

INFORME DE AUDITORÍA

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

INFORME PRELIMINAR: 11/04/2022

INFORME DEFINITIVO: 29/04/2022

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 Programa Anual de Auditorías aprobado en el mes de enero de 2022, la Oficina de Control Interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles de conformidad al Plan de Auditoría y Carta de Representación dada 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 del Proceso Gestión Integral de Activos - Inmuebles, 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 Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, como también el cumplimiento de la política y normatividad legal vigente aplicable, generando una cultura organizacional fundamentada en la información, el control y la evaluación.

3. ALCANCE

La Oficina de control interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión de Activos- Inmuebles, evaluando la aplicabilidad de los procesos y procedimientos establecidos en los manuales y las circulares internas, políticas y normatividad legal vigente, donde se evaluó el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2021.

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 1 al 8 de abril de 2022.

4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

4.1. EVALUACIÓN DE AUDITORIAS ANTERIORES

4.1.1 Auditorías anteriores: Evaluado el plan de mejoramiento correspondiente a la vigencia 2020, con corte al 31 de diciembre de 2021 se dio cumplimiento del 82% de las acciones de mejora propuestas, no obstante, en el desarrollo de los numerales **4.2** al **4.15** del presente informe se reiteran las observaciones realizadas en el informe anterior, por lo tanto, se deberán generar nuevas acciones de mejora que permitan eliminar su causa raíz.

4.1.2 Auditorías internas de Calidad: Se realizó la verificación de las acciones correctivas, preventivas o de mejora en el aplicativo ISOLUCION para el proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles observando lo siguiente:

a. No conformidad Real:

No.	Tipo	Estado	Fecha de Registro	Descripción	Observación AI
1224	NC Real	Abierta	28/12/21	Incumplimiento del indicador "Disponibilidad de Inmuebles por Avalúo" al no cumplir con la meta establecida en la medición del indicar en el mes de noviembre de 2021.	No se evidencia gestión sobre la no conformidad

				Responsable: Nubia Esperanza Correa Mejía	
1215	NC Real	Vencida	25/10/21	Incumplimiento del indicador "Aprobación Ventas de Inmuebles" no cumplió la meta establecida para el trimestre julio - septiembre 2021 Responsable: Luz Angela Lopez Cuervo	No se evidencia gestión sobre la no conformidad
1211	NC Real	Vencida	26/08/21	Incumplimiento del indicador "Cumplimiento Presupuesto de Escrituras" no cumplió la meta establecida para el mes de julio 2021, agosto 2021 y noviembre 2021. Responsable: Luz Angela Lopez Cuervo	No se evidencia gestión sobre la no conformidad
1206	NC Real	Vencida	30/06/21	Incumplimiento del Indicador "Cumplimiento Presupuesto de Promesas" no cumplió la meta establecida para el mes de mayo 2021 y agosto 2021 Responsable: Nubia Esperanza Correa Mejía	<i>Se realizo la gestión de la acción de manera extemporánea, no obstante, no se ha cerrado por parte del área de procesos</i>
1201	NC Real	Vencida	04/06/21	Incumplimiento del indicador "Estructuración de Soluciones a tiempo - Gerencia de Inmuebles y Otros Activos" no cumplió la meta establecida para los bimestres: marzo - abril 2021, mayo - junio 2021, Julio - agosto 2021 Responsable: Nubia Esperanza Correa Mejía	No se evidencia gestión sobre la no conformidad
1187	NC Real	Vencida	26/04/21	Incumplimiento del indicador "Margen de Utilidad de Proyectos" no cumplió la meta establecida para el cuarto trimestre del año 2020. Responsable: Nubia Esperanza Correa Mejía	No se evidencia gestión sobre la no conformidad

Tipo Auditoría	Número / Estado	Descripción	Situación deseable	Observación
Proceso	1330 - Abierta	Por instrucción de la Dra. Laura, se solicita a la Gerencia de Inmuebles realizar una depuración de los inmuebles que actualmente se encuentran en custodia y asociadas a las obligaciones vendidas a CGA, toda vez que el área jurídica debe realizar la gestión de estudio jurídico y presentación al cuerpo colegiado respectivo.	Determinar la procedencia de exclusión de los inmuebles del inventario o la propiedad de CISA de manera tal que puedan ponerse comercializables	Se registra la ejecución de las acciones no obstante no se aporta la evidencia que permita validar su realización, así mismo el plan continúa abierto.

b. Planes y Proyectos: A partir de la implementación del Comité Transitorio de Junta de Mejoramiento de Procesos que entró en vigencia en el año 2019, se registran en el aplicativo ISOLUCION en el módulo de Planes y Proyectos las actividades que deben desarrollar los procesos para atender las observaciones realizadas en dicho comité, de las cuales para el proceso de “Gestión Integral de Activos – Inmuebles” Registrada con el # 1076 se registraron 11 actividades en diferentes aspectos con fechas de cierre el 31 de diciembre de 2020, observando a la fecha que aunque se registra gestión y seguimiento en los plazos correspondientes, estas acciones no han sido cerradas por la Jefatura de Procesos como administrador de este módulo en el Aplicativo ISOLUCIÓN.

De acuerdo con la mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, el equipo auditor realizó el ajuste de la observación de la No Conformidad 1602, así mismo se corrige la numeración de la NC 1887 a 1187 sin modificar lo observado, por lo tanto, el hallazgo se mantiene.

4.1.3 Plan de Mejoramiento CGR:

Durante la vigencia 2021 la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos realizó la modificación de las actividades propuestas para los hallazgos inscritos en el Plan de Mejoramiento suscrito con la CGR, realizando el ajuste a las actividades, entregables y fechas de ejecución, tal como se detalla a continuación.

CÓDIGO HALLAZGO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO	ACTIVIDADES / DESCRIPCIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN
H27Feb14	Estado Jurídico de Inmuebles CISA adelanta el pago de todos los gastos en que incurre el inmueble hasta que se logra su saneamiento y comercialización (impuestos, seguros, administración, servicios públicos, avalúos, honorarios jurídicos y técnicos) (H27-feb14)	Realizar seguimiento a las actuaciones jurídicas efectuadas a los inmuebles no comercializables con saneamiento jurídico, actualizar el aplicativo Olympus en el módulo de gravámenes y remitir el reporte actualizado del estado de cada proceso a la Gerencia Inmuebles al corte de cada trimestre.	2021/10/01	2022/07/31
		Validar que el reporte de estados generado por el aplicativo Olympus coincida con la información entregada por la GJN al corte de cada trimestre	2021/10/01	2022/07/31
H09Jun14	Inventario Final de Inmuebles Según base de datos de CISA hay 24 inmuebles de las vigencias 2003,2005 y 2007 por \$1.036.5 millones en depuración contable. 22 corresponden a la venta realizada a CGA y son propiedad de CGA, pues se efectuó el pago por esta transacción; las escrituras están a nombre de CISA por cuanto los juzgados no permitieron que se cediera el proceso al comprador(H9-jun14)	Establecer qué comité será el encargado de analizar los conceptos y definir si procede la exclusión o inclusión de inmuebles.	2021/05/01	2021/08/30
		Incluir el procedimiento de análisis de los inmuebles para depuración en la circular 70.	2021/09/01	2021/10/31
		Ejecución del procedimiento definido en la circular 70.	2021/11/01	2022/08/30
H10Jun14	Conciliación Inventario Final Inmuebles La conciliación de saldos de la cuenta inventarios entre Contabilidad y la VP de Inmuebles presenta partidas conciliatorias por \$272.4 mill. Del total de partidas conciliatorias \$57.1 mill presentan incertidumbre \$1.8 mill subestimación y \$213.5 mill sobreestimación. Estos no se encuentran en la base de datos del inventario final (H10-jun14)	Generar conciliación del total de inmuebles incluidos en el aplicativo Olympus versus los reportados en el informe mensual generado por la Gerencia financiera, detallando la causa de las diferencias.	2021/10/01	2022/07/31

H1.1Dic17	<p>Inmuebles registrados en los Inventarios cuyo titular no es CISA. Se encontraron 6 inmuebles registrados en el Aplicativo Olympus (administrador de la información de bienes inmuebles), los que al ser cotejados con los Certificados de Tradición y Libertad se evidenció que el propietario no es CISA sino otros terceros: ID 2011, 6503, 6650, 15852, 2134 y 15705</p>	Continuar el seguimiento al estado de los procesos jurídicos de los inmuebles aún pendientes IDs 6503 y 6650 hasta su definición y actualización en el aplicativo Olympus.	2022/07/31	2023/07/31
H1.2Dic17	<p>Inmuebles cuyo titular es CISA, pero no se encuentran registrados en Estados Financieros (cta 151003 Inventario). En consulta al VUR, se encontraron 8 inmuebles cuyo propietario, según registro es CISA, sin embargo, no se encontraron los registros en la cuenta de Inventarios; Folios MI 080-54704, 140-51174, 50C-1220000, 50C-1507762, 190-23915, 50C-1507760, 50C-1507761 y 50C-1507763</p>	Continuar el seguimiento para el inmueble matrícula No. 50C-1220000 (único pendiente a la fecha) hasta la definición de su propiedad y actualización en el aplicativo Olympus si aplica.	2021/07/31	2022/01/31
H01Nov20	<p>1. Exclusión tardía de avalúos vencidos: Las fechas de vencimientos de los avalúos superan 1 año de vencimiento sin que se conozca no solo el nuevo avalúo ni actualización del mismo sino las causas de exclusión tardía de los inmuebles</p> <p>2. Exclusión temprana de avalúos Se observa una exclusión temprana de inmuebles que salieron del comercio, cuyo avalúo no se había vencido</p>	Actualizar el protocolo incorporando la obligación de generar un informe mensual de los avalúos vencidos garantizando que se refuercen los controles actuales de cara a la Notificación a la SAE del vencimiento de los avalúos.	2021/01/04	2021/06/30
		Actualizar protocolo con la obligación de realizar verificación previa a los informes generados con control dual, se emitirá email con el VoBo o se solicitará ajustes	2021/01/04	2021/06/30

Fuente: Plan de<. Mejoramiento CGR - Corte 31 de diciembre de 2021

Con el fin de dar cumplimiento a la Circular CGR 015 de 2020, en la cual se establece la responsabilidad de la Auditoría Interna de cada Entidad, evaluar la efectividad de

las acciones inscritas en los Planes de Mejoramiento y soportar el cierre de las mismas, el equipo auditor realizó el seguimiento correspondiente a los entregables periódicos de los hallazgos H27feb14, H09Jun14, H10Jun14 y H1.1Dic17 actividades que se encuentran en plazo de ejecución.

Hallazgo H01Nov20: Se verifica la actualización del Anexo Documento de Interés General 007 – 10 denominado “*Protocolo para la venta de inmuebles provenientes de la SAE*” versión 5 de fecha 26 de febrero de 2021, el cual incluyo en el numeral 5 “*Presentación y Envío de Informes*”, donde se indica la generación de informes mensuales de avalúos vencidos y el control dual del informe de gestión remitido a la SAE.

Adicionalmente y en virtud de la evaluación de efectividad de la acción propuesta, el equipo auditor solicito el soporte de cada uno de los informes referidos en el protocolo, evidenciando el cumplimiento de los términos y contenido de los mismos, donde se identificó la actualización de 280 avalúos que tenían vencimientos entre julio y octubre de 2021, no obstante no se ha logrado el cumplimiento total de la actualización por parte de la SAE, siendo el tercero el que presenta el incumplimiento por lo tanto se da **CIERRE DEL HALLAZGO por parte de CISA.**

Hallazgo 1.2.Dic17: La gerencia de inmuebles y otros activos aporta como evidencia de cumplimiento de la acción el radicado de ZEUS 619641 del 20 de abril de 2021 donde se solicita concepto jurídico a la Jefatura Jurídica de Zona Centro, el cual registra como rechazado el 1 de febrero de 2022 con la siguiente gestión “*El radicado fue rechazado por el usuario: Monica Alejandra Rodriguez Ruiz: no se requiere adelantar el zeus, en tanto los inmuebles fueron incorporados en el inventario*”.

*En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, la Gerencia de Inmuebles remitió los soportes que subsanan la ejecución de la acción de mejor, evidenciando la inclusión del inmueble identificado con la Matrícula 50C-1220000 en el inventario de la entidad, la cual da la finalización a todos los FMI identificados por la CGR, lo que permite verificar la efectividad de la acción para **CERRAR EL HALLAZGO.***

*Por lo anterior se retira el hallazgo identificado con el **numeral 5.2.** en el informe preliminar.*

4.2. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

Verificado el mapa de riesgos registrado en el Aplicativo de Seguimiento para la Estrategia - ASE, se observó que el Proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles tiene identificado los siguientes riesgos:

CLASE	NOMBRE DEL RIESGO
Riesgos Estratégicos	RE-SE-02 Posibilidad de afectación económica por incumplimiento en las metas debido a la poca generación de inventario en compra de inmuebles
Riesgos de Corrupción	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
Riesgos Operativos	RO-SE-01 Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas, entre otros)
	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-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

Fuente: Gerencia de Planeación – marzo 2022

Analizados los riesgos y controles se evidenció que el riesgo denominado “**RO-SE-01 Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas, entre otros)**”, presenta una posible materialización tal como se describe en el numeral 4.6 del presente informe donde se registra el incumplimiento de los presupuestos de generación de inventario para las vigencias 2020 y 2021.

Así mismo los 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**”, registraron materializaciones para las vigencias 2020 y 2021 tal como se describe a continuación donde se observan incumplimientos en la gestión saneamiento, alistamiento, comercialización y formalización de los inmuebles tanto propios como administrados por parte de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos y las cuatro (4) Gerencias de Zona gestoras del Proceso.

No.	Riesgo materializado	Fecha de la materialización del riesgo	Descripción de la materialización	¿Qué causó la posible materialización del riesgo?
1	RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles	30/06/2020	Incumplimiento del presupuesto de promesas y escrituras durante el trimestre abril a junio del 2020	Situaciones generadas por la emergencia sanitaria, tales como: dificultad para realizar visitas a los inmuebles, demoras en la consecución de documentos por parte de los clientes debido al cierre de entidades, demoras en las escrituraciones debido al cierre aleatorio de notarias, así como la imposibilidad de desplazamiento de los clientes. De otro lado, la situación económica se afectó y las personas buscaron refugiar sus recursos para atender necesidades prioritarias como: alimentación, salud, entre otros.
2	RO-GAI-01 Entrega inoportuna o con errores de inmuebles para comercializar	31/08/2020	Se materializo este riesgo al presentarse la causa demoras en la recepción física de un inmueble ID 19189	Demora en la recepción física del inmueble debido a situaciones generadas por la emergencia sanitaria, tales como: dificultad en los desplazamientos para la recepción de inmuebles, poca claridad en las instrucciones impartidas por parte de la superintendencia de sociedades respecto al procedimiento a seguir para dar por realizada la entrega física de inmuebles con el acta de adjudicación.
3	RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles	23/04/2021	Una vez analizado y validado el informe de Auditoría Interna de Zona Centro por parte de la gerencia de inmuebles y otros activos como líder del proceso, se determina que se materializo el riesgo operativo: Inadecuada Gestión del proceso de venta de inmuebles.	* El inoportuno cargue de documentos y/o de información de los inmuebles ha tenido una actualización tardía de los documentos en el aplicativo y/o carpeta física o desactualización de la data del proceso de venta. * En uno de los casos se confirma que no se cobraron los intereses de mora generados por el incumplimiento en el compromiso de pago. * Aprobación en comité realizado por fuera del plazo determinado en la CN 69 donde no hay justificación al respecto.
4	RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles	08/07/2021	Una vez validado el resultado del cumplimiento de las metas de venta de inmuebles por parte de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, se determina que no se cumplió con el presupuesto de escrituras en mínimo 90% trimestre	Demoras en los procesos de registro de segundos actos, pago de pasivos y expedición de paz y salvos por parte de SAE, en los inmuebles cuyo perfil corresponde a enajenación temprana, aspectos que impactaron el cumplimiento toda vez que la mayor parte de inmuebles vendidos corresponde a dicha entidad

			acumulado para el 1er y 2º trimestre de 2021. (Cumplimiento: A marzo = 14%, A junio = 33%)	
5	RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles	15/12/2021 11:16	Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles	<p>ZONA PACIFICO:</p> <p>1.Las inconsistencias halladas obedecen a falta de controles al interior de la Zona, que les permita garantizar el adecuado cargue de la información.</p> <p>2.La mayoría de los hallazgos obedece a la ausencia de otrosíes modificando las fechas de escrituración.</p> <p>3.Otro aspecto que se resalta en el informe es que evidencia cargue inoportuno de los documentos y/o inoportuna actualización de información.</p> <p>4.Cabe resaltar que los hallazgos evidenciados por la Auditoría por inconsistencia en las fechas de las escrituras, no es de competencia de la Zona pacífico, pues se trata de unos ajustes solicitados por la Gerencia de Inmuebles para atender la visita de la Contraloría. Estos errores ya se están ajustando y actualmente nos encontramos en la validación de los pagos. Una vez esto quede solucionado, se procederá a realizar los ajustes en dichas fechas.</p> <p>5. Se establece una oportunidad de mejora ajustando en la CN 69 los tiempos de cargue de la oferta para activar puja</p>

