, 4902, 4904 y 5029).
- b. Promesa firmada el 18 de noviembre de 2020 y el pago de las arras se efectuó el 7 de octubre de 2020.
- c. En correo del 11 de noviembre de 2021 se solicitó al señor Marco Antonio aportar copia de la escritura y el Certificado de tradición y libertad del inmueble.
- d. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos.

ID CISA 5027 SAE 23553 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Promesa firmada el 16 de diciembre de 2020 y el pago de las arras se efectuó el 14 de octubre de 2020.
- b. Se evidencia correo electrónico informando al señor Jhon Jairo Lopez él envió del soporte del Certificado de Tradición y Libertad el 27 de septiembre de 2021, sin evidencia de más gestiones al respecto.
- c. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 5049 SAE 23579 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Se radica físicamente las ofertas del señor Julio Cesar Ortiz del 6 y 7 de octubre las cuales de acuerdo con el reloj indican que se recibieron 3:40:38 p.m. y 4:50:15 pm respectivamente en el informe de pujas se registran con hora 00:00:00, oferta que activa día 6to.
- b. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 5112 SAE 23669 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS únicamente se evidencia cargada la oferta de la Señora Liliana Pinzón Guerrero, sin tener en cuenta que se dieron 14 posturas más sobre el negocio como se evidencia en el informe de pujas se registran 16 posturas, en la carpeta física si reposa la información de los oferentes no obstante en el aplicativo en el módulo comercial no.
- b. La señora Angie Marcela Paez radico tres ofertas por medio de cuarto de datos, la oferta No. 178 fue rechazada por una causal inexistente, no se evidencia soporte de la observación.
- c. En el aplicativo no se encuentra cargada la información de la segunda oferta realizada por la señora Liliana Pinzón Guerrero el 13 de octubre de 2020, con la que se aprueba el negocio.
- d. Se realiza un único pago el 28 de octubre y se firma promesa el 3 de diciembre de 2020.
- e. Se evidencia en la carpeta la copia de la escritura pública 694 del 14 de mayo de 2021 de la notaría 15 del Círculo de Bogotá sin firma del Notario.
- f. Se evidencia copia del CTL del inmueble donde la anotación #12 de fecha 30 de septiembre de 2021 indica el registro del negocio y el inmueble aún se encuentra en el aplicativo OLYMPUS SAE está en estado prometido.
- g. No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE la relación de los pagos efectuados por el cliente en el módulo de pagos

ID CISA 5859 SAE 24459 Estado Prometido – Enajenación Temprana

- a. Identificación del ID con doble registro en los aplicativos OLYMPUS CISA y OLYMPUS SAE, la negociación se encuentra basada en el inmueble identificado con la dirección Tv 68J Bis # 39-20 S

Información General del Inmueble

Buscar Por: Criterio: ID
Valor a Consultar: 5859

Códigos y Otros Datos
Id: 5859
Sae: 24459
Perfil de Servicio: PERFIL ESTANDAR
Alias:

Afectado por certificación de uso público: NO
Permite visita: NO
Afectado por interés cultural o patrimonio histórico: NO

Fecha de Liquidación:

Inmueble APROBADO

Información de Alistamiento

Contrato	Procedencia
ACTA 65	COMERCIALIZACION SAE

Información Demográfica

Tipo de Bien: INMUEBLE
SubTipo de Bien: CASA
Sucursal: GERENCIA ZONA CENTRO
Departamento: CUNDINAMARCA
Ciudad: BOGOTA
Barrio:

Precio base venta: \$ 150,226,990.00
Valor Propio: \$ 150,226,990.00
% Propiedad: 100
Pasivo Incautación: \$ 0.00
Precio mínimo de venta: \$ 0.00
Estado ocupación: OCUPACION ILEGAL

Dirección: TV 68J BIS 39 20 S

Áreas

Concepto	Área (Mts²)
CONSTRUIDA	106.78
TERRENO	59.10

Información General del Inmueble

Buscar Por: Criterio: ID
Valor a Consultar: 5859

Carpeta Virtual

Códigos y Otros Datos
Id: 5859
Centauro: 1007004185
Perfil de Servicio: EXCLUIDO DEL INVENTARIO
[Ver Procesos del Perfil de Servicio](#)

Fecha de Recepción: 08/02/2005
Fecha de Recep Carpeta: 31/01/2005
Fecha de Liquidación: 17/03/2008
Alias:

Información Demográfica

Tipo de Bien: INMUEBLE
SubTipo de Bien: CASA
Sucursal: GERENCIA ZONA CENTRO
Departamento: CUNDINAMARCA
Ciudad: SOACHA
Zona: URBANA
Barrio: SANTA ANA
Clasificación: C
Valor Propio: \$ 0
Precio para venta: \$ 0
Precio min de venta: \$ 0

Dirección: KR 26 # 2 A - 3 SUR - QUINTAS DE SANTA ANA

Latitud: Longitud:

Porcentajes
% Fiducia: 0
% Propiedad: 100

Áreas

Concepto	Area
----------	------

Calcular Viabilidad

Lista de Estados

Tipo	Estado
ADMINISTRATIVO	LIQUIDADO

Información de Alistamiento

Contrato	Procedencia
COMPRA 1 - BASE 1 - PRIM...	COMPRA

- b. Se realiza el cobro de intereses de acuerdo con el soporte del informe de valoración radicado 638544 el cual fue registrado como Abono y no como interés, dejando un saldo a favor de la negociación de \$14.108.580 como se evidencia en la aplicación de pagos.

