

## INFORME DE AUDITORÍA

**NOMBRE DEL PROCESO, ÁREA O TEMA A AUDITAR:** Auditoría Interna de Gestión a la Zona Pacifico (hoy Agencia Pacifico)

**INFORME PRELIMINAR:** 08/12/2022    **INFORME DEFINITIVO:** 21/12/2022

### 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 Agencia Pacifico 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 los Procesos aplicables a la Agencia Pacifico, 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 eficacia y oportunidad de los procedimientos establecidos en las Políticas, Manuales, y Circulares Normativas aplicables a las actividades ejecutadas

por la Agencia Pacifico, como también el cumplimiento de la normatividad legal vigente y cumplimiento de los procesos transversales, generando una cultura organizacional fundamentada en la información, el control y la evaluación.

### 3. ALCANCE

Todos los procesos y áreas relacionadas con la gestión de la Agencia Pacifico durante la vigencia 2021, así como de ser necesario vigencias anteriores en aplicabilidad a la normatividad y los procedimientos.

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 noviembre al 5 de diciembre de 2022.

### 4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

**4.1. Determinación de la Muestra:** De acuerdo con la aplicación de los procedimientos se determinó la siguiente muestra:

a. Informes de acuerdos suscritos por la Agencia Pacifico del 1° de enero al 31 diciembre de 2021, con la siguiente información.

BASE				MUESTRA		
Rango	cantidad	valor	% participación	cantidad	Valor	% muestra / Valor
mayor de 101 millones	1	1,163,090,538	33%	1	1,163,090,538	100%
entre 50 y 100 mill	1	57,752,888	2%	1	57,752,888	100%
entre 10 y 50 mill	46	759,501,226	22%	23	379,750,613	50%
menor de 10 mill	501	1,493,337,534	43%	250.5	746,668,767	50%
<b>TOTAL ACUERDOS</b>	<b>549</b>	<b>3,473,682,186</b>	<b>100%</b>	<b>275.5</b>	<b>2,347,262,806</b>	<b>50% / 68%</b>

Fuente: Aplicativo Cobra – Noviembre 2022

b. Inmuebles propios y administrados entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2021.

INMUEBLES	CANTIDAD	VALOR	MUESTRA			
			CANTIDAD	%	VALOR MUESTRA	%
CISA	13	2.508.795.937	13	100%	2.508.795.937	100%
SAE	193	54.792.302.327	83	43%	16.216.873.725	30%
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>57.301.098.264</b>	<b>96</b>	<b>47%</b>	<b>18.725.669.662</b>	<b>33%</b>

Fuente: Aplicativo Olympus y Olympus SAE – Noviembre 2022

c. Órdenes de Servicio se evaluó el 100% de las ordenes de servicio vigentes

VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR
2021	5	\$40,002,624

Fuente: Coordinación Administrativa – Agencia Pacifico – Nov 2022

## 4.2. EVALUACIÓN DE AUDITORIAS ANTERIORES

**4.2.1 Auditorias anteriores:** Se verificó el plan de mejoramiento de la Zona Pacifico correspondiente a la auditoría interna de gestión realizada a la vigencia 2020, evidenciando lo siguiente:

DESCRIPCIÓN OBSERVACIÓN	ACCIÓN DE MEJORA
6.2. Evaluada la gestión realizada por la Zona Pacifico relacionada con el cumplimiento de las metas asignadas para la generación de inventario, comercialización de inmuebles y recaudo de cartera se observó que esta no ha sido efectiva por cuanto se presenta ejecuciones de 0%. Tal como se detalla en el numeral 4.8 del presente informe.	Se realizará mesa de trabajo con el líder del proceso, de Soluciones para el Estado, para efectos de que se evalúen las observaciones de la Auditoría y se busque evaluar el portafolio de servicio de CISA para los Entes Territoriales y la posibilidad real que se tiene concretar negocios en todos los renglones definidos y los valores arrojados por el modelo de valoración frente a las expectativas de las Entidades.
6.3. Evaluados los indicadores donde la Zona Pacifico es insumo para su medición se observó que estos presentan debilidades en la definición del objetivo y de la formula. Así mismo. la manera en que se determina su ejecución no es acorde en algunos casos a la formula definida, y para los indicadores consolidados cuando la Zona no cumple con la meta no se generan acciones correctivas para su cumplimiento, tal como se detalla en el numeral 4.4 del presente informe.	Se realizará mesa de trabajo con el líder del proceso para efectos que se evalúen las observaciones de la Auditoría.

<p>6.5. Evaluadas las ordenes de servicio suscritas en las vigencias 2019 y 2020, se observó que las carpetas no contienen la información de las invitaciones a participar en el sondeo de mercado, ni las respuestas recibidas por los diferentes oferentes, así como la ejecución y cierre de las mismas, por lo que no fue posible validar la información.</p>	<p>Se solicitará una reunión de trabajo con el área Administrativa y Suministro para validar la viabilidad de poder incluir en la lista de chequeo el ítem de invitación a cotizar, respuestas de las mismas, ejecución presupuestal y cierre de las ordenes de servicio.</p>
<p>6.6. Se observó que las acciones implementadas en la Zona Pacífico para el saneamiento y alistamiento de los inmuebles no son efectivas, dado que el inventario actual registra inmuebles desde la vigencia 2004 en estos estados, lo que no ha permitido su comercialización</p>	<p>Se efectuará una reunión con la GJN con el fin de determinar las acciones a tomar respecto a: i. Impulso de procesos reivindicatorios y/o divisorios, ii. Traslado de los inmuebles que se encontraban a cargo de la Jefatura de Saneamiento a la Zona y iii. Acciones respecto a inmuebles inmersos en fiducias.</p>
<p>6.7. En la evaluación de la comercialización de los inmuebles de SAE no se observaron los otros sí modificatorios a las promesas de compraventa o se encontraban sin suscribir por alguna de las partes tal como se detalla en el numeral 4.9.3 del presente informe.</p>	<p>Se solicitará a la gerencia de inmueble de la D.G. que intermedie con la SAE, para establecer lineamientos claros, frente a la situación presentada con los incumplimiento de plazos establecidos con las fechas de escrituración, la operatividad que esto conlleva y la indisposición de los cliente con las firmas de los otrosíes. A futuro y en caso de que un cliente sea renuente a la firma de un otro si, se gestionara ante la SAE la firma en el documento (otro si) por parte del representante legal y se dejara una anotación en el documento de la situación presentada con el cliente.</p>
<p>6.8. Se observaron diferencias entre la información incluida en el aplicativo Olympus SAE y los documentos de la comercialización en especial las fechas de suscripción de las escrituras.</p>	<p>Se establecerá una reunión con las áreas y personas encargadas de la D.G. que ingresan la información en el aplicativo, correspondiente a los estados de escrituración, registro y entrega en los inmuebles de la SAE, con el fin de poder establecer los lineamientos y controles a seguir para mantener con la información al día e ingresada de forma correcta.</p>
<p>6.9. En la evaluación de los inmuebles se observó que no incorporan las escrituras públicas físicas ni las actas de entrega de los inmuebles.</p>	<p>Se revisarán cada uno de las inmuebles vendidos en las vigencias 2019 y 2020, y se dejara una copia de las escrituras (obtenidas con las Notarías o con los clientes) y del acta de entrega en los casos que aplique, en la pestaña Gestión del aplicativo Olympus y las copias físicas respectivas se enviarán a las carpetas de los inmuebles para el caso de los inmuebles de CISA. A futuro y en caso de que el cliente no aporte el documento de escritura, se realizaran las gestiones</p>

	<p>correspondientes y de forma oportuna ante las notarías para la consecución del documento, dejando el soporte en los aplicativos y carpetas respectivas.</p>
--	--

Fuente: Plan de Mejoramiento suscrito Zona Pacífico – vigencia 2021

- a. **Se cierran el Hallazgo 3, Observación 6.4 y 6.12:** En la evaluación realizada se observó que se dio cumplimiento a lo establecido en las acciones de mejora propuestas y las acciones fueron efectivas para eliminar la causa raíz que las genero.
  - b. **Observación 6.10 y 6.11:** Las acciones planteadas son responsabilidad de la Gerencia de Normalización de Cartera, por tal razón estas fueron trasladadas en la Auditoria Interna de Gestión realizada a dicha gerencia, toda vez que su ejecución e implementación son responsabilidad funcional de la Gerencia.
  - c. **Observación 6.2, 6.3, 6.5 y 6.6:** Debido a los cambios organizacionales que se presentan en la entidad las acciones planteadas no son posible de ejecutar por lo anterior se deben analizar y determinar las nuevas acciones toda vez que como se indica en los **numerales 4.6, 4.7 y 4.8** del presente informe son reiteradas nuevamente.
  - d. **Observación 6.7, 6.8 y 6.9:** Se deben replantear las acciones propuestas toda vez que como se describe en el **numeral 4.7**, se siguen presentando los mismos incumplimientos y errores descritos en los informes anteriores.
- 4.2.2 Auditorías internas de Calidad:** Se realizó la verificación de las acciones correctivas, preventivas o de mejora en el aplicativo ISOLUCION, observando que no hay acciones abiertas.
- 4.2.3 Plan de Mejoramiento CGR,** La Agencia Pacífico, no tiene acciones de mejora asociadas en el Plan de Mejoramiento suscrito con la CGR.