				<p>ZONA ANDINA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Las inconsistencias halladas obedecen a falta de controles al interior de la Zona que les permita garantizar, el adecuado cargue de la información. 2.No se verifica que la información escaneada tenga la calidad apropiada. 3.No existe oportunidad en la actualización de los aplicativos, tanto en los estados de venta como de la información correspondiente a los negocios. 4.Los gastos incurridos respecto del ID 17026 se generaron en consideración a que, por efectos de la Pandemia, el cliente no pudo desplazarse a recibir el predio toda vez que vivía en Barranquilla y no se contaba con la posibilidad del traslado, por lo cual era preciso que CISA continuará custodiando el predio y evitando con ello una invasión, aspecto que podría significar mayores costos en procesos y claramente un impacto en la venta. El inmueble llevaba 8 años en el inventario, sin ofertas, luego bajo ninguna circunstancia se podría perder la venta por una situación de invasión. <p>ZONA CARIBE:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Las inconsistencias halladas obedecen a falta de controles al interior de la Zona, que les permita garantizar el adecuado cargue de la información. 2.No se verifica que la información escaneada tenga la calidad apropiada. 3.No existe oportunidad en la actualización de los aplicativos, tanto en los estados de venta como de la información correspondiente a los negocios. 4.Se requiere dejar evidencia física del seguimiento o gestiones frente al comprador, más aún cuando se trata de respuesta a las ofertas radicadas.
--	--	--	--	---

Fuente: Gerencia de Planeación – Aplicativo ASE / marzo 2022

Del registro de materializaciones realizadas por el Proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles durante las vigencias 2020 y 2021 se observó lo siguiente:

- a. Para el riesgo **“RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles”**, registrado el 08 de julio de 2021, a la fecha no se ha suscrito el respectivo Plan de Tratamiento, incumpliendo lo establecido en el sub numeral 3

“Determinación y Reporte de Materialización” del numeral 11.5.1.1 “Procedimiento de la materialización de Riesgos operativos y de continuidad” de la CN 107 – Versión 26; situación que ha sido reportada por la Gerencia de Planeación como Responsable de la Administración de Riesgos en CISA y documentada en sus informes de Monitoreo de los meses de Agosto 2021 y Enero de 2022.

- b. Analizados los planes de Tratamiento registrados en el ASE para los demás riesgos descritos en el cuadro anterior, se evidencia que los soportes aportados por el Proceso no cumplen con lo establecido como entregables por el mismo proceso y no son eficientes en la atención de la materialización toda vez que como se evidencia en los numerales **4.8 y 4.14** del presente informe se siguen registrando observaciones reiterativas en las Auditoría Internas de Gestión realizadas a las Zonas como áreas ejecutoras de los controles y acciones de tratamiento de los riesgos.

Adicionalmente las acciones propuestas en el plan de tratamiento del Riesgo **RO-GAI-03 “Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles”** que fue materializado el 30 de junio de 2020, no reporta ejecución de las actividades propuestas.

Lo anterior evidencia falta de control y compromiso por parte de Líder del Proceso de Gestión Integral de Activos - Inmuebles, en relación con la Administración del Riesgo, toda vez que este proceso soporta la Gestión Institucional de CISA.

4.3. EVALUACIÓN DE INDICADORES

El proceso de Gestión Integral de Activos- Inmuebles registra nueve (9) indicadores de gestión en el aplicativo ISOLUCION, tal como se indican a continuación:

Gestión de Activos							98.88%
Indicador	Tendencia	Meta	Valor real	Valor Estimado	Fecha medición	% Cumplimiento	Gráfica
Aprobación Ventas de Inmuebles	↑	90	79	90	30/sept./2021	87.78 %	
Cumplimiento Presupuesto de Escrituras	↑	90	83	90	30/nov./2021	92.22 %	
Cumplimiento Presupuesto de Promesas	↑	90	144	90	30/nov./2021	160 %	
Disponibilidad de Inmuebles por Avalúo	↓	5	9	5	30/nov./2021	20 %	
Disponibilidad de Inmuebles por Recepción física	↓	5	3,2	5	30/nov./2021	136 %	
Efectividad Promesas de Venta de Inmuebles	↑	90	95	90	30/sept./2021	105.56 %	
Ejecución de Presupuesto de Gastos	↓	25	45	25	30/sept./2021	20 %	
Margen de Utilidad de Proyectos	↑	80	125	80	30/sept./2021	156.25 %	
Venta de Lotes de Bienes Muebles	↑	90	0	90	30/sept./2021	0 %	

Fuente: Aplicativo ISOLUCION – Marzo 2022

Evaluados los reportes registrados en el aplicativo ISOLUCION y los archivos que soportan la medición de los indicadores se registran las siguientes observaciones:

No.	Indicador	Estado del Reporte	Observación archivo soporte
1	Aprobación Ventas de Inmuebles	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " reporte de olympus " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados por cada una de las zonas, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta septiembre; no se ha gestionado la no conformidad 1215
2	Cumplimiento Presupuesto de Escrituras	Desactualizado	Se aporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta noviembre; no se ha gestionado la no conformidad 1211
3	Cumplimiento Presupuesto de Promesas	Desactualizado	Se aporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta noviembre, adicionalmente no se ha gestionado la no conformidad 1206
4	Disponibilidad de Inmuebles por Avalúo	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " informe mensual de inmuebles " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados por cada una de las zonas, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta noviembre; no se ha gestionado la no conformidad 1224
5	Disponibilidad de Inmuebles por Recepción física	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " informe mensual de inmuebles " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados por cada una de las zonas, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta noviembre.
6	Efectividad Promesas de Venta de Inmuebles	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información los Reportes de Olympus: " Informe_ventasInmueblesSAE e Informe_Ventas_Inmuebles (para los aprobados en venta) y Base Consolidada de Cumplimiento de Metas (para los prometidos en venta) " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados por cada una de las zonas, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta noviembre.

7	Ejecución de Presupuesto de Gastos	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " Informe ejecución presupuestal (DARES) " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta septiembre. Se han registrado desde marzo de 2021 incumplimientos sobre el indicador y no se han establecido no conformidades
8	Venta de Lotes de Bienes Muebles	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " Informes de seguimiento de subastas de bienes muebles " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a diciembre no obstante en el aplicativo se reportó hasta septiembre. Se han registrado incumplimientos del indicador en el I y III Trimestre del 2021 y no se han establecido no conformidades
9	Margen de utilidad de proyectos	Desactualizado	Se indica en el archivo soporte la medición a diciembre de 2021 y en el aplicativo solo se reportó hasta septiembre

Fuente: Aplicativo ISOLUCIÓN - marzo 2022 - Archivos soporte del proceso GAI

De lo anterior se evidencia que no se realizó el registro ni gestión de las NO CONFORMIDADES por el incumplimiento de las metas de los indicadores incumpliendo lo establecido en el numeral 10.1 del Manual 13 "Manual del Sistema Integrado de Gestión" versión 50 de fecha 04 de marzo de 2022 y numerales 7 "Resultados" y 9 "Implementación para abordar riesgos y acciones correctivas y/o de mejora con base en el análisis de las tendencias de los resultados" del Anexo 9 "Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño del SIG", versión 13 del 9 de febrero de 2021.

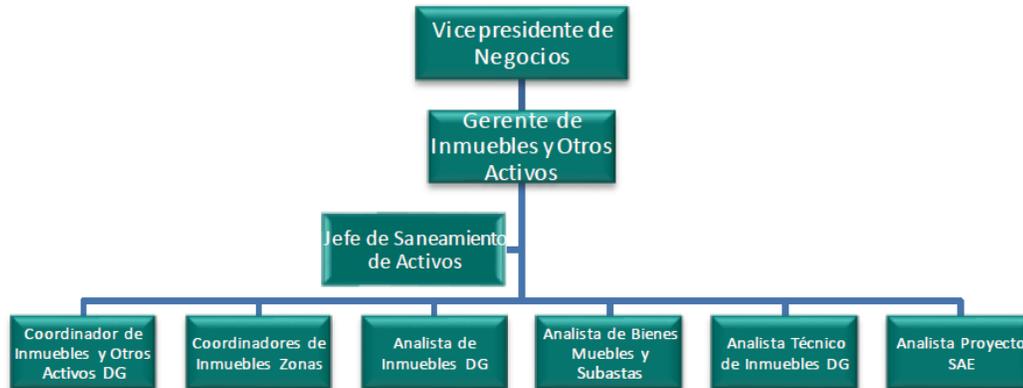
En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, se aportó correo que evidencia el reporte de los indicadores con corte a diciembre de 2021, los cuales fueron remitidos el 27 de enero de 2022 al área de procesos, no obstante, no se anexa el reporte de la información correspondiente a los periodos mensuales correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2022, por lo anterior el hallazgo se mantiene.

4.4. ESTRUCTURA DE LA GERENCIA

La Gerencia de Inmuebles y Otros Activos presenta la siguiente estructura vigente desde el mes de febrero de 2022, donde tiene asignados 27 funcionarios de acuerdo

con la información aportada por la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, está fue ratificada por la Gerencia de Recursos y presenta el siguiente vínculo contractual con CISA:

- a. Contrato a término Indefinido – 10
- b. Contrato Obra o Labor CISA – 17



Fuente: Gerencia de Inmuebles y Otros Activos – marzo 2022

Evaluada cada una de las funciones asignadas a los servidores públicos vinculados al proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, se establecieron veinticinco (25) perfiles y manuales de responsabilidades (indefinido y obra o labor), estos fueron evaluados por el equipo auditor en cumplimiento a las actividades registradas en dicho manual observando lo siguiente

CARGO	RESPONSABILIDAD	OBSERVACIÓN AUDITORIA INTERNA
Coordinador de Inmuebles y Otros activos de DG	Mantener conciliado contable y tributariamente los bienes muebles propios	No se evidenciaron las conciliaciones contables – numeral 4.11 del presente informe
Analista Administrativo de Inmuebles Zona	Ejecutar las actividades de formalización de ventas de la sucursal	Se observaron inmuebles con más de 5 años de comercializados sin perfeccionar su entrega – numeral 4.8 del presente informe
Coordinador de Inmuebles Zona y DG	Monitorear y supervisar la formalización de los negocios aprobados.	Se observaron inmuebles con más de 5 años de comercializados sin perfeccionar su entrega – numeral 4.8
Líder Fonvivienda e Invias	Asegurar el cumplimiento de los proyectos Fonvivienda e Invias,	Se observaron deficiencias en la gestión de los convenios –

	orientado a la consecución de resultados y a la satisfacción de los clientes originadores, de acuerdo con los procedimientos y políticas internas, garantizando el suministro de información oportuna y confiable para la toma de decisiones.	numerales 4.10 y 4.11 del presente informe
--	---	---

En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, se indicó que la responsabilidad de la conciliación contable desde el mes de noviembre de 2021 fue trasladada a la Coordinación de Inmuebles y Otros activos de Dirección General, por lo tanto se realiza la corrección el cuadro soporte, no obstante, se mantiene el hallazgo.

4.4.1. Seguimiento Planes Individuales de Desarrollo (PID) – 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, evidenciando que se suscribieron ocho (8) de los nueve (9) planes de los funcionarios asignados a la Gerencia, no se evidencia la suscripción del PID para el Gerente de Inmuebles.

En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, se aportó el soporte de remisión de los PID de los nueve (9) funcionarios adscritos a la Gerencia, por lo anterior se retira la observación identificada con el numeral 6.4 del informe preliminar.

4.4.2. 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 participación de los funcionarios asignados a la Gerencia de Inmuebles y otros Activos al curso virtual Inducción y Reinducción realizado por la Gerencia de Recursos durante la vigencia 2021 haciendo uso de la herramienta “Aula Virtual”, observándose que de 27 funcionarios asignados a la Gerencia de Inmuebles para realizar este curso se aporta evaluación de 18 funcionarios, evidenciándose que los 9 funcionarios restantes no realizaron dicho curso, incumpliendo lo establecido en el numeral mencionado.

En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, se aportó la certificación de 5 de los 9 funcionarios que no habían sido remitidas por la Gerencia de Recursos, así mismo se informó que previo a la mesa de trabajo se realizó la correspondiente inducción y reinducción a los funcionarios pendientes, subsanado el hallazgo en el desarrollo de la auditoría.

Por lo anterior se retira el hallazgo identificado con el numeral 5.5 del informe preliminar

4.5. CONOCIMIENTO DEL MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG y TEMAS TRANSVERSALES

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 de percepción y socialización a los funcionarios de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos con el fin de determinar el nivel de conocimiento e interiorización que se tiene sobre las siete (7) dimensiones y sus diecinueve (19) políticas, al igual que sus cuatro (4) líneas de defensa del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, así como en Gestión Documental, Riesgos e indicadores de proceso y el manejo de Conflicto de Interés en la Entidad.

En la encuesta participaron 21 de los 27 funcionarios asignados a la Gerencia, como resultado se evidenció que los servidores públicos de la Gerencia presentan desconocimiento en todos los temas evaluados, resaltando de manera particular lo relacionado con los riesgos e indicadores del proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, lo que evidencia debilidades internas en la socialización de los temas transversales y de proceso que deben ser interiorizados por los funcionarios adscritos a la Gerencia, denotando falta de autocontrol y auto gestión con las actividades de implementación y participación del MIPG y demás temas transversales, identificándose también por parte del equipo auditor que las áreas responsables de la implementación y socialización de los temas tratados han realizado la divulgación, sensibilización y socialización de manera adecuada.

4.6. PLAN ESTRATEGICO

A continuación, se registran los cumplimientos que a nivel estratégico obtuvo la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, toda vez que de acuerdo con el ajuste realizado por la Junta Directiva los cumplimientos de las vigencias 2020 y 2021 no pueden ser comparables, según lo aprobado por la Junta Directiva en el ajuste a la Planeación Estratégica sesiones # 612 del 4 de marzo, # 614 del 17 de marzo y # 615 del 4 de abril de 2021, donde se modificó la forma para establecer las metas y que fueran ajustadas a la realidad financiera de la Entidad.

En atención a lo anterior la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos hace parte del objetivo estratégico denominado **“Desarrollar un portafolio de negocio rentable y atractivo”** con una meta en Miles de Millones (MM) para el cuatrienio de \$121.161 MM para la Venta de Bienes Propios y PND, 27.569 MM por administración de Inmuebles y 7.880 MM por Ingresos por Comercialización de Inmuebles, los cuales se soportan en los siguientes cuatro (4) indicadores que obtuvieron para la vigencia 2021 el siguiente cumplimiento:

Perspectiva	Objetivo Estratégico	Indicador	Meta 2021	Ejecución	Cumplimiento
Motores de Crecimiento	Desarrollar un Portafolio Rentable y Atractivo	Ingresos por venta de inmuebles propios y PND	41,928	30,937	- 10,990.94
		Ingresos por administración de Inmuebles	5,349	3,992	- 1,357.02
		Ingresos por Comercialización de Inmuebles	2,677	4,210	1,533.02
		Contratos de comercialización de inmuebles diferentes a SAE (Avaluó de inmuebles)	0	15,520	15,519.51
		Ingresos por Nuevas líneas - saneamiento	800	209	- 590.53

Fuente: página web de CISA, marzo 2021

Se observa que a excepción del indicador de administración de inmuebles, en los demás indicadores su cumplimiento fue inferior al 80% en relación con las nuevas metas establecidas por la Junta Directiva que buscaban ser más ajustadas a la realidad del negocio en CISA, situación similar sucede con el nuevo indicador de ingresos por “Nuevas Líneas – Saneamiento”, donde su cumplimiento fue del 26.18% de lo proyectado, lo anterior evidencia debilidad en la planeación y estructuración de los presupuestos y metas de esta Gerencia, así mismo no se observan acciones de mejora ni nuevas estrategias que permitan un mayor cumplimiento del indicador, situación que ha sido reiterada y recomendada en auditorías anteriores.