A	B	C	D	E	F	G	H	I					
		ID CISA	ID SAE	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO						
<input type="text" value="Administrador"/>		<input type="button" value="CONSULTAR"/>			<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR VENTA</th> <th>PAGOS VENTA</th> <th>\$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150,226,990.00</td> <td>164,335,570.00</td> <td>- 14,108,580.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR VENTA	PAGOS VENTA	\$	150,226,990.00	164,335,570.00	- 14,108,580.00		
VALOR VENTA	PAGOS VENTA	\$											
150,226,990.00	164,335,570.00	- 14,108,580.00											
		OBSERVACIÓN			SOBRA PAGO								
ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO						
5859	24459	MARLY SUSANA PAZ REYEZ	88888113157	ARRAS	30,050,000	27/10/2020	03/11/2020						
5859	24459	MARLY SUSANA PAZ REYEZ	88888122457	ABONO	40,000,000	08/03/2021	18/03/2021						
5859	24459	MARLY SUSANA PAZ REYEZ	88888143026	ABONO	94,285,570	09/08/2021	18/08/2021						

ID CISA 5162 ID SAE 23694 – Enajenación Temprana

- No se evidencia el sobre de radicado de la oferta ni el formato de recepción de oferta que permita validar la fecha y hora de recibido.
- Inmueble aprobado el 10 de agosto de 2020 y la comunicación de aprobación es remitida el 24 de agosto de 2020.
- La promesa de compraventa es firmada el 26 de enero de 2021 (fecha en esfera) incumpliendo los términos establecidos en la CN 69.
- No se evidencio la escritura pública ni información de que se realizó la suscripción de la misma oportunamente, ni suscripción de otros sí modificatorio.

ID CISA 2621 ID SAE 22124 - Enajenación Temprana

- La fecha y hora de recepción de la oferta son ilegibles
- Acta de aprobación sin firmar por parte de los integrantes
- La aprobación se da el 17-abril 2020 y la promesa es firmada el 1 de junio de 2020 fecha en esfera)
- La promesa de compraventa estable como firma de escritura a los tres días hábiles siguientes de verificado el pago del 100% del inmueble, validos los pagos esto se cumplió en octubre de 2020 y la escritura es firmada en julio de 2021 sin evidenciar otros si modificatorios.

ID CISA 3680 ID SAE 21617 - Enajenación Temprana

- Se observó que el proceso de venta va hasta la promesa y posterior a ella una comunicación de retracto
- La puja permaneció 15 días hábiles abierta desde el 20 de marzo al 15 de abril de 2020
- El comité de aprobación sesionó el 5 de junio de 2020.
- No se evidencio el sobre ni soporte de la fecha y hora de radicación de la oferta.
- Acta de aprobación sin firmar por parte de los integrantes
- La fecha y comité señalados en la carta de aprobación no corresponden al acta.

- g. la comunicación de aprobación es remitida el 19 de junio de 2020
- h. La promesa de compraventa es suscrita el 30 de julio de 2020 (fecha en esfero y con enmendaduras)
- i. El otro sí 1 no está suscrito por la SAE ni tiene fecha de suscripción.
- j. El otro sí 1 modificadorio de la promesa de compraventa indica que la escritura será firmada el 21 de enero de 2021 y conforme a los documentos e información del aplicativo no se ha firmado la escritura y no se han suscrito otrosí adicionales.
- k. se observa una comunicación del cliente radicada en CISA el 23 de agosto de 2021 manifestando su intención de resolución de la promesa de compraventa, así como el cobro de las arras por incumplimiento en la firma de la escritura por parte del vendedor, sin observar la respuesta entregada por la entidad al requerimiento.

ID CISA 908 ID SAE 20392 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos realizados.
- b. Abono pagado el 30/12/2020 y promesa suscrita el 02/02/2021, un mes después.
- c. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- d. En el expediente no reposa copia de la Escritura pública, certificado de tradición y libertad y acta de entrega del inmueble.

ID CISA 4932 ID SAE 23458 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos realizados.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. En el expediente no reposa copia de la Escritura pública, certificado de tradición y libertad y acta de entrega del inmueble.

ID CISA 4935 ID SAE 23461 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos realizados.
- b. Arras y abonos pagados el 26/10/2020, 26/11/2020 y 22/12/2020 respectivamente y promesa suscrita el 19/01/2021, 17 días hábiles después del último pago.
- c. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.

- d. En el expediente no reposa copia de la Escritura pública, certificado de tradición y libertad y acta de entrega del inmueble.