### 4.3. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

Verificado el mapa de riesgos registrado en el Aplicativo de Seguimiento para la Estrategia - ASE, se observó que la Agencia Pacifico no tiene riesgos identificados de manera particular, no obstante, hace parte de los definidos por los procesos de Gestión de Activos Cartera e Inmuebles, 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 se evidenció que la Agencia Pacifico tiene incidencia en los siguientes riesgos:

CLASE	NOMBRE
Riesgo 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 de Corrupción	RC-GJN-01 Posibilidad de afectación económica por no ejercer oportunamente las acciones legales en aquellos inmuebles que presentan condiciones jurídicas y que cuentan con los soportes respectivos que permitan el inicio de la acción, debido a la manipulación de la información registrada en los aplicativos Olympus y Temis en pro de un beneficio particular
	RC-GJN-06 Posibilidad de afectación económica al no iniciar la judicialización de las obligaciones contando CISA con los documentos de rigor o no solicitar el impulso de los procesos a los abogados debido a la manipulación de los documentos buscando la obtención de un beneficio particular que lesione los intereses de CISA
	RC-RCC-02 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido al uso del poder eliminando reportes de terceros en bases de datos de Centrales de Riesgo que no aplican condiciones lesionando los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-RCC-03 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido al uso del poder agilizando trámites lesionando los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-FC-01 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido a manipulación en los pagos que lesionen los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular

	RC-GAC-01 Posibilidad de afectación económica por imposibilidad de cobro debido a manipulación por eliminación y/o modificación de soportes de las obligaciones para la obtención de un beneficio en particular
	RC-GAC-03 Posibilidad de afectación económica por imposibilidad de cobro de las obligaciones debido a la omisión de reportar o eliminar registros de deudores en centrales de riesgos para la obtención de un beneficio en particular
	RC-GAC-04 Posibilidad de afectación económica por imposibilidad de cobro de las obligaciones debido a manipulación u omisiones en los procesos de judicialización que lesionen los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-GAI-02 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido al uso del poder en la venta de inmuebles que lesionen los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-GJN-02 Posibilidad de afectación económica por la emisión de conceptos que no reflejen la condición jurídica del inmueble, debido a la manipulación de la información registrada en los aplicativos Olympus y Temis en pro de un beneficio particular los cuales lesionen los intereses de CISA
	RC-RCC-01 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido al uso del poder entregando paz y salvo(s) expedidos manualmente sin el cumplimiento de los requisitos internos lesionando los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-GAC-02 Posibilidad de afectación económica por cobro de obligaciones debido al uso del poder de funcionarios que puedan manipular la negociación para la obtención de un beneficio en particular
	RC-RCC-08 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido al uso del poder cancelando gravámenes sin el cumplimiento de las condiciones establecidas, lesionando los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
	RC-RCC-06 Posibilidad de afectación reputacional por decisión de organismos de control u otras autoridades e instancias (internas o externas) debido a la manipulación de la información en la respuesta de gestión del trámite de revisión de la obligación (certificación estado de una obligación y devolución de documentos originales que soporta la Obligación) lesionando los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular
Riesgo Operativo	RO-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por inoportunidad en la comercialización de inmuebles debido a la 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
RO-GAC-02	Posibilidad de afectación económica por imposibilidad de recaudo de obligaciones debido a la inadecuada gestión operativa del cobro (persuasivo, jurídico y coactivo)
RO-GAC-01	Posibilidad de afectación económica por imposibilidad del cobro de la cartera debido a inadecuada gestión y/o administración documental que soporta una deuda
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-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

Fuente: Matriz de Riesgos CISA – Dirección de Planeación Estratégica y Sistemas de Información – noviembre 2022

Analizados los controles asociados a los riesgos, se evidenció que se registran observaciones que evidencian la posible materialización de los riesgos operativos denominados “*RO-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por inoportunidad en la comercialización de inmuebles debido a la demora(s) y/o inadecuada emisión de conceptos técnicos y/comerciales*”, “*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*”, “*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-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*”, dichas observaciones se describe en los **numerales 4.6 y 4.7** del presente informe, las cuales deberán ser analizadas por los responsables de la Agencia y la Gerencia Inmobiliaria, en cumplimiento del numeral 11.5.1 de la Circular Normativa 107 “Política de Administración del Riesgo en Central de Inversiones S.A”.

#### 4.4. INDICADORES DEL PROCESO.

La Agencia Pacífico, hace parte de la medición de los siguientes indicadores asociados directamente a su gestión los cuales son reportados en el aplicativo ISOLUCION así:



## Gestión de Activos – Inmuebles

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> " donde la base con la que se calcula el resultado y que permite validar los valores registrados por cada una de las agencias, informe que no se aporta en el archivo remitido, adicionalmente se reporta medición a junio de 2022 siendo de medición trimestral.
2	Cumplimiento Presupuesto de Escrituras	Desactualizado	Ultima medición registrada para la agencia es julio de 2022 donde el periodo de reporte es mensual.  Se recomienda revisar y actualizar el indicador, con el fin de tomar decisiones efectivas y medir la gestión de la agencia en relación con las metas propuestas
3	Cumplimiento Presupuesto de Promesas	Desactualizado	Ultima medición registrada para la agencia es julio de 2022 donde el periodo de reporte es mensual.  Se recomienda revisar y actualizar el indicador, con el fin de tomar decisiones efectivas y medir la gestión de la agencia en relación con las metas propuestas
4	Disponibilidad de Inmuebles por Avalúo	Desactualizado	Se presenta incumplimiento en el indicador desde el mes de julio de 2022, sin evidencia de generación de acciones de mejora, se considera necesario realizar la revisión del indicador para tener mediciones con mayor grado de credibilidad y que midan la realidad de la gestión de cada agencia.
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 agencias, 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 – noviembre 2022

De la información anterior se concluye que los resultados del indicador no permiten medir la gestión realizada por la agencia, impidiendo al líder del proceso tomar decisiones efectivas en relación con los objetivos y metas propuestas para cada vigencia.

Adicionalmente los indicadores no cumplen con los reportes establecidos en los términos indicados en el numeral 5 del anexo 09 “Procedimiento para el Seguimiento y Medición del Desempeño” del Manual 13 “Manual del Sistema Integrado de Gestión (SIG)” toda vez que la periodicidad de los indicadores mencionados es mensual y trimestral y el último reporte registrado corresponde al mes de julio de 2022.

#### **4.5. PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, SOLICITUDES Y DENUNCIAS – PQRSD.**

Para las vigencias 2021 y corte 30 de noviembre de 2022 se registraron un total de 206 PQRD’S gestionadas en la Agencia Pacifico, bajo las siguientes tipologías:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>CANTIDAD</b>
TERMINACIÓN DE PROCESOS	99
CONSULTAS O RECLAMOS SOBRE HABEAS DATA	70
MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	21
TRASLADO A OTRA ENTIDAD	14
HISTORICO DE PAGOS	2
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>

Así mismo se realizó el análisis de las peticiones que dieron lugar a la radicación de tutelas en contra de CISA, observando que la vigencias 2021 se radicaron 5 ZEUS en los cuales la entidad vulnero el derecho a la petición (600637-601027-639800-650586-662754), igualmente hasta el 30 de noviembre de 2022 se radico el Zeus 685525 con acción de tutela donde CISA efectivamente vulneró el derecho fundamental de petición por no cumplir con el requisito de completitud y de fondo, así como por responder con información y documentación errada.

#### **4.6. GESTIÓN DE LA AGENCIA PACIFICO.**

Se verificó la gestión de la Agencia Pacifico mediante el cumplimiento de las metas establecidas para la normalización de cartera, comercialización de inmuebles y generación de inventario durante la vigencia 2021 y corte septiembre 30 de 2022, las cuales tiene un impacto directo en las metas del plan estratégico de la entidad evidenciando lo siguiente:

**a. Inmuebles 2021**

PROMESAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTALES
Presupuesto	\$776	\$991	\$2,564	\$1,779	\$2,176	\$5,279	\$2,526	2,670	3,124	2,589	3,571	1,568	\$29,613
Ejec CISA	\$0	\$24	\$17	\$0	\$91	\$0	\$63	23	2,111	179	0	0	\$2,509
Ejec SAE	\$2,662	\$1,649	\$5,434	\$7,982	\$3,030	\$1,127	\$2,927	2,637	2,620	1,743	10,932	3,373	\$46,115
Total mes	\$2,662	\$1,673	\$5,451	\$7,982	\$3,121	\$1,127	\$2,991	2,660	4,731	1,922	10,932	3,373	\$48,623
No. Inm	11	12	23	17	25	11	15	24	15	15	14	10	192
% (Ejec mes / Ppto mes)	343%	169%	213%	449%	143%	21%	118%	100%	151%	74%	306%	215%	164%

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2022

ESCRITURAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTALES
Presupuesto	\$2,850	\$1,506	\$2,171	\$1,966	\$2,643	\$1,451	\$1,020	1,480	4,384	5,256	3,660	1,326	\$29,713
Ejec CISA	\$0	\$0	\$0	\$34	\$0	\$115	\$0	108	0	1,974	0	0	\$2,231
Ejec SAE	\$133	\$311	\$146	\$1,484	\$2,094	\$3,136	\$1,887	2,622	5,119	1,554	2,165	682	\$21,332
Total mes	\$133	\$311	\$146	\$1,517	\$2,094	\$3,251	\$1,887	2,729	5,119	3,528	2,165	682	\$23,562
No. Inm	1	2	2	13	11	19	11	18	28	15	11	8	139
% (Ejec mes / Ppto mes)	5%	21%	7%	77%	79%	224%	185%	184%	117%	67%	59%	51%	79%