4.7. CUMPLIMIENTO DE PLANES DE ACCIÓN

Realizada la evaluación y verificación de las actividades y entregables de cada uno de los planes inscritos en el Aplicativo de Seguimiento a la Estrategia – ASE y que son responsabilidad de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos se observa lo siguiente:

NOMBRE DEL PLAN	AÑO	ACTIVIDAD		OBSERVACION AUDITORIA
<p>PAE.2019.M C.EST1.02 FORTALECE R ESTRATEGIA A COMERCIAL INMUEBLES- VENTA</p>	<p>2020</p>	<p>Analizar la ubicación de las sucursales que permitan constituirse como vitrinas comerciales</p>	<p>Revisar con los Gerentes de Sucursales y Vicepresidente de negocios que Sucursales serían susceptibles de cambiar su ubicación, efectuando el siguiente análisis: 1. condición de la oficina (Propia o arriendo) 2. en los casos en arrendamiento, revisar el contrato de arrendamiento y la posibilidad de destrata. 3. Análisis en los casos en los cuales se sugiere de cambios solamente de fachada que permita volver las oficinas vitrinas. 4. presentación por parte del Gerente de la Sucursal de propuestas de cambio. 5. Análisis del impacto en los gastos del cambio.</p>	<p>Actividad cumplida extemporáneamente, la actividad tenía fecha final planificada para el 31/03/2020 no obstante esta fue cumplida hasta el 20/04/2020, se justifica la demora indicando que se estaba realizando un estudio más detallado por cada sucursal.</p>
		<p>Depurar el inventario de inmuebles con imposibilidad de venta y gran impacto de gastos de administración</p>	<p>Se realizará un estudio de aquellos inmuebles que por sus condiciones especiales y a la luz del nuevo PND, puedan ser objeto de cesión gratuita o venta por valores catastrales.</p>	<p>La Junta Directiva en su sesión del 19 de febrero aprobó desarrollar dos (2) estrategias diferenciadoras en 410 inmuebles de propiedad de CISA: CIMERCA: a. Venta a un 95% del valor comercial b. Posibilidad de ofrecer financiación de 1 a 5 años para la compra de los locales con una tasa de interés fija del 4.70 y cuotas iguales fijas. NORMALIZACION DE OCUPANTES: a. Pago a cuotas de 1 a 5 años por parte de los invasores b. El precio del inmueble corresponde al 100% del valor comercial vigente.</p>

		Diseñar esquemas de venta masiva de regionales de inmuebles	Realizar un estudio del portafolio total de inmuebles disponibles para la venta por Sucursal y determinación de condiciones comerciales que permitan la construcción de un paquete de venta de Bienes de mayor movilidad	Se establecieron las siguientes estrategias las cuales debían ser aplicadas por los Gerentes de Zona y Fuerza Comercial: 1. Venta en Paquete de Proindivisos 2. Venta Canasta 3. Precio Mínimo de Venta 4. Normalización de Ocupación 5. Precio Mínimo de Locales - CEMERCA
		Generar informe de seguimiento a la estrategia de segmentación del portafolio	Se realizará un informe pormenorizado de los resultados generados producto de la segmentación, presentado por nivel de contribución por segmento.	Se aportan los seguimientos realizados ante el Comité Comercial de JD del 1er semestre de 2020
		Potencializar la fachada de DG para volverla una vitrina comercial de CISA	Presentar al Comité Comercial la propuesta de mejorar la oficina principal como vitrina comercial	Se indica como evidencia la presentación de una propuesta de fachada que no corresponde a la realidad actual de la entidad, dicha propuesta fue aprobada por el Comité Comercial de JD de CISA.
		Proponer un esquema de comisiones diferenciales frente a los portafolios de inmuebles	Se diseñará un esquema que permita dar mayor peso en la movilización de activos propios en la gestión comercial realizada.	Actividad cumplida extemporáneamente. La actividad tenía fecha final planificada para el 28/02/2020 no obstante esta fue cumplida hasta el 10/03/2020, no establece justificación de la demora. Se evidencia como soporte de la acción un correo indicando que se estableció con la Vicepresidencia de Negocios que primero se realizaría una fase de implementación de estrategias y luego se analizaría con el portafolio restante (CISA) un nuevo esquema de comisiones para este grupo de bienes. No obstante, esta no da cumplimiento a la acción propuesta, así como tampoco se solicitó cambio de acción

	Realizar eventos inmobiliarios liderados por CISA buscando la movilización de los inmuebles	Se realizarán ferias itinerantes en las diferentes sucursales, promocionando el portafolio de inmuebles, con campañas de expectativas alusivas a cada evento. La programación estará en los meses de Julio, agosto, septiembre y octubre	Sin observación
	Segmentación y del portafolio de inmuebles disponibles	Se realizará una segmentación del portafolio de inmuebles donde se definan los inmuebles bajo los siguientes aspectos: 1. Inmuebles cuya venta es estratégica y estará a cargo de Vicepresidente de Negocios/Gerentes de sucursales/ Gerencia de Inmuebles. 2. Inmuebles diferentes a los considerados como venta estratégica a cargo de los Asesores comerciales, asignando portafolios definidos para el diseño de estrategias y movilización de los mismos, con asignación de portafolio para cada asesor.	Se realiza el envío por medio de correo electrónico a los Comerciales y Gerentes de Zonas, no se evidencia seguimiento sobre la asignación
2021	Analizar los inmuebles para crear estrategias tendientes a su movilización	Análisis de inmuebles en cuanto a sus condiciones actuales para crear estrategias tendientes a la movilización del portafolio	Se presenta la propuesta de: a. Bayesiano de los ID 11786 y 18572 los cuales aún se encuentran en el inventario de CISA b. Plazos de Financiación determinados por el monto de la negociación y el tiempo propuesto por el oferente
	Ejecución de la venta masiva de inmuebles de propiedad de la SAE	Ejecución de las actividades incluidas en el convenio interadministrativo suscrito con la SAE.	Se aporta el correo de remisión a la SAE de la primera Etapa conforme a lo establecido en la cláusula 3ra del Contrato Interadministrativo 068/2021 del CM 015-2021. Adicionalmente se realizó la contratación de un Asesor

			dependiente de la Presidencia de CISA para la gestión de esta actividad.	
		Enfoque comercial a la venta de inmuebles priorizados	Estrategia comercial enfocada a la priorización de los siguientes inmuebles: ID19291: Barrio Santander. ID19293: Calle 37 No. 42-34 ID19205-19206: Calle 48 B No. 64 B-54, Ed. San Pablo Of. 302. ID19209-19214: Oficinas La Previsora. ID16907: Calle 38 No. 10-30, Barrio Bella Vista (Junto al CAI El Mirador y Paradero Busetas Bella Vista).	Se informa en el cumplimiento de la acción que hay tres (3) ID en trámite de Venta los cuales a la fecha de la presente auditoría el estado actual es: ID 19291: Registrado ID 19293: Prometido desde el 26/08/2021 ID 16907: Prometido desde 29/09/2021 Sobre los ID 19205 - 19206 - 19209 -19214 no se evidencia gestión comercial.
		Identificar e implementar estrategias comerciales del TOP 50 del inventario	Con base en el análisis de los inmuebles del TOP 50, las Gerencias Zonales desarrollarán e implementarán estrategias comerciales para cada uno de los inmuebles que conforman el TOP 50	No se dio cumplimiento a los informes mensuales por parte de las Zonas, se generó un informe final con la información aportada por cada una de ellas sin seguimiento por parte de la Gerencia
		Realizar ferias inmobiliarias virtuales a nivel nacional	Desarrollar y ejecutar ferias inmobiliarias de manera virtual a nivel nacional	Sin observación
PAE.2019.M C.OB2.EST1. 05 FORTALECE R ESTRATEGIA A COMERCIAL SUBASTA DE BIENES MUEBLES	2020	Desarrollar e implementar la Plataforma de Subasta Electrónica de Bienes Muebles de CISA	Se busca eliminar la contratación del proveedor de la plataforma de subasta electrónica de bienes Muebles, por lo que tecnología avanza en el desarrollo de esta	Aplicativo en implementación de acuerdo con la trazabilidad dada en los radicados ZEUS 550068 y 550037
		Implementar la venta permanente con procesos digital	Se busca estructurar la venta de bienes muebles mediante el sistema de Puja y a través de una comercialización permanente a través del aplicativo.	Se construye función de puja electrónica de bienes muebles con cargue de ficha de oferta comercial a través de la página web de la Entidad y depósito de información y documentos en el Sistema Olympus CE

		Realizar un análisis del estado actual de los bienes muebles y priorizar aquellos objetos de venta	Realizar campañas de divulgación de la nueva plataforma y del servicio que presta CISA para la venta de bienes muebles	Se aporta inventario de la vigencia 2017 sin datos de actualización, no se realiza un análisis del estado de los bienes y su tipo de comercialización
	2021	Explorar alternativas para la exposición de las obras de arte en galerías que permitan su venta	Realizar campañas de divulgación de la nueva plataforma y del servicio que presta CISA para la venta de bienes muebles	Se aporta el arte del WEBINAR "Como obtener recursos por medio de venta de cartera y subasta electrónica de inmuebles de bienes muebles", no se evidencia el análisis realizado del evento ni la conclusión sobre el mismo
		Realizar campañas de divulgación de la nueva plataforma para la venta de bienes muebles	Realizar campañas de divulgación de la nueva plataforma y del servicio que presta CISA para la venta de bienes muebles	Se aporta la misma evidencia que la actividad anterior, siendo dos criterios diferentes los que se están promocionando
PAE.2019.E0. OB1.EST1.01 OPTIMIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE CISA, ALINEADOS A LA ESTRATEGIA	2020	Desarrollar reuniones técnicas de mejoramiento de proceso-inmuebles	Desarrollar reunión técnica entre el líder de procesos y los participantes de las 4 sucursales con el fin de encontrar posibles optimizaciones del proceso con base en la experiencia de la operación	Se aporta el registro de revisión de Riesgos y Controles para el proceso por parte de cada una de las Zonas

Fuente: Aplicativo ASE – marzo 2022

Como se evidencia en las observaciones realizadas por el equipo auditor, las actividades inscritas en los planes de acción fueron cumplidas de manera extemporánea sin ninguna justificación, así mismo las evidencias aportadas no cumplen con el objeto de la actividad, toda vez que las relacionadas con la definición de estrategias para el manejo del inventario por parte de la Gerencia se validaron con la remisión de un correo electrónico, sin realizar un análisis documental que de soporte a la decisión tomada.

Así mismo, en el seguimiento realizado a las actividades específicas sobre los inmuebles identificados con los ID 19291 inmueble que se encuentra en estado **“Registrado”**, el cual difiere del estado **“Prometido”** en el que se encuentran los ID 19293: Prometido desde el 26/08/2021 e ID 16907: Prometido desde 29/09/2021, y la falta de gestión comercial que a la fecha tienen los ID 19205 - 19206 -19209 -19214, evidenciando la falta de control y seguimiento sobre las actividades propuestas por la Gerencia y que no son cumplidas en los tiempos programados, sin solicitar ante estas situaciones una ampliación de los plazos tal como se indica en el numeral 3 del anexo 2 del Memorando Circular 030 “Comité Institucional de Gestión y Desempeño” y generando un incumplimiento de los planes que deberá ser reportado a las instancias disciplinarias correspondientes.

4.8. INVENTARIO DE INMUEBLES

4.8.1 Inventario CISA: Al 31 de diciembre de 2021 se tenían registrados en el inventario 966 inmuebles, compuesto por 588 propios y 121 administrados, los cuales presentan la siguiente clasificación en relación con su estado de comercialización.

ESTADO	CANTIDAD	VALOR AVALUO PROPIO CONSOLIDADO (Circular 31)
ALISTAMIENTO	84	57,860,119,845
COMERCIALIZABLE	290	16,184,948,239
COMERCIALIZABLE CON RESTRICCIÓN	172	46,079,835,332
COMERCIALIZABLE TERCEROS	26	8,847,372,315
COMERCIALIZABLE VENTA ANTICIPADA	1	2,102,700,000
NO COMERCIALIZABLE TERCEROS	70	19,788,366,285
SANEAMIENTO	127	107,388,384,734
TRAMITE DE VENTA	161	102,815,627,408
TRAMITE DE VENTA TERCEROS	25	4,735,647,060
TRANSITO	10	81,154,154,197
TOTAL	966	446,957,155,415

Fuente: Gerencia de Inmuebles – Inventario -marzo de 2022

4.8.2 El inventario de inmuebles provenientes de la Sociedad de Activos Especiales - SAE con corte al 28 de febrero de 2022 se encuentra distribuido de la siguiente manera:

ESTADO	CANTIDAD	VALOR PROPIO
COMERCIALIZABLE	1439	608,932,983,142
EN PUJA	32	16,857,118,002
NO COMERCIALIZABLE	2767	940,017,221,726
TRAMITE DE VENTA	1558	550,314,888,842
TOTAL	5796	2,116,122,211,713

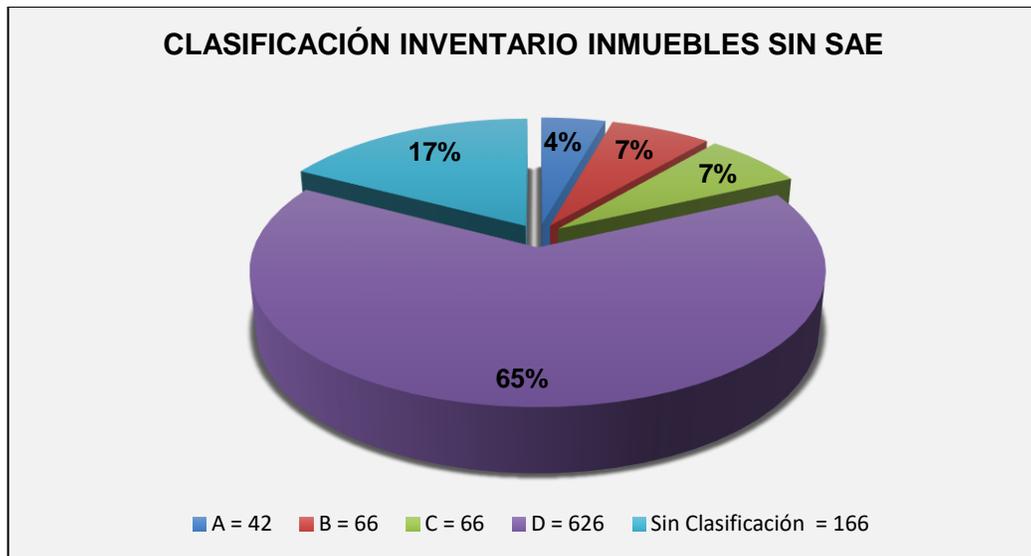
Fuente: Gerencia de Inmuebles - marzo de 2022

4.8.3 Condición comercial inmuebles CISA: Evaluado el inventario de CISA, se identifica que a cada inmueble se le asigna una condición individual “**clasificación**” en relación con las condiciones de comercialización así:

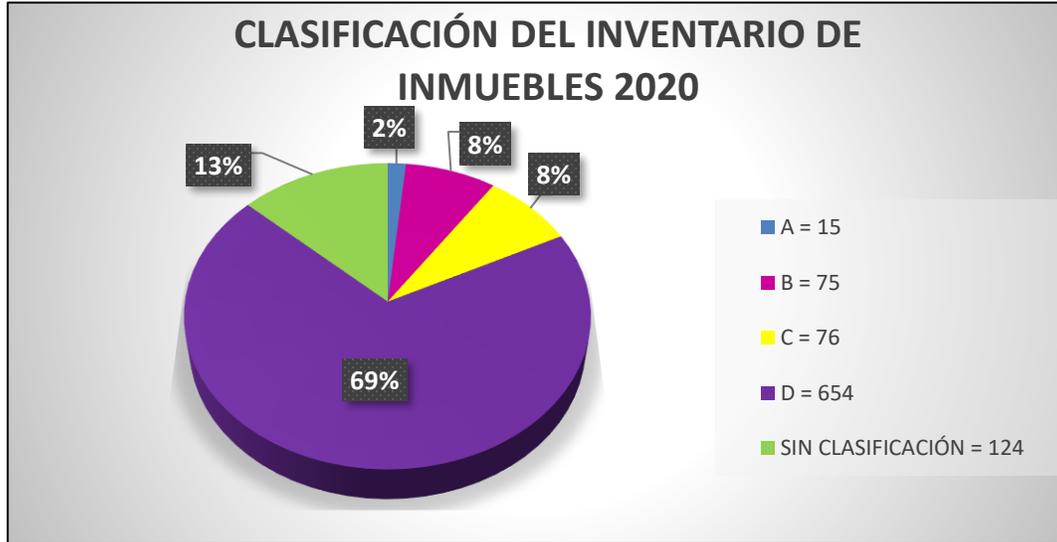
	A	B	C	D
COMERCIALIZACIÓN	Alta	Media	Muy Baja	Muy Baja
INTERES Y ACEPTACIÓN DEL MERCADO	Alta	Moderada	Baja	Nula
PRECIO EN LA VENTA	Bueno	Justo	Bajo	Los gastos superan el valor del inmueble
RESULTADO DEL AVALUO	Buena Comercialización	Mediana Comercialización	Mala Comercialización	

Fuente: Circular Normativa 069 – marzo de 2022

De la clasificación anterior la distribución del inventario de inmuebles con corte al 31 de diciembre de 2021 presenta una concentración del 65% de inmuebles con calificación “D” lo que indica que son bienes de baja comercialización, situación que no presenta mayor variación en relación con la composición presentada en la auditoría de la vigencia 2020 donde fue del 69%, tal como se aprecia en las siguientes gráficas.



