

INFORME DE AUDITORIA

NOMBRE DEL PROCESO, ÁREA O TEMA A AUDITAR: Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles – Subproceso de Administración de Inmuebles

INFORME PRELIMINAR: (02/10/2023)

INFORME DEFINITIVO: (24/10/2023)

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 Decreto 338 de 2019 y 403 de 2020 CGR, “Fortalecimiento del Control Fiscal” y las Normas Internas implementadas por la Entidad, 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 marzo de 2023 por el Comité Asesor de Junta Directiva de Auditoría, la Oficina de Control Interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles – Subproceso de Administración de Inmuebles, de conformidad al Plan de Auditoría y/o Carta de Representación dado a conocer con anterioridad a la Vicepresidente Operativa como responsable, cuyo propósito principal fue verificar la existencia y efectividad de los controles, la correcta administración de los riesgos y efectuar las recomendaciones necesarias en pro del mejoramiento continuo y permanente del proceso, 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, Circulares Normativas aplicables al Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles – Subproceso de Administración de Inmuebles como también el cumplimiento de la política y normatividad legal vigente aplicable al subproceso, generando una cultura organizacional fundamentada en la información, el control y la evaluación.

3. ALCANCE

La Oficina de control interno realizó Auditoría Interna de Gestión al Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles – Subproceso de Administración de Inmuebles, evaluando la aplicabilidad de los procesos y procedimientos establecidos en los manuales y las circulares internas, políticas y normatividad legal vigente, donde se evaluó el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2023.

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 6, Estatuto de Auditoría Interna, séptima dimensión y tercera línea de defensa del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG versión 5, la auditoría se realizó del 4 de julio al 30 de septiembre de 2023.

4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

4.1. EVALUACIÓN DE AUDITORÍAS ANTERIORES

4.1.1. Auditorías anteriores: Verificado el plan de mejoramiento correspondiente a la vigencia 2022, en relación con el subproceso de administración de inmuebles se encuentran pendientes por cumplir los siguientes hallazgos y observaciones:

CLASIFICACION Y CODIGO DEL HALLAZGO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO U OBSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN A REALIZAR	OBSERVACIÓN AUDITORIA
HA3	<p>5.3. Pacífico: 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.</p>	Seguimiento mensual a los gastos posteriores a la entrega de los inmuebles, validando gastos en las agencias después de la fecha de entrega.	<p>El ID 18816 no han presentado avance en su gestión por parte de la Gerencia de Inmuebles, por lo tanto, No se Cierra el Hallazgo.</p> <p><i>Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se aporta la evidencia de exclusión del inventario del ID 18733, verificado el registro de la exclusión en el aplicativo OLYMPUS, este fue realizado el 21 de septiembre de 2023.</i></p>
	<p>HA4 Inmuebles: Verificados los gastos causados para once (11) inmuebles que encuentran en estado “registrado” y/o “entregado” en el aplicativo OLYMPUS y que fueron comercializados entre las vigencias 2018 y 2021, se evidencio que CISA a la fecha sigue pagando obligaciones como vigilancia, impuestos y administraciones, entre otros gastos posteriores al registro y entrega de estos inmuebles, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular Normativa 069, tal como</p>		<p>El ID 18816 no han presentado avance en su gestión por parte de la Gerencia de Inmuebles, por lo tanto, No se Cierra el Hallazgo.</p> <p><i>Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se aporta la evidencia de exclusión del inventario del ID 18733, verificado el registro de la exclusión en el aplicativo OLYMPUS, este fue realizado el 21 de septiembre de 2023</i></p>

	se detalla en el numeral 4.9 del presente informe.		
OBS2	Consolidado de incumplimiento de Indicadores (Observación 6.1 – Zona Caribe, Hallazgo 5.2 y Observación 6.1 – Zona Pacífico, Observaciones 3,4,5 de Zona Centro y Observación 01 de Zona Andina	Realizar mesa de trabajo con el equipo de Dirección de Planeación estratégica y Sistemas de Información para validar la pertinencia y actualización de los indicadores del proceso.	<i>Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se aportó la evidencia de la actualización de los indicadores del proceso, por lo anterior Se cierra la observación, verificada la información.</i>

4.1.2. Auditorías internas de Calidad: El Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles no registra acciones en el aplicativo ISOLUCION.

4.1.3. Plan de Mejoramiento CGR: El Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles en ejecución del subproceso de Administración de Inmuebles, es el responsable de la ejecución de las siguientes acciones inscritas en el Plan de Mejoramiento vigente suscrito con la Contraloría General de la República en enero de 2023.

CÓDIGO HALLAZGO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIÓN AUDITORIA INTERNA
H09Jun14	Inventario Final de Inmuebles Según base de datos de CISA hay 24 inmuebles de las vigencias 2003,2005 y 2007 por \$1.036.5 millones en depuración contable. 22 corresponden a la venta realizada a CGA y son propiedad de CGA, pues se efectuó el pago por esta transacción; las escrituras están a nombre de CISA por cuanto los juzgados no permitieron que se cediera el proceso al comprador(H9-jun14)	Ejecución del procedimiento definido en la circular 70.	No se cierra el hallazgo de acuerdo con lo descrito en el numeral 4.6.1 del presente informe

H1.1Dic17	<p>Inmuebles registrados en los Inventarios cuyo titular no es CISA. Se encontraron 6 inmuebles registrados en el Aplicativo Olympus (administrador de la información de bienes inmuebles), los que al ser cotejados con los Certificados de Tradición y Libertad se evidenció que el propietario no es CISA sino otros terceros: ID 2011, 6503, 6650, 15852, 2134 y 15705</p>	Continuar el seguimiento al estado de los procesos jurídicos de los inmuebles aún pendientes ID's 6503 y 6650 hasta su definición y actualización en el aplicativo Olympus.	No se cierra el hallazgo
H1.2Dic17	<p>Inmuebles cuyo titular es CISA, pero no se encuentran registrados en Estados Financieros (cta 151003 Inventario). En consulta al VUR, se encontraron 8 inmuebles cuyo propietario, según registro es CISA, sin embargo, no se encontraron los registros en la cuenta de Inventarios; Folios MI 080-54704, 140-51174, 50C-1220000, 50C-1507762, 190-23915, 50C-1507760, 50C-1507761 y 50C-1507763</p>	Continuar el seguimiento para el inmueble matrícula No. 50C-1220000 (único pendiente a la fecha) hasta la definición de su propiedad y actualización en el aplicativo Olympus si aplica.	No se cierra el hallazgo
H2. NOV22	<p>Gestión Inmueble ID 2575: Por medio de negocio jurídico de compraventa en el año 2009, CISA adquirió un predio que estaba arrendado sin que a la fecha haya logrado su restitución; a la fecha no se ha logrado la disponibilidad total del bien para la comercialización debido a la falta de legitimación en la causa por activa de CISA, por la aparente falta de trámite y/o de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento según lo establecido en providencia de fecha 23 de noviembre de 2015, cesión que, según el régimen de derecho privado que rige los actos y contratos de CISA, debió adelantarse.</p>	Realizar saneamiento jurídico y técnico que permita la movilización del activo	No se cierra el hallazgo

H5. NOV22	<p>Saneamiento y Entrega de Inmuebles: En el inventario a 31/12/2022 aparecen inmuebles en estado de “trámite de venta” después de haber terminado todo el proceso de comercialización (CISA recibió el dinero) y no se ha realizado la entrega física del inmueble a los compradores por tener pendiente saneamiento o algún tipo de actividad por realizar para culminar el trámite de comercialización y efectuar la entrega física del inmueble.</p>	Realizar arqueo y depuración del inventario de inmuebles propios de CISA determinando su estado para saneamiento y entrega.	No se cierra el hallazgo
H6. NOV22	<p>Actualización de Inventario: En los sistemas de información de la entidad, un certificado catastral de fecha 23 de marzo de 2022 en el que figura CISA S.A. como propietario y por tanto como titular de la obligación tributaria del predio Gabinete en el Municipio de Guadalupe – Huila (ID 17304). Adicionalmente este mismo predio figura a octubre de 2022, en la base de datos de inmuebles de propiedad de CISA S.A. a pesar de haber sido transferido mediante escritura pública número 2843 de noviembre de 2012.</p>	Realizar saneamiento jurídico y técnico que permita la movilización del activo	No se cierra el hallazgo
H7. NOV22	<p>Gastos e Indicadores Administración de Inmuebles: La composición de gastos ejecutados por CISA a los inmuebles de la muestra seleccionada que el 65,58% corresponde a impuestos, el 17,32% a vigilancia y el 17,1% restante a otros ítems (administraciones, limpieza, avalúos, publicidad, gastos legales, certificados de libertad, entre otros), se destaca que para algunos inmuebles (ID 17872 y 18557) el valor de los gastos supera el valor del avalúo hasta en 282%, para otros inmuebles (ID 139, 11409, 17107, 18502, 18524 y 18846)</p>	Definir e implementar estrategias para la comercialización de los activos identificados o generar acciones para su movilización y depuración del inventario	No se cierra el hallazgo

	<p>los gastos representan alrededor del 30% y hasta el 63,7% del valor del avalúo. Es decir que para estos inmuebles del valor de la venta se debe descontar una cantidad</p>		
--	---	--	--

Fuente: Plan de Mejoramiento Consolidado CGR – CISA – Enero 2023

Verificada la efectividad de las acciones de mejora descritas en el Plan de Mejoramiento CGR, por la Vicepresidencia de Operaciones y Gerencia de Inmuebles, para eliminar la causa raíz de los hallazgos evidenciados por la Contraloría General de la República, se observó lo siguiente para cada hallazgo:

H1.1Dic17 Inmuebles registrados en los Inventarios cuyo titular no es CISA:

Verificados el estado jurídico aportado por el proceso en el Aplicativo OLYMPUS con corte a diciembre de 2022 y el informe de saneamiento aportado a la Auditoría Interna se identifica que dichos inmuebles se encuentran identificados como “casos marcados como Fraude” con la siguiente información:

ID 6503:

- a. El predio fue adquirido por CISA mediante compraventa contenida en la Escritura 4335 del 14/12/2005 de la Notaría 38 de Bogotá hecha a Banco BBVA (Anotación 18 del folio).
- b. El predio registra posteriormente una aparente compraventa hecha de CISA a la señora Anatilde Parra Barreto identificada con CC 24162164 mediante Escritura Pública 10838 del 31/12/2006 de la Notaría 21 de Bogotá registrada en la anotación 19 del folio.
- c. *Conforme lo anterior, CISA adelantó proceso penal con radicado No. 10016000023200800937 en la Fiscalía Seccional 144. El 12/09/2019 se fijó audiencia la cual no se llevó a cabo teniendo en cuenta que no asistieron la totalidad de los citados.*
- d. El 13/05/2021 la Gerencia Jurídica del Negocio informo que no se tiene copia de la escritura pública mediante la cual supuestamente CISA cedió el predio ya que la misma no existe en el protocolo de la Notaría.
- e. Desde dicha fecha no se cuenta con información del estado del proceso y no se cuenta con acceso a la plataforma Temis para revisar el estado actual. De igual manera se evidencia en la consulta VUR que el predio no registra ningún tipo de medida cautelar proferida por parte de la Fiscalía para garantizar la publicidad de

la denuncia penal en curso y cuenta con 2 compraventas posteriores al fraude realizadas a los particulares Carlos Reinel Ariza Camelo CC 19281670 (anotación 20), Nancy Cardenas Sanchez CC 52036681 y Jose Norberto Agudelo Sabogal CC 79201919 (Anotación 21).

De lo descrito en los literales anteriores y verificada la información en el aplicativo TEMIS, se evidenció que el proceso asociado con el ID 6503 identificado con el código 179227 de TEMIS en el módulo de gravámenes del aplicativo OLYMPUS se encuentra desactualizado, toda vez que dicho proceso está inscrito con el código TEMIS 139574 y la información correspondiente al proceso 10016000023200800937, registra actuaciones hasta el mes de julio de 2022 como se evidencia en la siguiente imagen donde se indica como última actuación “...En el informe rendido el 30 de septiembre de 2022 por el abogado indica que se reunió con la fiscal, el proceso se había desarchivado por petición mía y se habían emitido unas órdenes a policía judicial en agosto de 2021..”

Información básica del proceso No. 139574

A favor de CISA
Tipo de proceso: PENAL
Sub-Tipo proceso: FALSEDAD MATERIA
Sucursal: AGENCIA INSULAR Y
Departamento: CUNDINAMARCA
Ciudad: BOGOTA
Juzgado: 144 FISCALIA SECCIO
Negociación vigente:
No. de radicación Ekogui: 0

Últimos registros
Etapa actual: INDAGACION PRELIMINAR
Última cesión: Ninguna

Observación de la última actuación:
 EN EL INFORME RENDIDO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 INDICA LO SIGUIENTE: "QUIE SE REFINIO CON LA FISCAL F...

Título Judicial:

Involucrados en el proceso

Número de identificación	Nombre
52036681	CARDENAS MANCHE
860042945	CENTRAL DE INVERSI

Actuaciones del proceso No. 139574

Módulo en donde se observan las actuaciones de un proceso

Procedimiento de búsqueda
Criterio: Todos
Valor:

Trabajar con Actuaciones
 Agregar una Actuación
 Modificar una Actuación
 Eliminar una Actuación
 Ver detalle
 Actualizar Actuaciones
 Descargar Actuaciones
 Otras Opciones
 Documentos Actuaciones

Agrupado por: Orden Procesal

Orden Procesal	Etapa	F de Actuación	Actuación	Actuante
Orden Procesal: 1	DENUNCIA, QUERRELA O PETICION	05/02/2008	PRESENTACION DENUNCIA LEY 906	OSCAR DAR
Orden Procesal: 2	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	19/07/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	HOLLMAN A
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	13/07/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	10/06/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	27/04/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	25/03/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	15/03/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	14/02/2022	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	13/04/2021	INVESTIGACION DE LA CONDUCTA...	VICTOR HUC
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	22/05/2013	FISCALIA DE CONOCIMIENTO	LILIAN CECIL
	INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	09/08/2010	RESOLUCION DE ARCHIVO	OSCAR DAR

Fuente: Aplicativo TEMIS – Agosto 2023

ID 6650:

- El predio fue adquirido por CISA mediante compraventa contenida en la Escritura 1954 del 22/11/2005 de la Notaria 3 de Bogotá hecha a Banco Gran Ahorrar (Anotación 24 del folio).