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2022

**b. Inmuebles septiembre 30 de 2022**

PROMESAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTALES
Presupuesto	\$397	\$606	\$913	\$2,522	\$2,661	\$4,675	\$3,987	\$4,862	\$2,165	\$22,786
Ejec CISA	\$6	\$0	\$264	\$0	\$0	\$39	\$410	\$0	\$16	\$735
Ejec SAE	\$3,788	\$4,885	\$2,736	\$4,089	\$5,509	\$5,309	\$3,469	\$4,132	\$143	\$34,061
Total mes	\$3,794	\$4,885	\$2,999	\$4,089	\$5,509	\$5,347	\$3,879	\$4,132	\$159	\$34,796
No. Inm	25	16	18	10	18	23	20	30	2	162
% (Ejec mes / Ppto mes)	956%	807%	328%	162%	207%	114%	97%	85%	7%	153%

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2022

ESCRITURAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	TOTALES
Presupuesto	\$0	\$1,029	\$2,919	\$1,624	\$397	\$606	\$985	\$1,828	\$4,527	\$13,914
Ejec CISA	\$0	\$0	\$443	\$0	\$0	\$0	\$137	\$410	\$0	\$990
Ejec SAE	\$0	\$3,261	\$1,980	\$15,112	\$2,633	\$3,992	\$1,586	\$4,300	\$706	\$33,570
Total mes	\$0	\$3,261	\$2,423	\$15,112	\$2,633	\$3,992	\$1,723	\$4,710	\$706	\$34,560
No. Inm	0	20	16	10	11	17	12	15	2	103
% (Ejec mes / Ppto mes)	0%	317%	83%	931%	663%	659%	175%	258%	16%	248%

Fuente: Gerencia de Inmuebles – noviembre 2022

De la información anterior se observa que los presupuestos establecidos para la comercialización de inmuebles administrados, en especial los del contrato interadministrativo con la SAE no tiene una asignación de metas reales toda vez que como se evidencia en los cuadros anteriores se vienen generado sobre ejecuciones de los mismos durante las vigencia 2021 y corte septiembre de 2022 donde su nivel de cumplimiento supera el 248% del presupuesto establecido para las escrituras correspondientes a la Agencia Pacifico, no obstante se hace necesario que se revisen los presupuestos y se incluyan las modificaciones de las metas relacionadas con los bienes administrados para tener un seguimiento y medición más acertado de la gestión de comercialización de la agencia tanto en los inmuebles propios como administrados, toda vez que los tiempos de comercialización son diferentes.

#### c. Recaudo de cartera – 2021

TOTAL METAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICEMBRE	TOTAL
<b>META</b>	\$ 410	\$ 486	\$ 481	\$ 476	\$ 505	\$ 716	\$ 698	\$ 726	\$ 801	\$ 788	\$ 748	\$ 773	\$ 7,607
<b>RECAUDO</b>	\$ 378	\$ 663	\$ 431	\$ 503	\$ 444	\$ 617	\$ 496	\$ 430	\$ 554	\$ 508	\$ 438	\$ 358	\$ 5,819
<b>% Ejec.</b>	92%	136%	90%	106%	88%	86%	71%	59%	69%	64%	59%	46%	76%

Fuente: Gerencia Normalización de Cartera – noviembre 2022

#### d. Recaudo de cartera – 2022

TOTAL METAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	TOTAL
<b>META</b>	\$ 495	\$ 499	\$ 597	\$ 611	\$ 688	\$ 688	\$ 679	\$ 705	\$ 666	\$ 598	\$ 6,227
<b>RECAUDO</b>	\$ 490	\$ 552	\$ 486	\$ 485	\$ 768	\$ 669	\$ 520	\$ 719	\$ 661	\$ 830	\$ 6,180
<b>% Ejec.</b>	99%	111%	81%	79%	111%	97%	77%	102%	99%	139%	99%

Fuente: Gerencia Normalización de Cartera – noviembre 2022

La información anterior se evidencia que la agencia pacifico para la vigencia 2021 no cumplió con las metas establecidas, dado que su cumplimiento fue del 76%; así mismos se observa el cumplimiento de las metas establecidas con corte a octubre de 2022 el cual registra un 99% acumulado.

### 4.7. INMUEBLES

#### 4.7.1. Inventario de Inmuebles

A partir del mes de septiembre de 2020 la entidad modificó la cobertura de cada una de las Zonas lo que conllevó a una distribución del portafolio de inmuebles donde la Agencia Pacifico tiene una participación en el inventario de CISA del 12% (125 de 983), el portafolio de la Agencia a octubre de 2022 se encuentra compuesto de la siguiente manera de acuerdo con su estado y disponibilidad:

ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES
Comercializable	32
No Comercializable	81
Tramite De Venta	12

SUB ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES
Alistamiento	2
Comercializable	2
Comercializable con Restricción	30
No Comercializable Terceros	48
No Comercializable Fiducias	3
Saneamiento	25
Tramite de Venta	11
Tramite de Venta Terceros	1
Transito	3
<b>Total</b>	<b>125</b>

Fuente: Informe Mensual – Gerencia de Inmuebles – noviembre 2022

De la anterior información se observa que 81 inmuebles equivalente al 66% de los inmuebles del inventario de la Agencia Pacifico, 48 inmuebles se encuentran con limitaciones para la comercialización en el sub estado “*No Comercializable Terceros*”, de los cuales 41 inmuebles correspondientes al Departamento del Valle del Cauca no registran fecha de ingreso en el Aplicativo Olympus ni en el informe “Inventario”, así mismo dichos inmuebles registran en sus sub estados Técnico y Administrativo las siguientes restricciones con corte a noviembre 4 del 2022, “**Avalúo No Vigente**” y “**Con Bloqueo Comercial**”.

Adicionalmente los ID 11284,12027,16064 registran estado en “**Transito**” no obstante estos inmuebles han sido recibidos entre el 2004 y 2006 y la restricción esta denominada como “**Transferencia sin Legalizar**”, lo anterior incide en la toma de decisiones por parte de la Agencia Pacifico y la Gerencia de Inmuebles toda vez que se deben tomar acciones oportunas para sanear estos inmuebles mencionados anteriormente, y evitar la posible materialización del riesgo denominado “**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”.*

Así mismo, los inmuebles en estado “trámite de venta” se observó que existen inmuebles que han sido vendidos desde la vigencia 2015 y se encuentran en el inventario de CISA pendientes de entregar al cliente, y sobre estos CISA ha incurrido en gastos posteriores a la venta por valor de \$7.752.191, como se describe a continuación:

ID INMUEBLE	FECHA VENTA	TIPO DE GASTO	PAGOS POSTERIORES A LA VENTA	TOTAL, GASTOS
18733	21-jun-19	Seguros	169.424	421.997
		Predial	252.573	
18816	24-nov-15	Administración	884.000	7.330.194
		Predial	1.915.177	
		Energía	364.561	
		Valorización	4.166.456	

Fuente: Aplicativo Olympus- noviembre 2022

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, así como la materialización del riesgo denominado *“RO-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por inoportunidad en la comercialización de inmuebles debido a la demora(s) y/o inadecuada emisión de conceptos técnicos y comerciales”*, así como la sobre estimación del valor del inventario al incluir inmuebles que ya fueron vendidos.

#### 4.7.2. Comercialización de Inmuebles CISA y SAE

En cumplimiento a la Circular Normativa 69 “Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos – Inmuebles y Documentos de Interés General 007 “Procedimiento para la Venta de Inmuebles Provenientes de la SAE” y sus anexos se verificó el proceso de Comercialización de los Inmuebles de CISA y SAE comercializados en la vigencia 2021, presentando limitación al alcance en la verificación de los ID comercializados por la Agencia Pacifico debido a la modificación realizada en la Circular Normativa 069 en el mes de agosto de 2022 y la modificación del Aplicativo Olympus que limita el acceso a documentos soporte

de la negociación y el valor de los inmuebles que fueron objeto de descuento de acuerdo con las políticas aprobadas por CISA y SAE respectivamente.

A continuación, se registran las observaciones generales y de mayor relevancia derivadas de la revisión, adicionalmente en el **anexo 1** se describen de manera particular las observaciones por cada ID.

#### 4.7.2.1. Observaciones Generales Inmuebles CISA

- Se realiza la aprobación de liquidar el precio base de negociación aplicando “**N Bayesiano**” para los ID 18855,18853, 11788, 19158, 17599, lo cual incide en la reducción del precio sin dejar evidencia de la aprobación realizada en las sesiones de Junta Directiva en los comités de Zona y/o Vicepresidencia donde se realiza la aprobación de la comercialización.
- Se incumple los plazos establecidos en **literal a** del numera 4.3.4.1 de la CN 069 de realizar Comité de Zona dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la aprobación de la Oferta.
- Los ID 18855 - 18853-18869-11788 no se encuentran relacionados en el informe de Pujas extraído de la Base de Datos de OLYMPUS.

