

## INFORME DE AUDITORÍA

**NOMBRE DEL PROCESO, ÁREA O TEMA A AUDITAR:** Auditoría Interna de Gestión a la Zona Caribe de Central de Inversiones S.A.

**INFORME PRELIMINAR:** 09/09/2022 **INFORME DEFINITIVO:** (26/09/2022)

### 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 a la Zona Caribe de conformidad al Plan de Auditoría y Carta de Representación dado a conocer con anterioridad al líder del proceso, cuyo propósito principal fue verificar la existencia y efectividad de los controles, la correcta administración de los riesgos y efectuar las recomendaciones necesarias en pro del mejoramiento continuo y permanente de la Zona Caribe, lo cual redundará en el cumplimiento de la Misión y los Objetivos Institucionales.

### 2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Evaluar la efectividad de los controles existentes, el manejo de los riesgos e indicadores, la pertinencia y oportunidad de los procedimientos establecidos en los Manuales, las Circulares Normativas aplicables a las actividades ejecutadas en la

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

### 3. ALCANCE

La Oficina de control interno realizó Auditoría Interna de Gestión a la Zona Caribe de CISA, evaluando la aplicabilidad de los procesos y procedimientos establecidos en los manuales y las circulares internas, políticas y normatividad legal vigente, donde se evaluó el periodo comprendido desde el 2 de enero al 31 de diciembre de 2021 y en aplicabilidad a los procedimientos se tendrán en cuenta vigencias anteriores y posteriores.

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 31 de agosto de 2022.

### 4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

Para realizar la etapa de ejecución de la auditoría, el equipo auditor determinó la muestra aleatoria con un nivel de confiabilidad del 99% y un margen de error del 2.7% sobre la muestra, determinado el selectivo, se solicitó a los líderes de proceso responsables la base de datos así:

a. Informes de acuerdos suscritos por la Zona Caribe durante la vigencia 2021:

RANGO (millones)	BASE		MUESTRA			
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	%	VALOR	%
menor de 10	1115	3,454,855,408.00	558	50%	1,727,427,704.00	30%
entre 10 y 50	131	2,421,439,072.00	65	50%	1,210,719,536.00	20%
entre 50 y 101	16	1,041,995,014.00	16	100%	1,041,995,014.00	40%
mayor de 100	4	554,042,591.00	4	100%	554,042,591.00	98%
<b>TOTAL</b>	<b>1266</b>	<b>7,472,332,085.00</b>	<b>643</b>	<b>51%</b>	<b>4,534,184,845.00</b>	<b>61%</b>

Fuente: Aplicativo Cobra – Septiembre 2022

b. Informe de los inmuebles tanto propios como administrados comercializados durante la vigencia 2021:

INMUEBLES	CANTIDAD	VALOR	MUESTRA
CISA	14	106,407,400	100%
SAE	37	2,246,284,840	100%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>22,352,692,240</b>	<b>100%</b>

Fuente: Aplicativo Olympus – Septiembre 2022

- c. Órdenes de Servicio se evaluó el 100% de las ordenes de servicio aprobadas en la Zona Caribe durante el periodo auditado.

#### 4.1. EVALUACIÓN DE AUDITORIAS ANTERIORES

**4.1.1. Auditorias anteriores:** Se verificó el plan de mejoramiento de la Zona Caribe correspondiente a la auditoría interna de Gestión realizada a las vigencias 2019 y 2020, evidenciando que este presentó al corte de julio 30 de 2022 un avance del 72% quedando pendiente por evaluar la efectividad de (6) seis acciones, con los siguientes resultados:

NÚMERO	ACCIÓN	CIERRE
OBSERVACIÓN 6.4 ACCIÓN 1	Aprobación del Comité de Presidencia de los gastos notariales (Solicitud de copias de Escrituras) y de registros.	NO
OBSERVACIÓN 6.4 ACCIÓN 2	Carta de renuncia de la Hipoteca por parte de CISA y someter a registro los ID cuyas ventas de dichas vigencias	NO
OBSERVACIÓN 6.8-6.9-6.11 y 6.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reorganizar carpetas de inmuebles de acuerdo con la Tabla de retención documental vigente, para su posterior cargue de información en el aplicativo Olympus</li> <li>2. Incluir en el aplicativo de inmuebles las Escrituras Públicas y Actas de Entrega</li> <li>3. Incluir en carpetas físicas de los inmuebles toda la documentación que soporte la Oferta Comercial</li> <li>4. Se contactó a la empresa de gestión documental (ARPROTEC) quienes dieron una guía de como archivar con base la tabla de retención documental de la Circular 23.</li> </ol>	SI

- a. **Observación 6.4 Acción 1 y 2:** Se observó que de los 10 inmuebles identificados, los ID 7912, 7996, 8072, 8206, 8273, 8278, 8582, 16901, siguen en el estado de Escriturado en el Aplicativo OLYMPUS, no obstante las acciones realizadas por la Zona no han sido efectivas, dado que a la fecha no se tienen los documentos de las negociaciones, como soportes de

pago, borradores y/o escrituras firmadas por las partes para poder finalizar el proceso de comercialización de los inmuebles tal como lo establece la CN 069, situación que materializa el riesgo de “RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles”, toda vez que dichos inmuebles presentan situaciones administrativas que generaran costos adicionales a la Entidad como es el caso de la emisión de escrituras aclaratorias y/o resciliaciones que han sido identificados desde hace más de 15 años; así mismo se evidencia falta de controles por parte de los responsables al no realizar el seguimiento respectivo a los inmuebles objeto de comercialización.

Es importante anotar que las demoras en la formalización de las ventas ocasionan para CISA no solo incremento en los gastos, sino posibles riesgos de declaraciones de incumplimientos lo que generaría pérdidas económicas, impactando la reputación, imagen y credibilidad de la Entidad tal como se describe en el **Anexo 1**, donde se detallan las acciones que se deben seguir para legalizar y/o retomar los inmuebles objeto de negociación.

Adicionalmente se informa que los ID 9788 y 9789 fueron registrados en febrero de 2017 de los cuales se realizó el cargue documental en el aplicativo OLYMPUS hasta el 23 de octubre de 2020, sin que a la fecha se halla realizado la liquidación de los inmuebles, debiéndose realizar escalamientos internos que autoricen la liquidación de los negocios de manera extemporánea. Por lo anterior **NO SE CIERRA** la observación.

- b. Observaciones **6.8-6.9-6.11-6.17**, realizada la validación física y en el aplicativo OLYMPUS y OLYMPUS SAE, se evidencio que los soportes documentales que fueron objeto de revisión en la auditoria anterior se subsanaron de manera efectiva, por lo anterior **SE CIERRAN** las observaciones mencionadas.

**4.1.2. Auditorías internas de Calidad:** Se realizó la verificación de las acciones correctivas, preventivas o de mejora en el aplicativo ISOLUCION, observando que no hay acciones abiertas.

**4.1.3. Plan de Mejoramiento CGR,** La Zona Caribe, no tiene acciones de mejora asociadas en el Plan de Mejoramiento suscrito con la CGR.