Fuente: Gerencia de Inmuebles – marzo 2022



Analizada la composición por Zonas de la clasificación del inventario se observó que los inmuebles clasificados en “D” donde los gastos superen el valor del inmueble, se evidencia que la zona centro registra un 81% de su inventario en esta clasificación, seguido de la Zona Andina con un 53%, Zona Pacifico con 45% y Zona Caribe con el 33%. Tal como se detalla a continuación:

ZONA	TOTAL	CALIFICACIÓN					PARTICIPACIÓN
		A	B	C	D	SIN	
CARIBE	196	4	21	25	69	77	20%
ANDINA	81	14	10	6	43	8	8%
PACIFICO	130	5	4	12	59	50	13%
CENTRO	559	19	31	23	455	31	58%
TOTAL	966	42	66	66	626	166	

Fuente: Gerencia de Inmuebles - marzo de 2022

Como se ha mencionado en los informes de auditorías internas de gestión realizados a las diferentes las zonas, a la fecha no se presenta un avance positivo en relación con la variación del porcentaje de venta y/o comercialización de los inmuebles.

4.8.4 Disponibilidad de los inmuebles para la comercialización: Se observó que la Zona Pacifico es la sucursal con mayor cantidad de inmuebles en estado **No Comercializable** con un 52%, seguido de la Zona Caribe con 47%, Zona Andina con 37% y Zona Centro con el 18%, situación que limita la movilización de estos activos especialmente la Zona Pacifico y Zona Caribe que adicionalmente tienen las menores participaciones en el total del inventario de inmuebles de CISA, escenario que fue

evidenciado en la auditoría realizada en la vigencia 2020, tal como se detalla a continuación:

ESTADO	ZONA ANDINA	ZONA CARIBE	ZONA CENTRO	ZONA PACÍFICO	TOTAL
COMERCIALIZABLE	42	60	337	50	489
NO COMERCIALIZABLE	30	93	100	68	291
TRAMITE DE VENTA	9	43	122	12	186
TOTAL	81	196	559	130	966

Fuente: Gerencia de Inmuebles - marzo de 2022

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

SUBESTADO	ZONA ANDINA	ZONA CARIBE	ZONA CENTRO	ZONA PACÍFICO	TOTAL	%
ALISTAMIENTO	6	57	19	2	84	29%
NO COMERCIALIZABLE TERCEROS	10	3	14	43	70	24%
SANEAMIENTO	14	31	62	20	127	44%
TRANSITO		2	5	3	10	3%
TOTAL	30	93	100	68	291	

Fuente: Gerencia de Inmuebles - marzo de 2022

Tal como se evidencia en el cuadro anterior, la mayor concentración de inventario no disponible se da por temas de saneamiento 127 de 291 equivalente al 44% de los inmuebles no comercializables, de los cuales 64 se encuentran bajo la responsabilidad de la Jefatura de Saneamiento para su respectivo análisis y ajustes a fin de lograr la disponibilidad para ser vendidos y 42 bajo la responsabilidad de los coordinadores de la Zonas para su comercialización como se describe a continuación.

AREA	AÑO DE RECEPCION EN CISA																				TOTAL
	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
COORDINACION SUCURSAL	1				2	1		3		1	17	4	5	4					2	2	42
GERENCIA INMUEBLES D.G.	5						5											1	2		13
JEFATURA SANEAMIENTO		1	1	1	1	10	2	1	1	6	13	4	6	14	1	1			1		64
JURIDICA SUCURSAL					1	2				1	2						1				7
VICEPRESIDENCIA DE NEGOCIOS							1														1
TOTAL	6	1	1	1	4	13	8	4	1	8	32	8	11	18	1	1	1	1	5	2	127

Fuente: Aplicativo Olympus- marzo de 2022

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

- a. Diferencia en áreas
- b. Avalúo no vigente
- c. Inmueble invadido
- d. Avalúo catastral mayor al avalúo comercial

En el siguiente numeral se realiza la desagregación de los inmuebles que registran en estado de saneamiento en el inventario de CISA y la tipología de cada uno de estos estados, así como la gestión realizada por la Jefatura de Saneamiento para dar la viabilidad de comercialización de los Inmuebles.

4.8.5. Jefatura de Saneamiento

Se evaluó la gestión realizada por esta jefatura para habilitar técnicamente los inmuebles que se encuentran en estado “Saneamiento”.

El Jefe de Saneamiento tiene como objetivo del cargo el “*Diseñar e implementar las acciones necesarias para el saneamiento y alistamiento técnico de los inmuebles en el menor tiempo posible, garantizando el cumplimiento de los compromisos adquiridos en los convenios*”, en el desarrollo de dicha función tiene identificado los siguientes sub estados de saneamiento sobre un inventario de 211 inmuebles entregados a la jefatura, de los cuales se observó lo siguiente:

- a. **Estado Actual vs fecha de ingreso a proceso de saneamiento:** En el siguiente cuadro se identifica la cantidad de ID, los estados de saneamiento y la vigencia en la cual entraron al proceso de saneamiento, observando que el 58% (123 de 211) han sido entregados en los últimos 4 años para ser gestionados por la Jefatura, resaltando entre ellos los ID registrados en la jefatura en el año 2018, de los cuales fueron entregados para su comercialización 46 de los 65 inmuebles en las vigencias 2019 y 2021; se resalta que en el 2020 no se presentaron gestiones de saneamiento toda vez que por la emergencia ocasionada por el COVID 19, este proceso se suspendió debido a que las entidades con las que se realiza la gestión entraron en proceso de suspensión de términos y ajustes internos administrativos que demoraron y/o retrasaron las gestiones realizadas por CISA para liberar los inmuebles.

Estado / Año de ingreso a saneamiento	1900	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total Estado
En Venta					1						1		1		3
Entregado Comercialización 2018						1	2	8			3				14
Entregado Comercialización 2019								2	1		18				21
Entregado Comercialización 2021						13	7	15	4	2	28	5	12	1	87
Entregado Comercialización 2021 - SC												1			1
Fiducia									1		1		13		15
No esta en el inventario	1														1
Proyectado Entrega Comercialización 2022		1	1		1	6	2	3	4		6	3	19	1	47
Proyectado Entrega Comercialización 2022 S-C											1				1
Revocado						1					4				5
Tramite de Revocatoria											1				1
Vendido				1		1	2	5	1	1	2		2		15
TOTAL	1	1	1	1	2	22	13	33	11	3	65	9	47	2	211

Fuente: Jefatura de Saneamiento – Inventario – marzo 2022

b. Inmuebles con proyecto de entrega a comercializar en la vigencia 2022:

De los Inmuebles que están en el estado de “Proyecto de ser entregados a comercialización en la vigencia 2022” se resaltan los siguientes ID, teniendo en cuenta permanencia en el inventario de CISA y el tiempo que llevan en el proceso de saneamiento.

No.	ID	Fecha Recepción Inmueble	Total, tiempo Inventario	Fecha Ingreso Saneamiento	Total, Tiempo Saneamiento
1	9249	2003	18.92	2020	2.14
2	4247	2005	16.47	2020	1.64
3	2554	2007	15.08	2018	3.82
4	2512	2007	14.99	2016	6.09
5	15139	2007	14.98	2020	2.14
6	2532	2007	14.96	2016	6.09
7	15136	2007	14.93	2018	3.73
8	5117	2008	13.93	2020	2.08
9	5116	2009	12.30	2020	2.14
10	2681	2010	11.49	2016	6.09
11	17008	2012	10.16	2019	3.21
12	17379	2012	10.16	2020	2.27
13	17527	2012	9.98	2018	3.73
14	17301	2012	9.94	2020	2.27
15	17190	2012	9.90	2020	1.69
16	17542	2012	9.86	2020	1.71
17	17088	2012	9.82	2018	3.73
18	17660	2012	9.73	2020	1.66
19	17807	2012	9.47	2020	2.08

20	17659	2012	9.46	2020	2.08
21	17299	2013	9.08	2019	2.42
22	17304	2013	8.81	2018	3.85
23	17113	2013	8.76	2020	2.08
24	17548	2014	8.21	2021	1.12
25	18024	2014	7.85	2016	6.03
26	18049	2014	7.73	2020	1.68
27	18768	2015	7.11	2019	2.42
28	17872	2015	6.93	2018	3.47
29	18777	2015	6.42	2018	3.84
30	19133	2020	2.02	2020	1.45

Fuente: Jefatura de Saneamiento – Inventario – marzo 2022

De los ID relacionados se resaltan los 10 primeros los cuales tiene un tiempo de permanencia en la entidad de más de 10 años y fueron entregados al proceso de saneamiento en promedio hace 3 años para realizar las gestiones de verificación y ajustes que permitieran su comercialización, evidenciando debilidades en las identificación del estado técnico y comercial de los inmuebles lo que limitó su venta y el cumplimiento de las metas de movilización planteada para la Gerencia de Inmuebles y otros activos durante las vigencias anteriores.

c. Hallazgos de carácter técnico:

Los siguiente son los hallazgos de carácter técnico más representativos identificados por la Jefatura de Saneamiento en los ID :

ID	Hallazgo - Tipo de Novedad
18539	Actualización referencia catastral en FMI
	Diferencia de áreas
	Hipoteca con cuantía indeterminada
	No identificación física del inmueble
	No Incorporación Catastral
	Ocupación por depósito y trilladora Primavera
	Predio enclavado
18697	Actualización Cabidad y linderos FMI
	Diferencia de área
	Eliminación de estrato
	Errores Datos FMI
	Mejoras en el bien inmueble
	Ronda Hídrica
16978	Diferencia de área de terreno
	Diferencia de áreas construidas

	Diferencia de áreas privadas
	Incorporación del Inmueble
	No se encuentra actualizada información en FMI
16860	Construcción vía de acceso
	Diferencia de áreas
	Ocupación por construcción
	Restricciones de uso
17981	Superposición predial
	Afectado por la ronda hidráulica del río Subachoque - Amenaza alta de inundación (23%)
	Diferencia de área
	Inmueble hace parte de una sola unidad económica
17982	No licencia de construcción
	Afectado por la ronda hidráulica del río Subachoque
	Diferencia de área
	Inmueble hace parte de una sola unidad económica
19159	No licencia de construcción
	Área Construida
	Diferencia de área
	Diferencia de Linderos
17336	Licencia de construcción
	Inconsistencias en levantamientos topográficos
	Pago de Servicios Públicos
	Presunta Intersección con Espacio Público
1573	Propietario diferente en la Secretaría de Hacienda
	Diferencia de área (30 predios)
	Predios afectados por remoción en masa alta (54 predios)
	Predios afectados por rondo hídrica (11 predios)
17802	Predios de protección (7 predios)
	Avalúo catastral mayor al avalúo comercial
	Diferencia de área
	No tiene Referencia Catastral en el folio
	Ruptura de la línea traditicia

Fuente: Jefatura de Saneamiento – Inventario – marzo 2022

De la relación anterior se resalta como se mencionó en el numeral 4.8.4, las tipologías más representativas de saneamiento se enmarcan en las diferencias de áreas, Avalúos Catastrales mayor al avalúo comercial, licencias de construcción entre otros, los cuales han sido subsanados por la Jefatura de manera tal que libera el inmueble para su comercialización, resaltando así la labor técnica que realiza la Jefatura y que durante las vigencias 2019,2020 y 2021 ha sido muy representativa para la Gerencia.

8.4.5.1 Contratos de Saneamiento

La jefatura de saneamiento actualmente está realizando contrataciones adicionales con entidades diferentes a CISA con el fin de generar ingresos por esta nueva línea de negocio.

La siguiente es la relación de contratos firmados por la Gerencia durante las dos últimas vigencias:

Contrato	Entidad	Objeto	Valor
206 - 2020	4-72	Diagnóstico integral Saneamiento del Predio con MI 001-326928	\$21.762.309 Mas IVA
2019960	ENTERRITORIO	Diagnóstico integral para algunos predios propiedad de Enterritorio	\$184.865.863 Incluido IVA
402-2020	Ministerio del Interior	Diagnósticos Integrales de Predios en los que tenga interés el Ministerio NOTA: Valor por cada acta de incorporación	Acta 1 –MI 120-96016 Por valor de \$29.479.710 Mas IVA
118-2020	Superintendencia de Sociedades	Acompañamiento en las gestiones inmobiliarias que requiera la Superintendencia NOTA: Valor por cada acta de incorporación	Acta 01 Por valor de \$123.521.301 incluido IVA
032 -2020	UMPE	Identificar la situación jurídica, técnica y/o administrativa actual de los bienes de propiedad de la UPME ubicados en los municipios San Sebastián de Mariquita del departamento del Tolima y Barrancabermeja del departamento de Santander	\$91.917.505 IVA Incluido

Fuente: Jefatura de Saneamiento – Relación de Contratos – marzo 2022

4.9. GASTOS DE INMUEBLES

El equipo auditor verifico los gastos de los 626 inmuebles del inventario clasificados en categoría “D”, que como se mencionó en el numeral 4.8.3 son los inmuebles con condiciones difíciles de comercialización, identificando que el 8% (51 de 626) de los gastos superan el 100% del valor del avalúo propio de los inmuebles, el 5% (34 de

626) de los gastos se encuentran entre el 50% y 99% del valor del avalúo, estos son inmuebles que llevan en la entidad entre 7 y 23 años, donde se puede concluir que aun con la venta de estos no se podrían recuperar los gastos incurridos para el mantenimiento y soporte de los bienes.

La siguiente es la procedencia y el estado de los inmuebles:

PROCEDENCIA	INMUEBLES
CESIÓN GRATUITA LEY PTTO	36
CESIÓN GRATUITA PND	131
CESIÓN GRATUITA PND	0
COMERCIALIZACIÓN	2
COMPRA	408
DACION	24
FIDUCIAS	19
PERMUTA	3
REMATE	3
TOTAL, GENERAL	626

PROCEDENCIA	INMUEBLES
COMERCIALIZABLE	273
COMERCIALIZABLE CON RESTRICCIÓN	167
COMERCIALIZABLE TERCEROS	2
SANEAMIENTO	74
TRAMITE DE VENTA	110
TOTAL, GENERAL	626

Fuente: Aplicativo Olympus- marzo de 2022

Analizados los 110 inmuebles en estado “Tramite de Venta” se evidenció que existen inmuebles vendidos desde la vigencia 2018 y que CISA sigue cancelando gastos por diferentes conceptos, tales como la vigilancia e impuestos, igualmente se observó que la Zona centro registra el mayor número de inmuebles en esta situación con una participación del 85% (94 de 110), seguida de la Zona caribe con el 7% (8 de 110), la zona Andina con el 5% (5 de 100) y la zona pacifico con el 3% (3 de 110) a continuación se detalla el estado de estos:

AÑO DEL TRAMITE	ESTADO	INMUEBLES
2018	Entrega	1
	Promesa	1
	Registro	2
2020	Aprobación	5
	Entrega	2
	Escrituración	24
	Promesa	6

	Registro	11
2021	Aprobación	1
	Entrega	2
	Escrituración	28
	Promesa	15
	Registro	9
2022	Escrituración	1
	Liquidación	1

Fuente: Aplicativo Olympus- marzo de 2022

Los siguientes inmuebles se encuentran en los estados “**Registro**” y “**Entrega**” en el aplicativo OLYMPUS registran gastos cancelados con posterioridad a las fechas de los citados estados:

- a. ID 139 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 26 de enero de 2018, y gastos posteriores por \$ 6.489.348
- b. ID140 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 26 de enero de 2018, y gastos posteriores por \$ 6.489.348.
- c. ID 18094 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 11 de noviembre de 2020, y gastos posteriores por \$ 75.824
- d. ID 18096 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 11 de noviembre de 2020, y gastos posteriores por \$ 75.824
- e. ID 18097 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 11 de noviembre de 2020, y gastos posteriores por \$ 75.824
- f. ID 18122 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 15 de febrero de 2021, y gastos posteriores por \$ 270.294.
- g. ID 18129 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 17 de julio de 2020, y gastos posteriores por \$ 385.719.
- h. ID 18230 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 12 de marzo de 2020, y gastos posteriores por \$ 279.484.
- i. ID 18373 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 11 de marzo de 2020, y gastos posteriores por \$ 740.967.
- j. ID 18531 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 29 de diciembre de 2020, y gastos posteriores por \$132.198.
- k. ID 18533 Registra en el aplicativo Olympus fecha de registro el 17 de diciembre de 2020, y gastos posteriores por \$ 171.206

Lo anterior se presenta por falta de controles y debilidades en el seguimiento realizado a la formalización de las ventas de inmuebles por parte de la Coordinación de Inmuebles en Dirección General y Gerentes de Zonas, ocasionando desgaste

operativo a los servidores públicos que tienen que reconstruir una negociación que puede superar los 5 años de formalizada, situación que se agrava aún más con la debilidad en la conservación de los documentos tanto físicos como electrónicos de los inmuebles y la falta de gestión del conocimiento en los procesos relacionados.