ID CISA 6011 ID SAE 24245 – Perfil Estándar

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos realizados.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. Abono pago total del inmueble pagado el 27/11/2020 promesa suscrita el 21/01/2021, 35 días hábiles después del último pago.
- d. Se evidencian correos en los que se menciona que el inmueble hace parte del predio ABETOS que debe ser comercializado en conjunto, y que es necesario dar por terminado con el proceso de venta y devolución del dinero como una de las opciones, no obstante, no se evidencia solución a esta situación, así como tampoco en el expediente se evidenció copia de la Escritura pública, certificado de tradición y libertad y acta de entrega del inmueble.

ID CISA 2451 ID SAE 21914 – Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.

ID CISA 4882 ID SAE 23403 - Enajenación temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. En el expediente no se evidenció acta de entrega de inmueble.

ID CISA 4894 ID SAE 23416 – Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. En el expediente no se evidenció acta de entrega de inmueble.

ID CISA 4903 ID SAE 23425 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. En el expediente no se evidenció acta de entrega de inmueble.

ID CISA 5063 ID SAE 23593 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. El comité SAE-44-2020 se realizó el 12/08/2020 10 días después de finalizada la puja.

ID CISA 5067 ID SAE 23597 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. No se evidencia carta de negación de la oferta de los oferentes Prospero Ovidio, Rosario del Pilar, Miller Alfonso Diaz, Liliana Pinzón.
- d. En el expediente no se evidenció acta de entrega de inmueble.

ID CISA 5071 ID SAE 23601 - Enajenación Temprana

- a. En el aplicativo OLYMPUS-SAE no se encuentra registrada la fecha real de suscripción de la Escritura Pública y no se registran pagos.
- b. La cláusula sexta del contrato de compraventa no establece la fecha en la que se deberá suscribir por las partes la Escritura Pública.
- c. La puja se inició dos días después de radicada la oferta.

Realizada mesa de trabajo el 23 de diciembre de 2021, donde se expuso que, de acuerdo con lo establecido por el sistema, este no obliga a la inclusión de la hora de radicación cuando se realizaba recepción por medios físicos, situación que se subsana a partir de la recepción 100% página WEB donde el registro de la hora es dado por el aplicativo directamente.

4.11. NORMALIZACION DE CARTERA

Evaluada la normatividad interna relacionada con el proceso de normalización de cartera en especial la Circular Normativa 100 y sus anexos, donde se verificaron 1050 acuerdos equivalente al 52% de las normalizaciones realizadas en la vigencia 2020, evidenciando lo siguiente:

4.11.1. Políticas de Cartera

La entidad durante la vigencia 2020, emitió diferentes políticas transitorias de negociación como estrategia para cumplir las metas y los objetivos institucionales de recaudo y normalización de cartera.

Dichas políticas son implementadas en las diferentes Zonas donde los gestores y analistas de cartera son los ejecutores de estas, evaluada su aplicación se observó lo siguiente:

- a. En las políticas remitidas por la Gerencia de Normalización de Cartera se observó que se dividen en políticas para gestores y políticas para analistas básicamente otorgando la posibilidad de mayores descuentos a los analistas que van entre 5 y 10 puntos porcentuales más con relación a los descuentos de los gestores, no obstante, en la evaluación de la normatividad interna se evidencio que no se otorgan atribuciones de aprobación a los gestores.
- b. Se siguen emitiendo políticas transitorias de cartera sin derogar las políticas anteriores y en ocasiones se traspone una a la otra con diferentes descuentos, lo que no permite verificar cual política debe aplicarse al momento de la negociación, esta situación es reincidente y ha sido advertida en anteriores informes de auditoría.

4.11.2. OBSERVACIONES GENERALES EN LA EVALUACIÓN DE LAS NORMALIZACIONES DECARTERA.

Evaluados los acuerdos de cartera, se observó lo siguiente:

- a. Hay acuerdos que fueron aprobados por Comité Analista Operador sin embargo no cuentan con un único consecutivo si no generan uno por tipo de cartera como ICETEX, FNG o las iniciales del aliado que realiza la negociación, lo que no permite tener un control eficiente de estos comités.

- b. Se evidenció en el aplicativo cobra que para algunas obligaciones en el campo denominado “categoría” no se incluye la calificación de estas, lo que en ocasiones no permite validar el tipo de descuento que se debería aplicar en el acuerdo, así mismo los campos de ocupación y genero tampoco están diligenciados.
- c. Acuerdos de pago realizados a través de llamada telefónica en la que el asesor no indica la fecha en que queda la negociación.

Realizada mesa de trabajo el 23 de diciembre de 2021, se realiza el ajuste del texto del informe preliminar literal c el cual es retirado del presente informe.