## **4.2. EVALUACIÓN DE RIESGOS.**

Verificado el mapa de riesgos registrado en el Aplicativo de Seguimiento para la Estrategia - ASE, se observó que la Zona Caribe no tiene riesgos identificados de manera específica, no obstante, hace parte de los definidos por los procesos de

Gestión de Activos Cartera e Inmuebles, el Proceso de Gestión Jurídica del Negocio, y Soluciones para el Estado, en alguna de las etapas de la administración del riesgo (causas, controles y/o tratamiento).

Analizados los riesgos de los procesos mencionados con corte a junio de 2022 se evidenció que estos cuentan con un total de treinta y nueve (39) riesgos así;

Proceso	Riesgos Operativos	Riesgos de Corrupción	Riesgos Estratégicos	TOTAL
Gestión de Activos Cartera	3	6	1	10
Gestión de Activos Inmuebles	5	3	1	9
Gestión Jurídica del Negocio	6	6		12
Soluciones para el Estado	5	1	2	8
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>39</b>

Fuente: Matriz de Riesgos - Gerencia de Planeación – Agosto 2022

De los treinta y nueve (39) riesgos evaluados en Zona Caribe, los siguientes riesgos registraron observaciones en la aplicación de los controles establecidos los cuales se describen en el numeral 4.2 desarrollo de la auditoría,

CLASE	NOMBRE
Estratégico	RE-GAC-01 Posibilidad de afectación económica por disminución en los ingresos debido al incumplimiento en las metas del cobro de cartera
	RE-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por el incumplimiento en las metas asignadas para ventas de inmuebles con base en las promesas y escrituras concretadas por eventos internos o externos asociados
Riesgo Operativo	RO-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por pérdida de oportunidad en la venta de un inmueble debido a la entrega y cargue inoportuno y/o inadecuado de los inmuebles a comercializar
	RO-GAI-02 Posibilidad de afectación económica por asignación de recursos incorrectamente debido a inadecuada y/o inoportuna administración (inventario, vigilancia, aseo, servicios públicos, administraciones, seguros, bodegaje) de los bienes muebles/ inmuebles
	RO-GAI-03 Posibilidad de afectación económica por pérdida de clientes, reprocesos o intereses mal calculados debido a demora(s) y/o inadecuada gestión operativa del proceso de venta de inmuebles
	RO-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por inoportunidad en la comercialización de inmuebles debido a las demora(s) y/o inadecuada emisión de conceptos técnicos y/comerciales
	RO-GJN-03 Posibilidad de afectación económica por el Saneamiento Jurídico del inmueble inoportuno o improcedente debido a la extemporaneidad en el inicio de la acción judicial impetrada o la falta de análisis frente a la condición jurídica del activo siempre y cuando el abogado cuente con los documentos y la información pertinente para iniciar el proceso o elaborar el concepto jurídico
	RO-SI-01 Posibilidad de afectación económica por imposibilidad de la venta de un inmueble debido a ejecución de acciones de saneamiento inoportunas o inadecuadas

Fuente: Matriz de Riesgos - Gerencia de Planeación – Agosto 2022

De los anteriores riesgos y como se menciona en los numerales 4.1.1. literal **a**, 4.3.1 y numeral 4.4. literal **a** se evidencia para la vigencia 2021 y con corte a julio 30 de 2022 que, aunque se ha realizado el registro de materialización de los Riesgos en cumplimiento de la Circular Normativa 107 durante la vigencia 2021, los planes de tratamientos y los controles identificados no están siendo efectivos para los siguientes riesgos “**RE-GAI-01** Posibilidad de afectación económica por el incumplimiento en las metas asignadas para ventas de inmuebles con base en las promesas y escrituras concretadas por eventos internos o externos asociados”, “**RE-GAC-01** Posibilidad de afectación económica por disminución en los ingresos debido al incumplimiento en las metas del cobro de cartera” y “**RO-GAI-01** Posibilidad de afectación económica por pérdida de oportunidad en la venta de un inmueble debido a la entrega y cargue inoportuno y/o inadecuado de los inmuebles a comercializar”.

### MATERIALIZACIONES - CORTE JULIO 30 DE 2022

RIESGO	DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE FINAL	OBSERVACIÓN AUDITORIA
RE-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por el incumplimiento en las metas asignadas para ventas de inmuebles con base en las promesas y escrituras concretadas por eventos internos o externos asociados	Realizar seguimiento a la estrategia Plan Choque, el cual está orientado al cumplimiento de las metas proyectadas para el Plan Estratégico 2022 en términos de Ingresos.	15/07/22	14/01/23	Acción en Ejecución
	Realizar seguimiento frente a la meta proyectada para el Plan Estratégico 2022 en términos de Ingresos teniendo en cuenta que solamente se incluyó INVIAS.	15/07/22	15/01/23	Acción en Ejecución
	Participar activamente en las reuniones con las Entidades para promocionar la línea de Saneamiento.	15/07/22	16/01/23	Acción en Ejecución
RO-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por pérdida de oportunidad en la venta de un inmueble debido a la entrega y cargue inoportuno y/o inadecuado de los inmuebles a comercializar	Centralizar la solicitud de avalúos desde Dirección General - Gerencia de Inmuebles, con el fin de realizar un seguimiento más detallado y un mejor control, evitando que los inmuebles queden No Comercializables por vencimiento de avalúos.	15/07/22	16/01/23	Entregable "Informe mensual de inmuebles donde se evidencia la condición de No Comercialización (6)", a la fecha no se evidencia cargue de información
	Solicitar la inclusión de la responsabilidad del seguimiento a los inmuebles provenientes de cartera (pendientes de registro y/o recepción física) a cargo de la Analista de Inmuebles DG	23/06/22	30/08/22	Acción Cumplida, se aporta el manual de responsabilidades del cargo el 30/8/22