#### 4.7.2.2. Observaciones relevantes inmuebles CISA por ID

##### ID CISA 1665

- Se radica oferta WEB el 05/04/21 a las 14:57:55 la cual activa puja el 07/04/21 a las 8:00:01 dos días posteriores a la fecha de radicación.
- Se evidencia la activación de una nueva oferta sobre el inmueble objeto de comercialización de fecha 04/05/21 a las 8:00:01 por la misma oferente y por el mismo valor aprobado en la oferta del 05/04/21 el cual como se evidencia la puja se encuentra en estado “ofertado”, generando incertidumbre sobre la nueva opción de puja del inmueble.

IDCISA	DIRECCION	CIUDAD	SUB TIPO	VALORPROPIO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOROFERTA	SUCURSAL	ESTADO PUJA	FECHA INICIO PUJA	FECHA ESTADOCOMERCIAL	FECHA CIERRE PUJA	FECHA FIN PUBLICACION	ORDEN DE ELECCION	Id Puja	ESTADOOFFERTA
16658	NZ 18 CA 4 URB CIUDADELA PUERTO ESPEJO	ARMENIA	CASA	75704400	75704400	70000000	GERENCIA ZONA PACIFICO	CERRADA	04/05/2021 8:00:01	06/04/2021 16:57:04	04/05/2021 16:00:00	04/05/2021 16:00:00	1	916	OFERTADA
16658	NZ 18 CA 4 URB CIUDADELA PUERTO ESPEJO	ARMENIA	CASA	75704400	75704400	70.000.000.00	GERENCIA ZONA PACIFICO	CERRADA	07/04/2021 8:00:01	06/04/2021 16:57:04	13/04/2021 16:00:00	07/05/2021 0:00:00	1	919	APROBADA

- c. Se informa en Comité de Sucursal CL-13-2021 realizado el 13 de abril de 2021, que la demora en la activación de la puja corresponde a *“LA OFERTA PRESENTO ERROR INICIALMENTE AL CARGAR LA FICHA VPN DEL INMUEBLE DEBIDO A QUE QUEDO CON LA SELECCIÓN DE RURAL SIENDO LA CORRECTA LA URBANA, ADICIONALMENTE SE RELACIONARON UNAS DEUDAS JURÍDICAS LAS CUALES EL INMUEBLE YA NO TENÍAN. RAZÓN POR LA CUAL Y POR PETICIÓN DE ALBERTO CASTRO, TOCO POR BASE DE DATOS CANCELAR LA PUJA Y CANCELAR LA FICHA VPN QUE SE HABÍA CARGADO, CON EL FIN DE VOLVER A GENERAR UNA NUEVA FICHA VPN DEL INMUEBLE Y ASÍ PODER CARGARLA CON LOS DATOS CORRECTOS, QUEDANDO SUBSANADO EL INCONVENIENTE PRESENTADO.”*, acción que no se encuentra descrita y/o autorizada en la Circular Normativa 069.
- d. No se evidencia copia física de la Escritura Publica 1807 de la fecha 8 de junio de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Armenia – Quindío, se encuentra copia electrónica en la pestaña de gestión del Aplicativo.
- e. Se realiza entrega anticipada del inmueble el 15 de junio de 2021 como consta en el acta de Comité de Vicepresidencia de esa misma fecha, no obstante, se evidencian pagos posteriores por los siguientes conceptos:
  - 1. Comisiones \$1.050.000 el 17/08/2021
  - 2. Pago contrato de vigilancia del periodo 01/06/21 al 30/06/21 por \$4.605.136
  - 3. Acueducto por valor de \$184.467 hasta el 26/06/21
  - 4. Energía por valor de \$70.095 hasta el 25/06/21
- f. Los pagos de prorrata y reintegro de Servicios Públicos no fueron cargados en el Aplicativo Olympus

#### **ID CISA 18855**

- a. ID que no se encuentra relacionado en el informe de Pujas extraído de la Base de Datos de OLYMPUS
- b. Se realiza el pago de la comisión el 2 de diciembre de 2021 cuatro meses después de lo establecido en el numeral 4.13 del Capítulo V de la CN 69 que establece que se hará al mes siguiente a la verificación del registro del inmueble el cual se efectuó el 19 de agosto de 2021.

#### **ID CISA 17340, 17348, 17349 – Única negociación**

- a. Los valores de negociación están por debajo de los registrados en el aplicativo así:
  - 1. 17340 aprobado por \$50.542.500 aplicativo \$59,454,870
  - 2. 17348 aprobado por \$62.396.000 aplicativo \$71,477,470



3. 17349 aprobado por \$66.339.200 aplicativo \$74,041,700
- b. Escritura Publica 666 firmada el 29 de marzo de 2022 por la adquisición de los 3 ID se registran el 5 de abril de 2022
- c. El estado de los ID es “ENTREGADO” de fecha 29 de marzo de 2022 sin documento que soporte la entrega anticipada de los mismos.

#### **4.7.2.3. Observaciones Generales – Inmuebles SAE**

- a. No fue posible validar el valor real de los inmuebles debido a los cambios en el aplicativo OLYMPUS SAE donde fue modificado el valor de descuento aplicado a los inmuebles
- b. No se evidencia soporte documental de la aplicación de los descuentos aprobador por Política COVID de la SAE, se realiza la validación de estos con los valores indicados en la promesa con referencia a los valores registrados en el aplicativo
- c. A los ID CISA1084/ SAE20567 y CISA 6090/ SAE24641 no le fueron cobrados intereses, no se evidencia documento de aprobación de la condonación de los mismos por parte de la SAE
- d. Se realiza la suscripción de la Promesa de Compraventa entre 25 y 30 días hábiles posteriores al pago de las arras.
- e. Se suscriben entre 2 y 5 otro sí modificatorios de la cláusula 6ta de la promesa “otorgamiento de la escritura”, ampliando dicha fecha entre 6 meses y un año posterior a la firma de la promesa.
- f. No se aportan ni física ni electrónicamente los documentos soporte de la negociación como son la copia de la Escritura, certificado de tradición y libertad, acta de entrega anticipada de los inmuebles.
- g. Se evidencia en los ID CISA 5434 SAE 24493, CISA 5567 / SAE 24548, CISA 1156 / SAE 20608, CISA 1138 / SAE 20613, CISA 2439 / SAE 21954 y CISA 347 /SAE 12336, en el Registro del Folio de Matricula Inmobiliaria que los intervinientes de la Compraventa son el tercero y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE, **NO** el Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (FRISCO).

#### **4.7.2.4. Observaciones relevantes inmuebles CISA por ID**

##### **CISA 634 SAE 20109**

- a. Se tiene identificado un pago adicional realizado el 6 de agosto por valor de \$481.178 por concepto de arras como un mayor valor del inmueble.

CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO
Adminis			<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO
					164,779,910	-
					PAGOS VENTA	\$
					165,261,088.00	-
					481,178.00	
					SOBRA PAGO	
0						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO
634	LUIS CARLOS BUSTAMANTE ESPINOSA	888888121770	ARRAS	32,955,982	23/02/2021	03/03/2021
634	LUIS CARLOS BUSTAMANTE ESPINOSA	888888123380	ABONO	131,823,928	26/03/2021	07/04/2021
634	LUIS CARLOS BUSTAMANTE ESPINOSA	888888143077	ARRAS	481,178	06/08/2021	10/08/2021

### CISA 1084 / SAE 20567

- a. No se cobraron intereses en el pago toda vez que se realiza el tercer pago el cual de acuerdo con el FOC correspondía a 90 días (agosto) y se realizó en diciembre de 2021

CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO
Adminis			<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO
					163,950,000	-
					PAGOS VENTA	\$
					163,950,000.00	-
					SOBRA PAGO	
PAGO PENDIENTE CON CREDITO BANCOLOMBIA						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO
1084	VIVIAN KAROLINA REYES MERCADO Y OTRC	888888137040	ARRAS	18,740,000	27/05/2021	04/06/2021
1084	VIVIAN KAROLINA REYES MERCADO Y OTRC	888888137059	ARRAS	14,050,000	27/05/2021	04/06/2021
1084	VIVIAN KAROLINA REYES MERCADO Y OTRC	888888142683	ABONO	6,395,000	10/08/2021	18/08/2021
1084	VIVIAN KAROLINA REYES MERCADO Y OTRC	888888142675	ABONO	10,000,000	10/08/2021	18/08/2021
1084	VIVIAN KAROLINA REYES MERCADO Y OTRC	888888153933	ABONO	114,765,000	17/12/2021	23/12/2021