4.11.3. OBSERVACIONES PARTICULARES

- a. En los documentos de la obligación #11402049756 no se evidenció el concepto jurídico de la negociación.
- b. En los documentos de las obligaciones # 10678000040 y 11402015081 el formato de negociación y la carta de aprobación no son legibles.
- c. En el aplicativo COBRA las obligaciones # 72506012725 y 72506012717 se registra carta de negación del 23/01/2020 y comité analista operador aprobando la negociación el 16/01/2020 sin usuario del acta.
- d. El formato de propuestas de pago de las obligaciones # 10680001462, 10680001461, 11402023021, 72506006120, 72506006129 no tienen fecha de elaboración.
- e. Se observó que en las obligaciones #11402046453, 11402000525, 11402033696 con modificaciones de acuerdo en el aplicativo COBRA pestaña de acuerdo se indica como instancia de aprobación de la negociación el comité analista operador, no obstante, en las observaciones y numero del comité se indica que es comité Sucursal o Dirección General, mezclando la información del Comité que aprobó inicialmente la negociación y el que aprueba la modificación.
- f. Se observó que en las obligaciones #10672000796, 10672000797, 10672000798, 10672000901, 11402033040, 11402014097 en la información general del cliente se indica que pertenece a la sucursal Zona Caribe o Zona Pacifico con gestor de cobro de Zona Centro.
- g. Se observó que las obligaciones 72506018920, 72506018922, 11402008285, 11402005569 no registran carta de aprobación de la negociación en la pestaña de documentos del aplicativo COBRA.

- h. En las siguientes obligaciones el Comité Pre- aprobados y Analista Operador no indica el número de comité o usuario del acta 11402022077, 11402025594, 11402024173, 11402015081, 72506012725, 72506012717, 72506021614, 1691006609, 11402005675, 72506006138, 72506021519, 11402037225, 11402047267, 11402030403, 11402038253, 11402034064, 11402038299, 11402039761, 11402010059, 11402003819, 11402021861, 11402035323, 11402021793.
- i. En los siguientes casos se observó que las fechas indicadas en la pestaña *acuerdo* no coincide con la fecha indicada para el número de Comité de Sucursal o Dirección General, Vicepresidencia y Presidencia en la etiqueta de gestión de comités del aplicativo de apoyo a la gestión de cartera COBRA 72506017003, 11402023021,10667001544,72506017004, 11402025015, 72506011432, 72506012205, 11402033690, 10672000796, 72506011943, 10672000797, 10672000798, 11402049756, 11402042158, 11402052584, 11402020054, 10680001338, 11402014097.
- j. En la obligación 11402043030, La oferta es recibida en enero 31 de 2020 y solo es aprobada hasta el 21 de febrero de 2020 y la carta de aprobación es remitida el 26 de febrero de 2020.
- k. La obligación 11402014120, la Aprobación es en Comité Analista Operador y el campo de firma de acta está en blanco
- l. La obligación 11402015350, no se evidencia soporte del acuerdo de pago en el aplicativo, se indica en la carta de aprobación de fecha 30 de mayo de 2020 que se realizó aprobación el 30 de mayo de 2020 y la fecha de aprobación en COBRA es del 04 de junio de 2020, con comité analista operador firmado por KATERINNE GONZALEZ
- m. La obligación 11402034166, no se realiza la identificación de la negociación en el aplicativo, se hace uso de un formato de acuerdo desactualizado versión 6 de 2018, no se evidencia carta de aprobación en el aplicativo.

Realizada la mesa de trabajo el 23 de diciembre de 2021, se realizó la verificación de cada una de las observaciones realizadas por la zona, donde se ajustaron los literales y obligaciones en los cuales la evidencia soporte el retiro de estos.

4.11.4. Aplicativo Cobra

Se observó en la pestaña del aplicativo “fichas normales de negociación” del módulo de “comités” que resume los datos de la obligación y que a su vez realiza algunos cálculos como loson (valor propuesta + recaudos); (propuesta + recaudos / K compra); (propuesta / saldo k) no están siendo determinados correctamente puesto que el aplicativo asocia como recaudos el valor de la propuesta lo que duplica los resultados.

Al no contar con actas físicas de los comités la información que soporta las decisiones y aprobaciones dadas en cada sesión es la contenida en esta pestaña, no siendo real por lo que se actualiza constantemente con los pagos aplicados a la obligación, no permitiendo tener una trazabilidad de las decisiones.

4.12. CONTRATOS A CARGO DE LA ZONA CENTRO

La Zona Centro tiene la supervisión en lo relacionado con los inmuebles a su cargo del **Contrato de Prestación de Servicios 041-2019**: Suscrito entre CISA y SEGURIDAD SUPERIOR LTDA por **\$3.413.558.392** cuyo objeto es “*se obliga a prestar sus servicios de custodia, vigilancia y protección sin armas y/o con medios tecnológicos de los bienes inmuebles adquiridos o administrados por CENTRAL DE INVERSIONES S.A-CISA, localizados en diferentes sitios del país y que son administrados desde la sucursal de Bogotá, la cual comprende a Bogotá D.C , incluida la sede administrativa y oficinas de la Dirección General de CISA ubicadas en Calle 63 N°11-09 de Bogotá, y los departamentos de Amazonas, Arauca, Boyacá, Caquetá, Casanare, Cundinamarca, Guainía, Guaviare, Huila, Meta, Putumayo, Santander del Sur, Santander del Norte, Tolima, Vaupés y Vichada*”.