- b. El predio registra posteriormente una aparente compraventa hecha de CISA a la señora Mireya Murcia Parra identificada con CC 60337347 mediante Escritura Publica 1077 del 30/03/2007 de la Notaria 26 de Bogotá registrada en la anotación 28 del folio.
- c. Conforme lo anterior, CISA adelantó proceso penal con radicado No. 11001600023200801871 en la Fiscalía Seccional 118.
- d. El 13/05/2021 la Gerencia Jurídica del Negocio informo que el proceso penal se encontraba en etapa de indagación preliminar, que el 14 de febrero de 2019 la Fiscalía ordenó la práctica de unas pruebas y se remitió orden de Policía Judicial con destino a la coordinación del CTI. El 11 de diciembre del mismo año, el despacho del fiscal señaló que se encuentra pendiente recibir informe de la Policía Judicial y adelantar la respectiva audiencia de restablecimiento del Derecho en la que se pretende el Juez acceda a ordenar la cancelación de las anotaciones que registra el folio de matrícula inmobiliaria desde la venta fraudulenta.
- e. Desde dicha fecha no se cuenta con información del estado del proceso y no se cuenta con acceso a la plataforma Temis para revisar el estado actual. De igual manera se evidencia en la consulta VUR que el predio registró prohibición de enajenar y tramitar nuevos registros realizada por la Fiscalía General de la Nación (Anotación 32 del folio); sin embargo, posteriormente dicha anotación fue cancelada el 08/07/2022 (Anotación 34).
- f. De igual manera, el folio cuenta con 2 compraventas posteriores al fraude realizadas a los particulares Willy Ortiz Rueda CC 79690938 (anotación 29) y Valentina Duque Lopez Menor (Anotación 30).

Como se menciona en el ID 6503 se presenta desarticulación en la información que se aporta como gestión en los aplicativos OLYMPUS y TEMIS en relación a la información cargada para el **ID 6650** identificado en TEMIS con el código 179228 proceso 11001600023200801871, toda vez que como se menciona en el literal **d**, la información difiere de la cargada en TEMIS como se observa en la siguiente imagen donde se registra como última actuación que *“No se puede realizar la audiencia de restablecimiento del derecho en razón a que el contrato con el abogado asignado había terminado”*.

The screenshot displays the TEMIS application interface. On the left, there is a sidebar with 'Información básica del proceso No. 179228'. The main area shows 'Actuaciones del proceso No. 179228' with a table of actions. The table has columns for 'Etapa', 'F de Actuación', and 'Actuación'. The actions listed include 'INDAGACION PRELIMINAR LEY 906' and 'DICTAMEN PERICIAL'.

Etapa	F de Actuación	Actuación
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	12/01/2021	DICTAMEN PERICIAL
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	16/10/2020	DICTAMEN PERICIAL
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	30/06/2019	DICTAMEN PERICIAL
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	28/03/2019	INFORME DE POLICIA JUDICIAL
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	22/02/2018	CONTINUACION AUDIENCIAS
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	06/12/2017	ENTREGA DE DOCUMENTOS AL AB...
INDAGACION PRELIMINAR LEY 906	03/11/2017	ENTREGA DE DOCUMENTOS AL AB...

Fuente: Aplicativo TEMIS – Agosto 2023

En la imagen anterior se observa que la información que está siendo registrada por el Proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles subproceso de administración y saneamiento de inmuebles no corresponde en su totalidad a la realidad del proceso y se deberá revisar la inscripción de los gravámenes de los inmuebles en OLYMPUS y en TEMIS de manera articulada con el fin de minimizar el riesgo de no ejecutar las acciones judiciales pertinentes a favor de CISA.

Así mismo y con la evidencia de la existencia de procesos judiciales activos para los ID's 6503 y 6650, **por lo tanto, no se Cierra el hallazgo.**

H1.2Dic17 Inmuebles cuyo titular es CISA, pero no se encuentran registrados en los Estados Financieros (cuenta 151003 Inventario): Evaluada la información relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias se evidencia los siguiente:

- MI 080-54704**, inmueble transferido a Crear País – febrero 2021
- MI 140-51174**, inmueble transferido a CGA – Agosto 2020
- 50C-1220000**, inmueble se encuentra pendiente de gestión por parte de la Gerencia de inmuebles con el fin de establecer la propiedad del inmueble, donde fue activado el flujo de **“depuración de inmuebles”** con el Zeus padre 619641 radicado el 20 de abril de 2022, dando continuidad al trámite con el Zeus 619655 de fecha 21 de mayo de 2022, radicado que a la fecha se encuentra pendiente de gestión por parte de la Gerencia de Inmuebles, el

inmueble se encuentra identificado con el ID 19330 incluido en el inventario contable de CISA el 01/02/2022.

Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se informa por parte de la Gerencia de Saneamiento que el folio de matrícula fue cerrado en febrero de 2022, no obstante, a la fecha esta pendiente la actualización jurídica del proceso penal y se habilitará el proceso administrativo por parte de la Dirección jurídica de CISA.

- d. **190-23915**, Inmueble identificado con el ID 8402 a nombre de CISA e incluido en el inventario contable desde 18 de diciembre de 2019
- e. **50C-1507760, 50C-1507761, 50C-1507762, 50C-1507763**: De los anteriores folios se encuentran cerrados los terminados en 60-61-62, el folio 50C-1507763 se encuentra activo como se evidencia en la siguiente imagen, el cual a la fecha sigue registrando como propiedad de CISA y no fue transferido a CGA, adicionalmente en los 4 folios mencionados se identifica una matrícula matriz con folio 50C-304577 la cual en su anotación número 20 describe la venta de CISA a la CGA.

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 23/08/2023	Hora: 09:32 AM	No. Consulta: 474035624
N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-1507763	Referencia Catastral:	
Departamento: BOGOTÁ D.C.	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: BOGOTÁ D. C.	Cédula Catastral:	
Vereda: BOGOTÁ D. C.	Nupre:	
Dirección Actual del Inmueble: CARRERA 47 75-10 "EDIFICIO ANA JOSE" PROPIEDAD HTAL. AREA DE FUTURA AMPLIACION (CUBIERTA)		
Direcciones Anteriores:		
Determinación:	Destinación económica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 22/03/2000	Tipo de Instrumento: ESCRITURA	Fecha de Instrumento: 21/03/2000
Estado Folio: ACTIVO		
Matricula(s) Matriz:		
- 50C-304577		
Matricula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio: URBANO		
Alertas en protección, restitución y formalización		

Fuente: Consulta VUR – agosto 2023

Consultas VUR	
22/8/23, 15:32	
 <p>ventanilla único de registro</p>	
<p>Estado Jurídico del Inmueble</p> <p>Fecha: 22/08/2023 Hora: 03:27 PM No. Consulta: 473742712 No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-304577 Referencia Catastral: AAA0056OJTO</p>	<p>ANOTACION: No 20 Fecha: 24-12-2012 Radicación: 2012-118282 Doc: ESCRITURA 2238 del 2012-10-29 00:00:00 NOTARIA CUARTA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$63.000.000 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA NIT. 8600429455 A: COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACION. NIT. 9001591085 X</p>

Fuente: Consulta VUR – agosto 2023

Por lo anterior y con la evidencia de que a la fecha el folio 50C-1507763 aún está en propiedad de CISA, el proceso deberá adelantar las acciones necesarias que determinen el estado actual del inmueble, **por lo tanto, No se Cierra el hallazgo.**

H2. NOV22 Gestión Inmueble ID 2575: Realizada la verificación del estado del inmueble en los aplicativos OLYMPUS y TEMIS, se evidenció que el proceso VERBAL – REIVINDICATORIA – RECONVENCION PERTENENCIA que cursaba en el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD SOGAMOSO – BOYACÁ, emitido sentencia mediante el Auto Interlocutorio No. 0729 de fecha 13 de diciembre de 2022, donde establece en el artículo 3° “**ORDENAR** la terminación del proceso declarativo con radicación 157593153001-2016-00035-00, por el desistimiento de las pretensiones reivindicatorias propuestas CETRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, así como las pretensiones de prescripción adquisitiva propuestas en reconvencción por la NUEVA IPS BOYACÁ S.A.” y en su artículo 4° “**ORDENAR** la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda, sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 095-60469, 095-2752 y 095-49319 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sogamoso, comunicada con Oficio No. 0790 calendado el 27 de mayo de 2016 (doc-004 C-002). Por Secretaría, ofíciase”, actuación que a la fecha no se ve reflejada en el Certificado de Tradición y Libertad de dichos folios, evidenciando así falta de gestión de la entidad lograr la movilización del activo de manera eficiente.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que las acciones realizadas no permiten la movilización del Inmueble, **No se Cierra el Hallazgo.**

H09Jun14 Inventario Final de Inmuebles - H5. NOV22 Saneamiento y Entrega de Inmuebles - H6. NOV22 Actualización de Inventario (Se unifican estos tres (3) hallazgos al ser la misma acción de mejora): Verificada la información de los inmuebles en el inventario general de la Gerencia de Inmuebles que fueron relacionados en el informe de la CGR y de la Auditoría Interna de Gestión realizada en la vigencia 2022 se observó lo siguiente:

ID	GASTOS REGISTRADOS	OBSERVACIÓN AUDITORIA INTERNA
139	\$6,489,348.00	Se informo en el mes de septiembre de 2022 por la coordinación de la agencia Insular y Centro Oriente que "NO SE HA REALIZADO LA ENTREGA POR TEMA DE IDENTIFICACION DE LINDEROS", a la fecha el ID no hace parte de los inmuebles en

		responsabilidad de la Gerencia de Saneamiento. Estado en OLYMPUS "Entregado"
140	\$6,489,348.00	Se informo en el mes de septiembre de 2022 por la coordinación de la agencia Insular y Centro Oriente que "NO SE HA REALIZADO LA ENTREGA POR TEMA DE IDENTIFICACION DE LINDEROS", a la fecha el ID no hace parte de los inmuebles en responsabilidad de la Gerencia de Saneamiento. Estado en OLYMPUS "Entregado"
18094	\$75,824.00	Inmuebles en estado " excluidos del inventario ", a la fecha no se evidencia la recepción del reintegro de los \$227.472, última actuación remisión de comunicación por parte del coordinador de inmuebles de la agencia insular y centro oriente del 14 de julio de 2022.
18096	\$75,824.00	
18097	\$75,824.00	
18129	\$209,256.00	Inmueble entregado el 25 de mayo de 2022 - FMI registrado el 25 de mayo de 2022, no sé a actualizado la información en el Olympus el cual registra estado "Escriturado", a la fecha no se evidencian acciones de reintegro de los gastos
18373	\$740,967.00	Gastos reintegrados por el Tercero el 06 de octubre de 2022. Estado en OLYMPUS desactualizado se encuentra en "Entregado"
18531	\$132,198.00	Gastos reintegrados por el Tercero el 25 de julio de 2022. Estado en OLYMPUS desactualizado se encuentra en "Entregado"
18533	\$171,206.00	A la fecha no se evidencia el soporte de pago realizado por el tercero a la empresa CONSUERTE en Villavicencio, informado por el coordinador de la Agencia insular y centro oriente el 14 de julio de 2022.
18254	\$5,299,629.00	Inmueble con promesa de compraventa del 31 de enero 2021, fecha desde la cual se encuentra en estado "Aprobado" tanto OLYMPUS como en el archivo de Inventario General de la Gerencia, así mismo no ha sido asignado a la Gerencia de Saneamiento.
16907	\$1,466,562,519.00	Se registra en OLYMPUS como "desistido" el 24 de enero de 2023, no obstante CISA notifico al oferente el 10 de octubre de 2022, la devolución de los dineros aportados por "Retractación" por parte de la entidad, a la fecha no se ha realizado la devolución y/o reintegro de los \$495.476.887 pagados por el oferente " Corporación Expo ferias de Cúcuta", adicionalmente en enero 24 de enero de 2023 se ratifica la solicitud al oferente sin obtener respuesta y/o solicitud de reintegro por parte del mismo, se resalta que el valor

		de los gastos a la fecha supera el 28% del valor propio del inmueble (\$5.264.000.000)
17304	\$8,724,000.00	Inmueble que se encuentra en revisión por parte de la Gerencia de Saneamiento, ultimo concepto registrado e informado por dicha gerencia (antes jefatura de saneamiento) de junio 2022, en el cual se informa que el ID 17304 tiene relación directa con el ID 16927, el cual fue Vendido el 30 de noviembre de 2012 al señor Gabriel Francisco Rodriguez con la Escritura Publica #2843 de la Notaría 2 del Círculo de Neiva, No obstante el ID 17304 sigue activo en el inventario de la Gerencia de Inmuebles y Gerencia Contable.
15125	\$29,722,790.00	Inmueble que registra estado en OLYMPUS "Prometido" desde el 14 de agosto de 2009, el inmueble en mención presenta la siguiente situación: 1. Se registra otro sí en la oferta comercial del ID 15125 en la cual se identifica como "Cesión de Posición Contractual" de fecha 3 de noviembre de 2009 entre el Favio Andres Urrego y el Representante Legal de la Empresa COINOC, donde se formaliza el cambio de oferente sobre la oferta presentada por el señor Urrego en el mes de agosto de 2009 y el cual se ve reflejado en el Aplicativo OLYMPUS. 2. El FMI 410-7861 original del inmueble comprado por CISA se encuentra cerrado desde el 2015. 2. Se registra un FMI 410-76764 registrado por el señor Favio Urrego Castañeda donde no se identifica CISA como propietaria del inmueble. 3. Se informa en varios documentos aportados en OLYMPUS (borradores) conceptos emitidos por la Gerencia Jurídica de CISA, Jefatura Jurídica de Zona y un contrato de transacción entre CISA y el Señor Urrego, documentos que no se encuentran firmados como definitivos en el aplicativo OLYMPUS. 4. El Inmueble se encuentra identificado como propiedad de CISA tanto en el inventario de la Gerencia de Inmuebles y La Gerencia Contable en estado "Tramite de Venta" 5. A la fecha en el aplicativo el valor propio del inmueble se encuentra en ceros (0) y en el inventario se identifica valor propio por avalúo catastral de \$125.121.000 y un total de gastos de \$29.722.790 por concepto de vigilancia, aseó, seguros, impuesto predial con fechas posteriores a 2015 los cuales corresponden al 24% del valor del inmueble.

Fuente: Aplicativo OLYMPUS - TEMIS – Archivos Gerencia Saneamiento – Septiembre de 2023

Por lo anterior y teniendo en cuenta que las observaciones realizadas en cada ID, **No se Cierra el Hallazgo.**

H7.NOV22 Gastos e Indicadores Administración de Inmuebles: Analizados los gastos de los inmuebles identificados en el inventario de la Gerencia de Inmuebles, a la fecha de ejecución de la auditoría se reitera el hallazgo, toda vez que de acuerdo con las observaciones descritas en el **numeral 4.6.2** del presente informe, las acciones planteadas no han permitido subsanar la causa raíz y se mantienen las observaciones sobre los ID identificados por la CGR relacionados con la generación de gastos y su proporción frente al valor comercial de los inmuebles, por lo anterior **No se Cierra el Hallazgo**

4.2. EVALUACIÓN DE INDICADORES DEL PROCESO.

Verificados los indicadores relacionados con el Sub Proceso de Administración de Inmuebles se evidencia desactualización en los indicadores denominados “Ejecución Presupuesto de Gastos”, “Disponibilidad de inmuebles por Avalúo” y Disponibilidad de Inmuebles por recepción física” relacionados con el subproceso, toda vez que la última medición reportada en el Aplicativo ISOLUCION corresponde al mes de junio de 2022 y los periodos de reporte de acuerdo con las hojas de vida de los indicadores corresponden a periodos trimestrales, incumpliendo lo establecido en el numeral 7 “Resultados” del anexo 9 “Procedimiento para el seguimiento y medición del desempeño del SIG” del Manual 13 – Manual del Sistema Integrado de Gestión”, tal como se describe en el numeral 4.2 del presente informe.

Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se aportaron las evidencias correspondientes a la creación de nuevos indicadores por parte del proceso y la actualización de la caracterización en el marco de la Reorganización realizada en la entidad durante lo corrido del 2023, por lo anterior se retira el hallazgo 5.1 y se ajusta la redacción de la observación 6.1. del informe preliminar.

4.3. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

El Subproceso de Administración de Inmuebles, tiene identificados los siguientes riesgos operativos y de corrupción relacionados con las actividades que desarrolla, los cuales fueron analizados y evaluados por el equipo auditor evidenciando lo siguiente:

CLASE DE RIESGO	RIESGO	CONTROLES	OBSERVACIÓN AUDITORIA INTERNA
OPERATIVO	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comité Vicepresidencia de Negocios 2. Seguimiento y Control de Actividades de Saneamiento 3. Verificación Acta de Entrega y Recibo de Bienes Inmuebles 4. Verificación de Conceptos de Saneamiento 	Los controles no son efectivos toda vez que no se están ejecutando y/o documentando por parte de los responsables del proceso
OPERATIVO	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revisión necesidades particulares de los bienes muebles a recibir 2. Validar pagos pendientes de bienes muebles 3. Revisión conciliación inventario bienes muebles con financiera 4. Validación disponible vs gasto mensual cupo 5. Revisión mensual de la asignación de vigilancia 6. Revisión comportamiento pagos bienes muebles 7. Validación programación servicio de aseo en comité 8. Revisión comportamiento de pagos administrativos 9. Validación automática por parte del aplicativo de inmuebles 10. Revisión de inmuebles para asegurar 	Los controles no son efectivos toda vez que no se están ejecutando y/o documentando por parte de los responsables del proceso

		<ol style="list-style-type: none"> 11. Validar pagos pendientes de inmuebles 12. Revisión trimestral servicio de aseo 13. Validación soportes y gestiones realizadas cupo 14. Validar asignación de vigilancia en comité 15. Revisión pagos vencidos de inmuebles 16. Revisión de inmuebles para asegurar Financiera 	
CORRUPCIÓN	<p>RC-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por generación de egresos no justificados debido a la omisión en políticas de gestión de inmuebles que lesionen los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Validación Conceptos técnicos y comerciales 2. Revisión mensual de los datos del avalúo cargado 3. Validación condiciones y costo beneficio para ROM comité 4. Validación automática perfiles de usuario Olympus para modificación de avalúo 5. Revisión mensual de la asignación de vigilancia 6. Revisión de los datos del avalúo cargado antes de calificación 7. Validación programación servicio de aseo en comité 8. Validación condiciones y costo beneficio para ROM 9. Revisión normatividad vigente 10. Revisión de inmuebles para asegurar 11. Seguimiento por parte de la sucursal a cargo del inmueble 12. Revisión trimestral servicio de aseo 13. Validar asignación de vigilancia en comité 14. Revisión de inmuebles para asegurar Financiera 	<p>Los controles no son efectivos toda vez que no se están ejecutando y/o documentando por parte de los responsables del proceso</p>

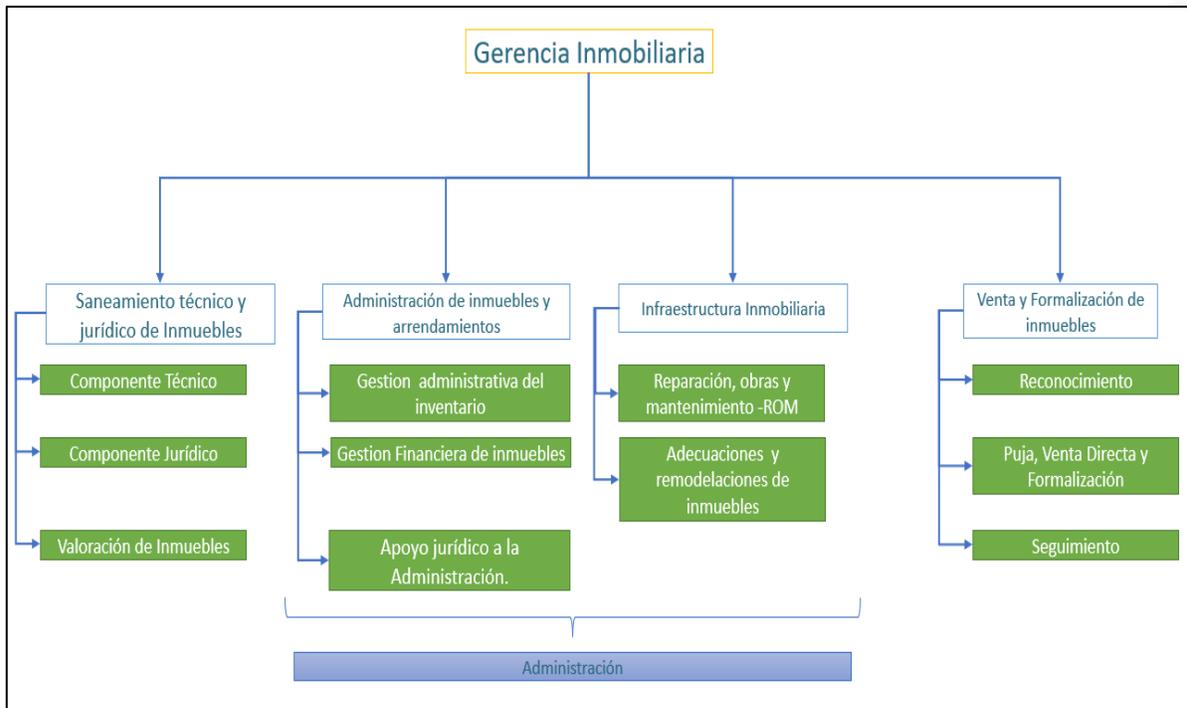
		15. Validación información y documentación solicitud de concepto	
CORRUPCIÓN	RC-GAI-04 Posibilidad de afectación económica por recibir bienes y/o servicios asociados a la comercialización y/o administración de inmuebles propios o de terceros debido a omisión en el cumplimiento de los requisitos legales y/o contractuales	Informe de Supervisión	Sin Observaciones Para la ejecución del Control se identificaron las ordenes de servicios suscritas para atender las necesidades de la Gerencia y que se relacionan en el numeral 4.6.2.1 del presente informe.

Fuente: Aplicativo ASE – septiembre 2023

Evaluados los riesgos del proceso de Gestión Operativa de Muebles e Inmuebles , relacionados con el subproceso de Administración de Inmuebles, se evidenció la posible materialización del riesgo “*RC-GAI-01 Posibilidad de afectación económica por generación de egresos no justificados debido a la omisión en políticas de gestión de inmuebles que lesionen los intereses de CISA para la obtención de un beneficio particular*”, tal como se describe en el **numeral 4.6.2** del presente informe donde se evidencia que los controles no están siendo efectivos, toda vez que no se están ejecutando y no están siendo documentados, lo que genera demoras en las atención de los requerimientos relacionados con la administración del inventario, la no disponibilidad de los inmuebles por limitaciones administrativas, así como generación de gastos en los inmuebles que superan el valor comercial del mismo incumpliendo lo establecido en el numeral 12.3.2 de la Circular Normativa 107.

4.4. ESTRUCTURA DEL PROCESO:

El proceso presenta la siguiente estructura con corte al 30 de agosto de 2023:



Fuente: Vicepresidencia de Operaciones – Agosto 2023

La Gerencia de inmuebles está conformada por 47 funcionarios públicos de los cuales 13 funcionarios se encuentran vinculados con la Gerencia de Saneamiento, 14 soportan las funciones de Administración de Inmuebles y 20 conforman el grupo de trabajo del proyecto FNA.

Adicionalmente, Subproceso no tiene suscritos contratos de prestación de servicios profesionales que apoyen sus funciones.

De la verificación realizada a los manuales de responsabilidades y funciones de cada uno de los cargos asignados al subproceso de Administración de Inmuebles, no se evidenciaron desviaciones a las responsabilidades allí establecidas, toda vez que cada una de las funciones son ejecutadas y soportadas por los funcionarios asignados al subproceso.

4.4.1. Inducción y Reinducción

Los 34 funcionarios asignados al subproceso de Administración de Inmuebles entregaron las certificaciones como evidencia de la Inducción y Reinducción

requerida por la Gerencia de Recursos en los términos establecidos por dicho proceso.

4.5. GESTION DE TRAMITES, PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, DENUNCIAS, SUGERENCIAS

El subproceso de administración de inmuebles tiene registradas las siguientes Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias radicadas en la vigencia 2023 y que a la fecha de realización de la auditoria no han registrado respuesta por parte del subproceso:

<u>RADICADO</u>	<u>FECHA RECEPCION SOLICITUD</u>	<u>FLUJO</u>	<u>ESTADO FLUJO</u>	<u>USUARIO ACTUAL</u>	<u>FECHA MAXIMA DE RESPUESTA</u>	<u>DIAS SIN RESPUESTA</u>
750909	06/03/2023	DEVOLUCIONES DE SALDO	PENDIENTE ELABORAR RESPUESTA AL CLIENTE	JOSE DE JESUS ECHEVERRIA ARTETA	28/03/2023	-140
761021	12/05/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	01/06/2023	-91
761618	16/05/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	07/06/2023	-89
764161	02/06/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	23/06/2023	-76
766590	20/06/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	12/07/2023	-64
766902	23/06/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	13/07/2023	-61
770310	17/07/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	09/08/2023	-45
770412	17/07/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	09/08/2023	-45
778008	07/09/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LILIANA ANDREA GIRALDO GOMEZ	14/09/2023	-7

773317	09/08/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	ALAN JOSE HERNANDEZ FUENTES	31/08/2023	-28
776745	29/08/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR SI SE REQUIERE INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CLIENTE	DIANA CAROLINA SANDOVAL ARENAS	19/09/2023	-14
776836	29/08/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE ELABORAR RESPUESTA	FEDERMAN OSPINA LARGO	19/09/2023	-14
776974	29/08/2023	MATERIAS A CARGO, AUTORIDADES, PERIODISTAS IP	PENDIENTE REVISAR Y GESTIONAR REQUERIMIENTO	LUZ ANGELA LOPEZ CUERVO	19/09/2023	-14

Fuente: Jefatura de Relacionamiento con la Ciudadanía – Septiembre 2023

De las solicitudes anteriormente registradas se evidencia la no atención de los radicados 761021 y 764161 de fecha 1 y 23 de junio de 2023, las cuales fueron radicadas por el Señor Joselín Murcia como representante legal de ASEO NUEVO AMBIENTE y los radicados 766590, 766902 y 778008 de fechas 12 y 14 de julio y 14 de septiembre de 2023, radicados por Israel Sepúlveda como representante legal de EXPOFERIAS CUCUTA, Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Contraloría General de la Republica respectivamente, radicados que a la fecha no registran gestión por parte de la persona asignada de dar respuesta, que no obstante no hace parte directa del Subproceso de “Administración de Inmuebles”, es la responsable de dar atención a las peticiones radicadas en la Gerencia, observando que adicional a los radicados mencionados los demás radicados superan los 45 días sin gestión y sin dar respuesta parcial a los clientes lo que genera la reiteración de las solicitudes y la generación de posibles tutelas, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.3 de la Circular Normativa 05 la cual establece que el tiempo de atención está definido en 15 días hábiles, con la aprobación de una respuesta parcial.

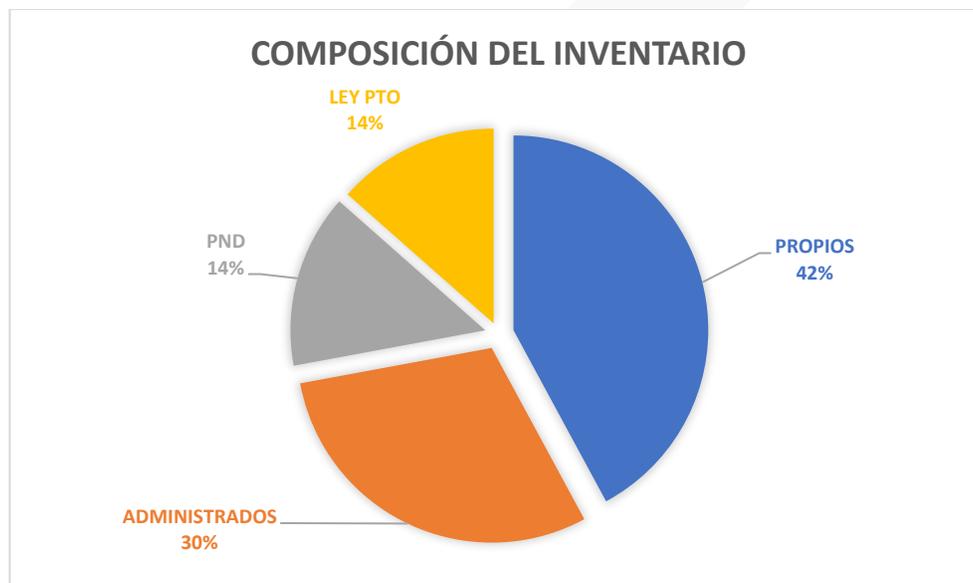
4.6. GESTION DEL SUBPROCESO

Realizada la verificación de los procesos, procedimientos y soportes de las actividades que desarrolla el subproceso de Administración de Inmuebles del Proceso de Gestión Operativa de Bienes Muebles e inmuebles se evidencia que para llegar al documento final del inventario se deben utilizar entre 3 y 5 archivos diferentes donde la base original es el informe de la Base de Datos de OLYMPUS,

así mismo se incluye información de la Gerencia de Saneamiento y otros campos son incluidos de manera manual, situación que genera un posible riesgo de manipulación de la información consignada en dichos archivos, situación que no se encuentra identificada por el proceso como un riesgo operativo.

4.6.1. INVENTARIO DE INMUEBLES

Inventario CISA: Al 31 de agosto de 2023 el inventario se compone por 1.261 inmuebles, compuesto por 531 propios, 378 administrados de los cuales 238 corresponden al nuevo Contrato DIAN, 170 Ley de Presupuesto y 182 PND.