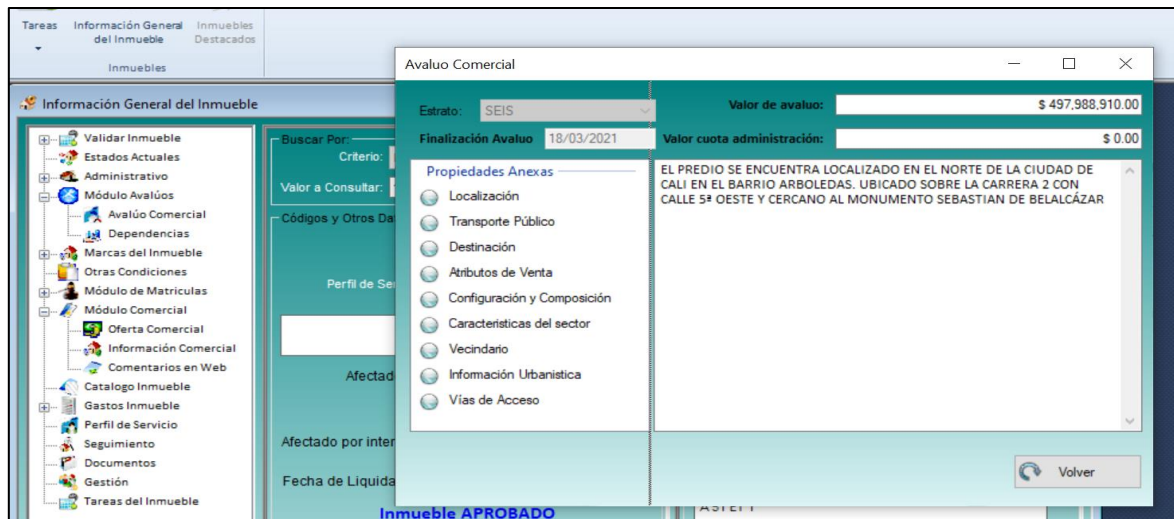
### CISA 135 / SAE 1881

- a. Se registra otro sí modificatorio #2 donde se adiciona el valor de \$6.201.000 correspondiente a un mayor valor dada la diferencia entre el valor base de venta registrado en el aplicativo de \$580.385.840 por el cual se oferto un valor de \$580.586.000 el 23 de marzo de 2021 por el señor FABIO HERNAN CANIZALEZ

CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO
Adminis			<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO
					580,386,000	-
					PAGOS VENTA	\$
					586,587,000.00	-
					6,201,000.00	
					SOBRA PAGO	
0						
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO
135	FAHESO SAS	888888123142	ARRAS	116,077,200	25/03/2021	07/04/2021
135	FAHESO SAS	888888135490	ABONO	464,308,800	25/05/2021	04/06/2021
135	FAHESO SAS	888888143336	ABONO	6,201,000	09/08/2021	18/08/2021
135	FAHESO SAS	888888156379	PRORRATA	3,346,164	02/02/2022	15/02/2022

En el aplicativo se indica que el valor del avalúo vigente al momento de la negociación es de \$489.988.910 con vigencia hasta 18 de marzo de 2021, lo que

genera incertidumbre en el mayor valor cobrado al oferente, el cual no se encuentra soportado en otro documento diferente al Otro sí #2 de la negociación.



- b. Analizado el Folio de Matricula Inmobiliaria anotación número 22 de fecha el 06/08/2021, el registro con numero de Radicado 2021-61053 con Oficio 018762 del 2021-07-15 donde se incluye como depositario al señor Fabio Hernan Canizales, quien participa como oferente del inmueble con ID CISA 135, dicha actuación se enmarca como una “INHABILIDAD”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8 del Código de Ética de la Sociedad de Activos Especiales – SAE de fecha 28 de mayo de 2020, que establece “*Los depositarios o promotores de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S o aquellos que hayan practicado avalúos o estimaciones de valor o renta respecto de bienes que sean administrados o comercializados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S,...*” como se evidencia a continuación.

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 06-08-2021 Radicación: 2021-61053  
 Doc: OFICIO 018762 del 2021-07-15 00:00:00 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS  
 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: 0906 CAMBIO DE NOMBRE DE DEPOSITARIO FABIO HERNAN  
 CANIZALES S.A.S FAHESO S.A.S (CAMBIO DE NOMBRE)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio Titular  
 de dominio incompleto)  
 DE: SAE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

- c. Se informa por parte del oferente el 31 de agosto de 2021 que no es posible realizar el registro de la Escritura Publica # 1323 de fecha 23 de agosto de 2021 toda vez que se informa que el inmueble tiene un registro de embargo por EMCALI radicada el 28 de octubre del 2015 anotación en el FMI #20 y que a la fecha de firma de la escritura no ha sido cancelada, revisado el FMI el 10 de noviembre de 2022 se evidencia que esta anotación fue cancelada el 29 de septiembre de 2022 anotación #24

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 29-09-2022 Radicación: 2022-86539  
 Doc: OFICIO 4204 del 2022-09-08 00:00:00 EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI - EMC de CALI VALOR ACTO: \$  
 Se cancela anotación No: 20  
 ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA COMUNICADO MEDIANTE OFICIO # 6892 DEL 25-08-2015. SUSCRIPTOR # 147457 (CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)  
 DE: EMCALI EICE - ESP  
 A: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES - FRISCO

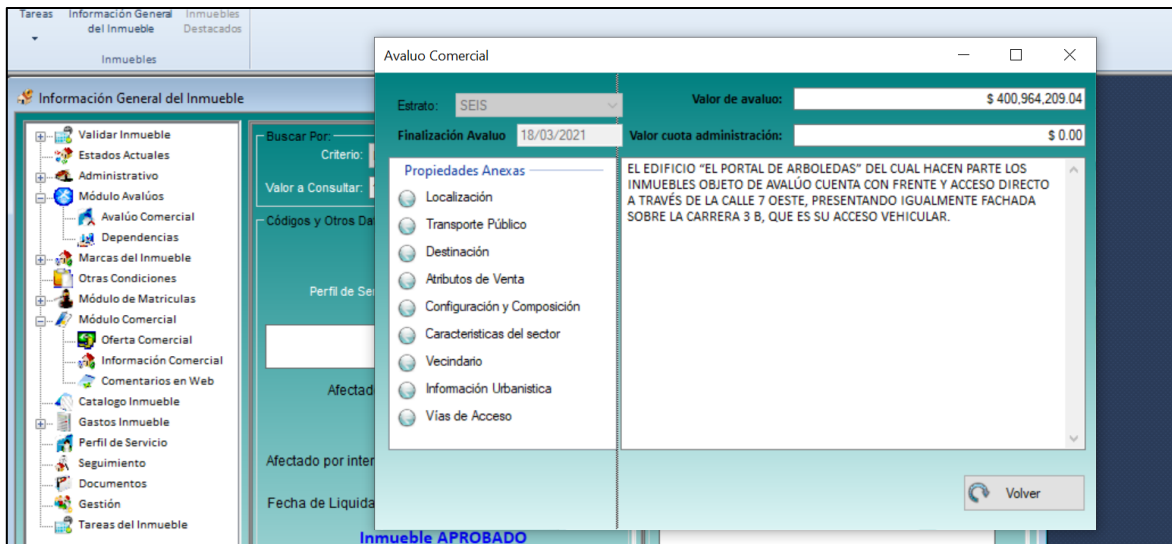
### CISA 150 / SAE 12166

- a. Se registra otro sí modificatorio #2 donde se adiciona el valor de \$ 9.768.402 correspondiente a un mayor valor dada la diferencia entre el valor base de venta registrado en el aplicativo de \$325.558.598 por el cual se oferto un valor de \$325.558.598 el 23 de marzo de 2021 por el señor FABIO HERNAN CANIZALEZ

ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO
Adminis			<b>CONSULTAR</b>			
				VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO	PAGOS VENTA
				325,558,598	-	335,327,000.00
						\$ 9,768,402.00
						SOBRA PAGO
ID CISA	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO
150	LUIS JAVIER SOCARRAS CARDONA	888888123037	ARRAS	65,111,720	24/03/2021	07/04/2021
150	LUIS JAVIER SOCARRAS CARDONA	888888136118	ABONO	162,779,299	21/05/2021	31/05/2021
150	LUIS JAVIER SOCARRAS CARDONA	888888136126	ABONO	97,667,579	28/05/2021	03/06/2021
150	LUIS JAVIER SOCARRAS CARDONA	888888143220	ABONO	9,768,402	09/08/2021	18/08/2021
150	LUIS JAVIER SOCARRAS CARDONA	888888151231	PRORRATA	1,460,498	19/11/2021	24/11/2021

En el aplicativo se indica que el valor del avalúo vigente al momento de la negociación es de \$400,964,209 con vigencia hasta 18 de marzo de 2022, lo que

genera incertidumbre en el mayor valor cobrado al oferente, el cual no se encuentra soportado en otro documento diferente al Otro sí #2 de la negociación.



- b. En el FMI se registra el valor del acto por \$325.558.598 de acuerdo con la anotación 22 de fecha 13-02-2022 y no por \$335.327.000 que es el valor real de la actualización del avalúo y el registrado en la minuta de venta remitida a la Notaría.

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-20213  
 Doc: ESCRITURA 0638 del 2021-08-30 00:00:00 NOTARIA DIECISEIS de CALI VALOR ACTO: \$325.558.598  
 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (COMPRAVENTA)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. NIT. 9002654083  
 A: SOCARRAS CARDONA LUIS JAVIER CC 94430089 X

### CISA 6226 / SAE 24699

- a. En el FMI se registra el valor del acto por \$117.664.330 de acuerdo con la anotación 15 de fecha 12-01-2022 y no por \$114.340.000 que es el valor real de la negociación, la diferencia corresponde a los intereses cobrados por el incumplimiento de los términos establecidos en el FOC.

### CISA 6230 / SAE 24695

- a. Se recibe oferta del señor Julio Cesar Gomez Salazar el día 24 de noviembre de 2021, por valor de \$788.226.681 pagaderos \$157.645.334 a la aprobación y

\$630.581.337 con LEASIG con DAVIVIENDA a 90 días, plazo que venció el 14 de marzo de 2022, se recibe carta el 25 de agosto de 2022 del oferente donde solicita modificar la forma de pago y cambio de comparecencia de la negociación, se aporta correo de fecha 10 de octubre con la aprobación de la SAE, con soporte de pago a 30 días.