De la información aportada por la Zona se destaca:

- a. En los informes mensuales del contratista, este se limitó a transcribir las solicitudes realizadas por la supervisión de CISA con relación a visitas comerciales, visitas de reconocimiento, entregas de inmuebles, retiro de puestos de vigilancia, brigadas de aseo, recorridos a predios, entre otros, sin especificar si finalmente eran realizadas y ejecutadas de acuerdo a lo programado con la empresa, así como tampoco se evidenciaron reportes de novedades en los inmuebles detectadas en los meses correspondientes a cada informe.
- b. Los inmuebles con ID 139 y 140 suscribieron escritura pública de venta desde el 27/12/2017 y tienen registro de vigilancia de dos horas diarias desde diciembre de 2019 hasta el septiembre de 2021, evidenciando que se está realizando vigilancia a predios ya vendidos por la entidad.
- c. Los informes de supervisión son suscritos por el Coordinador de Inmuebles de la Zona Centro y de conformidad con la cláusula decima “supervisión” del contrato,

la supervisión en los temas propios de inmuebles del inventario de CISA está a cargo de la Gerente de la sucursal Bogotá, quien de conformidad con esta cláusula le corresponde suscribir los informes de supervisión.

- d. Los informes de supervisión no indican específicamente los inmuebles a los que se les realizó la prestación del servicio de vigilancia en el mes que se está facturando.
- e. El informe de supervisión de los meses de febrero, marzo, mayo, junio de 2020 y septiembre de 2021 no están suscritos por el supervisor que aprobó el pago de los respectivos meses.
- f. En los informes de supervisión de diciembre de 2019, febrero, marzo, abril, mayo, junio de 2020 se indica que no se entregó informe de ejecución por parte del contratista, evidenciando que estos fueron aportados por el contratista.

4.13. DESIGNACIÓN DE PROCESOS DE INMUEBLES A ABOGADOS EXTERNOS

Se evaluó el procedimiento de asignación de abogados externos a los procesos de inmuebles de la Zona Centro de CISA para la vigencia 2020, evidenciando que en los comités de asuntos inmobiliarios junto con los análisis facticos, jurídicos y judiciales del estado de los inmuebles, el Jefe Jurídico de la Zona recomienda la asignación del abogado externo para el trámite de las acciones judiciales y el Gerente Jurídico del Negocio las aprueba, sin establecer por parte de este la evaluación objetiva o el indicador que le permitió decidir por el abogado asignado, en pro de un criterio equitativo para la distribución del portafolio de procesos de inmuebles de la entidad.

La Circular Normativa 085 versión 35 del 15 de abril de 2021 establece en su numeral 5.1.3.4 el sistema de reparto de procesos de inmuebles de forma subjetiva, indicando que está a cargo del Jefe Jurídico de la zona quien solicita al Gerente Jurídico del Negocio o a quien este delegue la designación del respectivo abogado externo, es importante que estas designaciones de los procesos del portafolio a abogados externos sea de forma equitativa, tal como fue referido por auditoría interna en la Auditoría Especial a la Zona Centro que se realizó en la vigencia 2019, en la cual, producto de la evaluación realizada, se generó el *“Hallazgo 5.1 que precisaba que la entidad no cuenta en su normatividad interna con parámetros detallados de asignación y calificación de los abogados externos que permitan tener un referente a la hora de otorgar los diferentes procesos, y que a su vez permita establecer criterios más equitativos para la distribución del portafolio”*, de este Hallazgo se plantearon tres acciones de mejora tendientes a que el reparto de los procesos a los abogados externos se hiciera teniendo en cuenta la calificación de los abogados arrojada en el

aplicativo Temis, no obstante en las actas de los comités de asuntos inmobiliarios no se observó este criterio como justificación de las recomendaciones de asignaciones realizadas por el Jefe Jurídico.

Adicionalmente, se evidenció cómo el Jefe Jurídico parte de las condiciones profesionales como la amplia trayectoria profesional de los abogados que se encuentran adscritos a CISA, argumento que podría ser válido para cualquiera de los abogados adscritos, toda vez que la adscripción exige certificar ciertos requisitos profesionales que se encuentran establecidos en el numeral 5.1.3 de la Circular Normativa 085 y que tienen todos los abogados u oficinas de abogados adscritos.

Por lo anterior, se debe establecer un mecanismo de evaluación objetiva e indicadores que permita decidir cuales abogados son los más funcionales y efectivos para apoyar la Gestión Jurídica del Negocio en CISA, y que a su vez permita establecer criterios más equitativos para la distribución del portafolio.

4.14. PROCESOS DISCIPLINARIOS GENERADOS EN LA ZONA CENTRO

Se solicitó a la Coordinación de Asuntos Disciplinarios de la entidad se informe si se han radicado noticias y/o investigaciones disciplinarias en las cuales se encuentren inmersos los funcionarios adscritos a la Vicepresidencia de Negocios, durante las vigencias 2019, 2020 y corte junio de 2021 identificando lo siguiente:

“Durante las vigencias solicitadas, se ha dado inicio a las siguientes investigaciones disciplinarias, a las cuales están vinculados servidores y exfuncionarios adscritos a la Zona Centro.”