La auditoría tomó como base los 531 inmuebles propios, 170 Ley de Presupuesto y 182 de PND de CISA en los cuales el subproceso de “Administración de inmuebles” ejecuta sus actividades en cumplimiento a lo establecido en la Circular Normativa 070 “Políticas y Procedimientos de Administración de Activos Inmuebles”, Circular Normativa 69 “Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos – Inmuebles” numeral 4.10.1 “Prorratas, cuotas de administración, servicios e impuestos”.

De acuerdo con la clasificación de los inmuebles el estado de comercialización de los 884 registrados en el inventario es el siguiente:

ESTADO	SUB- ESTADO	CANTIDAD DE INMUEBLES	VALOR AVALUO - CN 31
COMERCIALIZABLE	COMERCIALIZABLE	390	\$ 39,605,543,291
	COMERCIALIZABLE CON RESTRICCIONES	121	\$ 45,527,884,188
NO COMERCIALIZABLE	ALISTAMIENTO	95	\$ 38,946,467,330
	TRANSITO	55	\$ 1,969,010,649
	COMERCIALIZACION VENTA ANTICIPADA	1	\$ 381,425,000
	NO COMERCIALIZABLE	67	\$ 92,097,328,765
TRAMITE DE VENTA	TRAMITE DE VENTA	154	\$ 8,380,501,945
	VENTA ANTICIPADA	1	\$ 174,297,000
TOTAL		884	\$ 227,082,458,168

Fuente: Gerencia de Inmuebles – Inventario -marzo de 2022

De la desagregación anterior los inmuebles en el sub-estado “transito” presentan la siguiente situación que genera incertidumbre en la movilización de los inmuebles toda vez que superan 10 años de permanencia en la entidad:

- a. **ID 11284** (10.78% de propiedad - COFINPRO) “pendientes de legalizar” desde el 2006, con última actuación realizada por parte de la Jefatura de Saneamiento septiembre de 2022, sin soporte de respuesta – Agencia Suroccidente.
- b. **16064** (10.78% de propiedad - COFINPRO) “pendiente de legalizar” desde el 2006, última actuación jurídica marzo de 2023, se establece que *“Desde esta perspectiva, una vez analizados los folios de matrícula inmobiliaria a fecha 16 de marzo de 2023 se evidencio que Central de Inversiones S.A. NO registra como propietaria o comunera; razón por la cual, tampoco debe ser parte demandada en el proceso de pertenencia. Así las cosas, es claro al manifestar que CISA al no ser parte demandada en el proceso tampoco tiene vocación para iniciar demanda de reconversión.”* – Agencia Suroccidente.

- c. **18 ID's (100% propiedad)** Transferidos por el Ministerio de Vivienda en virtud del cumplimiento a lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo – Ley 1450, recibidos por CISA en 2015, los cuales se encuentran en la Gerencia de Saneamiento por construcciones de los invasores, pendiente la legalización de las construcciones, no obstante en el OLYMPUS estos inmuebles registran un perfil de servicio “Estándar CISA” no “Transito como están siendo identificados en el “Inventario” aportado por la Gerencia.

Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023, se aportó la evidencia de la actualización del inventario en el estado de cada uno de los inmuebles relacionados en este literal.

4.6.2. CLASIFICACIÓN DEL INVENTARIO

Analizada la composición por Agencias la clasificación del inventario se observó que los inmuebles clasificados en “D” donde los gastos pueden superar el valor del inmueble, se evidencia que la Agencia Insular y Centroriente tiene una participación del 74% de su inventario en esta clasificación, seguido de la Agencia Norte con un 10%, la Agencia Suroccidente con el 9% y finalmente la Agencia Noroccidente con un 7%, tal como se detalla a continuación:

AGENCIA	CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE					TOTAL
	A	B	C	D	SIN CLASIFICACION	
AGENCIA INSULAR Y CENTRORIENTE	46	21	19	446	100	632
AGENCIA NOROCCIDENTE		4	7	43	7	61
AGENCIA NORTE		13	21	59	24	117
AGENCIA SUROCCIDENTE	1	2	8	56	6	73
TOTALES	47	40	55	604	137	883

Fuente: Gerencia de Inmuebles – septiembre 2023

A continuación, se detallan los 10 ID's que, de acuerdo con su clasificación, generan el mayor porcentaje de gastos superiores al 10% del valor del avalúo comercial, lo que generaría posibles pérdidas económicas para la entidad al no movilizar dichos inmuebles.

Así mismo se resaltan la sumatoria de gastos registrados en las vigencias 2021-2022 y corte 30 de agosto 2023, toda vez que dichos inmuebles siguen generando gastos mes a mes.

No.	ID	Gastos Registrados	Valor Avaluó (CN31)	% de Gastos vs Valor Avaluó	Gastos Registrados en las Vigencias 2021-2022-2023
1	17872	\$459,769,797	\$-0-	331% (a partir del avaluó catastral)	Vigilancia \$ 255,430,283 Impuestos \$ 4,848,392 Avaluós \$5,448,999 Servicios Públicos \$ 1,068,028 Contrato de Limpieza \$ 4,615,461 Servicios Públicos \$ 2,459,792 Seguros \$657,762.00
2	17193	\$1.037.096.350	\$-0-	113% (a partir del avaluó catastral)	Vigilancia \$ 231,617,050
3	17783	\$836,436,860	\$1,434,827,400	58%	Vigilancia \$ 255,948,350 Impuestos \$ 9,222,935 Avaluós \$5,448,999
4	2363	\$1,853,435,305.00	\$3,285,750,397	56%	Avaluós \$ 3,948,974 Seguros \$978,672
5	17865	\$600,833,995.00	\$2,075,469,823	29%	Vigilancia \$162.194.216 Impuestos \$ 18,064,679 Avaluós \$ 2,853,737 Servicios Públicos \$ 5,145,538 Seguros

					64,793
6	16907	\$1,280,074,372.00	\$5,264,000,000	24%	Vigilancia \$255,430,272 Impuestos \$63,319,630 Avalúos \$5,071,510 Servicios Públicos \$2,076,159 Seguros 64,793
7	16907	\$1,280,074,372.00	\$5,264,000,000	24%	Vigilancia \$255,430,272 Impuestos \$63,319,630 Avalúos \$5,071,510 Servicios Públicos \$2,076,159 Seguros 64,793
8	17120	\$1,146,967,539.00	\$4,907,305,000	23%	Vigilancia \$75,904,671 Impuestos \$113,895,692 Avalúos \$6,591,491 Servicios Públicos \$2,077,364 Seguros \$8,103,489
9	16569	\$1,145,357,198.00	\$5,507,031,915	21%	Vigilancia \$255,430,283 Impuestos \$6.090.844 Avalúos \$5,448,999 Servicios Públicos \$ 1,068,028 Contrato de Limpieza \$3,911,060 Seguros 807,791
10	17180	\$5,384,614,033.00	\$29,580,811,900	18%	Vigilancia \$ 21,135,398 Impuestos \$2,018,840,000 Avalúos \$ 24,852,164
11	2575	\$1,437,823,256.00	\$14,713,314,400	10%	Vigilancia

					\$72,363,456 Impuestos \$309,167,402 Avalúos \$5,071,510 Servicios Públicos \$329,563,330 Seguros \$51,103,685
--	--	--	--	--	--

Fuente: Informe de Gastos – Aplicativo OLYMPUS y Base de Inventario Gerencia de Inmuebles – Agosto 2023

4.6.2.1. Gastos

- a. Analizados los gastos registrados en los inmuebles del Inventario General de la Gerencia de Inmuebles durante las vigencias 2021-2022 y corte agosto 2023 los siguientes ID´s 17120, 16569, 17872, registran variaciones de gastos en el ítem de servicios públicos, evidenciando variaciones de un 89% hasta un 287% de vigencia a vigencia; indagados los responsables de realizar los pagos, informan no tener conocimiento de dichas variaciones, teniendo en cuenta que el cargo actual lo vienen desempeñando desde el mes de diciembre de 2022, observando debilidades en la gestión de conocimiento e inducción en los cargos que ejercen funciones de control y pago sobre los inmuebles mencionados.
- b. Con relación a los contratos de vigilancia que se tienen asignados para los inmuebles con ID´s 17872, 17783, 16569, 17193, 16907 se evidencia que el promedio de pago durante las vigencias evaluadas es de \$250.000.000 millones de pesos anuales siendo este ítem el 60% del total de los gastos registrados para dichos ID´s, adicionalmente no se evidencia el soporte documental de la asignación de este servicio en cumplimiento a la CN 70 numeral 5.4 “Políticas para la Vigilancia de los inmuebles” y anexos 16, 17 y 19 de dicha circular los cuales no están siendo diligenciados, toda vez que la solicitud y asignación de los servicios se realiza por medio de correo electrónico, no obstante en el análisis realizado al Contrato de Vigilancia con la empresa Seguridad Superior LTDA, no se evidencian observaciones sobre la supervisión del mismo.
- c. Los siguientes ID´s registran gasto por contrato de limpieza, los cuales no cumplen con lo establecido en la CN 70 numerales 5.5 “Aseo de inmuebles”, 5.15 “Reparaciones y Mantenimiento correctivo” y 5.16 “Procedimiento para efectuar una reparación o mantenimiento correctivo”, relacionado con la asignación de este gasto a cada inmueble, al no contar con la evidencia documental de la

asignación en los términos establecidos de dicha actividad por parte de los coordinadores e instancias de asignación registradas en la Circular (Anexo 14), a continuación, se detallan los ID's que no cuentan con soportes.

ID	Gasto 2021	Gasto 2022	Gasto 2023	Gasto TOTAL por ID
19284		\$13,204,200	\$6,679,801	\$19,884,001
19288	\$12,025,747	\$12,875,895		\$24,901,642
17872	\$1,902,777	\$4,802,014		\$10,947,300
16569	\$1,822,529	\$2,088,531		\$17,014,527

Fuente: Informe de Gastos – Aplicativo OLYMPUS – Agosto 2023

Es de aclarar que para las vigencias evaluadas 2021-2022 no se evidencia soporte de ejecución y gasto por reparaciones y mantenimientos a los inmuebles registrados, no obstante se anexa por parte del responsable del grupo denominado “equipo de infraestructura inmobiliaria” un “informe de gastos” donde se relacionan los gastos de los inmuebles 100% CISA e inmuebles de INVIAS intervenidos durante lo corrido de 2023, así mismo se reportan las proyecciones de mantenimientos para los ID aprobados por la Presidencia de CISA (ver anexo 1), adicionalmente se aporta para cada una de las agencias el anexo 21 “Plan de reparaciones y mantenimiento correctivos”.

Para atender las solicitudes de mantenimientos y reparaciones locativas en lo corrido de 2023 se ha registrado la contratación por prestación de servicios de los siguientes ID's:

CONTRATO	ID	OBJETO	VALOR INICIAL	PLAZO	ESTADO
088-2023	19331	Prestar servicios profesionales para apoyar las actividades de intervención de las áreas y espacios del inmueble identificado internamente con ID 19331 localizado	\$3,000,000	Un (1) mes contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento e inicio de ejecución	FINALIZADO

		en la Calle 34 No. 41 - 31 Villavicencio - Meta			
089-2023	19206	Realizar las adecuaciones correspondientes a obras civiles, redes eléctricas, redes de datos y demás actividades que resulten necesarias para disponer de la oficina 207 ubicada en el edificio San Pablo PH - Calle 49B No. 64 B - 54 - Medellín y que se asegure la correcta prestación del servicio presencial.	\$220,890,038	30 días Calendario a partir de la firma del Acta de Inicio	SUPENDIDO EL 8 DE SEPTIEMBRE POR 15 DIAS HASTA EL 23 DE SEPTIEMBRE
090-2023	19445 19446 19447	Prestar los servicios profesionales técnicos para intervenir las redes eléctricas, de datos y conectividad de los pisos 11, 15, 16 en el edificio WTC ubicado en la Carrera 7 No. 31. 10	\$28,382,000	Dos (2) meses a partir de la aprobación de las garantías	En ejecución
094-2023	19445 19446 19447	Prestar servicios de desmonte, retiro y traslado terrestre de mobiliario de oficina, así como disposición final de escombros producto de las actividades anteriores, en cumplimiento de las especificaciones técnicas	\$19,807,800	Tres (3) meses o hasta se cumplan a satisfacción todas las actividades establecidas en el cronograma, contados a partir de la aprobación de las pólizas	En ejecución

		establecidas por CISA			
107-2023	19445 19446 19447	Realizar las adecuaciones físicas correspondientes a obras civiles, y demás actividades que resulten necesarias para disponer de las oficinas 1501 y 1601 ubicadas en la Kr 7 No. 31 – 10, de la ciudad de Bogotá.	\$672,172,313	Un (1) mes, días calendario	En ejecución
109-2023		Suministrar elementos de ferretería para adecuación, remodelación o mantenimiento de los inmuebles en administración por CISA.	\$155,000,0000	La duración del contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023 plazo contado a partir de la aprobación de la póliza de cumplimiento.	En ejecución
116-2023	19445 19446 19447	Prestar servicios de ebanistería para la recuperación elementos de madera en los pisos 15 y 16 del edificio WTC ubicado en la Carrera 7 No. 31 - 10 en la ciudad de Bogotá.	\$32,917,200	Un (1) mes y quince (15) días a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento e inicio de ejecución.	En ejecución
118-2023	19221	Prestar servicios para la elaboración de levantamiento y propuesta de redes hidrosanitarias, redes contra incendios, del inmueble propiedad de CISA ubicado en la Calle	\$4,000,000		En ejecución

		23 No. 1 - 18 en Montería - Córdoba		
--	--	--	--	--

Los contratos anteriormente descritos, cumplen con los requisitos precontractuales y contractuales para su ejecución en cumplimiento al Manual de Contratación – Circular Normativa 26, contratos que actualmente se encuentran en ejecución, por tal motivo no fue posible evidenciar su ejecución total, al ser obras civiles y adecuaciones que hasta el final de estas se podrá verificar su cumplimiento.

4.6.3. INMUEBLES EN SANEAMIENTO

De acuerdo con el numeral 5.2.6 “Saneamiento” de la CN 70 y la información aportada por la Jefatura de Saneamiento (hoy gerencia), los siguientes ID’s se encuentran en actividades tendientes a normalizar el estado de los Inmuebles registrando la información para las vigencias evaluadas (2021-2022 y corte agosto 30 de 2023).