**CISA 4842 / SAE 20354**

- a. Puja activada el 22 de septiembre de 2021 por el oferente OCTAVIO ATHEORTUA RIVERA al cual se le determina dar por terminada la oferta toda vez que requiere dar trámite con el Señor Edgar Farit por inconveniente con los inmuebles de VISCAYA, promesa suscrita el 19 de enero de 2022

**CISA 5110 / SAE 23633**

- a. Se modifica la Clausula sexta de la Promesa en el otro si 07 del 29 de julio de 2022 dejando la fecha de escritura “una vez se obtenga la legalización de la construcción”

**CISA 1233/ SAE 20713 – CISA 1234/ SAE 20714 – CISA 1235/ SAE 20715 – CISA 1275/ SAE 20751 – CISA 1276/ SAE 20752 – CISA 1277/ SAE 20753 – CISA 1278/ SAE 20754**

- a. Se registra el pago de prorratas de los siete inmuebles así:

ID	Fecha	Valor pagado
1233	07/10/2021	\$32.036
1234	07/10/2021	\$32.036
1235	07/10/2021	\$107.240
1275	07/10/2021 28/09/2022	\$174.585 \$5.000.010
1276	07/10/2021	\$156.200
1277	07/10/2021	\$155.934
1278	07/10/2021	\$152.589

El pago de \$5.000.010 correspondiente al pago de prorratas del ID 1275, realizado el 28 de septiembre de 2022 fue cargado de manera errada, toda vez que este pago corresponde al ID 871 abono realizado por el Señor JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS identificado con la CC 94.439.280 el cual también adquirió el grupo de

inmuebles objeto de revisión inmueble correspondiente al ID 871 y que a la fecha se encuentra como valor pendiente por cancelar

### Pagos ID 871

ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO		
Administrador		<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO	PAGOS VENTA	\$		
				90,557,437	-	85,557,437.00	5,000,000.00		FALTA PAGO
OBSERVACIÓN: 0									
ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO	ESTADO ACTUAL CLIENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	88888815373	ARRAS	18,127,437	17/01/2022	02/02/2022	VIGENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888169298	ABONO	20,000,000	08/06/2022	16/06/2022	VIGENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888171425	ABONO	22,430,000	28/07/2022	03/08/2022	VIGENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	ABONO	15,000,000	07/09/2022	20/09/2022	VIGENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	ABONO	10,000,000	13/09/2022	20/09/2022	VIGENTE	
871	20358	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888191520	INTERESES	4,828,818	26/10/2022	09/11/2022	VIGENTE	

### Pagos ID 1275

ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO		
Administrador		<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO	PAGOS VENTA	\$		
				43,228,686	-	43,228,686.00	-		SOBRA PAGO
OBSERVACIÓN: 0									
ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO	ESTADO ACTUAL CLIENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888125402	ARRAS	8,658,686	06/05/2021	13/05/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888137555	ABONO	8,658,686	31/05/2021	03/06/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888139416	ABONO	8,658,686	25/06/2021	02/07/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888139858	ABONO	8,658,686	08/07/2021	21/07/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	888888140666	ABONO	8,593,942	03/08/2021	10/08/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	PRORRATA	174,585	07/10/2021	12/10/2021	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	PRORRATA	3,000,000	28/09/2022	11/10/2022	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	PRORRATA	2,000,000	28/09/2022	11/10/2022	VIGENTE	
1275	20751	JORGE ERNESTO RUIZ ROJAS	94439280	PRORRATA	10	28/09/2022	11/10/2022	VIGENTE	

### CISA 5799 / SAE 24467

- Promesa de Compraventa suscrito el 22 de julio de 2021 entre el señor ELMER GILBERTO POSSO MEDINA y el FRISCO en la cual en la cláusula quinta "PRECIO, FORMA DE PAGO Y ARRAS CONFIRMATORIAS" donde se indica que el valor del inmueble corresponde a \$142.000.000 con la siguiente forma de pago: a. \$28.400.000 pagados el 10 de junio de 2021 y b. El Saldo correspondiente a \$113.600.000 a los 365 días posteriores al pago del numeral 1. es decir, al 10 de junio de 2022.
- Se suscribe el 6 de abril de 2022 Otro sí #1 donde se modifica la cláusula 5ta indicando lo siguiente:

**SEGUNDA:** Que, es de común voluntad de las partes, modificar la Clausula QUINTA, de la promesa de compraventa No. 087 de 2021, para que figure de la siguiente manera:

**CLÁUSULA QUINTA. - PRECIO, FORMA DE PAGO Y ARRAS CONFIRMATORIAS:** El precio de la compraventa, del inmueble prometido en venta en la cláusula primera, es la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$142,000,000.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente manera:

- a. La suma de VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$28,400,000.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagó mediante cupón de pago el día 10 de junio de 2021 con recursos propios, al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, correspondientes al 20% del valor base de venta del inmueble, una vez aprobada la oferta tiene el carácter de arras confirmatorias penales, las cuales serán imputables al precio de compraventa en caso de cumplirse las obligaciones contenidas en ésta promesa; o perdiéndose dicho valor a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, en caso de generarse un incumplimiento de las obligaciones contenidas en ésta promesa por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

**OTRO SI No. 01 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. 087 DE 2021 CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS, ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) Y ELMER GILBERTO POSSO MEDINA (ID SAE 24369 CISA 5779)**

- b. La suma de VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$52.247.664.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagó mediante cupón de pago el día 16 de marzo de 2022 con recursos propios, al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, completando más del 50% del valor base de venta del inmueble.
- c. El pago del saldo, es decir, la suma de CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$113,600,000.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días calendario siguientes a la fecha detallada en el literal a. de la presente cláusula, con recursos propios. Lo anterior debe ser cancelado mediante cupón de pago expedidos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE a EL PROMITENTE COMPRADOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR podrá pagar en forma anticipada el saldo del precio de compraventa del inmueble prometido, de lo cual deberá solicitar el cupón de pago e informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, acompañando el comprobante de la consignación bancaria, a fin de que se certifique el ingreso del dinero a órdenes de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que durante la vigencia de la obligación que surgirá como consecuencia del perfeccionamiento del contrato de venta prometido, reconocerá y pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses de plazo a la tasa DTF T.A + Spread de 1.25 intereses que deberán ser liquidados sobre los saldos de capital vigente y cancelados de manera mensual con cada una de las cuotas, desde la firma de la promesa y hasta el pago del 100% del bien, pagaderos en la modalidad mes vencido. Sin embargo, si en cualquier momento las tasas superan los límites legales, se aplicará la más alta autorizada por la Ley, de acuerdo con la certificación que al respecto expida la Superintendencia Financiera.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del Código de Comercio, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora. Entiéndase como cumplimiento tardío, el incumplimiento superior a 5 días calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha en que debió cumplir su obligación.

**PARAGRAFO CUARTO:** Las partes establecen que, a partir de la entrega material del inmueble, el 50% del valor de la venta serán considerado como ARRAS CONFIRMATORIAS, perdiéndose dicho valor a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, en caso de generarse un incumplimiento de las obligaciones contenidas en ésta promesa por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.



De lo anterior se puede establecer que el otro si presenta error en la definición del valor total del inmueble toda vez que al sumar los pagos allí indicados superan el valor establecido en la oferta comercial aprobada.

- a. Se evidencia que el valor identificado en el literal **b** del otro sí #1 por valor de \$52.247.664 corresponden \$2.247.664 al pago de intereses de acuerdo con lo descrito en el archivo de soporte de pagos de la SAE, los cuales están siendo registrados como abono al precio del inmueble como se evidencia a continuación.

ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO	
Administrador		<b>CONSULTAR</b>		VALOR VENTA	VALOR VENTA DESCUENTO	PAGOS VENTA	\$	
				142,000,000	-	98,400,000.00	43,600,000.00	
								FALTA PAGO
OBSERVACIÓN 0								
ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	CONCEPTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO	IDENTIFICADO	ESTADO ACTUAL CL
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888138542	ARRAS	28,400,000	10/06/2021	17/06/2021	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888142748	INTERESES	280,430	03/08/2021	10/08/2021	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888152547	INTERESES	1,704,346	14/12/2021	16/12/2021	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	98396206	ABONO	20,000,000	14/01/2022	04/02/2022	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888159383	ABONO	30,000,000	22/02/2022	02/03/2022	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	98396206	INTERESES	262,868	16/03/2022	23/03/2022	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888189597	INTERESES	7,041,928	07/09/2022	20/09/2022	VIGENTE
5779	24369	ELMER GILBERTO POSSO MEDINA	88888190150	ABONO	20,000,000	15/09/2022	20/09/2022	VIGENTE

- b. Se evidencia incumplimiento de la cláusula 1 del Otro sí, toda vez que el plazo para pagar el saldo del inmueble venció el 10 de junio de 2022, a la fecha no se evidencia la suscripción de otro si modificatorio ni la declaración de incumplimiento por parte del oferente.