<p>RO-GAI-02 Posibilidad de afectación económica por asignación de recursos incorrectamente debido a inadecuada y/o inoportuna administración (inventario, vigilancia, aseo, servicios públicos, administraciones, seguros, bodegaje) de los bienes muebles/ inmuebles</p>	<p>Remitir comunicaciones a los compradores de los inmuebles a los cuales se le realizaron pagos después de la entrega física, con el fin de realizar la gestión para recuperar los dineros cancelados por CISA.</p>	15/07/22	29/07/22	Acción Cumplida, se aporta comunicaciones remitidas por la Zona Centro a los clientes, para las otras zonas no se evidencia este cumplimiento
	<p>Realizar seguimiento mensual a los gastos para validar si las Zonas han incurrido en gastos posteriores a la fecha de entrega de los inmuebles.</p>	15/07/22	16/01/23	Acción en Ejecución
	<p>Enviar correo a las Zonas reforzando la importancia de la actualización oportuna de los estados del proceso de venta en el aplicativo olympus, dado que la oportunidad de dicha actualización evita la realización de gastos posteriores a la fecha de entrega del inmueble al tercero.</p>	15/07/22	29/07/22	Acción Cumplida, se aporta correo de comunicación a los Coordinadores de Zona indicando la responsabilidad de cargar las etapas del proceso de manera oportuna.
<p>RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles (ZC, ZP, ZA)</p>	<p>Cargue de documentación en carpetas y aplicativo para los inmuebles que activaron puja con fecha desde el 01 de enero 2021 en adelante: Las Zonas Pacífico, Caribe y Andina deben garantizar que la documentación soporte de toda la gestión del proceso de ventas quede debidamente cargada en las carpetas físicas y en el aplicativo para cada inmueble, para lo cual al finalizar la actividad deberá remitir las listas de chequeo correspondientes a cada inmueble de la muestra que requiere la Gerencia de Inmuebles, debidamente diligenciadas y firmadas por el Gerente de la Zona</p>	01/07/22	30/06/22	<p>El formato presenta debilidades así: Zona Pacífico no tiene fecha de revisión Zona Caribe no tiene firma de gerente Zona Andina sin fecha de revisión y firma de coordinador</p>
	<p>Seguimiento al cumplimiento de las actividades relacionadas en el Plan de Mejoramiento aprobado por la Auditoría Interna en 2021 para las Zonas Caribe, Pacífico y Andina: La Gerencia de Inmuebles y Otros Activos trimestralmente validará los entregables del Plan de Mejoramiento aprobado por la Auditoría Interna en 2021, para</p>	15/07/22	30/01/23	<p>Se debe revisar la acción, toda vez que el seguimiento del cumplimiento de las acciones es responsabilidad de la Gerencia de Inmuebles</p>

	<p>las Zonas Caribe, Pacífico y Andina, tomando como base en el reporte de la revisión trimestral que realiza la Auditoría Interna.</p>			
--	---	--	--	--

Fuente: Aplicativo ASE - Septiembre 2022

Del cuadro anterior se deberá revisar y valorar las acciones de mejora inscritas en el plan de tratamiento, dado que estas no están siendo efectivas y pueden causar nuevamente la posible materialización de los riesgos si no se atienden oportunamente.

### 4.3. INDICADORES DEL PROCESO.

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

#### 4.3.1. Gestión de Activos - Cartera

##### a. Cumplimiento de metas de recaudo Zona Caribe

El indicador tiene como objetivo “*Determinar el nivel de cumplimiento en el recaudo de cartera por la gestión de cobro realizada en la Zona Caribe frente a las metas establecidas*”, se observó en el cuarto trimestre de la vigencia 2021 que se incumplió el indicador, lo que generó el registro de la no conformidad real 1225, a la cual no se generó acción de corrección, por cuanto se define realizar seguimiento a la zona de manera trimestral teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. *Falta de inventario de cartera de la zona caribe,*
- b. *La compañía no realizó compras de cartera de la zona*
- c. *la meta de la zona se construyó con base en el presupuesto de compras, la cual no se ha cumplido y generó déficit de inventario en esta Zona;*

Situaciones que no son atribuibles directamente a la zona y que evidencia la posible materialización del riesgo Estratégico reflejado en la medición del indicador durante el último trimestre de 2021.

Así mismo se sigue evidenciando que la medición realizada no corresponde a la fórmula establecida para el indicador que está dada por el  $(\text{Recaudo de Cartera Trimestral} / \text{Presupuesto de cartera Trimestral}) * 100$  y la descripción de la medición indica que es el “**recaudo acumulado**”, lo que no es acorde ni permite tener precisión en la medición del indicador.



### 4.3.2. Gestión de Activos – Inmuebles

En los indicadores donde la Zona Caribe tiene participación se observa lo siguiente:

No.	Indicador	Estado del Reporte	Observación archivo soporte
1	Ejecución en el presupuesto de Gastos	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " <b>reporte de olympus</b> " 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; <b>no se ha gestionado la no conformidad 1215</b>
2	Cumplimiento Presupuesto de Escrituras	Actualizado	En el mes de enero de 2022 se registra medición en cero (0) sin generar acción de mejora, adicionalmente las mediciones de febrero a julio de 2022 se sobre ejecutó el indicador con registros de 562 en abril y 226 en junio, donde el aporte de la sucursal es cero (0) en los meses de febrero y marzo y sobre ejecución en abril con 134% mayo 187% y junio 318%. Se considera necesario realizar la revisión del indicador para tener mediciones con mayor grado de confianza y que establezcan la realidad del negocio.
3	Cumplimiento Presupuesto de Promesas	Actualizado	Se presenta incumplimiento en el indicador desde el mes de abril de 2022, no obstante, las mediciones de la Zona registran cumplimientos de abril 205%, mayo 87%, junio 71%, Se considera necesario realizar la revisión del indicador para tener mediciones con mayor grado de credibilidad y que midan la realidad de la gestión.
4	Disponibilidad de Inmuebles por Avalúo	Actualizado	Se presenta incumplimiento en el indicador desde el mes de noviembre de 2021, sin evidencia de generación de acciones de mejora, adicionalmente las mediciones de la Zona oscilan en los últimos 3 meses entre el 2% y 5%. Se considera necesario realizar la revisión del indicador para tener mediciones con mayor grado de credibilidad y que midan la realidad de la gestión
5	Disponibilidad de Inmuebles por Recepción física	Desactualizado	El soporte del indicador establece como fuente de la información el " <b>informe mensual de inmuebles</b> " como la base con la cual se calcula el resultado y que permita validar los valores registrados por cada una de las zonas, no obstante, en el análisis aportado para el indicador no es posible establecer la medición de manera clara al no tener los datos con los que se realiza la medición.

Fuente: Aplicativo ISOLUCION – Septiembre 2022

#### 4.4. GESTIÓN DE LA ZONA CARIBE.



Se verificó la gestión de la Zona Caribe mediante el cumplimiento de las metas establecidas para la normalización de cartera y la comercialización de inmuebles durante la vigencia 2021 y corte junio 2022, las cuales tiene un impacto directo en las metas del plan estratégico de la entidad evidenciando lo siguiente:

##### a. Inmuebles

De acuerdo con la información reportada por la Gerencia de Inmuebles para la vigencia 2021 no se cuenta con la información desagregada por Zona donde se evidencie el aporte de la Zona Caribe al indicador estratégico, por lo tanto, a continuación, se presenta la meta vs el cumplimiento de manera consolidada, evidenciando que como se ha mencionado en auditorias anteriores se sigue presentando como un incumplimiento a saber:

LINEA ESTRATEGICA	2021				2022			
	META	EJECUCIÓN	%	DIFERENCIA	META	EJECUCIÓN JUNIO	%	DIFERENCIA
<b>SOLUCIONES PARA EL ESTADO</b>								
Compra de Inmuebles	\$ 80,000	\$ 19,050	24%	-\$ 60,950	\$ 54,623	\$ 1,392	3%	-\$ 53,231
Valor compra de inmuebles	\$ 52,000	\$ 11,413	22%	-\$ 40,587	\$ 34,205	\$ 989	3%	-\$ 33,216
Compra de Cartera	\$ 1,400,000	\$ 963,230	69%	-\$ 436,770	\$ 1,000,000	\$ 82,516	8%	-\$ 917,484
valor compra de cartera	\$ 45,000	\$ 13,073	29%	-\$ 31,927	\$ 33,061	\$ 1,247	4%	-\$ 31,814
<b>INMUEBLES</b>								
Venta de inmuebles propios, PND y Ley de Presupuesto	\$ 41,928	\$ 30,937	74%	-\$ 10,991	\$ 66,515	\$ 1,144	2%	-\$ 65,371
Administración de Inmuebles Fonvivienda e Inviás	\$ 5,349	\$ 3,992	75%	-\$ 1,357	\$ 1,346	\$ 1,140	85%	-\$ 206
Comercialización de Inmuebles de la SAE	\$ 2,677	\$ 4,210	157%	\$ 1,533	\$ 1,026	\$ 2,119	207%	\$ 1,093
<b>CARTERA</b>								
Recaudo de Cartera	\$ 63,458	\$ 64,258	101%	\$ 800	\$ 84,690	\$ 36,213	43%	-\$ 48,477
Administración de Cartera	\$ 2,304	\$ 2,557	111%	\$ 253	\$ 2,694	\$ 968	36%	-\$ 1,726
Venta Masiva de Cartera	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,470	\$ -	0%	-\$ 1,470

Fuente: Gerencia de Planeación – Septiembre 2022

Resultados 2021		CISA		CENTRAL DE INVERSIONES S.A.			
 <b>Soluciones para el Estado</b>				 <b>Gestión de Activos</b>			
 <b>Compra de Inmuebles</b>				 <b>Inmuebles</b>			
Valor de compra:	Eje. \$11.413	Meta \$52.000	% 22%	Inmuebles propios:	Eje. \$30.937	Meta \$42.928	% 74%
Valor comercial:	Eje. \$19.050	Meta \$80.000	% 24%	Administración:	Eje. \$3.992	Meta \$5.349	% 75%
				Comercialización:	Eje. \$4.210	Meta \$2.677	% 157%
 <b>Compra de cartera</b>				 <b>Cartera</b>			
Valor de compra:	Eje. \$13.073	Meta \$45.000	% 29%	Recaudo	Eje. \$64.258	Meta \$63.458	% 101%
Valor facial:	Eje. \$963.230	Meta \$1.4 B	% 69%	Administración	Eje. \$2.557	Meta \$2.304	% 114%
				Venta	Eje. \$0	Meta \$0	% 0%

Fuente: Gerencia de Planeación – Septiembre 2022

### b. Recaudo de Cartera:

En relación con el recaudo de cartera se informa por parte de la Gerencia de Normalización de Cartera que el plan estratégico no es por Zonas, debido a que este es centralizado en Dirección General, no obstante, esta Gerencia establece unas metas por Zonas definiendo para la Zona Caribe la siguiente:

2021: Meta: \$7,348\*  
Recaudo: \$6,010\*  
% Cumplimiento: 82%

2022: Meta a junio: \$3,201\*  
Recaudo a junio: \$2,881\*  
% Cumplimiento: 90%

\*Cifras en miles de millones

Así mismo la Gerencia de Normalización indica que “Es de resaltar que el presupuesto de esta Zona, no se ha cumplido por la falta de inventaros por la no compra de carteras”, evidenciando así que, no obstante, la zona da cumplimiento a su gestión en el recaudo de cartera la falta de gestión de la Vicepresidencia de Soluciones ha generado la disminución en el inventario asignado a la zona.

### c. Soluciones para el Estado

A continuación, se evidencia la gestión realizada por la Zona Caribe en cumplimiento a los objetivos estratégicos trazados para atender la generación de inventario la cual a sido cero (0) durante toda la vigencia 2021 y durante el primer semestre de 2022, generando un impacto negativo en los resultados consolidados como se describió en el literal a del presente numeral.

LINEAS DE NEGOCIO		ENE.	FEB.	MAR.	1ER TRIM 2021	ABR.	MAY.	JUN.	2DO TRIM 2021	JUL.	AGO.	SEP.	3ER TRIM 2021	OCT.	NOV.	DIC.	4TO TRIM 2021	ACUMULADO AÑO 2021
		VR. COMPRA CARTERA	META	\$ -	\$ 58	\$ 133	\$ 191	\$ 129	\$ 102	\$ 110	\$ 342	\$ 150	\$ 154	\$ 167	\$ 470	\$ 150	\$ 143	\$ 229
	Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
VR. COMPRA INMUEBLES	META	\$ -	\$ 66	\$ 331	\$ 397	\$ 318	\$ 215	\$ 257	\$ 790	\$ 154	\$ 138	\$ 408	\$ 700	\$ 125	\$ 36	\$ 423	\$ 584	\$ 2,471
	Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
OTRAS LINEAS	META	\$ -	\$ 1,231	\$ 6,122	\$ 7,352	\$ 1,266	\$ 2,136	\$ 1,446	\$ 4,848	\$ 1,537	\$ 1,489	\$ 3,316	\$ 6,343	\$ 2,038	\$ 1,473	\$ 1,560	\$ 5,071	\$ 23,614
	Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	META	\$ -	\$ 1,355	\$ 6,586	\$ 7,941	\$ 1,713	\$ 2,454	\$ 1,814	\$ 5,980	\$ 1,841	\$ 1,782	\$ 3,890	\$ 7,513	\$ 2,314	\$ 1,651	\$ 2,212	\$ 6,177	\$ 27,611
	Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

\*Cifras expresadas en millones de pesos

EJECUTIVO GERENTE	LÍNEAS DE NEGOCIO		ENE.	FEB.	MAR.	1ER TRIM 2022	ABR.	MAY.	JUN.	2DO TRIM 2022	ACUMULADO A JUNIO 2022	
GERENTE ZONA CARIBE	VR. COMPRA CARTERA	META	\$ -	\$ 144	\$ 343	\$ 487	\$ 40	\$ 206	\$ 169	\$ 414	\$ 902	
		Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	VR. COMPRA INMUEBLES	META	\$ -	\$ 126	\$ 374	\$ 500	\$ 365	\$ 63	\$ 243	\$ 672	\$ 1,172	
		Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	OTRAS LÍNEAS	META	\$ 40	\$ 223	\$ 508	\$ 772	\$ 548	\$ 1,348	\$ 2,127	\$ 4,024	\$ 4,795	
		Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	TOTAL	META	\$ 40	\$ 494	\$ 1,225	\$ 1,759	\$ 953	\$ 1,617	\$ 2,540	\$ 5,110	\$ 6,869	
		Ejecución	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		% cumplimiento	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

\*Cifras expresadas en millones de pesos

Por consiguiente, es necesario que la Zona Caribe establezca una estrategia que le permita fortalecer la generación de inventario, así como la movilización en la gestión de inmuebles y recaudo de cartera, para minimizar la posible materialización del riesgo “RE-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por el incumplimiento en las metas asignadas para ventas de inmuebles con base en las promesas y escrituras concretadas por eventos internos o externos asociados”.