A partir de lo informado por la Gerencia de Saneamiento a la fecha de los 883 inmuebles del inventario se tienen identificados en estado “Saneamiento” las siguientes características:

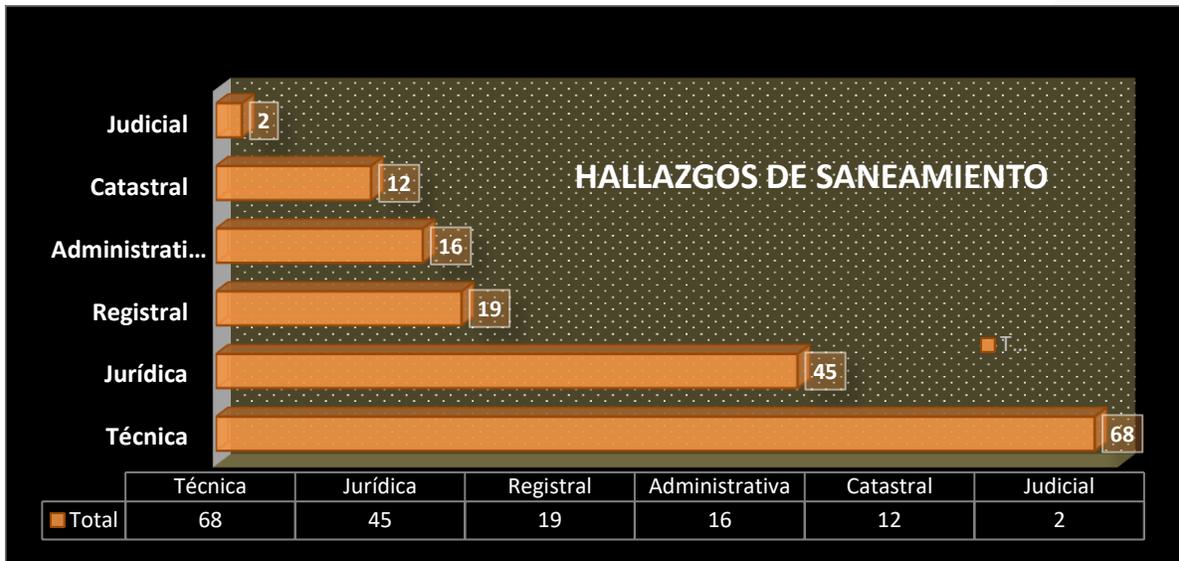
- ID’s identificados 46 en estado saneamiento
- Total, de folios de matrícula identificados para los 46 ID’s – 378
- Tiempo promedio de los ID’s en el Inventario 14.75 años
- Valor de los ID’s sin indexar \$19,862,894,473 - indexado \$22,714,681,396

La clasificación de los activos es la siguiente:

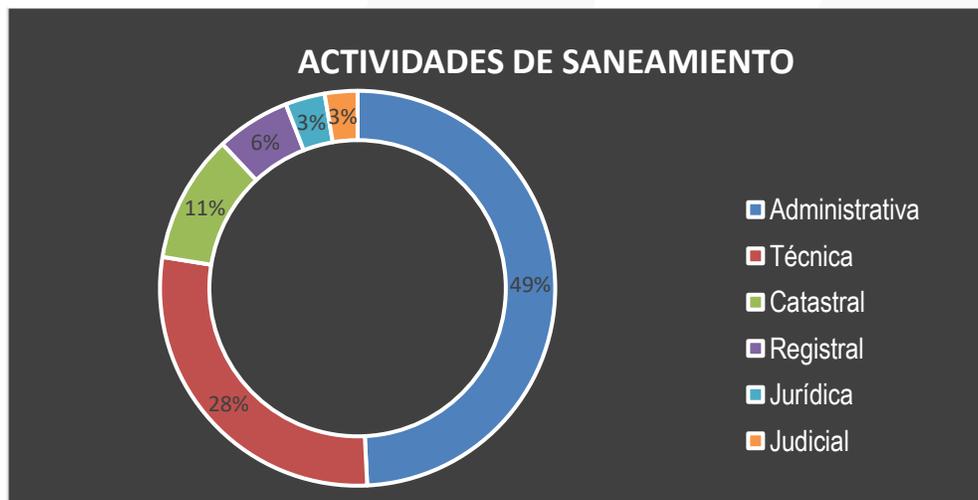


Fuente: Gerencia de Saneamiento – Agosto 2023

Las observaciones, hallazgos y condiciones de los hallazgos se encuentran distribuidos así:



Fuente: Gerencia de Saneamiento – Agosto 2023



Fuente: Gerencia de Saneamiento – Agosto 2023

De lo anterior se resalta que las actividades de saneamiento de los 46 ID's están dirigidas a diferencias de áreas, no identificación catastral de los predios, hipotecas, ocupaciones ilegales, comuneros, solicitud de procesos reivindicatorios, falsas tradiciones; observaciones que superan en promedio los 10 años de limitación como se evidencia a continuación:

ID	OBSERVACIONES, CONDICIONES Y HALLAZGOS DE SANEAMIENTO	NÚMERO DE OBSERVACIONES, CONDICIONES Y HALLAZGOS DE SANEAMIENTO
18539	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 139 M2, CATASTRO 139 M2, AREA RECONSTRUIDA EN TITULOS 141.2 M2. AVALÚO COMERCIAL 553 M2 2. NO INCOPORACION CATASTRAL 3. PREDIO ENCLAVADO 4. NO IDENTIFICACIÓN FISICA DEL INMUEBLE 5. ACTUALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL EN FMI 6. HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA 7. COMUNEROS - LIMITA EL SANEAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN (4) 8. OCUPACIÓN POR DPÓSITO Y TRILLADORA PRIMAVERA <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. LA DIFERENCIA SOLO SE PRESENTA EN AREA RECONSTRUIDA EN TITULOS Y NO HAY CERTEZA DE LA UBICACIÓN. HASTA NO REALIZAR LA INCORPORACIÓN CATASTRAL NO PROCEDE ACTUALIZACIÓN DE CABIDAD Y LINDEROS. ADEMÁS, CISA SOLO ES PROPIETARIA DEL 3.8%, POR LO QUE SE RECOMIENDA INFORMAR LA CONDICIÓN AL POSIBLE COMPRADOR. 2. SE RECOMIENDA REALIZAR VISITA DE CAMPO CON EL SEÑOR VLADIMIR VICTORIA CARRILLO PARA DETERMINAR LOCALIZACIÓN Y VERIFICAR LINDEROS DE TITULOS. UNA VEZ SE TENGA LA UBICACIÓN IDENTIFICAR SOBRE LAS PLANCHAS CATASTRALES LA CEDULA CATASTRAL QUE LE CORRESPONDE AL PREDIO Y SOLICITAR A LA ALCALDIA DE IBAGUE LOIS AJUSTE A QUE HAYA LUGAR. 3. INDICAR AL POSIBLE COMPRADOR LA CONDICIÓN DEL INMUEBLE. 4. REALIZAR CONTACTO CON EL SEÑOR VLADIMIR VICTORIA CARRILLO PARA DETERMINAR LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 5. HASTA NO TENER LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE, NO SE PUEDE SANEAR. SE DEBE INFORMAR AL INTERESADO ESTA CONDICIÓN. 6. EL 31/05/2022 SE CISA GESTIONÓ LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO. REALIZAR SEGUIMIENTO YA QUE NO SE HA REALIZADO LA ANOTACIÓN EN EL FMI. 7. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA SOLICITUD DE ACTUALIZACIÓN DEL LISTADO DE PROPIETARIOS EN OLYMPUS. 8. SE RECOMIENDA REALIZAR VISITA PARA VERIFICAR LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y SI PRESENTA OCUPACIÓN. 	16
18640	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 150000 M2, CATASTRO 48279 M2, CATASTRO GEO 48277.42 M2 2. INCONSISTENCIA IDENTIFICACION INMUEBLE EN CATASTRO 3. MEDIDAS CAUTELARES 4. COMUNEROS - LIMITA EL SANEAMIENTO (3172) 5. ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE 6. ACTUALIZACION NOMENCLATURA EN FMI 7. DEUDA DE IMPUESTO PREDIAL <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. POR REQUERIR DE LA AUTORIZACIÓN DE TODOS LOS COMUNEROS Y POR COSTO BENEFICIO NO SE RECOMIENDA ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS POR RESOLUCIÓN CONJUNTA. 2. SE RECOMIENDA DENOTAR EL ERROR DE IDENTIFICACIÓN EN CATASTRO Y RELACIONAR LAS 2 CEDULAS CATASTRALES QUE CONFORMAN LA UNIDAD JURIDICA DEL INMUEBLE. 3. NINGUNA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES REGISTRADAS AFECTAN LA CUOTA PARTE DE CISA. 4. NO ES VIABLE INICIAR PROCESO DIVISORIO POR LO SISPENDIOSO DE EMPLAZAR E 3172 COMUNEROS 5. INICIAR EL PROCESO DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTASA AL COMUNERO QUE OSTENTE LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE. 6. SOLICITAR A LA ORIP LA ACTUALIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. 7. SOLICITAR A SECRETARIA DE HACIENDA LA LIQUIDACIÓN PROPORCIONAL A LA CUOTA PARTE DE CISA Y REALIZAR EL PAGO. 	14
13473	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREAS: FMI. 500000 M2, ESCRITURA 420000 M2, CATASTRO 281217 M2, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 280912.95 M2. 2. FMI CON INCONSISTENCIA EN AREA 3. FALTA DE INSCRIPCION MATRICULAS DERIVADAS 4. OCUPACIÓN ILEGAL <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CONDICIÓN SANEADA CON RESOLUCIÓN 11074 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2021 DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA ANOTACIÓN No. 20 DEL FMI. 2. CONDICIÓN SANEADA CON EL TURNO 2022-649. 3. CONDICIÓN SANEADA, SE ACTUALIZÓ EL ACÁPITE DE MATRÍCULAS DERIVADAS LA VENTA PARCIAL REALIZADA EN LA ANOTACIÓN No. 3 DEL FMI. 	8

	4. SE RECOMIENDA INICIAR PROCESO REIVINDICATORIO TOMANDO COMO REFERENCIA LA ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS DE CATASTRO	
17358	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREA Y LINDEROS: FMI. 202.60 M2, CALCULADA POR LINDEROS 234.60 M2, CATASTRO 287 M2, CATASTRO GEO 263.02 M2, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 251.94 M2. 2. ACTUALIZAR REFERENCIA CATASTRAL EN FMI 3. OCUPACIÓN 4. ACTUALIZAR NUMERO DE DOCUMENTO EN LA BASE CATASTRAL 5. DEMANDA PROCESO DE PERTENENCIA <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. NO PROCEDE ACTUALIZAR CABIDA Y LINDEROS, TODA VEZ QUE AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO EN CAMPO POR PATE DE CATATSRO, NO SERIA POSIBLE LA VERIFICACIÓN DEL LINDERO QUE ESTA SIENDO OCUPADO POR LA CONSTRUCCIÓN. ADICIONALMENTE EN LA ACTUALIDAD CON EL PROCESO DE DEMANDA EN CURSO, NO ES PROCEDENTE INICIAR EL TRAMITE CATASTRAL YA QUIE SE ESTA DISCUTIENDO SOBRE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. 2. SANEAMIENTO CUMPLIDO. LA ORIP ACTUALIZO LA REFERENCIA CATASTRAL EN EL FMI. 3. SE RECOMIENDA INICIAR EL PROCESO REIVINDICATORIO ENCAMINADO A RECUPERAR PARA CISA EL AREA OCUPADA. 4. SANEAMIENTO CUMPLIDO. MASORE EMITIÓ LA RESOLUCIÓN 12252 DE JUNIO 6 DE 2022. 5. SE RECOMIENDA VERIFIAR CON EL APODERADO DEL CASO Y SI LA SEÑORA MARTHA LUCIA FORERO DE LUNA ES LA OFERENTE DEL PREDIO SE TENGA EN CUENTA ESTA OFERTA COMO CONFESIÓN O PRUEBA A FAVOR DE CISA. 	10
17802	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREAS: FMI. SIN INFORMACION, ESCRITURA: 410 M2, CALCULADA POR LINDEROS 410 M2, CATASTRO 284.03 M2, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 288.50 M2. 2. NO PRESENTA REFERENCIA CATASTRAL NI DIRECCIÓN EN FMI 3. ERROR EN IDENTIFICACIÓN DE TITULO DE TRADICION 4. DETERIORO DE LA CONSTRUCCIÓN <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. COMO LOS GASTOS ACUMULADOS SUPERAN EN VALOR DEL INMUEBLE Y LA INTENCIÓN DE COMPRA DEL SEÑOR OSCAR DAVID PORTILLO COAVAS RECONOCE LA DIFERENCIA DE AREAS DEL INMUEBLE, SE RECOMIENDA NO INICIAR PORCESO DE ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS. SE DEBE DOCUMENTAR ESTA SITUACIÓN Y ESPECIFICAR QUE LA MISMA SERA ASUMIDA POR EL COMPRADOR. 2. SANEAMIENTO CUMPLIDO. EN JULIO DE 2022 LA ORIP INCORPORÓ LA REFERENCIA CATASTRAL Y LA DIRECCIÓN EN EL FMI. 3. SANEAMIENTO CUMPLIDO. EN DICIEMBRE DE 2021 LA ORIP REALIZÓ CORRECCION EN EL FMI. 4. POR LA CONDICIÓN QUE PRESENTA LA CONSTRUCCIÓN NO SE CONSIDERA DENTRO DEL VALOR DEL INMUEBLE YA QUE DEBE SER DEMOLIDA. 	8
17872	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI. 1250 M2, CATASTRO 1392 M2, CATASTRO GEO 1392 M2. 2. CONDICIÓN RESOLUTORIA 3. UBICACIÓN EN ZONA CON RIESGO DE INUNDACIÓN 4. DETERIORO DE LA CONSTRUCCION 5. LICENCIA DE CONSTRUCCION 6. DESTINO ECONÓMICO 7. INFORMACIÓN DESACTUALIZADA EN FMI <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CONTINUAR EL SEGUIMIENTO AL TRAMITE OVC No. 107993 DEL 31/10/2018 DE CATASTRO ANTIOQUIA. SE RECOMIENDA ESTUDIAR LA POSIBILIDAD DE RADICAR TUTELA ANTE LA DEMORA EN LA ACTUALIZACIÓN EN TRÁMITE. 2. SANEAMIENTO CUMPLIDO. LA ANOTACIÓN No. 3 FUE CANCELADA EN LA ANOTACIÓN No. 6. 3. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA ENTREGA DEL CERTIFICADO DE RIESGO Y AMENAZA DEL INMUEBLEY AL MOMENTO DE LA COMERCIALIZACIÓN DENOTAR LA CONDICIÓN. 4. SE RECOMIENDA REALIZAR VISITA AL INMUEBLE CON EL FIN DE VERIFICAR EL ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y REALIZAR SEGUIMIENTO AL CONCEPTO DE AMENAZA DE RUINA. 5. COMO EL INMUEBLE NO PRESENTA LICENCIA DE CONSTRUCCION, CON LA VISITA Y EL CONCEPTO DE AMENAZA DE RUINA, DETERMINAR SI REQUIERE REALIZAR LA DEMOLICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN O TRAMITAR UNA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO. 6. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA ACTUALIZACIÓN DEL DESTINO ECONÓMICO 7. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA ENTREGA DL CERTIFICADO DE NOMENCLATURA POR PARTE DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN. 	14
11327	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ACTUALMENTE LA INCORPORACIÓN DEL INMUEBLE A LA BASE DE DATOS CATASTRAL PUEDE REALIZARSE MEDIANTE MUTACIÓN DE QUINTA APORTANDO PLANO TOPOGRAFICO. 2. SOLICITAR A LA FIDUCIA QUES E PROCEDA A LA LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE CUMPLIENDO CON LA RESOLUCION 4131.5.14.39-S DE FEBRERO 20 DE 2014 QUE ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE INCORPORACIÓN. 3. REALIZAR SEGUIMIENTO AL RADICADO 202241730101153972 DE PLANEACIÓN CALI QUE PERMITA DETERMINAR LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO DEL INMUEBLE 4. SE RECOMIENDA REALIZAR VISITA AL INMUEBLE PARA ESTABLECER SI SE ESTA PRESENTANDO PERTURBACION A LA PROPIEDAD Y ASI DETERMINAR LAS ACCIONES A QUE HAYA LUGAR. 5. UNA VEZ REALIZADA LA INCORPORACIÓN DEL INMUEBLE A LA BASE CATASTRAL SOLICITAR A LA TESORERIA DE CALI LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LAS VIGENCIAS DE 2016 A LA FECHA. 6. ESTABLECER COMUNICACIÓN CON EL COMUNERO PARA TRATAR DE LLEGAR A UN ACUERDO QUE PERMITA LA COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE. <p>NOTA: AUNQUE SE DETERMINARON CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE EL INMUEBLE ANTERIORMENTE LISTADAS, ES</p>	6