### CISA 5762 /SAE24325

- a. Se incumple los términos establecidos para la firma de la escritura descrita en la Promesa de Compraventa suscrita el 4 de agosto de 2021, no obstante, no se evidencia documentalmente el otro Sí #1, que modifique la fecha de la escritura.

### 4.7.2.5. INMUEBLES QUE NO CONTINUARON PROCESO DE COMERCIALIZACION

#### CISA 6190 SAE 24787 – Desistido

- a. Se realiza puja por el ID 6190 el 16 de marzo de 2021 por la señora Beatriz Eugenia Villalobos a las 12:25:35 p.m. por valor de \$35.875.000 se habilita sexto día por oferta hecha por la señora Beatriz, adicionalmente se radica oferta por la misma señora Beatriz vía WEB el 24 de marzo de 2021 a las 10:17:35 oferta que de acuerdo con el informe de pujas fue habilitada el 25 de marzo de 2021 a las 8:19:07, generando incertidumbre en la fecha real de la radicación de la oferta (Anexos).

Informe PujasSAE										
IDSAE	IDCISA	DIRECCION	CIUDAD	SUB TIPO	VALORPROPI	PRECIO BASE DE VEM	VALOROFERTA	SUCURSAL	ESTADO PUJA	FECHA ESTADOCOMERCIAL
24787	6190	CL 5 38 25 29 33 45 OF 215	CALI	OFICINA	35857000	35857000	36,800,000.00	GERENCIA ZONA PACÍFICO	CERRADA	16/12/2020 15:38:03
24787	6190	CL 5 38 25 29 33 45 OF 215	CALI	OFICINA	35857000	35857000	36,000,300.00	GERENCIA ZONA PACÍFICO	CERRADA	16/12/2020 15:38:03
24787	6190	CL 5 38 25 29 33 45 OF 215	CALI	OFICINA	35857000	35857000	36,000,100.00	GERENCIA ZONA PACÍFICO	CERRADA	16/12/2020 15:38:03
24787	6190	CL 5 38 25 29 33 45 OF 215	CALI	OFICINA	35857000	35857000	36,000,000.00	GERENCIA ZONA PACÍFICO	CERRADA	16/12/2020 15:38:03
24787	6190	CL 5 38 25 29 33 45 OF 215	CALI	OFICINA	35857000	35857000	35,857,000.00	GERENCIA ZONA PACÍFICO	CERRADA	16/12/2020 15:38:03

FECHA INICIO PUJA	FECHA CIERRE PUJA	FECHA FIN PUBLICACION	ORDEN DE ELEGIBILIDAD	Id Puja	ESTADOOFE RTA	NOMBRECLIENTE	Id Cliente	Dia Adicional	Fecha Oferta
16/03/2021	23/03/2021 16:00:00	05/04/2021 0:00:00	1	4577	APROBADA	beatriz eugenia villalobos murillo	31998050	CON DIA ADICIONAL	25/03/2021 8:19:07
16/03/2021	23/03/2021 16:00:00	05/04/2021 0:00:00	2	4577	NEGADA	beatriz eugenia villalobos murillo	31998050	CON DIA ADICIONAL	23/03/2021 14:10:36
16/03/2021	23/03/2021 16:00:00	05/04/2021 0:00:00	3	4577	NEGADA	Luz Ayda Ortegon Diaz	65699847	CON DIA ADICIONAL	18/03/2021 17:26:41
16/03/2021	23/03/2021 16:00:00	05/04/2021 0:00:00	4	4577	NEGADA	Nulber Durán Gómez	16754073	CON DIA ADICIONAL	17/03/2021 9:56:09
16/03/2021	23/03/2021 16:00:00	05/04/2021 0:00:00	5	4577	NEGADA	beatriz eugenia villalobos murillo	31998050	CON DIA ADICIONAL	16/03/2021 14:34:11

- b. La señora Beatriz cumplió con los pagos correspondientes del ID 6190 donde se realiza un pago total de \$36.800.000 el 31 de mayo de 2021, el cual se registra en el archivo de pagos como DESISTIDO
- c. Se firma promesa de compraventa del ID 6190 el 2 de agosto de 2021 con fecha de escrituración el 30 de agosto de 2021, no obstante, no se evidencia otro sí modificatorio del mismo, ni la firma de la escritura protocolaria de la negociación.
- d. Se aporta Contrato de Transacción entre la SAE y la Señora Beatriz Eugenia Villalobos Murillo donde se realiza el cambio del inmueble identificado con el ID 6190 por el cual pujo en el mes de marzo para ser modificado por el ID 6174 el cual registra habilitación de puja el 14 de marzo de 2022 a las 10:57:56 por valor de \$49.300.000.

### CISA 6240 / SAE 24711 – RETIRADO

- a. Inmueble activa puja el 17 de febrero de 2021, pago de arras 26 de febrero de 2021, no se suscribe Contrato de Compraventa.
- b. Se indica por medio de Correo electrónico la solicitud de Des-publicación del inmueble de acuerdo con lo indicado en Comité de Negocios Nivel Central de SAE No 59 del pasado 27 de agosto de 2021, en el cual se indica que “el ID 6240 teniendo en cuenta que fue excluido del trámite de enajenación temprana mediante la Resolución 1319 del 09 de septiembre de 2019”

- c. El 30 de junio de 2021, la señora Yolima Alonso Betancourt, solicita la devolución de los dineros aportados por la negociación, no se evidencia comunicación de respuesta.

**CISA 6240 / SAE 24711**

- a. Se realiza activación de puja el 26 de febrero de 2021 a las 9:08:23 a.m. por el señor ABINSON CASTRO MICHILENO como única oferta.  
b. Se establece la forma de pago en el FOC y promesa de compraventa de la siguiente manera:

Valor de la oferta: 93.090.000

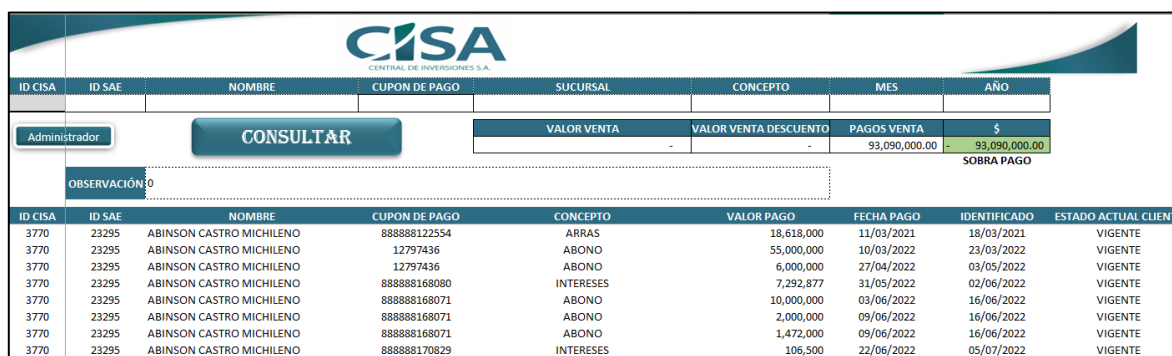
Arras: 18.618.000 pagados el 11 de marzo de 2021

Abono a 90 días: \$74.472.000

- c. Se realiza modificación de la cláusula 5 “PRECIO, FORMA DE PAGO Y ARRAS CONFIRMATORIAS”, en 3 otro sí de la siguiente manera:

OTRO SI	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	AMPLIACIÓN PAGO HASTA
1	26 de julio de 2021	14 de septiembre de 2021
2	27 de diciembre de 2021	23 enero de 2022
3	31 de marzo de 2022	Sin fecha determinada

En la siguiente imagen se detallan las fechas y pagos realizados por el oferente, donde se identifica que el señor Castro realizó el pago total del inmueble y los intereses definidos



ID CISA	ID SAE	NOMBRE	CUPON DE PAGO	SUCURSAL	CONCEPTO	MES	AÑO
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888122554		ARRAS	11/03/2021	18/03/2021
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	12797436		ABONO	10/03/2022	23/03/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	12797436		ABONO	27/04/2022	03/05/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888168080		INTERESES	7,292,877	31/05/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888168071		ABONO	10,000,000	03/06/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888168071		ABONO	2,000,000	09/06/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888168071		ABONO	1,472,000	09/06/2022
3770	23295	ABINSON CASTRO MICHILENO	888888170829		INTERESES	106,500	22/06/2022

- d. Se informa al señor Castro 5 meses después de realizado el ultimo pago mediante correo electrónico remitido el 3 de noviembre de 2022 por el analista

de inmuebles de zona pacifico que el negocio **fue declarado incumplido** por parte de los Comités de Negocios Nivel Central 32 de fecha 14 de junio de 2022 y ratificado por el Comité 39 del 28 de julio de 2022, indicando que se cobraran las arras y se hará devolución de los valores consignados, decisiones que no fueron informadas al Cliente por parte de la SAE ni de CISA.

#### **CISA 1454 / SAE 20916 – Retirado de comercialización**

- a. Se realiza activación de puja el 7 de diciembre de 2021 a las 14:26:02 por la señora YEWNNY MELISA AGUILAR MURILLO como única oferta.
- b. En correo del 10 de mayo de 2022 se informa por parte de la SAE lo siguiente:  
*“De manera atenta me permito solicitar el retiro del proceso de comercialización del ID 1454 considerando el fallo de tutela informado en ficha de presentación a Comité de Negocios del Nivel Central de SAE No 24 del 10 de mayo de 2022, en el que se indica la imposibilidad de continuar la comercialización del predio por el amparo otorgado a favor del ocupante del inmueble”,* lo que genero la indisponibilidad del inmueble.