Adicionalmente la Vicepresidencia de Soluciones indicó que como estrategia de choque para mejorar los índices realizó la contratación en el mes de marzo de 2022 de una ejecutiva comercial adicional adscrita a la Zona Caribe la cual a corte julio de 2022 ha realizado las siguientes actividades tendientes a generar negocios productivos para la Zona y la Entidad así:

ENTIDAD	TEMA TRATADO/ LÍNEA DE NEGOCIO	ESTADO ACTUAL
ALCALDÍA DE CARTAGENA	ADMINISTRACIÓN O COMPRA DE CARTERA	Se encuentran recopilando la información según información suministrada por la oficina de valoración, ha sido demorado ya que tienen toda la información en físico, la entidad aún está interesada
GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA	COMPRA INMUEBLES	La entidad está interesada en vender unos predios que no están legalizados, no cuentan con los títulos, está pendiente del envío del inventario de inmuebles.
ALCALDÍA DE MAGANGUE - BOLIVAR	COMPRA DE CARTERA PREDIAL E INMUEBLES	Han manifestado su interés en cartera impuesto predial, el alcalde Carlos cabrales a su vez manifestó que tienen unos predios que quieren vender. A la espera de una nueva reunión.
ELECTRICARIBE S. A	COMPRA DE CARTERA	Se está revisando el acuerdo de confidencialidad entregado por CISA, en espera de respuesta a las observaciones
EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO AAA	COMPRA DE CARTERA	Se firmó el acuerdo de confidencialidad, concepto de viabilidad jurídica generado. La entidad se encuentra diligenciando la base y formato de caso de negocio para iniciar proceso de estructuración.
GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO	PORTAFOLIO DE SERVICIOS	Manifiestan interés en la compra de cartera, se socializó portafolio y estamos a la espera de la información.
ALCALDÍA DE AGUSTIN CODAZZI CESAR	COMPRA DE CARTERA	Concepto de viabilidad jurídico generado, pendiente entrega de la base para iniciar proceso de estructuración. Pendiente que se defina internamente el proceso con la CAR.
ALCALDÍA DE LA JAGUA DE IBIRICO	COMPRA DE CARTERA PREDIAL E INMUEBLE	Se realizó reunión virtual con el alcalde Ovelo Jimenez, pendiente de recibir la información solicitada
ALCALDÍA DE VILLANUEVA CESAR	COMPRA DE CARTERA	La entidad está interesada en que se realice la compra predial. No se han recibido los documentos para solicitar el concepto de viabilidad jurídica.

Fuente: Vicepresidencia de Soluciones para el Estado – Septiembre 2022

## 4.5. INMUEBLES

### 4.5.1. Inventario de Inmuebles

El portafolio con corte a 30 de julio de 2022 se encuentra compuesto de la siguiente manera de acuerdo con su estado y disponibilidad:

ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES	
	2021	2022
Comercializable	39	32
No Comercializable	114	123
Tramite De Venta	26	34
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>189</b>

SUB ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES	
	2021	2022
Alistamiento	63	58
Comercializable	7	7
Comercializable con Restricción	29	25
Comercializable Venta Anticipada	3	
No Comercializable Terceros	4	4
Saneamiento	46	18
Tramite de Venta	21	30
Tramite de Venta Terceros	5	4
Transito	1	4
No comercializable tramite de transferencia Gratuita		39
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>189</b>

Fuente: Gerencia de Inmuebles – Septiembre 2022

De la anterior composición se observa que entre la vigencia 2021 y con corte a julio de 2022 el inventario de la Zona no presenta variaciones representativas en los sub-estados del mismo toda vez que como fue mencionado en la auditoria de la vigencia 2020 de 114 inmuebles no comercializables equivalente al 64% a corte 30 de julio de 2022 esta cantidad aumento a 123 equivalente a un 65% del total del inventario de la Zona.

Se resalta que para el primer semestre de 2022 la disminución de los inmuebles con limitaciones para comercialización en saneamiento estos disminuyeron de 46 a 18 inmuebles equivalente al 39% de inmuebles saneados para ser comercializados.

Así mismo el sub-estado de alistamiento en el que se encuentran 53 de los 58 inmuebles del PAR ISS entregados a CISA en el mes de septiembre de 2020 y que a la fecha se registran en el inventario con “Avaluó No Vigente”, no han sido trasladados a la Jefatura de Saneamiento para atender esta limitación.

Adicionalmente se evidencia en el inventario que los inmuebles relacionados con la negociación de TRANSMETRO identificados con los ID 19308, 19309, 19310, 19311, 19312, 19313, 19314, 19315, 19316, 19317, 19318, 19319, 19320, 19321,

19322 se encuentran en “Tramite de Venta” inmuebles que fueron comercializados mediante la figura de “Expropiación” con la empresa TRANSMETRO en las vigencias 2018, 2019 y 2020 tal como se evidencia en el **(Anexo 2)** del presente informe aportado por la Coordinación de Inmuebles de la Zona, evidenciando falta de control y seguimiento del estado real de los inmuebles relacionados en el inventario soporte de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos.

#### **4.5.2. Comercialización de Inmuebles de CISA**

En cumplimiento a la Circular Normativa 69 y sus anexos en relación con la comercialización de los inmuebles propios de CISA se verificó el 100% de los inmuebles comercializados durante la vigencia 2021, evidenciando que los inmuebles relacionados en el **anexo 2** comercializados con TRANSMETRO entre las vigencias 2018, 2019 y 2020 presentan las siguientes observaciones:

- a. Generación de ID diferentes a los ID´s originales: De acuerdo con lo informado por la Coordinación de Inmuebles y la Jefatura Jurídica de la Zona Caribe por indicaciones de la Gerencia de Inmuebles y Otros Activos se solicitó la creación de unos ID diferentes para la formalización de la expropiación administrativa que se venía dando con TRANSMETRO, sin que exista un soporte documental de dicha solicitud por parte de la Gerencia de inmuebles; situación que genera una duplicidad en las cifras reales del inventario de la Zona.
- b. Aplicación de Pagos de la formalización de los ID´s 19309, 19310, 19311, 19312, 19313, 19314, 19315, 19316, 19317, 19318, 19319, 19320: Se evidencia que no obstante a CISA ingreso el dinero proveniente de la formalización de las ventas por “Expropiación Administrativa” estos recursos no fueron aplicados sino hasta el mes de diciembre de 2021 posterior a la generación de los nuevos ID solicitados por la Gerencia de Inmuebles, evidenciándose falta de control y seguimiento por parte de los funcionarios responsables tanto de la Gerencia de Inmuebles como de la Gerencia Contable, situación que se ha venido informando por parte de la Auditoría Interna en retiradas oportunas donde se solicita realizar una conciliación del inventario entre las dos gerencias que permita tener un registro único y cercano a la realidad de los inmuebles comercializados por de la Entidad.
- c. Cumplimiento del proceso de formalización en el Aplicativo OLYMPUS: Los ID´s descritos en el numeral anterior se encuentran reportados en el aplicativo en el estado de “Prometido” donde para cada una de ellas su documento soporte es la Resolución de “Enajenación Voluntaria o Expropiación por Vía Administrativa y se formula una Compra” entre TRANSMETRO y CISA, sin evidenciar cualquier

otro soporte documental que permita continuar con el proceso de venta y poder liquidar el Inmueble.