	<p>IMPORTANTE ESCLARECER QUE CENTRAL DE INVERSIONES CISA S.A. PARTICIPA SOLAMENTE CON DERECHOS FIDUCIARIOS, POR LO CUAL SE ESTABLECE QUE LAS ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO LAS EJECUTE EL PROPIETARIO (LA FIDUCIARIA).</p>	
17008	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 330 M2, CATASTRO 263 M2, CATASTRO GEO 257.52 M2, ULTIMO TITULO TRASLATICO 248 M2 2. CONCEPTO DE USO COMO INSTITUCIONAL Y RECREATIVO CON INFRAESTRUCTURA PASIVA INSTALADA 3. PRESENTA ALTA PENDIENTE CON TRATAMIENTO DE TALUD A TRAVÉS DE CANALES DE CONCRETO. LA MAYOR PARTE DEL INMUEBLE PRESENTA RIESGO GEOTÉCNICO NO MITIGABLE, EL RESTO DEL RIESGO GEOTÉCNICO MITIGABLE. 4. INCREMENTO SIGNIFICATIVO DEL AVALÚO CATASTRAL EN LOS AÑOS 2021, 2022 Y 2023. 5. OCUPACIÓN POR CASETA DE VENTA DE VIVERES</p> <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. LA VARIACIÓN DE AREAS ENTRE EL 20 Y EL 27% SE DEBE UNIFICAR TRAMITANDO LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION CONJUNTA. EL VALOR DE LOS GASTOS TOTALES SUPERA EL VALOR DEL INMUEBLE POR LO CUAL NO SE CONSIDERA VIABE EL MENCIONADO TRAMITE. 2 Y 3. ACORDE AL USO PRINCIPAL, LAS OBRAS CIVILES Y EL RIESGO NO MITIGABLE ASOCIADO AL INMUEBLE, SE RECOMIENDA QUE LOS ASESORES COMERCIALES CONTINUEN EL ACERCAMIENTO CON LA ALCALDIA DE BALBOA PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE CON EL MUNICIPIO. 4. REALIZAR SEGUIMIENTO AL IGAC RISARALDA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO CATASTRAL VIGENCIAS 2021, 2022 Y 2023. 5. REALIZAR ACERCAMIENTO CON EL ACTUAL OCUPANTE PARA INTENTAR UNA NEGOCIACIÓN INDICANDO QUE SE TRATA DE UN BIEN FISCAL POR LO QUE LA PROPIEDAD NO PRESCRIBE.</p>	9
17190	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 140 M2, CATASTRO 131, MANZANA CATASTRAL 131 M2. 2. OCUPACIÓN 3. INFORMACIÓN DESACTUALIZADA EN FMI</p> <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. EL AREA ACTUAL REPORTADA EN LA BASE CATASTRAL CORRESPONDE AL REMANENTE LUEGO DE DESCONTAR EL ÁREA OCUPADA POR EL PREDIO KR 50 4 34, SITUACIÓN QUE JURIDICAMENTE NO SE ENCUENTRA REFLEJADA EN EL FMI. POR LO ANTERIOR, UNA VEZ REALIZADO EL DESARCHIVE DEL PROCESO REIVINDICATORIO Y REVISADAS LAS ACTUACIONES JURIDICAS A REALIZAR SE DETERMINARÁ LA VIABILIDAD O NO DE SOLICITAR LA RECTIFICACIÓN DE AREAS EN LA BSAE CATASTRAL O EN EL FMI. 2. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA SOLIICITUD REALIZADA AL MINISTERIO DE TRANSPORTE RESPECTO AL PROCESO SE COMPRAVENTA REALIZADO AL SEÑOR JOSE FELIX OCORO MINOTTA. CONTINUAR CON LA ACCION DE REPARACIÓN DIRECTA CONTRA EL DISTRITO DE BUENAVENTURA, EN RAZÓN A QUE DICHA ENTIDAD HA TOMADO POSESIÓN U OCUPACIÓN DE UNA PARTE DEL INMUEBLE. A OCTUBRE 11 DE 2022 SE CONTINUA A LA ESPERA DEL PRONUNCIAMIENTO DE PARTE DEL TRIBUNAL. 3. HACER SEGUIMIENTO A LA SOLIICITUD DE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA DE JULIO 1 DE 2022 REITERADA EN SEPTIEMBRE 7 DE 2022. ADEMÁS, HACER SEGUIMIENTO A LA SOLIICITUD A LA ORIP BUENAVENTURA DE ACTUALIZAR LA REFERENCIA CATASTRAL EN EL FMI.</p>	6
2566	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 27193.56 M2, CATASTRO 27002.08 M2, CATASTRO GEO 27134.08 M2. 2. RESTRICCIÓN DE USO 3. LICENCIA DE URBANISMO 4. DESACTUALIZACIÓN BASE CATASTRAL</p> <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. POR CUMPLIR CON LOS RANGOS DE TOLERANCIA ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCION CONJUNTA NO PROCEDE ADELANTAR RECTIFICACIÓN DE AREA. 2. CONDICIÓN NO SANEABLE POR SU UBICACIÓN EN LOS CERROS ORIENTALES DE BOGOTÁ. 3. INFORMAR LA CONDICIÓN A LA FIDUCIARIA PARA QUE REALICE EL SEGUIMIENTO AL PROCESO DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DEL INMUEBLE, QUE ACTUALMENTE ADELANTA ALA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE Y LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ. 4. INFORMAR A LA FIDUCIARIA PARA QUE SE REALICE EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y SE CUMPLA CON EL REQUERIMIENTO DE LA UAED YA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA REPRESENTADO CARTOGRAFICAMENTE EN 2 POLIGONOS (DEL PREDIO Y UN DISPERSO) PARA COMPLETAR EL AREA DEL INMUEBLE. NOTA: AUNQUE SE DETERMINARON CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE EL INMUEBLE ANTERIORMENTE LISTADAS, ES IMPORTANTE ESCLARECER QUE CENTRAL DE INVERSIONES CISA S.A. PARTICIPA SOLAMENTE CON DERECHOS FIDUCIARIOS, POR LO CUAL SE ESTABLECE QUE LAS ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO LAS EJECUTE EL PROPIETARIO (LA FIDUCIARIA).</p>	8
2681	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 264 M2, CATASTRO 378 M2, CATASTRO GEO 385.25 M2. 2. OMISIÓN DE AREA, DIRECCION E INSCRIPCION DE SERVIDUMBRE EN FMI 3. MAYOR VALOR IMPUESTO PREDIAL</p> <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. ESTABLECER CONTACTO CON EL ACTUAL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION CON FMI 094-2667 EN LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA LA SERVIDUMBRE DE ACCESO Y TRATAR DE REALIZAR NEGOCIACIÓN O DONACIÓN DE ESTA FRANJA A CISA PARA QUE EL INMUEBLE TENGA ACCESO DIRECTO SOBRE VIA. 2. HACER SEGUIMIENTO A SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO DE RESERVA VIAL DEL INMUEBLE. 3. UNA VEZ REALIZADA LA ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS, SOLICITAR DEVOLUCION DE LOS MAYORES VALORES PAGADOS.</p>	6

	SE RECOMIENDA QUE CUANDO SE REALICE EL AVALUO COMERCIAL SE TENGA EN CUENTA LA VIA DE ACCESO Y SE DICRIMINE AREA Y VALOR.	
4247	1. EL INMUEBLE CORRESPONDE AL LOTE 11 MANZANA B1 URBANIZACION LAS AMERICAS QUE COLINDA POR EL COSTADO NORTE CON ZONA VERDE NO. 5 Y EN PLANO CATASTRAL SE IDENTIFICA CON CARRERA 27A No. 2 I - 70	1
5117	HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 710.64 M2, ESCRITURA 586.82 M2, CATASTRO 583 M2, CATASTRO GEO 586.6 M2, REGISTRO TOPOGRAFICO 586.82 M2. 2. EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. REALIZAR SEGUIMIENTO AL RADICADO 12713 DE NOVIEMBRE 1 DE 2022 DE LA ORIP EN EL CUAL SE SOLICITO CORRECCION DE CABIDA Y LINDEROS EN EL FMI 2. SE RECOMIENDA TRAMITAR CON EL ACUEDUCTO EL PAGO Y LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO.	4
17113	HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA: FMI 5900 M2, CATASTRO 5900 M2, CATASTRO GEO 5198.72, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO INCLUIDO EN DICTAMEN PERICIAL 5011.28 M2. 2. AFECTACION RONDA HIDRAULICA CAÑO MOYA 3. OCUPACION CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. TENIENDO EN CUENTA QUE LA DIFERENCIA DE AREA SE DEBE A LA DELIMITACION DEL LINDERO OCCIDENTAL QUE COLINDA CON EL CAÑO MOYA NO ES PROCEDENTE LA ACTUALIZACION DE CABIDA Y LINDEROS ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 10 DE LA RESOLUCION CONJUNTA: IMPROCEDENCIA DE LA RECTIFICACION DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE BIENES DE USO PUBLICO. REALIZAR VISITA PARA DETERMINAR SI PRESENTA CERRAMIENTO Y AFECTACION POR LINEAS ELECTRICAS QUE GENEREN CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE. PARA LA VENTA SE RECOMIENDA REALIZARLA POR LAS AREA JURIDICAS INFORMANDO LA CONDICION AL POSIBLE COMPRADOR 2. AL COMERCIALIZAR EL INMUEBLE INFORMAR AL COMPRADOR LA SITUACION PARA QUE SE TENGA EN CUENTA LA RESTRICCION DE EXPLOTACION ECONOMICA SOBRE LA RONDA HIDRAULICA CAÑO MOYA Y SOLICITAR LA ACTUALIZACION DEL AVALUO DISCRIMINANDO LAS AREAS DE PROTECCION PRESENTES EN EL INMUEBLE. 3. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA DILIGENCIA DE ENTREGA ORDENADA POR EL JUZGADO Y RATIFICADA POR APELACION.	6
17379	HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA Y LINDEROS: FMI 47.94 M2, CATASTRO 45.10 M2, CATASTRO GEO 45.8 M2. 2. DIFERENCIA DE AREA CONSTRUIDA 3. OCUPACION 4. PROCESO DE PERTENENCIA CONTRA CISA CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. AL MOMENTO DE REALIZAR LA COMERCIALIZACION TOMAR COMO REFERENCIAS LAS AREAS JURIDICAS Y ADVERTIR AL COMPRADOR LAS CONDICIONES ASOCIADAS A LA DIFERENCIA DE AREA Y AL MOMENTO DE SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA REGISTRAR LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA TRADICION DEL INMUEBLE. 2. AL MOMENTO DE REALIZAR LA COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE TOMAR COMO REFERENCIA LAS AREAS REGISTRADAS EN LA BASE CATASTRAL Y ADVERTIR AL COMPRADOR LAS CONDICIONES ASOCIADAS A LA DIFERENCIA DE AREA. 3. REALIZAR ACERCAMIENTO CON LOS ACTUALES OCUPANTES PARA INTENTAR UNA NEGOCIACION INDICANDO QUE SE TRATA DE UN BIEN FISCAL POR LO QUE LA PROPIEDAD NO PRESCRIBE. 4. REALIZAR SEGUIMIENTO A LA SOLICITUD DE APLAZAMIENTO DE LA DILIGENCIA DE ENTREGA DEL INMUEBLE SOLICITAD POR CISA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022.	8
17380	HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. DIFERENCIA DE AREA Y LINDEROS: FMI 47.94 M2, CATASTRO 50.35 M2, CATASTRO GEO 53.4 M2. 2. DIFERENCIA DE AREA CONSTRUIDA 3. OCUPACION 4. PROCESO DE PERTENENCIA CONTRA CISA CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. AL MOMENTO DE REALIZAR LA COMERCIALIZACION TOMAR COMO REFERENCIAS LAS AREAS JURIDICAS Y ADVERTIR AL COMPRADOR LAS CONDICIONES ASOCIADAS A LA DIFERENCIA DE AREA Y AL MOMENTO DE SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA REGISTRAR LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA TRADICION DEL INMUEBLE. 2. AL MOMENTO DE REALIZAR LA COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE TOMAR COMO REFERENCIA LAS AREAS REGISTRADAS EN LA BASE CATASTRAL Y ADVERTIR AL COMPRADOR LAS CONDICIONES ASOCIADAS A LA DIFERENCIA DE AREA. 3. REALIZAR ACERCAMIENTO CON LOS ACTUALES OCUPANTES PARA INTENTAR UNA NEGOCIACION INDICANDO QUE SE TRATA DE UN BIEN FISCAL POR LO QUE LA PROPIEDAD NO PRESCRIBE. 4. CONDICION SANEADA. LA ANOTACION No. 6 DEL FMI NO TIENE VALIDEZ.	8
17382	HALLAZGOS DE SANEAMIENTO: 1. PREDIO NO INCORPORADO EN LA BASE CATASTRAL 2. OCUPACION ILEGAL CONDICIONES DE SANEAMIENTO: 1. SANEAMIENTO CUMPLIDO. LA UAECI EMITIO LAS RESOLUCIONES 2021-38775, 2021-38780, 2021-38782 Y 2021-38783 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2021 CON LAS CUALES SE INCORPORO EL INMUEBLE Y LAS MEJORAS. 2. COMO YA SE ENCUENTRA INCORPORADO EN EL INMUEBLE EN LA BASE CATASTRAL SE DEBE PRESENTAR LA DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO PARA RECUPERAR EL INMUEBLE A FAVOR DE CISA.	4