4.9.1. CONCILIACION ENTRE EL PROCESO CONTABLE Y LA GERENCIA DE INMUEBLES

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

- a. Los inmuebles registrados en la contabilidad como inmuebles en Custodia no se encuentran en el inventario suministrado por la Gerencia de Inmuebles, pero si se encuentran creados en el aplicativo Olympus.
- b. Los inmuebles relacionados en el inventario suministrado por la Gerencia de Inmuebles no se encuentran en los registros de contabilidad, de los cuales son de terceros por lo que CISA no los registra en su contabilidad.

Lo anterior evidencia el incumplimiento a lo establecido en el numeral 5.1.10 de la circular normativa 066 “Políticas y Procedimientos de Gestión Contable” que establece el procedimiento para determinar el inventario de los inmuebles propiedad de CISA.

4.10. CONVENIOS FONVIVIENDA E INVIAS

En relación con los convenios de Invias y Fonvivienda la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, durante las vigencias evaluadas a registrado la siguiente gestión:

4.10.1. Invias Puertos – Vigente hasta el 28 de septiembre de 2026

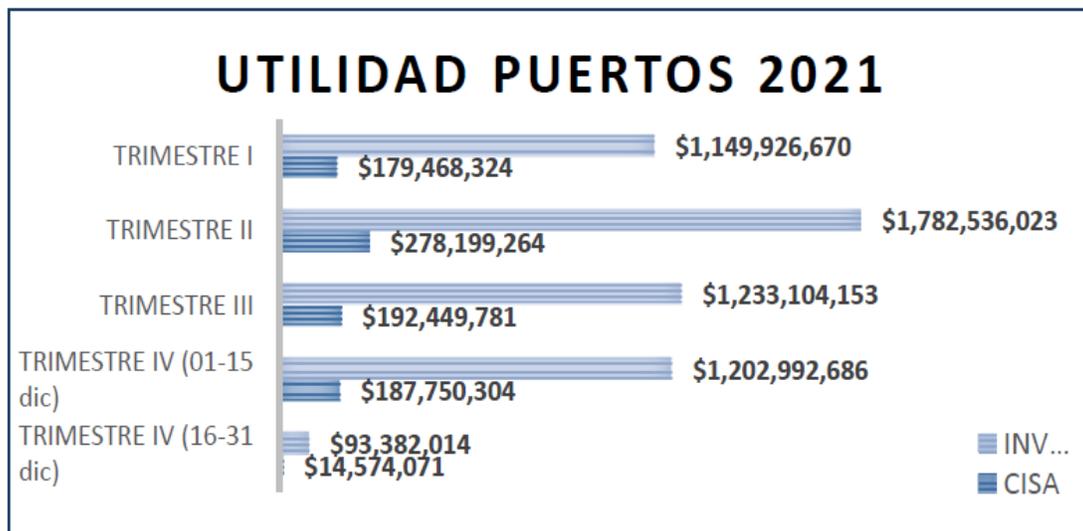
- a. **Utilidad del Contrato:** La siguiente es la utilidad reportada por el convenio de Inviar Puertos para las vigencias 2020 y 2021



Fuente: Informe Proyectos Especiales -Gerencia de Inmuebles – marzo 2022

PERIODO	CISA	INVIAS	TOTAL
TRIMESTRE IV (16-31 dic)	\$ 4,926,566	\$ 31,566,516	\$ 36,493,082
TRIMESTRE IV (01-15 dic)	\$ 184,642,455	\$ 1,183,079,431	\$ 1,367,721,886
TRIMESTRE III	\$ 188,879,039	\$ 1,210,224,956	\$ 1,399,103,995
TRIMESTRE II	\$ 369,917,074	\$ 2,370,209,398	\$ 2,740,126,472
TRIMESTRE I	\$ 142,451,727	\$ 912,746,253	\$ 1,055,197,980
	\$ 890,816,861		

Fuente: Informe Proyectos Especiales -Gerencia de Inmuebles – marzo 2022



Fuente: Informe Proyectos Especiales -Gerencia de Inmuebles – marzo 2022

	CISA	INVIAS	TOTAL TRIMESTRE
TRIMESTRE I	\$ 179,468,324	\$ 1,149,926,670	\$ 1,329,394,994
TRIMESTRE II	\$ 278,199,264	\$ 1,782,536,023	\$ 2,060,735,287
TRIMESTRE III	\$ 192,449,781	\$ 1,233,104,153	\$ 1,425,553,934
TRIMESTRE IV (01-15 dic)	\$ 187,750,304	\$ 1,202,992,686	\$ 1,390,742,990
TRIMESTRE IV (16-31 dic)	\$ 14,574,071	\$ 93,382,014	\$ 107,956,085
TOTAL UTILIDAD 2021	\$ 852,441,744	\$ 5,461,941,546	\$ 6,314,383,290

Fuente: Informe Proyectos Especiales -Gerencia de Inmuebles – marzo 2022

Se resalta que la utilidad del convenio de INVIAS PUERTOS durante las vigencias evaluadas sigue siendo positiva, no obstante, se presentan debilidades en registro y cobro de los cánones de arrendamiento que soportan la ejecución del contrato tal como se detalla en los informes periódicos indicados en el CM 015-2016.

A continuación, se describen los contratos que se encuentran vigentes al cierre de la vigencia 2021 y el estado actual sobre el cobro jurídico realizado a los arrendatarios por incumplir el pago de los cánones de arrendamiento.

b. **Contratos:** Los siguiente son los contratos de arrendamiento que al 31 de diciembre de 2021 se encontraba vigentes

No.	CONTRATO	ARRENDATARIO	INMUEBLE	INICIO	TERMINACIÓN
1	002-2021	OPP GRANELES	Lote carbonera 3	09/12/2021	08/12/2029
2	003-2020	Minera El Roble S.A. MINER S. A	Bodega tipo Cobertizo	01/12/2020	30/11/2027
3	004-1991	Nautiservicios S.A.	Lote de terreno	03/04/1991	31/03/2022
	010-1991			11/09/1991	31/03/2022
4	004-1992	Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura SAS	Lote de terreno	04/06/1992	03/06/2022
	016-1992			29/09/1992	28/09/2022
5	005-1992	Zelsa S.A.S	Lote de terreno	20/08/1992	19/08/2022
6	002-2019	Camco	Lote dos	01/09/2019	31/08/2024
7	001-2020	Grupo Portuario	Patio carbón; Patio contenedores; Patio G	01/04/2020	31/03/2028
8	0002-2020	Gamboa y asociados	Bodega No. 2 y patio contiguo	15/02/2021	14/02/2025

Fuente: Gerencia de Inmuebles y Otros Activos – marzo 2022

Se resalta la suscripción de los contratos con el Grupo Portuario – Contrato 001-2020 y Gamboa y Asociados – Contrato 002-2020 los cuales fueron suscritos en las vigencias 2020 y 2021 reflejando un avance en la gestión comercial de CISA la cual, desde hace 30 años, solo se actualizaba mediante la suscripción de los otro sí de mantenimiento de los contratos ya suscritos.

- c. **Estado del Cobro Jurídico:** A continuación, se describe el estado actual de los procesos Jurídicos que se encontraban vigentes en la vigencia 2020, donde se realizó el análisis a cada uno de los informes trimestrales que la Gerencia remitió al INVIAS en virtud del informe de “*Rendición de Cuentas*” establecido en la Clausula novena del CM015-2016, observándose lo siguiente:

JUZGADO	TIPO DE PROCESO	DEMANDADO	ACTUACIONES	ESTADO ACTUAL - Observación Auditoría Interna
17 Civil del Circuito de Cali	Ejecutivo	ESGARDO IDROBO Y JORGE ENRIQUE GAMBOA	El 14 de octubre de 2015 se falla a favor de CISA, y en febrero de 2017 es remitido a ejecución. Sin embargo, debido a que en el proceso de restitución se determinó la inexistencia de un contrato, esta obligación carece de fundamento y por lo tanto se considera conveniente esperar a que se decrete el desistimiento tácito. A la fecha no se ha ejecutado ninguna medida.	Retirado en el informe del segundo trimestre de 2021, sin información adicional
2 Civil del Circuito de Cali	Abreviado	ESGARDO IDROBO Y JORGE ENRIQUE GAMBOA	El 18 de febrero de 2014 se inició proceso de restitución del inmueble, y el Juzgado determino que no se reconocía la existencia de ningún contrato de arrendamiento, por lo cual se condenó a CISA al pago de \$5.164.019 por valor de costas procesales.	Retirado en el informe del segundo trimestre de 2021, sin información adicional
1 Civil del Circuito de Cali	Ejecutivo	ESPORMART	Se presentó demanda el 07 de noviembre de 2014, con Sentencia favorable el 13 de abril de 2015. Sin embargo, no se pudo hacer efectivo ningún embargo ya que la empresa está en liquidación, y la obligación de CISA se encuentran en 5to grado del proceso liquidatorio, y es probable que la obligación quede insoluta.	Proceso registrado en informe a corte diciembre de 2021, no obstante, no se actualiza la información desde la vigencia 2020
	Reparación directa	COQUECOL	25-02-2019: Se asigna el proceso al Juzgado 59 administrativo de Bogotá - Sección Tercera.	Retirado en el informe de marzo de 2021 - sin información adicional
Tribunal Admin del Valle	Acción de controversias contractuales	ALMAPACIFICO	22-02-2019: Proceso radicado en el Tribunal Administrativo.	04-02-2021: Se remite impulso procesal. 09-08-2021: Se reitera impulso para calificación.
Tribunal Admin del Valle	Acción de controversias contractuales	CAMCO	En virtud del acta de transacción suscrita, se solicitará la terminación del proceso. Sin embargo, a la fecha el proceso no ha sido repartido en el Tribunal.	Retirado en el informe de marzo de 2021 - sin información adicional
Tribunal Administrativo de Bogotá	Acción de controversias contractuales	GRUPO PORTUARIO	11-06-2019: Presentación de la demanda	Retirado en el informe de marzo de 2021 - sin información adicional

Fuente: Gerencia de Inmuebles y Otros Activos – Informes trimestrales INVIAS – marzo 2022

Se evidencia en el cuadro anterior la gestión realizada por la gerencia para determinar el estado jurídico de los inmuebles, esta no es clara, dado que no se está actualizando la información de manera periódica y se realiza la copia de la actuación de un trimestre al otro sin modificaciones, así mismo el retiro de los procesos informados de un

trimestre a otro se realiza sin el registro final del estado del proceso, es decir “Proceso Finalizado”, “Desistido” entre otras etapas que pueden darse dentro de la representación judicial; se solicitó al funcionario responsable se informara el estado actual de los procesos reportados en los informes, a dicha solicitud se da respuesta el 4 de abril de 2022, donde se informa que el estado de los mismos sigue igual a lo indicado en el cuadro soporte, situación que no permite tener la trazabilidad sobre el estado real de los procesos.

Adicionalmente en los cuatro (4) informes presentados en la vigencia 2021, previo al registro de la información de los procesos jurídicos todos indican el siguiente texto **“Avance de los procesos judiciales a cargo de CISA durante el primer trimestre de 2020”**, observando debilidades en la revisión y visto bueno por parte de quien aprueba y firma los documentos, los cuales adicionalmente son remitidos a una Entidad Externa en cumplimiento de una obligación contractual.

d. Otro sí firmados en las vigencias evaluadas

- a. **Contrato CP-0002-2015 (Informe II Trim 2020)** suscrito con OPP GRANELES finalizaba el 8 de septiembre de 2020, y a la fecha se encuentra pendiente de aprobar los valores de avalúo de renta, se suscribió un Otrosí con el arrendatario, haciendo el respectivo ajuste anual y **prorrogando el contrato por dos meses**, hasta que se cuente con un nuevo valor de canon sobre el cual negociar los nuevos términos.
- b. **Contrato de arrendamiento de No. 0004-1991 (Informe I Trim 2021)** se suscribió Otro si No. 4 prorrogando el término del contrato hasta el 2 de julio de 2021.
- c. **Contrato CCPP 0002-2015 (Informe III Trim 2021):** El 7 de septiembre de 2021 se suscribió Otrosí No. 8 con OPP GRANELES S.A., prorrogándolo hasta el 8 de octubre de 2021. Sin embargo, OPP GRANELES solicitó ceder el contrato en mención a GRUPO PORTUARIO S.A.

Esta solicitud fue revisada por CISA y considerada viable, siempre que se hiciera bajo las mismas condiciones del contrato actual, incluyendo su fecha de terminación. El cual, una vez finalizado, debería suscribirse nuevo contrato con la inclusión de la cláusula de restitución anticipada del inmueble.

- d. **Contrato CCPP 0002-2015 (Informe IV Trim 2021):** El 7 de octubre de 2021 se suscribió Otrosí No. 9 con OPP GRANELES S.A., prorrogando hasta el 8 de noviembre de 2021.

- e. **Contrato CCPP 0002-2015 (Informe IV Trim 2021):** El 5 de noviembre de 2021 se suscribió Otrosí No. 10 con OPP GRANELES S.A., prorrogando hasta el 8 de diciembre de 2021.
- f. **Contratos 004-1991 y 010- 1991 con NAUTISERVICIOS (Informe IV Trim 2021):** El 23 de diciembre de 2021 se suscribieron los Otrosíes No. 6 y No. 4 respectivamente, prorrogando la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2022.

4.9.2. Invias Férreos (Vigente hasta 31 de diciembre 2033)

Durante la Vigencias Evaluadas se firman los otros sí #8 el 8 de septiembre de 2020 donde se modifica el párrafo la cláusula Segunda “Alcance de las actividades a cargo del gestor”, quedando así: *“PARÁGRAFO: En el caso de presentarse utilidades después de descontar los costos del objeto contractual, éstas serán transferidas al PARTICIPE INACTIVO en el porcentaje que le corresponde de acuerdo con lo reportado en el informe anual con corte a 15 de diciembre, dicho informe deberá ser presentado por el GESTOR al PARTICIPE INACTIVO a la fecha anterior. Para el cumplimiento de esta obligación EL PARTICIPE INACTIVO, a través de la Subdirección Administrativa, remitirá una comunicación al GESTOR indicándole la cuenta o cuentas en las cuales deberá consignar los dineros respectivos con una antelación de mínimo 15 días antes del vencimiento del plazo para consignarlos. Los 15 días restantes del mes de diciembre se deberán reportar en el periodo inmediatamente siguiente del nuevo año fiscal”.*

Adicionalmente se firma el otro sí #9 de fecha 22 de diciembre de 2020, que “*prorroga el convenio interadministrativo de cuentas en participación suscrito el 1 de agosto de 2008, desde el 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2023*”.