- d. Comercialización Inmuebles MALABO, como se describe en el literal **a** del numeral 4.1.1. del presente informe, a la fecha la Coordinación de Inmuebles y la Jefatura Jurídica de la Zona Caribe se encuentran realizando diferentes gestiones para recuperación de los recursos pagados por la Entidad posteriores a la comercialización de los inmuebles identificados con los ID's 7912, 7996, 8072, 8206, 8273, 8278, 8582, 16901; así como la restitución de los inmuebles donde no es posible identificar su proceso total de formalización como se describe en el **anexo 1** del presente informe.

#### **4.5.3. Comercialización de Inmuebles SAE**

Evaluada la comercialización de los inmuebles provenientes de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, se verificaron 37 inmuebles equivalente al 100% de las comercializaciones realizadas por la Zona Caribe durante la vigencia 2021, de los cuales se registran las siguientes observaciones:

##### **ID 5202 – SAE 23756 – Sociedades Enajenación**

- La aprobación se da el 3 de agosto con el acta SAE BAQ 34 – 2021 el 3 de agosto de 2021 y la promesa de compraventa es suscrita el 8 de septiembre de 2021.
- El aplicativo Olympus no refleja la totalidad del proceso de venta en la “pestaña proceso de venta”
- La escritura pública es suscrita el 6 de abril de 2022 y los pagos fueron realizados en noviembre de 2021, no se evidencia otro si de la promesa.

##### **ID 6863 – SAE 25507 – Enajenación Temprana**

- No se registra la información completa en la pestaña del proceso de venta del aplicativo Olympus SAE ni los pagos relacionados.
- La aprobación es de fecha 11 de noviembre y la suscripción de la promesa es del 7 de diciembre de 2021.

##### **ID 5182 – SAE 23729 – Enajenación Temprana**

- No se observa información en el aplicativo Olympus SAE en la pestaña proceso de venta ni en los pagos relacionados.

- Se observa que la comisión de la comercialización registrada en el aplicativo se calcula sobre el valor de la oferta inicial sin tener en cuenta el descuento otorgado por pronto pago.

#### ID 1528 – SAE 21111 – Enajenación temprana

- No se evidencia en el aplicativo Olympus los soportes de pago de las arras cuotas e intereses pagados
- Se tiene un saldo pendiente por cancelar de \$51.577.272 con corte al 15 de agosto de 2022 más intereses.
- Se realizó entrega material del inmueble mediante otro sí #01 de fecha 17 de enero de 2022 dando cumplimiento al pago de más del 50% del precio de venta indicado.
- Se notifica el incumplimiento a la SAE y se da plazo hasta el 31 de agosto de 2022 para pagar el saldo y los intereses.

#### ID 2743 – SAE 22243 – Enajenación temprana

- No se evidencia en el aplicativo OLYMPUS SAE el cargue de los soportes de pago.
- Se informa aprobación de la oferta el 2 de junio de 2021, pago de arras el 5 de junio y se firma promesa el 19 de julio de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta.
- Inmueble registrado el 19 de mayo de 2022, no obstante, no se evidencia la finalización del proceso de comercialización en el aplicativo OLYMPUS SAE.

#### ID 3536 – SAE 23200 – Enajenación temprana

- Se informa aprobación de la oferta el 31 de mayo de 2021, pago de arras el 3 de junio y se firma promesa el 13 de julio de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta.
- Se aportan los correos donde por error la oficina de registro de instrumentos públicos de OCAÑA registro mal la anotación de la transferencia de dominio por medio de la enajenación temprana del FRISCO

#### ID 2860 – SAE 22353 – sociedades en Enajenación

- Inmueble registrado el 28 de julio de 2022, no obstante, no se evidencia la finalización del proceso de comercialización en el aplicativo OLYMPUS SAE.



- Se realiza entrega anticipada del bien el 17 de marzo de 2022 sin evidenciar otro sí y/o solicitud para realizar dicha entrega ni en la carpeta física ni en el aplicativo, no obstante, se remite correo el 21 de febrero de 2022 aprobada por la SAE.

#### ID 2126 – SAE 21614 – Enajenación Temprana

- Se informa aprobación de la oferta el 5 de octubre de 2021, pago de arras el 8 de octubre y se firma promesa el 9 de noviembre de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta.
- Se aportan los correos donde por error la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA registro mal la anotación de la transferencia de dominio por medio de la enajenación temprana del FRISCO

#### ID 1273 – SAE 20705 – Enajenación Temprana

- Se registra el ultimo pago pactado el 13 de julio de 2022.
- Se informa aprobación de la oferta el 9 de julio de 2021, pago de arras el 17 de julio y se firma promesa el 5 de agosto de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta.
- Se aporta registro de reparto notarial el 21-07-21, el cual no se encuentra cargado en el aplicativo OLYMPUS

#### ID 2559 – SAE 22067 – Enajenación Temprana

- Se informa aprobación de la oferta el 17 de agosto de 2021, pago de arras el 18 de agosto y se firma promesa el 31 de agosto de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta
- Inmueble registrado el 28 de junio de 2022, no obstante, no se evidencia la finalización del proceso de comercialización en el aplicativo OLYMPUS SAE.
- Se realiza entrega anticipada del bien el 14 de enero de 2022 sin evidenciar otro sí y/o solicitud para realizar dicha entrega ni en la carpeta física ni en el aplicativo, no obstante, se remite correo el 21 de febrero de 2022 aprobada por la SAE.

#### ID 2143 – SAE 21622 – Enajenación Temprana

- El acta de comité de vice no tiene la firma de la Vicepresidente ni correo de aprobación
- Se informa aprobación de la oferta el 12 de noviembre de 2021, pago de arras el 12 de noviembre y se firma promesa el 7 de diciembre de 2021 incumpliendo lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que este contrato se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta.

#### ID 1219 – SAE 20694 – Enajenación Temprana

- No se aportan los FOC definitivos ni en la carpeta física ni en el aplicativo, se aportan pantallazos de cargue no la definitiva de los oferentes.
- Se evidencia él envió a reparto notarial desde el 28 de septiembre de 2021, sin evidenciar a la fecha la generación de la escritura se incumple la cláusula sexta del contrato de compraventa que establece la firma de la escritura dentro de los 3 días hábiles posteriores a la comprobación del pago del 100% del valor del inmueble,

#### 4.5.3.1. Observaciones Generales en la Comercialización de Inmuebles SAE

- Se incumple con lo establecido en la CN 69 en el numeral 4.6 el cual establece que la promesa de compraventa se debe realizar dentro de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta
- No se relacionan los pagos efectuados por el cliente en el aplicativo Olympus SAE.