EXPEDIENTE No.	FECHA INVESTIGACIÓN DISCIPLINARIA	ETAPA ACTUAL
002-2020	16/12/2020	INVESTIGACIÓN
006-2020	26/02/2021	INVESTIGACIÓN
003-2021	24/08/2021	INVESTIGACIÓN

Los tres procesos disciplinarios están en curso y tal como se indica, se encuentran en etapa de investigación y por lo tanto están sometidos a reserva legal, una vez se conozcan las decisiones por parte de la Coordinación de Asuntos Disciplinarios la Gerencia de la Zona Centro deberá realizar un seguimiento como superior jerárquico y tomar las medidas internas respectivas de acuerdo con las faltas investigadas para minimizar las posibles desviaciones presentadas

5. HALLAZGOS

- 5.1. La Gerencia de la Zona Centro no realiza los seguimientos respectivos a la gestión de las actividades relacionadas con el cumplimiento de las No Conformidades, Acciones de Mejora y acciones inscritas en el Módulo de Mejora del aplicativo ISOLUCION, seguimiento que está definido como una responsabilidad de su cargo en el Manual de Responsabilidades de acuerdo con su perfil incumpliendo con lo establecido en el numeral 4 del procedimiento para la Gestión de Mejora del anexo 05 del Manual 13 “Sistema Integrado de Gestión – SIG” de la entidad tal como se describe en el numeral 4.2.2. del presente informe
- 5.2. Evaluadas las causas y controles de los riesgos operativos denominados “**RE-SE-01** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de cartera”, “**RE-SE-02** Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de inmuebles” y “ **RO-SE-01** Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas, entre otros)”, se observa que existe una posible materialización del riesgo ocasionado por el incumplimiento de la Zona Centro en las metas de generación de inventario, por cuanto no se evidenció el respectivo reporte a la Gerencia de Planeación ni las acciones de tratamiento por parte de los líderes de proceso como responsables de su monitoreo descritos en el numeral 4.9.3 del presente informe; así mismo se registra la posible materialización de los riesgos operativos **RO-GAI-01** Entrega inoportuna o con errores de inmuebles para comercializar, **RO-GAI-03** Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles y **RO-GAC-02** Inadecuada gestión del cobro (persuasivo, jurídico y coactivo, toda vez que como se describen en los numerales 4.10 y 4.11 se registran observaciones en la gestión realizada por el proceso de Gestión de Activos tanto para la gestión de Inmuebles como para cartera, incumpliendo lo establecido en el numeral 9.5.2 de la Circular Normativa 107 “Política de Administración del Riesgo”.
- 5.3. Evaluados los indicadores en el Aplicativo ISOLUCION, se evidencio que no se realizó el registro ni gestión de las No conformidades por el incumplimiento de las metas de los indicadores en los cuales la Zona Centro tiene participación, incumpliendo lo establecido en el numeral 10.1 del Manual 13 “Manual del Sistema Integrado de Gestión” versión 48 de fecha 22 de noviembre de 2021 y numerales 3 “Responsabilidades” y numeral 7 “Resultados” del Anexo 9

“Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño del SIG”, versión 12 del 9 de junio de 2021, tal como se describe en el numeral 4.4. del presente informe.

- 5.4. Evaluadas las PQRDS correspondientes a la Zona Centro se evidenció que las correspondientes a los requerimientos de inmuebles fueron respondidas de manera extemporánea incumpliendo los términos de respuesta y seguimiento a las PQRDS establecidos en los numerales 5.3 y 5.4 de la Circular Normativa 005, tal como se detalla en el numeral 4.7.1 del presente informe.
- 5.5. Evaluadas las solicitudes de modificación por Base de Datos que realiza la Zona Centro en relación con la venta y comercialización de inmuebles tanto propios como comercializados se evidencia que la zona no se cumple con el registro de la gestión de formalización de los mismos en los términos establecidos en el Capítulo IV de la Circular Normativa 69 en el Aplicativo OLYMPUS, tal como se desarrolla en el numeral 4.8 del presente informe.
- 5.6. Evaluada la Comercialización y Formalización de los Inmuebles propios y de terceros, se evidencia falta de gestión y seguimiento por parte de la Zona Centro, en relación con la verificación del inventario asignado a la zona, promesas que superan un año de suscripción, seguimiento y gestión de pagos realizados a los inmuebles comercializados, inmuebles donde los gastos superan el valor del mismo, así como las observaciones particulares sobre la formalización de cada inmueble, incumpliendo lo establecido en los capítulos III y IV de la Circular Normativa 69, tal como se describe en el numeral 4.10 del presente informe.
- 5.7. En los ID CISA 561-4940-4887 correspondientes a la comercialización con la SAE, no se evidencia el **cobro de intereses de mora**, toda vez que la oferta de pago es a 60 días y 90 días respectivamente y se cancelaron los saldos el 14 de abril de 2020 y 19 de junio de 2020, 6 de junio de 2020 y 2 y 24 de septiembre de 2020 respectivamente, sin evidencia de otro sí modificatorio, ni solicitud de modificación de plazos, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6.7.1 de la CN 69 tal como se describe en numeral 4.10.6 del presente informe.

6. OBSERVACIONES

- 6.1. Evaluada la efectividad de las acciones de mejora propuestas en el plan de mejoramiento como resultado de la auditoría de gestión realizada a la Zona

Centro a la vigencia 2019, se observó que las acciones de mejora establecidas para los hallazgos y observaciones no fueron efectivas, las cuales siguen reiterativas en el presente informe como se indica en el desarrollo del numeral 4.