#### **4.8. 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 275 acuerdos equivalente al 50% de las normalizaciones realizadas en la vigencia 2021 no se evidencian observaciones relevantes a resaltar, no obstante se recomienda realizar controles efectivos sobre los documentos que están siendo aportados como evidencia de la normalización, toda vez que como se evidencia en el **anexo 2** observaciones particulares se cargan documentos con denominaciones diferentes a las acordadas.

Adicionalmente las observaciones relacionadas con el Aplicativo y de responsabilidad directa de la Gerencia de Normalización de Cartera fueron trasladadas a dicha área para que sean atendidas de manera directa y consolidada.

#### **4.9. ORDENES DE SERVICIO**

Se evaluaron cuatro (4) ordenes de servicio sin observaciones relevantes, se recomienda realizar la numeración de los folios de manera adecuada sin tachones y enmendaduras para evitar perdida de documentos que soportan el proceso contractual.

#### **4.10. ARQUEO DE CAJA MENOR**

El día 11 de noviembre de 2022, se realizó el arqueo a la caja menor de la Agencia Pacifico de responsabilidad de la Coordinadora de la Agencia, evidenciándose un adecuado manejo tanto en los reembolsos como en los soportes presentados a la Auditoria, en cumplimiento a las políticas y directrices establecidas para el buen manejo de estos recursos públicos.

#### **5. HALLAZGOS**

- 5.1.** Evaluadas las causas y controles de los riesgos operativos denominados *“RO-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por inoportunidad en la comercialización de inmuebles debido a la demora(s) y/o inadecuada emisión de conceptos técnicos y/comerciales”* y *“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”*, se evidencio que existe una posible materialización del riesgo ocasionado por las demoras en las suscripciones de las promesas, escrituras y otro si, como documentos soporte de las comercializaciones de la Agencia Pacifico, 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 4.7 y 4.8 del presente informe.
- 5.2.** Evaluados los indicadores implementados en el proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles para medir su gestión y donde la Agencia Pacifico registra su gestión, se evidenció que no se realiza el reporte oportuno de manera mensual y trimestral de los indicadores, 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, tal como se describe en el literal a del numeral 4.4 del presente informe.
- 5.3.** Verificados los gastos causados se evidencio que dos (2) inmuebles que encuentran en estado “registrado” y/o “entregado” en el aplicativo OLYMPUS y que fueron comercializados entre las vigencias 2015 y 2019, se evidencio que CISA realizo pagos de obligaciones posteriores al registro y entrega de

estos inmuebles, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular Normativa 069, tal como se describe en el numeral 4.7.1 del presente informe.

- 5.4.** Evaluada la comercialización del ID CISA 135 / SAE 1881 se evidencia que en el Folio de Matricula Inmobiliaria anotación número 22 de fecha el 06/08/2021, el registro con numero de Radicado 2021-61053 con Oficio 018762 del 2021-07-15 donde se incluye como depositario al señor Fabio Hernan Canizales, quien participa como oferente del inmueble con ID CISA 135, dicha actuación se enmarca como una “INHABILIDAD”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8 del Código de Ética de la Sociedad de Activos Especiales – SAE de fecha 28 de mayo de 2020, que establece *“Los depositarios o promotores de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S o aquellos que hayan practicado avalúos o estimaciones de valor o renta respecto de bienes que sean administrados o comercializados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S,…”*

## **6. OBSERVACIONES**

- 6.1.** Evaluados los indicadores donde se mide la gestión de la Agencia Pacifico en relación con los inmuebles comercializados se observó que estos presentan debilidades en la definición del objetivo y de la formula. Así mismo, la manera en que se determina su medición no es acorde con la formula definida, tal como se detalla en el numeral 4.4 del presente informe.
- 6.2.** Se observó que las acciones implementadas por la Agencia Pacifico para el saneamiento y alistamiento de los inmuebles no ha sido efectivas, en el inventario actual se encuentran registrados inmuebles desde la vigencia 2004 y a la fecha estos no han sido comercializados, tal como se describe en el numeral 4.7.1 del presente informe.
- 6.3.** Evaluado el cumplimiento de metas y la ejecución del presupuesto asignado a la Agencia Pacifico se observó, que en su definición no se contemplan las modificaciones e ingresos de bienes inmuebles de los contratos en administración que generan sobre estimaciones en el cumplimiento de estos, tal como se describe en literal a del numeral 4.6 del presente informe.
- 6.4.** Se observó que la Agencia Pacifico incurre en tiempos que superan un año para formalizar las ventas de los inmuebles generando gastos e

incrementando el riesgo de sanciones por incumplimientos contractuales, tal como se detalla en el numeral 4.7.1. del presente informe.

- 6.5.** Evaluados los inmuebles de CISA se observaron inconsistencia en la documentación aportada para la comercialización, en especial la relacionada con los soportes de escrituración, tal como se describe en el **anexo 1** del presente informe.
- 6.6.** Evaluada la comercialización de los inmuebles de SAE se observó que a los ID CISA1084 / SAE20567 y CISA 6090 / SAE24641 no le cobraron intereses y no se evidencia documento de aprobación de la condonación de los mismos por parte de la SAE, tal como se describe en el numeral 4.7.2.3 del presente informe
- 6.7.** Verificados los Folios de Matricula Inmobiliaria de los inmuebles SAE identificados con los ID CISA 5434 SAE 24493, CISA 5567 / SAE 24548, CISA 1156 / SAE 20608, CISA 1138 / SAE 20613, CISA 2439 / SAE 21954 y CISA 347 /SAE 12336, se observó que quienes intervienen en la Compraventa son el tercero y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE, **NO** el Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (FRISCO) quien es el competente, tal como se describe en el numeral 4.7.2.3 del presente informe.
- 6.8.** Se observo que al ID CISA 150/ SAE 12166 se le hace un cobro mayor al definido en la Promesa de Compraventa, donde el registró de la venta en el Folio de Matricula Inmobiliaria esta por valor de \$400.964.209 y el valor ofertado inicialmente fue de \$325.558.598, tal como se describe en el numeral 4.7.2.3 del presente informe.
- 6.9.** Se observó que al ID 1275 se le aplicó un mayor valor por \$5.000.000, dicho valor debió aplicarse al ID 871, evidenciándose falta de control en la aplicación de los pagos cuando estos corresponden a un mismo oferente, tal como se describe en el numeral 4.7.2.3 del presente informe.

## **7. RECOMENDACIONES**

- 7.1.** En relación con la administración de los riesgos identificados por el proceso de Gestión integral de Activos – Inmuebles, se recomienda a la Gerencia realizar el monitoreo y seguimiento permanente y cumplir con las acciones

descritas en los planes de tratamiento para evitar la posible materialización del riesgo.

- 7.2.** Se recomienda revisar y actualizar los indicadores, con el fin de tomar decisiones efectivas que permitan medir la gestión de la agencia en relación con las metas propuestas, 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.
- 7.3.** Se recomienda dar cumplimiento a los tiempos establecidos en la normatividad interna para comercialización y formalización de los inmuebles CISA y SAE descritos en la Circular Normativa 69 y Documentos de Interés General 007, así como los documentos soporte de comercialización (FOC, Promesa de Compraventa y Escritura).
- 7.4.** Se recomienda atender oportunamente las observaciones realizadas a cada inmueble descritas en los numerales 4.7.2.2 y 4.7.2.4 y anexo 1 adjunto al presente informe.
- 7.5.** Se recomienda revisar las causas y motivos que generaron el retiro y/o desistimiento de los inmuebles una vez activada la puja tal como se describe en el numeral 4.7.2.5 del presente informe.

## **8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA**

De la evaluación realizada a la Agencia Pacifico, se concluye que esta cumple 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.

Así mismo, se debe fortalecer el tema documental, indicadores, riesgos y controles al interior del proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, 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 que permitan eliminar la causa raíz de los hallazgos.



Se valora 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 Agencia Pacifico y Gerencia Inmobiliaria 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

Se realizó mesa de trabajo el 20 de diciembre de 2022 con la Gerente Comercial, la Coordinadora de la Agencia Pacifico, el Analista de Inmuebles con el equipo auditor; no se registraron observaciones al informe preliminar por parte de los auditados, se suscribe la respectiva acta de mesa de trabajo que hace parte de los papeles de trabajo de la auditoría interna y estará disponible para su consulta en caso de ser requerida.

Finalizada la mesa de trabajo se enviaron las observaciones al **anexo 1 únicamente a lo descrito en la observación 6.5**, analizado lo aportado, se retiraron las observaciones identificadas en el informe preliminar de los literales **d** y **f** del ID 18855, literal **c** del ID 17340 de CISA y Literal **a** del ID SAE 5767, con relación al anexo 2 - observaciones de cartera se retiró lo descrito en las obligaciones números 11402012496, 11402021498, 72507026980.

## 10. ANEXOS

**Anexo 1:** Observaciones específicas inmuebles CISA y SAE

**Anexo 2:** Observaciones obligaciones de Cartera

<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 Gonzalez Salcedo</b> Auditor Líder</p>	<p>Fecha de aprobación</p> <p>21/12/2022</p>
--	--	--