*Realizada mesa de trabajo el 22 de septiembre de 2022, se aportó la evidencia relacionada con la cláusula sexta de la promesa de compraventa que establece el cumplimiento de tres (3) requisitos previos a la firma de la escritura, por consiguiente, se ajustan las observaciones particulares de los ID´s 5202, 2743, 3536 y 2559, así mismo se ajusta el hallazgo 5.1 y se retira la observación 6.5 del informe preliminar relacionada con el incumplimiento de los términos establecidos en la promesa.*

#### 4.5.3.2. Política de pronto pago

A partir del 22 de febrero se emitió una política denominada descuento pronto pago consistente en otorgar hasta un 9% sobre el valor de la venta del inmueble si este es cancelado de contado, previa solicitud del cliente, no obstante, la misma no establece el plazo que tiene el cliente para realizar la citada solicitud y acceder al descuento.

#### 4.6. NORMALIZACION DE CARTERA

Evaluada la normatividad interna relacionada con el proceso de normalización de cartera en especial la Circular Normativa 100 y sus anexos, donde se verificaron 643 acuerdos equivalente al 51% de las normalizaciones realizadas durante la vigencia 2021, evidenciando lo siguiente:

##### 4.6.1. Políticas de Cartera

La entidad durante la vigencia 2021, la Gerencia de Normalización de Cartera emitió diferentes políticas transitorias de negociación como estrategia para cumplir las metas y los objetivos institucionales de recaudo y normalización de cartera.

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

En las políticas remitidas por la Gerencia de Normalización de Cartera se observó que se dividen en políticas para gestores y políticas para analistas básicamente otorgando la posibilidad de mayores descuentos a los analistas que van entre 5 y 10 puntos porcentuales más, con relación a los descuentos de los gestores, no obstante, en la evaluación de la normatividad interna se observó que no se otorgan atribuciones de aprobación a los gestores.

##### 4.6.2. Observaciones Generales en la Evaluación de las Normalizaciones de Cartera.

Evaluados los acuerdos de cartera, se observó lo siguiente:

- Se observó que en el aplicativo Cobra se registran las ratificaciones sin conservar la información de la negociación anterior en el aplicativo.
- Se observó en la base de datos de cartera las siguientes obligaciones repetidas: 80765780, 860526793,37399710, 6572198, 1111193887
- Se observaron casos con información incompleta o vacía en el aplicativo de apoyo a la gestión de cartera COBRA, como los datos de género, ocupación y categoría de la cartera.

OBLIGACIONES NÚMERO			
12102003748	11402003148	72506007714	10644000211
72506000011	16401002547	72506013922	10654000211
72506000011	11402051373	72507007576	10686001078
12102011174	10689000779	12102021227	10689002263
72507028813	16401002813	72507008317	11402030074

12102013239	16401004173	12102008476	10644000156
12102019926	16401004268	72507029284	72506019893
11402045826	16401004268	16401001089	72507028236
11402050412	10621000966	72506015358	11402050191
72507003803	10686000524- 10686000525	11402006453	10686002750- 10686002751- 10686002752
10600200039- 10600200040	10610004947- 10610004948- 10610004949	10688000845- 10688000846	

Fuente: Aplicativo Cobra – Agosto 2022

- Se observaron casos en que las fechas indicadas en la pestaña *acuerdo* no coincide con la fecha indicada para el número de Comité de Sucursal o Dirección General y Vicepresidencia en la etiqueta de gestión de comités del aplicativo de apoyo a la gestión de cartera COBRA.
- Se observó que los casos con número de Obligaciones 1143830327 y 1032404144 no tienen el número del Comité de Sucursal o Dirección General
- Se observaron que los casos con número de Obligaciones 22467446 y 900724734 se indica en la pestaña Comité que es Analista Operador y el número de Comité que se coloca es de Vicepresidencia

#### 4.6.3. Aplicativo Cobra

El aplicativo COBRA es el repositorio en el que la entidad conserva de forma individual la información de las obligaciones adquiridas, vendidas y normalizadas, la cual debería contener en detalle las características de la obligación así como cada una de las etapas surtidas desde la adquisición hasta su saneamiento, durante la evaluación de las obligaciones se observó que la pestaña información de la obligación “información jurídica” no se encuentra diligenciada la información cuando las obligaciones están judicializadas y al momento de la consulta arroja un mensaje indicando que la información debe ser validada en el aplicativo Temis.

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

Al no contar con actas físicas de los comités la información que soporta las decisiones y aprobaciones dadas en cada sesión es la contenida en esta pestaña,

no siendo real por cuanto se actualiza constantemente con los pagos aplicados a la obligación, no permitiendo tener una trazabilidad de las decisiones.

Cliente	Identificación	Valor K Fecha Compra	Valor de Compra	Recaudos	Saldo Vlr Compra	Vlr Propuesta	Vlr Prop + Rec	Saldo Capital	Prop + Rec/K Compra	Prop/Saldo K
ORLANDO JOSE SALGADO...	73580822	\$ 16,660,734.00	\$ 128,354.00	\$ 0.00	\$ 128,354.00	\$ 5,000,000.00	\$ 5,000,000.00	\$ 16,660,734.00	30.00 %	30.00 %
DISTRIPARTES Y SEGURIDAD...	900660904	\$ 38,292,706.00	\$ 2,182,684.00	\$ 22,000,000.00	\$ 0.00	\$ 19,250,962.00	\$ 41,250,962.00	\$ 0.00	108.00 %	0.00 %
GEYCO GROUP LTDA	830130188	\$ 14,068,998.00	\$ 689,381.00	\$ 6,000,000.00	\$ 0.00	\$ 6,000,000.00	\$ 12,000,000.00	\$ 0.00	85.00 %	0.00 %
NUEVO COFRAL LTDA	900087492	\$ 28,337,445.00	\$ 986,143.00	\$ 14,200,000.00	\$ 0.00	\$ 14,200,000.00	\$ 28,400,000.00	\$ 0.00	100.00 %	0.00 %
CLAUDIA ISABEL LONDONO...	31420027	\$ 10,881,258.00	\$ 3,113,128.00	\$ 6,973,293.00	\$ 0.00	\$ 4,360,000.00	\$ 11,333,293.00	\$ 0.00	104.00 %	0.00 %
Total \$ 48,810,962.00										

Negociaciones del cliente 900087492

### Negociaciones del cliente

Modulo para registrar los Acuerdos, Venta de derechos, Daciones y Refinanciaciones

Nuevo | Editar | Eliminar | Detalle | Actualizar | Firmar Acta | Cambiar Vigencia | Soporte Honorarios

Negociación | Acuerdo

Antes del Comité | Después del Comité

Estado compromiso de pago: **Acuerdo Cumplido**      Tasa efectiva anual: 0.00

Valor total: \$ 14,200,000.00      Fecha inicio: 29/05/2020

Número cuotas: 2      [Generar plan de pagos](#)

Periodicidad: MENSUAL

[Ver procesamiento](#)      **Plan de Pagos**      **Recaudos: \$14,200,000.00**

Numero Cuota	Fecha Cuota	Valor Cuota
1	29/05/2020	\$ 7,100,000.00
2	25/06/2020	\$ 7,100,000.00

Fecha recaudo	Valor pagado
29/05/2020	\$ 3,000,000.00
29/05/2020	\$ 2,900,000.00
29/05/2020	\$ 1,200,000.00
27/06/2020	\$ 3,000,000.00
30/06/2020	\$ 4,100,000.00

#### 4.7. ORDENES DE SERVICIO

Revisadas las Ordenes de Servicio, estas no presentaron ninguna observación, cumpliendo con las especificaciones de la gestión documental archivística y la normatividad legal interna.