17392	<p>HALLAZGOS DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OCUPACION 2. ACTUALIZACIÓN DATOS CATASTRALES 3. ACTUALIZACIÓN DATOS FMI 4. OFERTA DE COMPRA APROBADA <p>CONDICIONES DE SANEAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SOLICITAR A LA AREA JURIDICA INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL PROCESO Y SOLICITAR A LA SECRETARIA DE PLANEACION SI EL INMUEBLE CUENTA CON LICENCIA DE COSNTRUCCIÓN. 2. SOLICITAR A LA UAEDC SI EL PREDIO CON FMI 50S-40311891 Y DIRECCION KR 10A 22A 18 SUR SE ENCUENTRA INSCRITO EN CATASTRO Y SI EL CHIP AAA0007RWYX OBEDECE A UNA MEJORA LEVANTADA SOBRE EL PREDIO KR 10A 22A 18 SUR, ADJUNTANDO EL ACTA DE ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE REALIZADO POR LA FIDUPREVISORA A CISA. 3. SOLICITAR A LA ORIP LA INCORPORACION DE LA CEDULA CATASTRAL Y LA ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA ADORDE AL BOLETÍN CATATSRAL DEL INMUEBLE. 4. LA OFERTA DE COMPRA DEL BIEN INMUEBLE REALIZADA EL 18 DE MARZO DE 2022 POR EL SEÑOR JUAN DE JESUS VILLAMIL APONTE FUE DESISITIDA 	8
1573	<ol style="list-style-type: none"> 1) SE ENCUENTRA EN PROCESO CON LA EMPRESA DE ACUEDUCTO DE BOGOTÁ, LA NEGOCIACIÓN DE LA SERVIDUMBRE SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DEL INMUEBLE AAA0006SWWF, FMI 50S-40151936 EN TRÁMITE DE CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN DEL OFICIO 2520001-S-2023-1093034 DEL 16/05/2023. 2) LA UAEDC EMITIO OFICIO 2022EE71712 DEL 22/09/2022 INFORMANDO QUE PARA LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE TERRENO A LOS 8 INMUEBLES IDENTIFICADOS CON CHIP AAA0006SWPP, AAA0006SWRU, AAA0006SWTO, AAA0006SWXR, AAA0006SWYX, AAA0006SXFZ, AAA0006SWWF Y AAA0006SWUZ SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 8 Y 11 DE LA RESOLUCIÓN NO. 73 DE 2020. EL 21 DE OCTUBRE DE 2022 SE REALIZÓ COTIZACIÓN DE LEVANTAMIENTO DE 9 PREDIOS QUE PRESENTAN DIFERENCIA DE ÁREA CON UN COSTO DE \$33.600.000 + IVA = \$39.984.000. PENDIENTE DECISIÓN SI SE REALIZA TRÁMITE O SE ENLOBAN LOS INMUEBLES. 	2
2512	<ol style="list-style-type: none"> 1) EL 30/03/2021 EL IGAC EMITIO LA RESOLUCIÓN NO. 73-168-0019-2021 RECTIFICANDO EL ÁREA DE 8.1250 HAS A 14.5800 HAS. CON LO CUAL SE Sanea LA DIFERENCIA DE ÁREAS. 2) SE REALIZÓ VISITA AL INMUEBLE EL 09/05/2023 PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN CON LA ANT 	2
2514	<ol style="list-style-type: none"> 1) EN CABIDA Y LINDEROS DEL FMI NO PRESENTA ÁREA, SE REQUIERE SOLICITAR CERTIFICADO CATASTRAL Y PLANO PREDIAL COMO REQUISITO PARA REALIZAR TRAMITE ANTE LA ORIP. 2) SE REALIZÓ VISITA AL INMUEBLE EL 09/05/2023 PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN CON LA ANT 	2
2532	<ol style="list-style-type: none"> 1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN TÍTULOS 110 HAS, EN CATASTRO 83 HAS 4670 M2,EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE RESOLUCIÓN CONJUNTA. 2) EL 28/06/2023 SE REALIZÓ VISITA JUNTO A AL GERENCIA SOCIAL PARA CARACTERIZACIÓN Y VIABILIDAD DE TRANSFERENCIA A LA ANT 	2
2554	<ol style="list-style-type: none"> 1) POR CATASTRO FISCAL ESTUVO INCORPORADO HASTA 2016 CON NÚMERO PREDIAL 8632000000000748000 Y 88.5 HAS. ACTUALMENTE NO SE ENCUENTRA INCORPORADO EN LA BASE CATASTRAL Y EL IGAC A LA SOLICITUD DE INCORPORACIÓN REMITE COPIA DE RESOLUCIÓN 86-320-0104-2008, INFORMANDO QUE EN EL SISTEMA NACIONAL CATASTRAL SE ENCUENTRA A NOMBRE DE CISA EL PREDIO 000000000000074800000000. 	1
2555	<ol style="list-style-type: none"> 1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN TÍTULOS 657.250 M2, EN CATASTRO FISCAL TUVO LA MISMA ÁREA HASTA 2005, PERO ACTUALMENTE TIENE 1.204.137 M2,EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE RESOLUCIÓN CONJUNTA. 	1
5116	<ol style="list-style-type: none"> 1) EL 11/10/2022 SE ENVIO CORREO A LA DEPENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SOLICITANDO EXCLUSIÓN DEL INVENTARIO POR SANEAMIENTO CONTABLE 	1
9249	<ol style="list-style-type: none"> 1) EN 2017 AVALÚO CATASTRAL \$405.479.000 MAYOR QUE EL AVALÚO COMERCIAL \$375.244.756. 2) EN 2021 AVALÚO CATASTRAL \$456.369.310 MENOR QUE EL AVALÚO COMERCIAL \$750.880.000 	2
15126	<ol style="list-style-type: none"> 1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI 13.122.50 M2, EN CATASTRO 6.285.93 M2, EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE RESOLUCIÓN CONJUNTA. 	1
15133	<ol style="list-style-type: none"> 1) LOS DOS INMUEBLES PRESENTAN DIFERENCIA DE ÁREA: NARANJITOS: EN FMI 760.000 M2, EN CATASTRO 389.400 M2 / RANGELANDIA: EN FMI 1.290.000 M2, EN CATASTRO 279.745 M2. EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE POR RESOLUCIÓN CONJUNTA. 2) PRESENTAN OCUPACIÓN Y SE UBICAN EN ZONA DE CONFLICTO ARMADO CON CULTIVOS ILÍCITOS 	2
15136	<ol style="list-style-type: none"> 1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI 1.064.750 M2, EN CATASTRO 1.885.425 M2, EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE RESOLUCIÓN CONJUNTA. 2) SE UBICA EN ZONA DE RIESGO INMINENTE DE DESPLAZAMIENTO 	2
15139	<ol style="list-style-type: none"> 1) EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-10096, 276-10097, 276-10098 Y 276-1099 NO SE ENCUENTRA LA INFORMACIÓN DE LA MATRÍCULA MATRIZ Y EN EL FMI 276-855 NO SE ENCUENTRAN LOS 4 SEGREGADOS. 2) EN OLYMPUS EL ID REGISTRA 5 INMUEBLES YA QUE INCLUYEN EL FMI EN MAYOR EXTENSIÓN QUE FUE TRANSFERIDO AL MUNICIPIO POR CORRESPONDER A VIAS Y ZONAS VERDES, EL ÁREA DE SANEAMIENTO ELABORÓ CONCEPTO PARA QUE COMITÉ DE PREDIOS DETERMINE DESINCORPORAR ESTE FOLIO DEL ID. 	2
16889	<ol style="list-style-type: none"> 1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI 192.000 M2, EN CATASTRO 68.059 M2. EN 2014 SE REALIZÓ LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE TOMÓ COMO REFERENCIA EL POLÍGONO CATASTRAL, NO LOS LINDEROS JURÍDICOS. EL SANEAMIENTO REQUIERE TRAMITE RESOLUCIÓN CONJUNTA. 	1

17088	<p>1) SE REALIZÓ VISITA TÉCNICA EL 27 DE OCTUBRE DE 2022, EN LA CUAL SE DETERMINARON POSIBLES OCUPACIONES POR PARTE DE TERCEROS SOBRE EL ÁREA JURÍDICA DE LA HACIENDA CUERNAVACA.</p> <p>2) TENIENDO EN CUENTA LAS POSIBLES OCUPACIONES Y A FIN DE DETERMINAR SU EXISTENCIA SE REALIZÓ UN ANÁLISIS ESPACIAL MULTITEMPORAL CON EL CUAL SE LOGRÓ DEFINIR:</p> <p>3) EL ÁREA JURÍDICA PERTENECIENTE A LA HACIENDA CUERNAVACA (ID 17088) DESCRITA EN TÍTULOS, COMO PRODUCTO EL ÁREA ESPECIALIZADA CARTOGRÁFICAMENTE.</p> <p>4) SUPERPOSICIÓN DEL ÁREA JURÍDICA ESTABLECIDA PARA EL ID 17088, RESPECTO DE LAS INCORPORACIONES CATASTRALES CORRESPONDIENTES A LAS OCUPACIONES.</p> <p>5) EL PORCENTAJE DE SUPERPOSICIÓN DE CADA INCORPORACIÓN CATASTRAL RESPECTO DEL ÁREA JURÍDICA ESTABLECIDA.</p> <p>6) SE DETERMINÓ LA ACCIÓN JURÍDICA PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LAS ÁREAS OCUPADAS Y SE CONCLUYÓ QUE PROCEDE UN PROCESO REIVINDICATORIO.</p> <p>7) SE ELABORO EL ANÁLISIS COSTO BENEFICIO (POR ÁREAS A RECUPERAR RESPECTO DE LOS COSTOS ASOCIADOS A LA DEMANDA) PARA DETERMINAR LAS OCUPACIONES OBJETO DE DEMANDA.</p> <p>8) SE ENTREGARON LOS INSUMOS CORRESPONDIENTES PARA LA ELABORACIÓN DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA A LA DIRECCIÓN JURÍDICA, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRAN EL INFORME DE VISITA TÉCNICA; INFORME TÉCNICO-JURÍDICO-CARTOGRÁFICO, ANÁLISIS COSTO BENEFICIO, BORRADOR MINUTA DE DEMANDA.</p> <p>9) EL PREDIO EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA EN SANEAMIENTO JURÍDICO, TODA VEZ QUE YA SE RADICO LA DEMANDA.</p>	9
17299	<p>1) EN FMI NO SE INCLUYEN LINDEROS Y ÁREA. EN TÍTULOS LOS LINDEROS NO SE ENCUENTRAN DESCRITOS TÉCNICAMENTE. SE REQUIERE ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS SEGÚN RESOLUCIÓN CONJUNTA.</p> <p>2) EL NIT DE CISA NO SE ENCUENTRA ACTUALIZADO EN LA BASE CATASTRAL.</p> <p>3) PRESENTA OCUPACIÓN POR LA SEÑORA RUFINA MAXIMA VILLAREAL ROJAS</p> <p>4) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA CONSTRUIDA: EN LA BASE CATASTRAL 9 M2, EN ACTA DE INSPECCIÓN DE 03/12/2013 REPORTA 230.895 M2.</p>	4
17301	<p>1) SE ENCUENTRA UBICADO EN ÁREA DE AMENAZA Y RIESGO HÍDRICO NO MITIGABLE.</p> <p>2) LAS ANOTACIONES 1 Y 2 DEL FMI GENERAN CONFUSIÓN, YA QUE SIN LA LECTURA DE LA RESOLUCIÓN MINTRANSORTE 5792 DEL 15/12/2011 SE PUEDE INCURRIR EN IMPRESIÓN POR CREER QUE EL ÁREA ES 2 HAS 8790 M2.</p> <p>3) SE SOLICITÓ AL MUNICIPIO QUE ADQUIERA EL INMUEBLE POR ESTAR EN ZONA DE RIESGO, A LA FECHA SIN RESPUESTA.</p>	3
17304	<p>1) EL 20/08/2021 LA JEFATURA DE SANEAMIENTO EMITIÓ CONCEPTO DE DEPURACIÓN CONTABLE, PARA CONSIDERACIÓN DE LA GERENCIA JURÍDICA DEL NEGOCIO, REMITIDA A LA GERENCIA ZONA CENTRO EL 23/09/2021.</p> <p>2) SE UBICA EN DENTRO DEL PARQUE NATURAL EL YUCAO</p>	2
17527	<p>1) PRESENTA OCUPACIONES POR PARTE DE TERCEROS Y UN PROCESO REIVINDICATORIO EN EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ CONTRA LORENA MEDINA CÁRDENAS Y JAIRO SALAMANDO.</p> <p>2) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI 1.825 M2, EN CATASTRO 1.060 M2. PARA SANEAR SE REQUIERE ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS EGÚUN RESOLUCIÓN CONJUNTA.</p> <p>3) TIENE AFECTACIÓN POR LA VÍA CARRERA 51 Y UNA FUENTE HÍDRICA QUE ESTA SIENDO CONTAMINADA POR LOS RESIDENTES DEL SECTOR.</p>	3
17542	<p>1) EN TRAMITE CONCEPTO DEPURACIÓN CONTABLE POR TRATARSE DE UNA ZONA COMUNAL.</p>	1
17548	<p>1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI REMANENTE 6.828.275 M2; EN CABIDA DESCRIBE 4.971 HAS 6.000 M2 SIN DESCONTAR SEGREGACIONES, EN CATASTRO 5.389.558 M2. REQUIERE PARA SANEAMIENTO PROCEDIMIENTO RESOLUCIÓN CONJUNTA.</p> <p>2) EN VISITA REALIZADA EL 6/07/2023 JUNTO CON LA GERENCIA SOCIAL SE ENCONTRÓ OCUPACIÓN CON CAMBUCHES DE 16 M2 CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC.</p>	2
17659	<p>1) PRESENTA OCUPACIÓN CON CULTIVOS Y UNA CONSTRUCCIÓN DE JUAN FERNANDO IZASA ARIAS.</p> <p>2) SE UBICA EN ZONA DE RIESGO INMINENTE DE DESPLAZAMIENTO</p>	2
17660	<p>1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI REMANENTE 75.803.000 M2; EN CABIDA DESCRIBE 90.000.000 M2 SIN DESCONTAR SEGREGACIONES, NO PRESENTA INFORMACIÓN CATASTRAL.</p> <p>2) UNA PARTE DEL PREDIO SE ENCUENTRA AFECTADA POR ÁREA DE RESERVA FORESTAL DE LA AMAZONÍA Y PROTECCIÓN DE RESGUARDO INDÍGENA.</p> <p>3) NO TIENE ACTA DE ENTREGA. EN VISITA REALIZADA EN EL AÑO 2022 NOSE PUDO LLEGAR AL PREDIO POR CONDICIONES DE ORDEN PÚBLICO.</p>	3
17804	<p>1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREAS: EN FMI 900 M2, EN CATASTRO 210 M2. PARA SANEAMIENTO SE REQUIERE APLICACIÓN DE CIRCULAR CONJUNTA.</p> <p>2) AL REALIZAR RECONSTRUCCIÓN DEL POLIGONO POR LINDEROS SE SUPERPONE CON OTROS INMUEBLES</p>	2
17807	<p>1) OFERTA DE COMPRA EL 24/05/2023 POR PARTE DEL OCUPANTE EDWIN GABRIEL MORENO VALDERRAMA POR UN MONTO DE \$131.395.000, CORRESPONDIENTE AL VALOR CATASTRAL DEL 2023. SE FIRMÓ PROMESA DE OCMPRVENTA EL 12/07/2023</p>	1
18024	<p>1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA: EN FMI 315.577 M2, EN CATASTRO 339.207 M2. EN 2014 SE REALIZÓ LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO QUE TUVO EN CUENTA EL POLÍGONO CATASTRAL Y NO LOS LINDEROS JURÍDICOS. PARA EL SANEAMIENTO SE REQUIERE PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN CONJUNTA.</p>	1
18049	<p>1) EL 19/10/2020 LA SECRETARÍA GENERAL DE LA GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA INFORMÓ A CISA QUE VA A HACER USO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA PARA QUE EL INMUEBLE VUELVA A SU PROPIEDAD. ESTA PENDIENTE QUE SE DEFINA EL PROCEDIMIENTO PARA DEVOLVER A CISA LOS DINEROS CAUSADO POR LOS VALORES CANCELADOS POR CONCEPTO DE IMPUESTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS SUFRAGADOS HASTA LA FECHA.</p> <p>2) SIN EMBARGO, DADO QUE HAN PASADO MAS DE 2 ANUALIDADES SIN QUE TAL ACTUAR OCURRA, SE PROPONE DESDE EL SANEAMIENTO JURÍDICO, DESPLEGAR ALGUNA DE 3 OPCIONES DE TIPO ADMINISTRATIVO (CONCILIACIÓN O</p>	2