El equipo auditor realiza la verificación del cumplimiento por parte de CISA de los Capítulos III “rendición de Cuentas”, IV “Exclusiones, Adicionales y Terminaciones” VI “Cobro Judicial” del convenio evidenciando lo siguiente:

- a. **Procesos para Devolver:** En el informe del I trimestre de 2020 se reportó por parte de CISA que los procesos judiciales a la fecha se encuentran en los siguientes estados “Procesos con Sentencia a favor de CISA con más de tres años”, “Sin medidas cautelares efectivas”, “Sin posibilidad de recaudo”, “Inmuebles excluidos del convenio” tal como se evidencia en el siguiente cuadro:

RADICADO	JUZGADO	TIPO DE PROCESO	DEMANDADO	ACTUACIONES	ESTADO
2013-0947	9 DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL (ANTES 42 CIVIL MUNICIPAL)	EJECUTIVO SINGULAR	WILFREDO PARDO HERRERA	13-11-2013: Presentación de lademanda. 20-01-2015: Sentencia favorable.	Devolver a INVIAS - Sentencia sin medidas efectivas
2014-381	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	EJECUTIVO SINGULAR	FLORALBA RAMIREZ YUNDA	02-05-2014: Presentación de lademanda. 20-08-2014: Sentencia favorable.	Excluido el27 de marzo de 2015
2012-01192	09 DE EJECUCIÓN CIVIL MPAL	EJECUTIVO SINGULAR	PABLO EMILIO SERNA URREA	12-12-2012: Presentación de lademanda. 30-08-2013: Sentencia favorable.	Devolver a INVIAS - Sentencia sin medidas efectivas
2015-00067	1 CIVIL MUNICIPAL	EJECUTIVO SINGULAR	JOHN EVERSON OSORIO	24-02-2015: Presentación de lademanda. 12-10-2017: Sentencia favorable.	Excluido el19 de julio de 2017
2015-00539	5 CIVIL MUNICIPAL	EJECUTIVO SINGULAR	CARLOS ALBEIRO MORALES	24-02-2015: Presentación de lademanda. 19-01-2017: Sentencia favorable.	Excluido el19 de julio de 2017
2016-00035	2 CIVIL MUNICIPAL	EJECUTIVO SINGULAR	LUZ AMANDA CASTAÑEDA	14-01-2016: Presentación de lademanda. 02-08-2016: Sentencia favorable.	Excluido el17 de agosto de 2016
11001400306 72010000000 0	TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS	EJECUTIVO SINGULAR	LUIS ARTURO PAEZ SOLANO	23-09-2015: Presentación de lademanda. 27-06-2017: Sentencia favorable.	Excluido el21 de noviembre de 2017
110014003002 20100000000	Juzgado 20 CivilMunicipal de Ejecución de Sentencias	EJECUTIVO SINGULAR	CLAUDIA MARCELA MELO	20-04-2017: Presentación de lademanda. 14-09-2017: Sentencia favorable.	Devolver a INVIAS - Sentenciasin medidas efectivas
110014003042 20100000000	Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá	EJECUTIVO SINGULAR	ANGELICANARANJO	25-04-2017: Presentación de lademanda. 17-08-2018: Sentencia favorable.	Excluido el 08 de junio de 2016
252694003401 20100000000	Juzgado CivilMunicipal deFacatativá	EJECUTIVO SINGULAR	EFRAIN SALAS MAESTRE	23-11-2015: Presentación de lademanda. 26-08-2016: Sentencia favorable.	Excluido el08 de junio de 2016
252694003401 20100000000	Juzgado CivilMunicipal deFacatativá	EJECUTIVO SINGULAR	LUIS VERNEY LINARES GONZALEZ	23-11-2015: Presentación de lademanda. 05-03-2018: Sentencia favorable.	Devolver a INVIAS - Sentenciasin medidasefectivas

252694003401 20100000000	Juzgado Civil Municipal de Facatativá	EJECUTIVO SINGULAR	PEDRO PABLO MORENO PULIDO	04-11-2015: Presentación de la demanda. 30-05-2018: Sentencia favorable.	Devolver a INVIAS - Sentencias sin medidas efectivas
-----------------------------	--	-----------------------	------------------------------	---	--

Fuente: Informes Vigencias 2020 y 2021 – Invias Ferreros

Se resalta que durante las dos vigencias evaluadas, los informes presentados por parte de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos a INVIAS no registra modificaciones del estado de los procesos, no se hacen actualizaciones sobre el estado de los mismos, como se evidencia en la columna de actuaciones donde para todos los procesos el texto aportado es exactamente el mismo; evidenciando falta de gestión en el seguimiento de los procesos, no obstante se mencionan algunas descripciones sobre nuevos procesos que no son incluidos en los informes subsiguientes.

Situación similar sucede con los procesos Vigentes, toda vez que se repite uno a uno en cada informe la misma información sin reportar avances sobre los mismos.

RADICADO	JUZGADO	TIPO DE PROCESO	DEMANDADO	ACTUACIONES
2015-086	JUZG. PROMISCOU MCPAL	EJECUTIVO SINGULAR	NIXON BRAVO	26-05-2015: Se radica demanda ejecutiva. 10-03- 2017: Se surte Audiencia de Conciliación dentro del proceso ejecutivo, y el señor NIXON propone un acuerdo de pago para ser evaluado por INVIAS. 13- 02-2018: Invias allega oficio al Juzgado aceptando la propuesta del demandado. 23-04- 2019: Una vez se verifica el incumplimiento de pago al acuerdo suscrito por el demandado, se procede a continuar con el proceso.
250454089001201 0	JUZG. PROMISCOU MCPAL	EJECUTIVO SINGULAR	WILLIAM BERNAL	02-10-2015: Presentación de la demanda 19-07-2018: Proceso se encuentra en Despacho para decidir sobre emplazamiento.

Fuente: Informes Vigencias 2020 y 2021 – Invias Ferreros

b. Estado de la facturación

En el siguiente cuadro aportado por la funcionaria actualmente responsable del proyecto de INVIAS Férreos se evidencia el estado de los contratos:

ESTADO CONTRATO	NIT/CC	NOMBRE ARRENDATARIO	COD CONTRATO	OBSERVACIÓN
Vigente	38228409	Alba Luz Polania	883	No se registran pagos desde DIC 2020, el contrato figura como "Vigente". A la fecha se sigue facturando. Saldo en Mora.
Vigente	8252566	Diego Alberto Lopez Estrada	900	No se registran pagos desde DIC 2020, el contrato figura como "Vigente". A la fecha se sigue facturando. Saldo en Mora.
Vigente	71450797	Hernán Alonso Galvis Londoño	916	No se registran pagos desde OCT 2018 , el contrato figura como "Vigente". Último periodo facturado OCT 2020. Saldo en Mora.
Vigente	71450797	Hernán Alonso Galvis Londoño	915	No se registran pagos desde OCT 2018 , el contrato figura como "Vigente". Último periodo facturado OCT 2020. Saldo en Mora.
Vigente	20621838	Hortencia Gomez	919	Los últimos ingresos identificados fueron en JUL 2018 y DIC 2020 . Saldo en Mora. No hay factura de MAR 2021. A la fecha se sigue facturando.
Vigente	20621838	Hortencia Gomez	918	Los últimos ingresos identificados fueron en JUL 2018 y DIC 2020 . Saldo en Mora. A la fecha se sigue facturando.
Vigente	10168055	Hugo Escobar	CP-016-2012	El último ingreso identificado fue en MAR 2020 . Saldo en Mora. A la fecha se sigue facturando.
Terminado	890907883	Jose Betancur G. S.A.S.	CP-0017-2012	El contrato figura como "Terminado", sin embargo, se sigue facturando. Los últimos ingresos identificados fueron en SEP 2020 y ABR 2021 . A la fecha presenta mora por \$10.318.552 + intereses .

Vigente	10531496	Jose Enrique Salazar Hoyos	120	El contrato figura como "Vigente", sin embargo, el último periodo facturado fue NOV 2020. Se había otorgado alivio, sin embargo, no se facturó la última cuota de alivio (DIC 2020). Los últimos ingresos identificados fueron en MAY 2019 y FEB 2021 . Saldo "a favor".
Vigente	29382535	Maria Cecilia Osorio	944	El contrato figura como "Vigente", sin embargo, el último periodo facturado fue MAR 2021. El último ingreso identificado fue en NOV 2020 . Saldo en mora.
Vigente	40764529	Maria Eucaris Lopez Osorio	948	El contrato figura como "Vigente", sin embargo, el último periodo facturado fue MAR 2021. Los últimos ingresos identificados fueron en JUN 2020 y ENE 2021 . Saldo en mora.
Terminado	25610550	Miriam Salazar	126	El contrato figura como "Terminado", sin embargo, la arrendataria solicitó el valor de la factura de mayo para realizar el pago. ¿El contrato está vigente? No se factura desde NOV 2020, en este mes se solicitó facturar los cánones desde DIC 2020 a la fecha. Adicionalmente se identifican valores facturados diferentes que no corresponden al canon vigente mensual. La factura de JUL 2020 está duplicada, ninguno de los valores corresponde al valor del canon que se debía facturar para ese periodo.
Vigente	17104116	Salvador Gamba	936	El contrato figura como "Vigente", sin embargo, el último periodo facturado fue FEB 2021.
Terminado	16203289	Nelson Jaramillo	128	El contrato figura como "Terminado", en el estado de cuenta sólo se registran facturas hasta DIC 2020 y el último pago registrado fue de marzo del 2021, sin embargo, al revisar en

				Zeus evidencio que a partir de abril de 2021 se volvió a facturar, estas facturas no están registradas en el estado de cuenta.
--	--	--	--	--

FUENTE: Informe Estado Contratos – Invias Ferreros - GSYOA

Del cuadro anterior se observa que aunque se tiene identificado el estado en mora de más de 36 meses de los contratos aquí relacionados, no se evidencia que sobre estos se estén realizando acciones pre-jurídicas y jurídicas, dado que en los informes mencionados en el literal a, no se encuentran relacionados y en los informes trimestrales no se encontró la relación de estos contratos; no obstante, los funcionarios encargados de realizar el seguimiento a la ejecución de estos contratos han estado generando mesas de trabajo con la Gerencia Contable con el fin de identificar los estados reales de dichos contratos y así acordar con el INVIAS las acciones a seguir de acuerdo con lo establecido.

4.9.3 FONVIVIENDA

Con relación a los Convenio suscritos con FOMVIVIENDA el contrato CM 016-2018 que tiene por objeto “*Administración y custodia de viviendas en proceso de formalización de entrega a beneficiarios*”, para las vigencias evaluadas suscribió los siguientes otros sí:

- a. CM 016-2018: Otro sí #8 firmado el 28 de diciembre de 2020 donde se prorroga el plazo hasta el 31 de diciembre de 2021 y ajustan valor en \$5.862.076.516.
- b. CM 016-2018 Otros sí #9 firmado el 30 de diciembre de 2021 donde se prorroga plazo hasta el 31 de diciembre de 2022 y ajustan valor en un porcentaje del 7.94% más IVA sobre el valor ajustado en el otro sí #8.

Adicionalmente se suscribió el CM 013-2020 el cual a la fecha ha registrado nueve (9) Otro sí con las siguientes modificaciones y que se encuentra vigente hasta el 31 de agosto de 2022:

- a. Otrosí 1: alcance: modula tarifas.
- b. Otrosí 2: prorrogan el plazo de ejecución y modulan tarifas.
- c. Otrosí 3: prorrogan el plazo de ejecución y modulan valor.
- d. Otrosí 4: alcance: modulan tarifas.
- e. Otrosí 5: prorrogan el plazo de ejecución y modulan valor.
- f. Otrosí 6: prorrogan el plazo de ejecución.
- g. Otrosí 7: alcance: modula objeto y alcance del contrato y otras cláusulas.
- h. Otrosí 8: prorroga el plazo de ejecución y modulan valor.
- i. Otrosí 9: prorroga el plazo de ejecución y modulan valor.

La siguiente es la utilidad generada por los dos convenios en las vigencias 2020 y 2021

PVG1 2020			PVG1 2021		
VIVIENDAS ADMINISTRADAS	INGRESO	UTILIDAD	VIVIENDAS ADMINISTRADAS	INGRESO	UTILIDAD
469	759,965,173	550,751,296	352	315,403,079.0	193,218,088.1
469	786,679,940	593,015,679	150	314,312,414.6	196,341,441.6
455	729,990,435	529,887,175	98	204,459,270.4	93,446,521.4
450	715,474,197	533,109,188	56	161,693,913.7	73,181,637.7
442	691,253,601	509,564,015	51	128,917,020.5	55,572,485.7
434	678,468,432	501,805,318	48	96,844,604.6	15,235,858.0
422	394,267,882	223,695,134	43	86,853,657.0	15,187,310.9
404	351,227,463	208,304,480	44	90,854,036.3	16,872,002.1
398	334,440,457	199,514,450	43	98,420,544.5	20,040,160.6
385	337,723,664	207,476,072	40	85,762,040.7	16,016,287.9
378	332,093,855	201,839,593	40	85,694,575.4	12,486,572.7
368	319,158,290	180,820,942	38	85,694,575.4	24,007,811.6
TOTALES	6,430,743,387	4,439,783,342	TOTALES	1,754,909,732.0	731,606,178.3

Fuente: Informe FONVIVIENDA – marzo 2022

PVG2 2020			PVG2 2021		
VIVIENDAS ADMINISTRADAS	INGRESO	UTILIDAD	VIVIENDAS ADMINISTRADAS	INGRESO	UTILIDAD
7	\$ 55,004,460	\$ 40,488,680	12	\$ 63,586,495	\$ 16,338,184
12	\$ 94,293,360	\$ 76,970,753	14	\$ 75,669,185	\$ 20,134,027
12	\$ 94,293,360	\$ 77,908,617	14	\$ 88,585,163	\$ 22,032,165
12	\$ 94,293,360	\$ 77,908,617	14	\$ 88,585,163	\$ 24,067,590
12	\$ 94,293,360	\$ 79,747,430	14	\$ 88,585,163	\$ 24,067,590
30	\$ 107,629,137	\$ 91,991,623	14	\$ 88,585,163	\$ 22,764,372
30	\$ 120,964,914	\$ 103,850,765	14	\$ 88,585,163	\$ 24,067,590
30	\$ 66,071,007	\$ 43,488,141	14	\$ 88,585,163	\$ 24,067,590
30	\$ 66,030,147	\$ 41,411,856	14	\$ 88,502,129	\$ 23,891,982
29	\$ 65,917,783	\$ 43,334,917	14	\$ 88,585,164	\$ 23,975,016
29	\$ 65,917,783	\$ 29,288,903	14	\$ 88,585,164	\$ 22,671,798
29	\$ 64,582,259	\$ 16,146,451	14	\$ 88,585,164	\$ 23,975,016
TOTALES	\$ 989,290,930	\$ 722,536,750	TOTALES	\$ 1,025,024,277	\$ 272,052,923

Fuente: Informe FONVIVIENDA – marzo 2022

Se evidencia que el convenio de FONVIVIENDA aunque presenta una disminución en la cantidad de viviendas entregadas en administración sigue generando utilidades importantes para la entidad, se debe revisar el gasto que se está generando por Vigilancias toda vez que entre menos viviendas el gasto registrado por este rubro afecta la utilidad del contrato; se resalta la organización y seguimiento realizado a este convenio toda vez que la información se encuentra organizada y accesible.