- 6.2.** Evaluada la gestión realizada por la Zona Centro relacionada con el cumplimiento de las metas asignadas para la generación de inventario, comercialización de inmuebles y recaudo de cartera se observó que esta no ha sido efectiva por cuanto se presenta ejecuciones de 0%. Tal como se detalla en el numeral 4.8 del presente informe.
- 6.3.** Evaluados los indicadores donde la Zona Centro se observó que se registran mediciones donde el resultado del indicador corresponde al promedio de los resultados de las Zonas, generando debilidades en la gestión que soporta el indicador al no tener acciones particulares cuando se registran incumplimientos por alguna de las zonas, tal como se describe en el numeral 4.4 del presente informe.
- 6.4.** Se observó que el indicador de Ejecución de presupuesto de gastos no cumple con el objetivo del mismo, toda vez que la formula relaciona el gasto trimestral versus en gasto anual con una meta estática lo que no permite establecer con claridad el cumplimiento real o no del indicador tal como se describe en el numeral 4.4.3 del presente informe.
- 6.5.** Evaluado el indicador Efectividad Promesas de Venta de Inmuebles, este registra un cumplimiento superior a la meta del 90%, no obstante, no se están teniendo en cuenta los inmuebles que se encuentran en estado desistidos y las promesas que no han tenido registro de gestión tal como se describe en el numeral 4.10 del presente informe.
- 6.6.** Se observó que el 86% de funcionarios adscritos a la Zona Centro presentan debilidades en el conocimiento sobre el manejo de conflicto de interés, gestión documental, indicadores y riesgos aplicables a sus actividades, lo anterior por falta de interiorización por parte estos, aun cuando las áreas responsables de su implementación han realizado la divulgación, sensibilización y socialización respectiva, denotando la ausencia de autocontrol de los funcionarios de la Zona, tal como se detalla en el numeral 4.6 del presente informe.
- 6.7.** Se observó que las quejas radicadas en contra de funcionarios de la Zona

Centro, por la mala atención al Usuario, no tuvieron ni siquiera un llamado de atención, lo que refleja una mala imagen para la entidad, así mismo dichas acciones pueden ser disciplinables en los términos establecidos en el Memorando Circular 051 tal como se describe en el numeral 4.6 del presente informe.

- 6.8. Se observó el registro recurrente de radicados de ZEUS para realizar cambios en la “**Base de Datos**” de los aplicativos internos, especialmente en OLYMPUS por “Errores involuntarios”, toda vez que con estos cambios se pueden modificar la gestión interna de la Zona y la afectación contable de la Compañía evidenciando debilidades y falta de control en el desarrollo de las funciones de formalización de los negocios lo que puede generar una posible materialización del riesgo de corrupción “**RC-GAI-02 Manipulación del proceso de venta de inmuebles para beneficio propio o de terceros**” como se evidencia en el numeral 4.8 del presente informe.
- 6.9. Se observó el incumplimiento a los compromisos adquiridos en el Comité de Presidencia por parte de la Zona Centro, toda vez que no se realizaron las gestiones internas en la Zona Centro en las fechas establecidas para atender las observaciones hechas por el Vicepresidente Administrativo y Financiero relacionadas con la gestión de los inmuebles como se describe en el numeral 4.10.3. del presente informe.
- 6.10. El ID 15159, registra un posible “**Riesgo Tributario**” toda vez que el inmueble que fue escriturado el 25 de febrero de 2020 y de acuerdo con los registros del módulo comercial del aplicativo OLYMPUS aún se encuentra en estado “**prometido**”, situación que genera que CISA no hubiera podido registrar el ingreso por la Venta en la fecha de la escritura, lo que solo ocurrió en el mes de octubre de 2021 un año y medio después de realizada la firma, valores sobre los cual se debieron pagar los impuestos correspondientes, demora que puede generar una sanción tributaria para la Entidad al realizar reportes inexactos y extemporáneos sobre la utilidad real reportada, tal como se describe en literal a del numeral 4.10.3 del presente informe.
- 6.11. Se observó que las acciones implementadas en la Zona Centro para el saneamiento y alistamiento de los inmuebles no son efectivas, dado que el inventario actual registra inmuebles desde la vigencia 2004 que están generando gastos que superan el 100% del valor del Avalúo establecido como base de negociación, lo que no ha permitido su comercialización tal como se

describe en el numeral 4.10.1. del presente informe.