### 5. HALLAZGOS

5.1. Evaluados los inmuebles provenientes de la SAE durante la vigencia 2021, se evidenció, que 12 ID del total de la muestra, no cumplieron con el término de los 3 días hábiles posteriores a la aprobación de la oferta, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6 de la Circular Normativa 69, tal como se describe en el numeral 4.5.3 del presente informe.

- 5.2.** Evaluadas las acciones de mejora registradas en el plan de mejoramiento aprobado en la vigencia 2021, para atender el hallazgo 5.2 relacionado con el análisis de las causas y controles de los riesgos operativos denominados “*RO-SE-01 Poca generación de inventario (Inmuebles, cartera, subastas, entre otros)*”; y “*RO-GAI-03 Inadecuada gestión del proceso de venta de inmuebles*” se evidenció la posible materialización del riesgo ocasionado por el incumplimiento de la Zona Caribe en las metas de generación de inventario la cual fue cero (0) y la gestión en la formalización de la venta de los inmuebles relacionados con TRASMETRO y MALAMBO, incumpliendo los términos indicados en el numeral 9.5.2 de la Circular Normativa 107 “Política de Administración del Riesgo”, tal como se describe en los numerales 4.1.1. literal a, 4.3.1 y numeral 4.4. literal a del presente informe.
- 5.3.** Evaluados los inmuebles comercializados en la Zona Caribe durante la vigencia 2021 y anteriores, se evidenció el incumplimiento en la aplicación de los pagos relacionados con los ID de las negociaciones de TRANSMETRO y MALAMBO, incumpliendo lo establecido en el numeral 4.6.8.1 de la Circular Normativa 69 para los inmuebles relacionados en los literales **b, c y d** del numeral 4.5.2 del presente informe.

## **6. OBSERVACIONES**

- 6.1.** Evaluados los indicadores aplicables a la Zona Caribe se observó que la medición de los indicadores del proceso de gestión integral de activos - inmuebles, no cumple con la meta establecida de manera consolidada y a su vez no se generan acciones de mejora para atender los incumplimientos de las Zonas, tal como se describe en el numeral 4.3 del presente informe.
- 6.2.** Se observó que la Zona Caribe incurre en tiempos que superan un año para formalizar las ventas de los inmuebles, generando gastos adicionales y exponiendo la entidad a un riesgo de sanciones por incumplimientos contractuales, tal como se detalla en el numeral 4.5.2 del presente informe.
- 6.3.** Se observó en el análisis realizado al inventario asignado a la Zona Caribe que 53 de los 58 inmuebles del PAR ISS entregados a CISA en la vigencia 2020 registran con “Avaluó No Vigente” y a la fecha no han sido asignado a la Jefatura de Saneamiento para atender dicha limitación, tal como se describe en el numeral 4.5.1 del presente informe.
- 6.4.** Se observó falta de control y seguimiento por parte de los responsables de las Gerencias de Inmuebles y Gerencia Contable, sobre los inmuebles

comercializados con TRANSMETRO y MALAMBO en vigencias anteriores, toda vez que se están presentando reprocesos y generación de costos adicionales a los ID relacionados en los literales **b y d** del numeral 4.5.2 del presente informe.

- 6.5.** Evaluada la comercialización de los inmuebles SAE correspondientes a la Vigencia 2021, se observó que no se relacionaron los pagos en el aplicativo Olympus SAE y el estado en el aplicativo se mantiene en “Prometidos”, tal como se describe en el numeral 4.5.3 del presente informe.
- 6.6.** En relación con la información que se registra en el aplicativo Cobra se observó que no se conserva la completitud y trazabilidad de la información relacionada con las sesiones de los Comités que aprueban los acuerdos de normalización de cartera, lo que no permite tener certeza de las aprobaciones dadas en las diferentes negociaciones que realiza el cliente, tal como se describe en el numeral 4.6.3 del presente informe.

## **7. RECOMENDACIONES**

- 7.1.** Se recomienda dar estricto cumplimiento a los tiempos establecidos en la normatividad interna y la definida en los contratos de compraventa en lo relacionado con la comercialización y formalización de los inmuebles.
- 7.2.** Se recomienda realizar los ajustes relacionados con la conservación de la información correspondiente a los comités que soportan las negociaciones en el Aplicativo Cobra con el fin de tener la trazabilidad de los acuerdos de cartera inmersos en el aplicativo.
- 7.3.** Se recomienda revisar los controles existentes para hacer seguimiento al inventario asignado a la Zona Caribe, analizando la posibilidad de crear nuevos controles que permitan determinar el estado actual de los inmuebles y evitar reprocesos y gastos adicionales que pueden generar un posible detrimento.
- 7.4.** Se recomienda capacitar de manera efectiva en la Gestión y Administración de Riesgos a todos los servidores públicos adscritos a la Zona Caribe con el fin de fortalecer el conocimiento en riesgos, que permitan identificar controles efectivos y adecuados para evitar posibles materializaciones.

- 7.5.** Con relación a la aplicación de la política de “Descuento por pronto pago”, se recomienda establecer un plazo límite para realizar la solicitud de aplicación de la política para acceder al descuento en un tiempo determinado.

## **8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA**

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

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

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

## **9. MESA DE TRABAJO**

En atención al “Procedimiento para Auditorías Internas de Gestión”, una vez remitido el informe preliminar por el Auditor Interno se realizó mesa de trabajo el 22 de septiembre de 2022, con el Gerente de la Zona (E) sus funcionarios y el equipo auditor, con el fin de consolidar el informe definitivo, los ajustes y observaciones allí presentados quedan soportados en el acta de mesa de trabajo que hace parte de los papeles de trabajo de la auditoría interna y estarán disponibles para su consulta en caso de ser requeridos



<p>Aprobado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p><b>Elkin Orlando Angel Muñoz</b> Auditor Interno</p>	<p>Elaborado por:</p> <p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p><b>Mauren Andrea González S.</b> <b>Auditor Líder</b> Zulma J Cristancho Jaimes Lorena Picon Paez Auditores de Apoyo</p>	<p>Fecha de aprobación</p> <p>03/10/2022</p>
--	---	--