4.11. BIENES MUEBLES

4.11.1. Bienes Muebles Propios

Evaluado el inventario actual registrado en CISA relacionado con los Bienes Muebles se evidencia lo siguiente:

RELACIÓN DE BIENES MUEBLES PROPIOS					
RESUMEN BIENES MUEBLES CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Diciembre - 2021					
ITEM	CONVENIO	UBICACIÓN	DESCRIPCION	VALOR	SUCURSAL
1	IFI	FEDERALTEX - Valledupar	MAQUINARIA FEDERALTEX - Maquinaria completa para fábrica de Hilados recibida de Federaltex	1,508,486.00	ZONA CARIBE
2	ADJUDICACION SINTEUNIDAS	CALLE 17 # 18-11 - Bogotá	MAQUINA INYECCION DE SUELAS	25,733,098.00	ZONA CENTRO
3	OBRAS DE ARTE	DIRECCION GENERAL CISA - CALLE 63 # 11 - 09 - Bogotá	CUADROS Y ESCULTURAS (37 UNIDADES)	122,860,000.00	DIRECCION GENERAL
4	DACION EN PAGO GILDA FUENTE SAS	Bodega de Masterbox Internacional SAS - Cra 44 No. 45-57 - Barranquilla	6 CAJAS CON 397 PRENDAS DE VESTIR y ESCRITORIO SUBGERENTE Y COMPUTADOR DELL DIMENSION 9150	1,019,165.00	ZONA CARIBE
5	ADJUDICACION EN PROCESO LIQUIDACION DE: COMERCIALIZADORA HECCLAMAN S.A.	CARRERA 43 A # 34 – 95 PISO 2	UPS 3000 VA AT SEI, ASPIRADORA KRATCHER T 201, TELEFONO INALAMBRICO PANASONIC	34,932,740.00	ZONA MEDELLIN
	ADJUDICACION EN PROCESO LIQUIDACION DE: IMPORTACIONES ARISTGOM S.A.S		HERRAJES Y HEBILLAS PARA RELOJERIA - DORADA GRUPO 2321ª, MANILLAS CITIZEN, AUDIFONOS, MANILLAS CONDOR.		ZONA MEDELLIN
	ADJUDICACION EN PROCESO LIQUIDACION DE: IMPORTACIONES ARISTGOM S.A.S		MANILLAS PEGASO REF- CDN01, PRODUCTOS DE PUBLICIDAD, GRUPO AUDÍFONOS, RELOJES QELLO, RELOJ EQUIPO DEPORTIVOS		ZONA MEDELLIN
6	ADJUDICACION SEM LATAM S.A. (22 DE JULIO 2019 -	CALI	TRANSPORTADOR DE BANDA SOBRE RODILLO 4.1 METROS	5,720,000	ZONA PACIFICO

	CARTERA A COORDINACION DE INMUEBLE ZONA PACIFICA)		MAQUINA CLASIFICADORA (1998) MARCA CARTER DAY	53,625,000	
			TRANSPORTADOR DE BANDA SOBRE RODILLO ELEVADOR No.5 8NT	5,700,000	
			ELEVADOR DE CANGILONES No. 5 (0.20*0.26)	6,435,000	
			ESTANTE METALICO	770	
			SILLA 9 SIMO 96135 GERENCIAL NEGRA	384	
			SOLDADOR EXTREME FIEL POWER190	322,564	
			VENTILADOR 40 HP. MARCA CAMPBELL	32,175,000	
			TRANSFORMADOR 150 KVA INSTALADO PLANTA DE PRODUCCION	6,200,000	
			ESTRUCTURA PARA PRELIMPIADORA	1,430,000	
			ESTRUCTURA PARA EMPAQUE Y TRATAMIENTO	1,430,000	
			GUADAÑA 143 RIII	130,000	
			SIMULADOR DE ZARANDAS	3,575,000	
			PORTA ESTIBA WTC- GV2500SEE JACK2008	630,000	
			IMPRESORA CANON MP 230 PLANTA	117,000	
			SILLA RAIN SIN BRAZOS 1	90,000	
			ESTANTE METALICO	985	
			TOTAL	117,581,703.00	
7		ADJUDICACION. - ALTITUD VIDRIERA DEL VALLE S.A.S Nit 830515415	CALI	CAMPERO HIUNDAY. VEHÍCULO CON PLACA CPH- 235	\$ 908,436
TOTAL, BIENES MUEBLES CISA				\$304,543,628.00	

Fuente: Coordinación de Inmuebles y Otros Activos - marzo 2022

La información aportada no refleja la realidad del inventario de CISA, toda vez que realizada la verificación de los bienes muebles asignados a las zonas se evidencio

que para la vigencia 2021 fueron entregados los siguientes bienes muebles a las zonas caribe y andina por un proceso de liquidación de la empresa LR Ingenieros y Arquitectos S.A.S, entrega que fue informada por medio de correo electrónico por la Gerencia de Normalización de cartera a los coordinadores de inmuebles de las zonas mencionadas y que a la fecha no han sido integrados al inventario general.

MAQUINARIA	AVALUO	UBICACIÓN
Maquina Retro Samsung Modelo SE 210	\$ 25.000.000	Aracataca Magdalena
Camión Hormigonero MERLO DBM 2500	\$ 65.000.000	Aracataca Magdalena
Maquina Cama Baja Placa R58055	\$ 15.000.000	Aracataca Magdalena
Perforador Horizontal VERMEER	\$ 90.000.000	Yondó Antioquia
Máquina Barcaza Planchón	\$ 15.000.000	Canta Gallo Bolívar
Total	\$ 210.000.000	

Fuente: Acta de Entrega de Maquinaria – Proceso de RL Arquitectos e Ingenieros Constructores S.A.S

De los bienes entregados, se informa por parte de los Coordinadores de Inmuebles que teniendo en cuenta que en la adjudicación la Entidad es propietaria del 8.74% de los bienes adjudicados, se han realizado acercamientos con los comuneros mayoritarios para generar la venta de la maquinaria amarilla adjudicada, a la fecha no se ha recibido una oferta formal que permita la venta de dichos bienes y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual 115.

Así mismo se evaluó el procedimiento de entrega de los bienes muebles de acuerdo con lo descrito en el numeral 4.2.1. “Recepción Documental” y 4.2.2 “Recepción física”, evidenciando que no se cuenta con los soportes de las actas de recibo de bienes físicos de inmuebles, contando únicamente con el soporte de entrega realizado por el liquidador y el aporte del avalúo como soporte del proceso de liquidación, incumpliendo lo establecido en el Manual 115.

4.11.2. Adjudicaciones de Bienes Muebles

Durante las vigencias evaluadas se realizaron las siguientes adjudicaciones mediante subasta electrónica así:

Entidad	Fecha	Total, de Lotes en Venta	Valor total	Lotes Adjudicados	Valor adjudicado
Banco de la Republica	10-08-20	15	\$214.166.067	10	\$163.672.936
DANE	28-08-20	31	\$228.473.000	9	\$57.654.124

DIAN	23,28,28 de septiembre y 6 y 7 de octubre de 2020	190	\$3,798,820,653	59	\$1.662.659.919
Migración Colombia y bienes CISA	02 y 03 de diciembre de 2020	139	\$971,344,492	19	\$213.548.174
Banco de la Republica	09/06/20	52	\$1,068,098,955	9	\$212.955.609
Archivo General	01/06/20	5	\$1,003,004,260	1	\$431.597139
Banco de la Republica	11/10/20	22	\$409.451.679	9	\$162.153.073
DANE	11/10/20	6	\$62.230.000	3	\$39.468.329
Club Militar	26/11/20	90	\$624.882.000	12	\$205,856,919.00

Fuente: Informes de Adjudicación GIOA – marzo 2022

4.11.3. Conciliación bienes Mubles

La conciliación de bienes muebles realizada entre la Gerencia Financiera y Contable y la Gerencia de Inmuebles con corte a 31 de diciembre de 2021, no refleja los bienes muebles conciliados dado que están agrupados en lotes o por adjudicaciones, siendo necesario su conciliación individual no solo por cantidad sino por valor de avalúo a fin de establecer las diferencias o posibles ajustes en los precios y cantidades.

Así mismo se muestran unas partidas en proceso de revisión que no han sido identificadas físicamente pero que si se encuentran registradas en la contabilidad sin detallar las fechas del registro, igualmente el soporte aportado no muestra el resultado de la conciliación, debido a la falta de claridad en los ajustes realizados a los precios, deterioros y definición de un inventario inicial y final de los bienes muebles de la Entidad.

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

La Gerencia de Inmuebles reportó los siguientes contratos fiduciarios con corte al 02 de marzo del 2022:

#	NOMBRE DEL FIDEICOMISO	% PARTICIPACIÓN CISA	PROPIO/ ADMINISTRADO	ORIGEN	FIDUCIARIA	ESTADO	ID INMUEBLES INCLUIDOS
1	ACTIVOS IMPRODUCTIVOS INTERBANCO	100%	PROPIO	CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN - BANESTADO	FIDUOCIDENTE	EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO	11314 2363
2	ACREEDORES BOSQUES DEL KARON	5.46%	PROPIO	CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN	SERVISTRUS GNB SUDAMERIS	VIGENTE	2566
3	BANCO SELFIN S.A. EN LIQUIDACIÓN	42.53%	PROPIO	FOGAFIN	ACCIÓN FIDUCIARIA	PENDIENTE FIRMA ACTA LIQUIDACIÓN	19280 19281 19282 19283
4	INMUNIZADORA SABANETA	5.561%	PROPIO	CARTERA BANCAFÉ	FIDUAGRARIA	PENDIENTE FIRMA ACTA LIQUIDACIÓN	18835
5	ACREEDORES CALIMA RESORT	9.4802%	PROPIO	FOGAFIN	ACCIÓN FIDUCIARIA	VIGENTE	12113 12114 12115 12116 12117 12118 12119 12120 12121
6	CHIPICHAPE FUTURO	0.4425101193%	PROPIO	INTERBANCO	ACCIÓN FIDUCIARIA	VIGENTE	11327 11328 11329 11335
7	FIBRATOLIMA	51.98%	PROPIO	MINISTERIO DE HACIENDA	FIDUOCIDENTE	VIGENTE	19280 19281 19282 19283
8	PAGOS PROCAMPO	11.1074%	PROPIO	CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN Y BANESTADO EN LIQUIDACIÓN	FIDUBANCOLOMBIA	VIGENTE	11409 8688
9	GIRARDOT RESORT	25.10%	PROPIO	IFI EN LIQUIDACIÓN - CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN - FOGAFIN Y BANESTADO EN LIQUIDACIÓN	ALIANZA FIDUCIARIA	VIGENTE	5017

Fuente: Información suministrada por la Gerencia de Inmuebles- 03/03/2022

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

a. PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSQUES DEL KARON Y ACREEDORES BOSQUES DEL KARON:

los contratos fiduciarios Patrimonio Autónomo Bosques del Karon y Acreedores Bosques del Karon se encuentran en estado de liquidación por vencimiento del término contractual según se indica en la rendición de cuentas de diciembre de 2015; fecha desde la cual se encuentra suspendida su liquidación por razón a los cuatro (4) procesos judiciales adelantados por la fiduciaria como demandante.

Así mismo se observó que la última rendición de cuentas remitida a la auditoría como soporte es de junio de 2020 y CISA hasta la fecha sigue cancelando la comisión fiduciaria por administración del patrimonio autónomo, situación que requiere de un análisis que busquen alternativas que beneficien a CISA ante el pago de estas comisiones que se van a continuar generando hasta tanto no finalicen los procesos judiciales.

b. ACREEDORES CALIMA RESORT:

En el informe de empalme entregado a la Gerencia el 22 de diciembre de 2021 se enviaron solicitudes a la fiducia en los meses de septiembre y octubre de 2021 solicitando información sobre la deuda

por comisiones fiduciarias adeudadas, no obstante, en la información remitida a la auditoría no se encuentra soporte del pago de estas comisiones, así como tampoco la rendición de cuentas de la vigencia 2021, razón por la cual no se realizó la verificación completa sobre este contrato fiduciario.

- c. **CHIPICHAPE FUTURO:** se envió a la auditoría como soportes de rendición de cuentas con corte a junio de 2020 y la realización de comité de compartimientos a 25 de marzo de 2020, y se reportó pago de comisión fiduciaria a corte 31 de diciembre de 2021. Es importante que en cumplimiento al numeral 5.9 de la Circular Normativa N°016 CISA requiera de manera permanente y con periodicidad rendición de cuentas del patrimonio autónomo a la fiducia, toda vez que es una de sus obligaciones derivadas del contrato fiduciario.
- d. **FIBRATOLIMA:** Se observó como último soporte de rendición de cuentas la correspondiente al mes de octubre de 2021 estando el pago de comisiones fiduciarias al día.
- e. **GIRARDOT RESORT:** Se observó como último soporte de rendición de cuentas la correspondiente al mes de septiembre 2020 estando el pago de comisiones fiduciarias al día.

De lo anterior observa que existe deficiencia en la gestión documental de la información correspondiente a los contratos fiduciarios, específicamente en la gestión de administración por parte de la Gerencia de inmuebles, evidenciando que se encuentran incompletas las rendiciones de cuentas y soportes de los pagos de las comisiones fiduciarias pagadas por CISA. De conformidad con el numeral 5.9 de la Circular Normativa 016 CISA debe requerir de manera permanente y con periodicidad rendiciones de cuentas del patrimonio autónomo a la fiducia, toda vez que es una de sus obligaciones derivadas del contrato fiduciario.

Teniendo en cuenta que en las Fiducias Chipichape Futuro y Pagos Procampo se hicieron pagos de comisiones adeudadas por otros fideicomitentes, es importante que la Gerencia de Inmuebles realice las gestiones judiciales correspondientes para el cobro de estos dineros a quienes están afectando el patrimonio autónomo, dado que CISA está asumiendo el pago de comisiones de terceros que hacen parte de la fiducia.

4.13. TRAMITADORES CISA

De acuerdo con lo establecido en el anexo 26 “Manual Cupo de Gastos” de la CN 070 “Políticas y Procedimientos de Activos Inmuebles” el cual tiene como objetivo *“permitir la realización de diligencias, encomiendas, pagos, control de acceso a los inmuebles,*

entre otros, a los bienes propios y administrados por CISA a nivel Nacional. Para el efecto, se han autorizado diferentes conceptos de gastos en los que incurrirán los gestores de inmuebles asignados a esta labor, cuyos valores serán aprobados y controlados por los Coordinadores de Inmuebles de cada Zona.”

El cupo rotativo está definido en un total de \$10.000.000 el cual está distribuido por zonas de la siguiente manera:

Zona Caribe: \$1.500.000
Zona Centro: \$4.500.000
Zona Pacífica: \$1.500.000
Zona Andina: \$2.500.000

A continuación, se definen los montos de los anticipos que se generan a los gestores de acuerdo con la ubicación donde se encuentre:

CUPO ROTATIVO GESTORES		
GESTOR	CIUDAD UBICACIÓN	GASTO MENSUAL APROX.
GESTOR ZONA CENTRO - MUNICIPIOS Y DIRECCION GENERAL	BOGOTA	900,000
GESTOR ZONA CENTRO Y DIRECCION GENERAL		700,000
GESTOR ZONA CENTRO Y DIRECCION GENERAL		600,000
GESTOR ZONA ANDINA	MEDELLIN	600,000
GESTOR ZONA ANDINA	PEREIRA	400,000
GESTOR ZONA CARIBE	BARRANQUILLA	800,000
GESTOR ZONA PACIFICA	(QUINDIO Y CHOCO)	500,000
GESTOR ZONA PACIFICA	CALI	500,000
GESTOR SANTANDERES	CÚCUTA	800,000
GESTOR TOLIMA Y HUILA	IBAGUÉ	1,000,000
GESTOR META Y CASANARE	VILLAVICENCIO	800,000

Fuente: CN 70 – marzo 2022

De lo anterior se establece que a los tramitadores asignados para cada una de las zonas se les hace entrega de los valores definidos por medio “Planilla de solicitud de cheques de gerencia y/o pagos en efectivo a Bancolombia” documento controlado por el SIG como anexo 06 de la CN 061, versión 5 de fecha 04/01/2021, formato que de acuerdo con la evidencia aportada no corresponde al formato oficial dado que no se logra evidenciar la versión y fecha del mismo; no obstante en dicho formato se registra la asignación en consignación a nombre propio de cada tramitador en la entidad financiera Bancolombia, así mismo se hace uso del anexo 2 de la CN 030 denominado

“Certificado para pago de facturas y cuentas de cobro” para dar soporte a la solicitud del anticipo de los cupos rotativos.

Revisadas las legalizaciones realizadas por los coordinadores de inmuebles durante la vigencia 2021 y a marzo de 2022, se evidencio que en ocasiones el valor entregado como anticipo no cubre el costo de los conceptos registrados por los tramitadores, generando un valor adicional al que se encuentra registrado en la Circular Normativa 070, valores que deberán ser revisados y ajustados por la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos para determinar la necesidad de ajustar los topes establecidos a los tramitadores que son reiterativos en la solicitudes adicionales de los cupos ya aprobados y asignados.

Evaluados los arqueos de caja realizados por el Coordinador de Gestores cada mes a cada uno de los gestores, no se encontraron faltantes y se evidencio el uso adecuado de los recursos mediante los soportes aportados, no obstante, se debe ejercer un mayor control en relación con las fechas de verificación en el manejo de los saldos en cada cuenta (ahorros y/o nequi) del tramitador, con el fin de verificar la fecha en la cual se aporta el saldo.

Adicionalmente se pudo establecer que CISA no cuenta con una póliza que proteja los recursos públicos entregados a los “tramitadores”, verificada la cobertura de estos recursos con la funcionaria encargada del área de seguros adscrita a la Gerencia Legal, informa que para incluir estos valores en la póliza “Transporte de Valores” se debe generar un anexo a la misma, previa validación con la empresa corredora de seguros Arthur J Gallaguer, póliza que daría cobertura al hurto y/o hurto calificado sobre los recursos públicos.