- 6.12.** En la evaluación de la comercialización de los inmuebles de SAE no se observaron los otros sí modificatorios a las promesas de compraventa o se encontraban sin suscribir por alguna de las partes tal como se detalla en el numeral 4.10.6 del presente informe.
- 6.13.** Se observaron diferencias entre la información incluida en el aplicativo Olympus SAE y los documentos de la comercialización en especial las fechas de suscripción de las escrituras, como se describe en el numeral 4.10.6 del presente informe.
- 6.14.** En la evaluación de los inmuebles se observó que no incorporan las escrituras públicas físicas ni las actas de entrega de los inmuebles, tal como se describe en los numerales 4.10.5 y 4.10.6 del presente informe.
- 6.15.** En la evaluación realizada a los inmuebles comercializados con Hipoteca de CEMERCA se evidencian diferencias en los valores registrados en el Aplicativo COBRA como soporte de la obligación vs el valor registrado en la escritura de cada uno de los inmuebles relacionados en el numeral 4.10.5 del presente informe.
- 6.16.** Evaluado el ID 841 SAE 20322, se evidencia que el 10 de diciembre de 2021 se realiza el pago de \$214.838.360 en el aplicativo OLYMPUS SAE, no obstante, hace falta un saldo de \$2.725.640, *incumpliendo lo descrito en el FOC el cual establece que el pago debe ser a los 90 días y los cuales corresponden al Crédito por Leasing que fue asignado al Cliente por Bancolombia*, tal como se describe en el numeral 4.10.6 del presente informe.
- 6.17.** Evaluadas las políticas de normalización de cartera en sus diferentes brigadas se observó que la gerencia de cartera emitió diferentes políticas transitorias, cuya periodicidad en ocasiones sobreponía una entre otra lo que genera un posible riesgo y confusión para los operadores de las Zonas conllevando a realizar negociaciones aplicando políticas que no correspondían al mes de la radicación de la oferta tal como se describe en el numeral 4.11 del presente informe.
- 6.18.** Se observó que el aplicativo cobra presenta debilidades en la conservación de la información de las sesiones de los Comités lo que no permite tener certeza

de las aprobaciones dadas en su momento, tal como se detalla en el numeral 4.12 del presente informe.

- 6.19.** Evaluadas las carpetas de los inmuebles de la Zona Centro se observó que los documentos se encontraban sin foliar, mal legajados borrosos e ilegibles, lo que no permite tener una adecuada consulta de la documentación incrementando el riesgo de manipulación y pérdida de la información por falta de control.

7. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Se recomienda a los funcionarios de la Zona Centro que interioricen los conocimientos acerca de administración del riesgo, conflictos de interés, gestión documental, indicadores y demás temas transversales adoptados por la entidad, con el fin de garantizar su cumplimiento en el ejercicio de las funciones a su cargo, así como incrementar la eficiencia administrativa.
- 7.2.** Se recomienda atender las observaciones realizadas a cada inmueble en el numeral 4.10.5 y 4.10.6 del presente informe.
- 7.3.** Se recomienda dar cumplimiento a la normatividad interna relacionada con la gestión documental implementada en la entidad, a fin de que la información que se conserva tanto en las carpetas físicas como en medio digital tenga la calidad y organización suficiente que permitan establecer un alto grado de confiabilidad de las negociaciones realizadas por la Zona Centro, dado que el sistema de almacenamiento, cuidado y conservación de la información son el respaldo documental de toda transacción.
- 7.4.** Se recomienda realizar los ajustes correspondientes en el aplicativo cobra con el fin de que la información contenida que es soporte de las negociaciones se conserve de manera integral y confiable.
- 7.5.** Se recomienda, se debe establecer un mecanismo de evaluación objetiva e indicadores que permita decidir cuales abogados son los más funcionales y efectivos para apoyar la Gestión Jurídica del Negocio en CISA, y que a su vez permita establecer criterios más equitativos para la distribución del portafolio

8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA

De la evaluación realizada a la Zona Centro, se concluye que esta cumple parcialmente con las políticas administrativas establecidas por la entidad presentando algunas desviaciones operativas y de gestión que requieren suscribir acciones de mejora para fortalecer el proceso, tal como se describe en los numerales 5 y 6 del presente informe.

Igualmente se debe fortalecer el tema de indicadores, riesgos y controles al interior de la Zona Centro, con el fin de establecer mecanismos de seguimiento eficientes que permitan medir el cumplimiento de los objetivos institucionales.

Se deberá socializar e interiorizar con todo el equipo de trabajo, temas transversales de obligatorio cumplimiento como el código de integridad, líneas de defensa y conflicto de interés entre otros, con el fin de fortalecer el conocimiento de la gestión pública en el desarrollo de las actividades propias tanto de la Zona Centro como de la institución.

Se resalta por parte del equipo auditor, la disponibilidad y cumplimiento en la entrega de la información requerida y el compromiso permanente por parte de los funcionarios adscritos a la Zona Centro 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 el 23 de diciembre de 2021, con la Gerente de la Zona, Jefe Jurídica de Zona y Coordinadora de Inmuebles, así como con el Vicepresidente de Negocios, Gerente de Inmuebles, Gerente Financiero y Contable, Director de Tecnología y el equipo auditor, con el fin de consolidar el informe definitivo, los ajustes y observaciones allí presentados quedan soportados en el acta de mesa de trabajo que hace parte de los papeles de trabajo de la auditoría interna y estarán disponibles para su consulta en caso de ser requeridos.

<p>Aprobado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p>Elkin Orlando Angel Muñoz Auditor Interno</p>	<p>Elaborado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p>Mauren Andrea González S. Auditor Líder.</p> <p>Zulma Janneth Cristancho J. Yiceth Lorena Picón P. Audidores de Apoyo</p>	<p>Fecha de aprobación</p> <p>28/12/2021</p>
--	--	--