En mesa de trabajo realizada el 28 de abril de 2022, se realizo la verificación del soporte remitido como evidencia de la aprobación de los cupos rotativos mediante el uso de correo electrónico, por lo anterior se realiza la corrección de la redacción del párrafo y el retiro de la observación identificada con el numeral 6.11 del informe preliminar.

4.14. OBSERVACIONES NO ATENDIDAS EN LAS AUDITORIAS INTERNAS DE GESTIÓN REALIZADAS A LAS ZONAS

A continuación, se relacionan las observaciones y recomendaciones registradas en las Auditorías Internas de Gestión realizadas a las zonas Andina, Caribe, Pacifico y Centro, en cumplimiento a los Programas Anuales de Auditorias para las vigencias 2020 y 2021:

- a. Se recomienda analizar y definir indicadores propios que permitan medir la gestión que realiza en los diferentes procesos al interior de la zona teniendo en cuenta que se genera un resultado consolidado que no muestra la gestión real de la zona.
- b. En relación con la administración del riesgo, y el manejo de los mismos, se reitera la recomendación hecha a la Gerencia de Planeación y a los líderes de proceso como responsables de su identificación, análisis, valoración, seguimiento, evaluación y monitoreo del riesgo, involucrar y hacer partícipes a las diferentes zonas ya que son ellos quienes aplican los controles y pueden dar cuenta de su efectividad y monitoreo, así mismo el reporte de materializaciones se debe dar por la gestión de cada zona en particular.
- c. Se recomienda ajustar los términos de la Circular Normativa 069 en lo relacionado con el tiempo de sesión de los comités diferentes al de la zona, a fin de guardar coherencia con los tiempos de las actividades que se desprenden de las decisiones tomadas en esos estamentos con relación a la formalización de los inmuebles.

Es importante anotar que las zonas suscribieron acciones de mejora relacionadas con solicitudes a la Gerencia de Inmuebles, actividades que deben ser desarrolladas, ajustadas e implementadas por la Dirección General e informadas a cada Gerente de Zona, lo que le permitiría a la Auditoría Interna el cierre efectivo de las acciones registradas.

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

El proceso de Auditoría Interna en cumplimiento al artículo 76 de la Ley 1474 de 2011 realiza un informe semestral sobre el estado de las PQRSD radicadas en la entidad, de estas evaluaciones se evidenció que para la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos no se radicaron ZEUS con estas tipologías, no obstante como se informa en las auditorías realizadas a las zonas son varias las respuestas que no cumplieron con los términos de Ley y que deben ser atendidas en los planes de mejoramiento suscritos con la auditoría por el líder responsable de cada zona.

4.16. USUARIOS Y PERFILES APLICATIVOS

Se realizó la verificación de los usuarios asociados en los aplicativos Olympus y Olympus SAE, evidenciando que, aunque se han atendido las observaciones realizadas por la auditoría se sigue presentando desactualización y falta de depuración de usuarios, como se registra a continuación donde se encuentran activos los siguientes exfuncionarios:

NOMBRE FUNCIONARIO	AREA	Perfil OLYMPUS
DIANA LORENA ALZATE GALLO	SIU	CONSULTA
YVONNE PAOLA MORA GONZALEZ	Cartera	CONSULTA
NORA TAPIA MONTOYA	Presidencia	CONSULTA
RICARDO SOTELO SOTELO	Tercero	CONSULTA

Adicionalmente se evidencio que para el aplicativo Olympus SAE se tiene asignado a los siguientes funcionarios perfiles que no corresponden con sus funciones, BRAYAN STEVEN GRIJALBA PEÑUELA se tiene asignado el perfil “PUJA” teniendo el funcionario asignado funciones de “Técnico SAE”, al realizar la validación se informa al equipo auditor que se asignó este perfil al funcionario mencionado toda vez que dicho perfil es el que tiene acceso a todas las funcionalidades y reportes que arroja el aplicativo, generando la posible materialización del riesgo de pérdida o manipulación de información, y DOLLY ASTRID SABALA RINCON tiene asignado el perfil de “GESTIÓN DE ACTIVOS”, el cual no fue modificado al momento de la su asignación como Apoyo administrativo de Vicepresidencia.

4.17. DESACTUALIZACION NORMATIVA

Realizado el análisis normativo que soporta la gestión del proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles se evidencia que posterior a la actualización documental realizada por el Sistema Integrado de Gestión – SIG en el Banco de Documentos, los siguientes Memorandos registran inconsistencias en las fechas de actualización y en los funcionarios que aparecen como firmantes, toda vez se realizó únicamente la actualización de la imagen corporativa y no la validación actual de los cargos e integraciones funcionales que pudieran afectar las responsabilidades de quienes firmaron dichos memorandos, evidenciando falta de credibilidad en el origen de cada una de estas normas.

- a. Memorando Circular 16– Venta a plazos de inmuebles con garantía – de fecha 29 de diciembre de 2020, firmado por Lía Heenan Sierra como Presidente de CISA.
- b. Memorando Circular 33 – Transferencia Gratuita de inmuebles Versión 7 del 29 de diciembre de 2020, firmado por Paola Gomez Campos como Vicepresidente de Gestión de Activos Públicos, Luz Angela Rodriguez como vicepresidente Jurídico, Angela Marcela Ortiz como Vicepresidente de Inmuebles, Mauricio Perlaza Tovar como Gerente Técnico de Inmuebles, Nury Moscoso Mena como Gerente de Soluciones para el Estado y Carlos Enrique Reyes como Vicepresidente Financiero y Administrativo.

- c. Memorando Circular 38 – Procedimiento transitorio de evaluación de oferta de inmuebles versión 5 del 29 de diciembre de 2020, generado por Carlos Iván Villegas como presidente y el memorando es firmado por Nora Tapia Montoya en calidad de Presidente, Angela Marcela Ortiz como Vicepresidente de Inmuebles y Carlos Enrique Reyes como Vicepresidente Financiero y Administrativo.

Lo anterior evidencia falta de control y seguimiento en la aplicabilidad de las normas internas, las cuales se actualizan sin su respectivo control de cambios ni con la debida claridad que debe tener el documento en relación con los responsables de su implementación, ejecución y la firma del líder del proceso responsable en el momento del cambio o actualización, desconociendo el procedimiento control de registro y control de documentos del sistema integrado de gestión implementado en la entidad.

5. HALLAZGOS

- 5.1. Evaluadas las acciones de mejora registradas en el aplicativo ISOLUCION relacionadas con el Proceso de Gestión de Integral de Activos – Inmuebles, se evidencio que las No conformidades por el incumplimiento de las metas a los indicadores no se han gestionado, incumpliendo lo establecido en anexo 09 “Procedimiento para el seguimiento y medición del SIG” del Manual 13, tal como se detalla en el numeral 4.1.2 del presente informe.
- 5.2. Evaluados los indicadores implementados en el proceso para medir su gestión, se evidenció que no se realiza el reporte oportunamente, incumpliendo con lo establecido en el numeral 3 “Responsabilidades” y numeral 7 “Resultados” del Anexo 9 “Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño del SIG”, del Manual 13 versión 50 del 04/03/22, tal como se describe en el literal a del numeral 4.3 del presente informe.
- 5.3. Evaluado el Manual de Responsabilidades de los servidores públicos adscritos al Proceso de Gestión Integral de Activos - Inmuebles se evidenció que estos no cumplen con la totalidad de las funciones asignadas en dicho manual, incumpliendo las directrices allí establecidas las cuales son de obligatorio cumplimiento, tal como se detalla en el numeral 4.4 del presente informe.
- 5.4. Verificados los gastos causados para once (11) inmuebles que encuentran en estado “registrado” y/o “entregado” en el aplicativo OLYMPUS y que fueron comercializados entre las vigencias 2018 y 2021, se evidencio que CISA a la fecha sigue pagando obligaciones como vigilancia, impuestos y administraciones, entre otros gastos posteriores al registro y entrega de estos

inmuebles, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular Normativa 069, tal como se detalla en el numeral 4.9 del presente informe.

- 5.5.** Verificado el inventario de inmuebles que se encuentra registrado en la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, en relación con el inventario de inmuebles que tiene registrado la Gerencia Contable y Operativa, se evidenció que en las conciliaciones realizadas entre estas dos gerencias no se encuentra un inventario unificado que permita identificar la realidad de dicho inventario en la entidad, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.1.10 de la Circular Normativa 066, tal como se detalla en el numeral 4.9 del presente informe.
- 5.6.** Evaluada la conciliación de bienes muebles realizada entre la Gerencia Financiera y Contable y la Gerencia de Inmuebles con corte al 31 de diciembre de 2021, se evidenció que el inventario no identifica los bienes muebles conciliados toda vez que están agrupados en lotes o por adjudicaciones, siendo necesario su conciliación individual no solo por cantidad si no por valor de avalúo a fin de establecer las diferencias o posibles ajustes en los precios y cantidades, que le permita a la entidad contar con un inventario real, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.1.10 de la Circular Normativa 066, tal como se detalla en el numeral 4.11.3. del presente informe.
- 5.7.** Evaluados los Fideicomisos se observó que existen deficiencias en la gestión documental de la información correspondiente a los contratos fiduciarios, especialmente en la gestión que realiza la Gerencia de inmuebles, donde se evidencia que la información relacionada con las rendiciones de cuentas y los soportes de las comisiones fiduciarias pagadas por CISA no están debidamente identificadas y archivadas en las respectivas carpetas, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.9 de la Circular Normativa 016 CISA, tal como de describe en el numeral 4.12 del presente informe.

6. OBSERVACIONES

- 6.1.** Evaluada la administración de los riesgos implementada en el proceso de Gestión Integral de Activos - Inmuebles se observó que, aunque realizan el reporte de materialización de los riesgos, no se realiza el seguimiento a los planes de tratamiento establecidos en ASE, donde no se aportan las evidencias como soporte de su ejecución como se detalla en el numeral 4.2 del presente informe

- 6.2.** Evaluados los indicadores del proceso se observó que estos presentan debilidades en su definición y formulación, lo que no genera valor a la medición de la gestión que realiza el proceso y no permite una medición objetiva para la toma de decisiones en pro de corregir posibles desviaciones en el cumplimiento de los objetivos institucionales, tal como se describe en el numeral 4.3 del presente informe
- 6.3.** Se observó que los servidores públicos de la Gerencia de Inmuebles no tienen conocimiento sobre el código de integridad implementado en CISA, el manejo de conflicto de interés y el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, lo anterior por falta de auto gestión al interior de proceso tal como se detalla en el numeral 4.5 del presente informe.
- 6.4.** Evaluadas las metas establecidas por la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos, se observó que durante la vigencia 2021 no se cumplió con las proyecciones establecidas en la Planeación Estratégica de la Entidad, las cuales estuvieron por debajo del 80%, porcentaje que incidió en el cumplimiento de la ejecución presupuestal, tal como se describe en el numeral 4.6 del presente informe.
- 6.5.** Verificados los documentos soporte que dan cumplimiento a las acciones inscritas en los planes de acción de la entidad, se observó que estos no cumplen con las características indicadas en la evidencia inicialmente planteada que permitan dar cumplimiento a las acciones propuestas y aprobadas, tal como se describe en el numeral 4.7 del presente informe.
- 6.6.** Del inventario total en que se registran 291 inmuebles de los cuales se encuentran en estado “No Comercializable”, se observó que 127 de ellos están en estado “saneamiento”, de los cuales 64 están siendo gestionados en la jefatura de saneamiento y 42 en las coordinaciones de las zonas, donde las zonas deberán establecer estrategias claras de comercialización que permitan dar movilidad a los activos relacionados en el numeral 4.8.4 del presente informe.
- 6.7.** Se observó que de los 211 inmuebles asignados a la jefatura de saneamiento los ID 9249, 4247, 2554, 2512, 15139, 2532, 15136, 5117, 5116, 2681, tienen más de 10 años en el inventario de la entidad y en promedio han sido asignados a la jefatura solo durante los últimos 3 años para que se realicen las gestiones de alistamiento para su comercialización, situación que refleja falta de seguimiento y controles efectivos sobre los inmuebles con características especiales como se indica en literal b del numeral 4.8.5 del presente informe.

- 6.8. Evaluado el talento humano del proceso se observó debilidad en la gestión del conocimiento por cuanto no se realizan actas de entrega o empalmes entre los funcionarios salientes y los entrantes que minimicen los reprocesos generados por la falta de información relacionada con la formalización de los inmuebles, tal como se describe en el numeral 4.9 del presente informe.
- 6.9. Analizada la información de los informes trimestrales que presenta la entidad en cumplimiento a los convenios suscritos con INVIAS para férreos y puertos, se observó que estos no permiten tener la trazabilidad real de los procesos judiciales ni el soporte de las decisiones que se toman y deben hacer parte del informe, tal como se describe en los numerales 4.9.1 y 4.9.2 del presente informe.
- 6.10. Se observó en la evaluación del cupo rotativo asignado a los tramitadores, que el documento soporte aportado para definir el “**saldo en cuenta**” en los arqueos de caja no permite establecer la fecha real de dicho saldo, tal como se describe en el numeral 4.13 del presente informe.
- 6.11. Se observó que los recursos asignados a los tramitadores no se encuentran cubiertos por las pólizas de seguros adquiridas en la entidad, lo que no permite tener una cobertura en caso de que se pierdan o extravíen estos recursos, tal como se detalla en el numeral 4.13 del presente informe.
- 6.12. En la revisión de perfiles y usuarios realizada a los aplicativos Olympus y Olympus SAE se observa la desactualización en la asignación de los perfiles, áreas asignadas y usuarios activos (exfuncionarios y terceros) que ya no se encuentran vinculados con la Entidad tal como se describe en el numeral 4.16 del presente informe.
- 6.13. Evaluada las normas aplicables al proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles se observó que estas se encuentran desactualizadas, así mismo a estas normas se les realizó la actualización de la imagen corporativa durante la vigencia 2020 y su contenido no fue actualizado en relación con los nombres y los cargos funcionales que deben ser validados y aprobados por los líderes responsables, tal como se describe en el numeral 4.17 del presente informe.

7. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Se recomienda analizar y redefinir las acciones de mejora establecidas en el plan de mejoramiento suscrito con la CGR a fin de cumplir efectivamente la acción establecida.
- 7.2.** En relación con la materialización de los riesgos asignados al proceso se recomienda al Gerente de Inmuebles y Otros Activos realizar el monitoreo permanente y cumplir con las acciones descritas en el plan de tratamiento que mitiguen las causas de su materialización.
- 7.3.** Se recomienda redefinir los indicadores establecidos para el proceso aplicando los criterios de definición establecidos en la guía para la construcción de análisis de indicadores de gestión del Departamento Administrativo de la Función Pública DAFP con el fin de contar con mediciones efectivas y que generen valor.
- 7.4.** Se recomienda analizar uno a uno los gastos de los inmuebles que ya superan el valor comercial a fin de diseñar una estrategia que permita la comercialización o tomar decisiones tendientes a la optimización de los recursos en que incurre CISA para la conservación de estos.
- 7.5.** Se recomienda al responsable del proceso, atender los requerimientos internos solicitados por las distintas Zonas en atención al cumplimiento de las acciones de mejora propuestas en sus planes de mejoramiento, para atender las observaciones realizadas por la Auditoría Interna de Gestión.

8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA

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

Así mismo, se debe fortalecer el tema de gestión documental, indicadores, riesgos y controles al interior del proceso, con el fin de establecer mecanismos de seguimiento eficientes que permitan cumplir los objetivos institucionales; igualmente realizar un análisis a las acciones de mejoramiento establecidas en el Plan de mejoramiento

suscrito con la Contraloría General de la República que permitan eliminar la causa raíz de los hallazgos.

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

Se resalta por parte del equipo auditor, la disponibilidad y cumplimiento oportuno en la entrega de la información requerida y el compromiso permanente de los funcionarios adscritos al proceso evaluado, así mismo se valora la atención prestada al equipo auditor durante la etapa de ejecución de la Auditoría Interna, mostrando un avance significativo con la cultura del Control.

9. MESA DE TRABAJO

Realizada mesa de trabajo el 28 de abril de 2022 con el Gerente de Inmuebles y su equipo de trabajo, se elaboró la respectiva Acta, allí se dejó evidencia de las observaciones y ajustes solicitados por el auditado y que fueron verificados por el equipo auditor para su consolidación en el informe definitivo, dicha acta hará parte integral del presente informe para cuando sea requerida por los interesados.

<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 Gonzalez Salcedo Auditor Líder. Zulma J Cristancho Jaimes Lorena Picon Paez Auditores de Apoyo</p>	<p>Fecha de aprobación</p> <p>29-04-2022</p>
--	--	--