	NEGOCIACIÓN EXTRAJUDICIAL, ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA ANTE ORIP SANTA MARTA, SOLICITUD DE PROCESO DE MUTACIÓN CATASTRAL ANTE CATASTRO DISTRITAL) O 2 ACCIONES JUDICIALES (REPARACIÓN DIRECTA POR EL DAÑO CONTINUADO, NULIDAD SIMPLE), LO CUAL SE SOCIALIZARÁ CON EL EQUIPO DE MANERA INTEGRAL ADEMÁS DE REALIZAR ALTERNAMENTE LA RECOLECCIÓN DE DOCUMENTOS JURÍDICOS QUE MEDIARAN COMO PRUEBA ANTE CUALQUIER ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA O ACCIÓN JUDICIAL A REALIZAR.	
18777	1) PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA: EN FMI NO REPORTA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA, EN RESOLUCIÓN DE TRANSFERENCIA SE INDICAN 344 M2, EN CATASTRO 338 M2. SE SANEÓ LA CONDICIÓN INCORPORANDO EL ÁREA EN EL FMI. 2) PRESENTA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DE TIPO ARQUITECTÓNICO DE CONFORME CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	2
19133	1) PRESENTA OCUPACIÓN POR 14 PERSONAS QUE TIENEN MEJORAS DE VIVIENDA Y CULTIVOS. ADEMÁS, UN OCUPANTE DE APROXIMADAMENTE 15 HAS EN ZONA MONTAÑOSA. 2) NO HA SIDO POSIBLE REALIZAR LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PORQUE LOS OCUPANTES NO LO HAN PERMITIDO, PARA REALIZAR NEGOCIACIÓN CON LOS OCUPANTES O INICIO DE PROCESO REIVINDICATORIO.	2

Fuente: Gerencia de Saneamiento – Septiembre 2023

De lo anterior se resalta que como fue mencionado en el numeral 4.6.2. del presente informe los 10 inmuebles con mayor cantidad de gastos registrados se encuentran en proceso de saneamiento, lo que ocasiona que el gasto siga en aumento y se generen pérdidas de valor para la entidad al generar pérdidas en dichos predios.

4.6.4. GESTION FLUJO DE DEPURACIÓN DE INMUEBLES

En el numeral 5.2.9 de la Circular Normativa 70 se describe el procedimiento para realizar la “Depuración de inmuebles”, con el cual se busca determinar si la propiedad es de CISA o de un Tercero y si su origen esta dado por remates, liquidaciones forzosas, daciones entre otras, a partir de dicha identificación la gerencia de inmuebles deberá identificar los inmuebles que sean objeto de depuración e iniciar el procedimiento para definir la “exclusión o inclusión de dichos inmuebles al inventario de CISA”; para ello se estableció el flujo de ZEUS denominado “Depuración de inmuebles”, a la fecha se encuentran sin cierre los siguientes 18 radicados:

No.	RADICADO	ALIAS	USUARIO ORIGEN	ESTADO ACTUAL	USUARIO ACTUAL	FECHA RADICADO	FECHA ACTUAL/OERRE	TIEMPO SIN GESTIÓN
1	628884	ID 221	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	05/10/2021	497
2	629103	ID 6405	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	17/11/2021	466
3	629082	ID 4465	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	02/12/2021	455
4	629093	ID 4673	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	24/05/2022	332
5	629106	ID 7297	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	25/05/2022	331
6	675793	DEPURACIÓN DE INMUEBLE ID 17304	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/02/2022	14/06/2022	317
7	629115	ID 15707	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	22/06/2022	311
8	629184	ID 7568	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	23/06/2022	310

No.	RADICADO	ALIAS	USUARIO ORIGEN	ESTADO ACTUAL	USUARIO ACTUAL	FECHA RADICADO	FECHA ACTUAL/CIERRE	TIEMPO SIN GESTIÓN
9	629193	ID 15830	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	23/06/2022	310
10	629187	ID 10079	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	01/07/2022	304
11	629190	ID 10080	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	09/09/2022	254
12	663543	DEPURACIÓN DE INMUEBLES FM 206-46470	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	23/11/2021	02/01/2023	173
13	663551	DEPURACIÓN DE INMUEBLES FM 206-46471	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	PENDIENTE ANALIZAR PARA COMITÉ	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	23/11/2021	02/01/2023	173
14	663558	DEPURACIÓN DE INMUEBLES FM 206-46472	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	RADICADO	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	23/11/2021	25/01/2023	156
15	664561	ID 1281 - DEPURACIÓN DE INMUEBLES	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	RADICADO	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	29/11/2021	25/01/2023	156
16	629077	ID 4068	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE SOLICITUD DE CONCEPTOS	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	04/06/2021	26/01/2023	155
17	629181	ID 6438	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE SOLICITUD DE CONCEPTOS	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	26/01/2023	155
18	629196	ID 15834	KELLY JOHANNA POVEDA FIGUERO	PENDIENTE SOLICITUD DE CONCEPTOS	KATHERINE ALEJANDRA ARÉVALO SANDOVAL	07/06/2021	26/01/2023	155

Fuente: Aplicativo ZEUS – Informe flujo “Depuración de Inmuebles”- Septiembre 2023

De la relación anterior se resalta el estado de 13 radicados correspondientes al 72% que se encuentran en la etapa de “Pendiente analizar para comité”, los cuales cuentan con concepto jurídico y financiero no obstante no se ha realizado el respectivo comité de predios (antes comité de saneamiento de inmuebles) con el fin de dar cierre y finalización al flujo.

4.6.5. CONVENIOS DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

El subproceso de administración de Inmuebles del Proceso de Gestión Operativa de Bienes Muebles e Inmuebles en cumplimiento a la Circular Normativa 71, tiene suscritos los siguientes convenios para la administración de inmuebles con terceros:

- a. INVIAS PUERTOS – FERREOS
- b. FONVIVIENDA
- c. FONDO NACIONAL DEL AHORRA – FNA

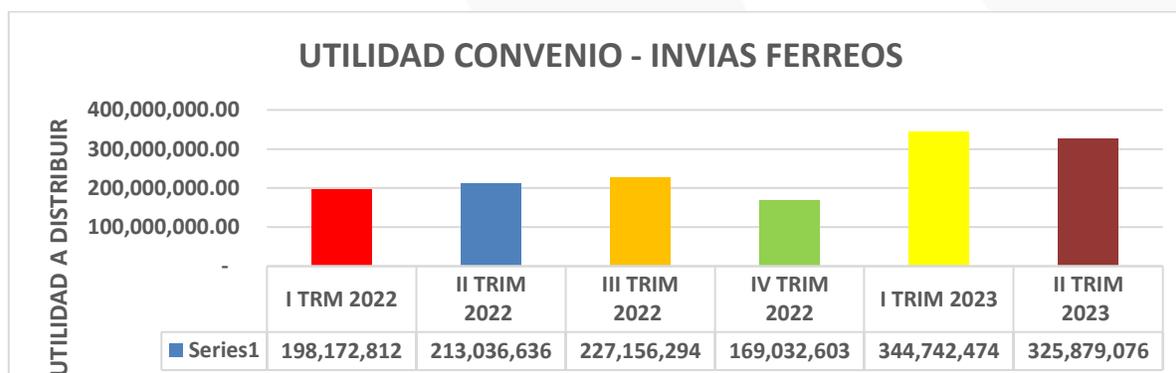
En relación con los convenios durante las vigencias evaluadas y que son de responsabilidad del subproceso de Administración de Inmuebles se ha registrado la siguiente gestión:

4.6.5.1. Invias Puertos (Contrato Marco 015-2016 / Vigente hasta el 28 de septiembre de 2026)

Las actividades soporte del Contrato se vienen ejecutando sin variaciones representativas, en los informes trimestrales se registran adecuadamente el estado de los contratos de arrendamiento nuevos y antiguos, otro sí suscritos en él periodo, los procesos judiciales y su estado, el pago de los servicios de aseo, vigilancia, administración, así como las adecuaciones y mantenimientos necesarios para los inmuebles objeto del contrato, vigente; así mismo el informe financiero del periodo, atendiendo así las observaciones realizadas en auditorias anteriores.

A continuación, se describe la utilidad del contrato del cual a CISA le corresponde de acuerdo con la cláusula octava del contrato el 13.50% y al invias el 86.50% obteniendo para la vigencia 2022 y corte junio 2023 la siguiente utilidad:

CONCEPTO	I TRM 2022	II TRIM 2022	III TRIM 2022	IV TRIM 2022	I TRIM 2023	II TRIM 2023
Facturación (antes de IVA)	1,650,861,051.00	1,679,322,606.00	1,691,597,925.00	1,739,947,340.00	2,697,215,833.00	2,798,755,429.00
(-) Variación de cartera (antes de IVA)	35,169,072.00	- 38,253,579.00	- 130,568,320.00	348,326,955.00	- 3,755,250.00	250,470,634.00
TOTAL RECUADO ANTES DE IVA	1,615,691,979.00	1,717,576,185.00	1,822,166,245.00	1,391,620,385.00	2,700,971,083.00	2,548,284,795.00
Gastos de Vigilancia	97,295,523.00	100,977,329.00	100,977,329.00	100,977,329.00	117,133,702.00	117,133,702.00
Gastos de Administración (Antigua Zona Franca)	32,130,000.00	32,130,000.00	32,130,000.00	32,130,000.00	17,819,728.00	10,664,592.00
Gastos de Aseo	6,419,697.00	6,419,697.00	6,419,697.00	6,419,697.00	6,419,697.00	6,567,419.00
Gastos de Avalúos	11,900,000.00	-	-	-	5,950,000.00	-
TOTAL GASTOS	147,745,220.00	139,527,026.00	139,527,026.00	139,527,026.00	147,323,127.00	134,365,713.00
TOTAL A DISTRIBUIR	1,467,946,759.00	1,578,049,159.00	1,682,639,219.00	1,252,093,359.00	2,553,647,956.00	2,413,919,082.00
CISA 13.50%	198,172,812.47	213,036,636.47	227,156,294.57	169,032,603.47	344,742,474.06	325,879,076.07
INVIAS 86.50%	1,269,773,946.54	1,365,012,522.54	1,455,482,924.44	1,083,060,755.54	2,208,905,481.94	2,088,040,005.93



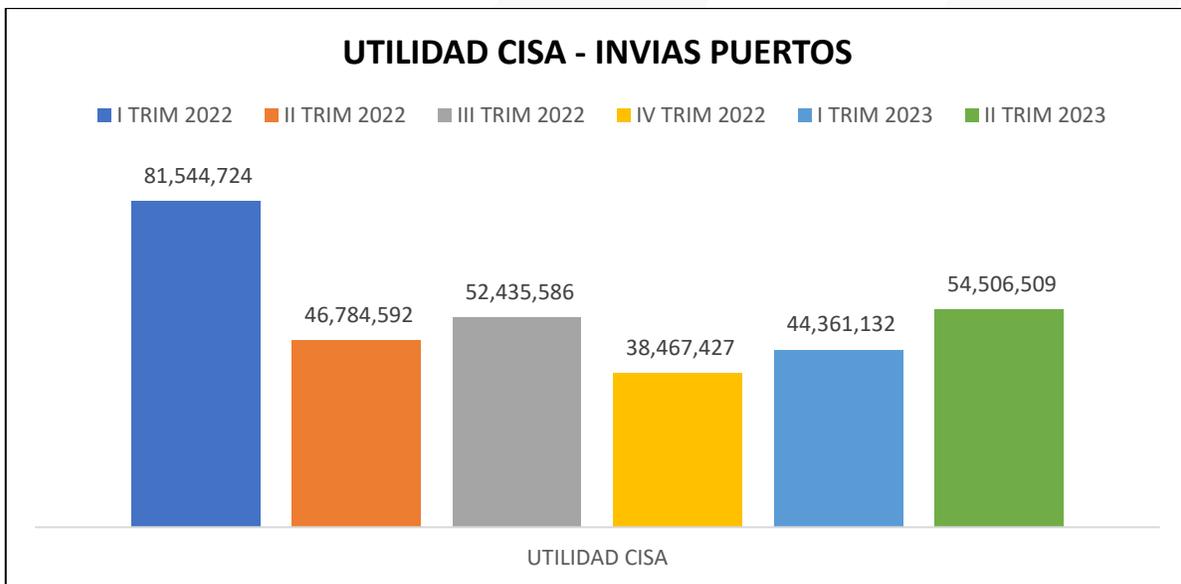
Fuente: Informe trimestral – Convenio INVIAS PUERTOS – Septiembre 2023

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

4.6.5.2. Invias Férreos (Vigente hasta 31 de diciembre 2023)

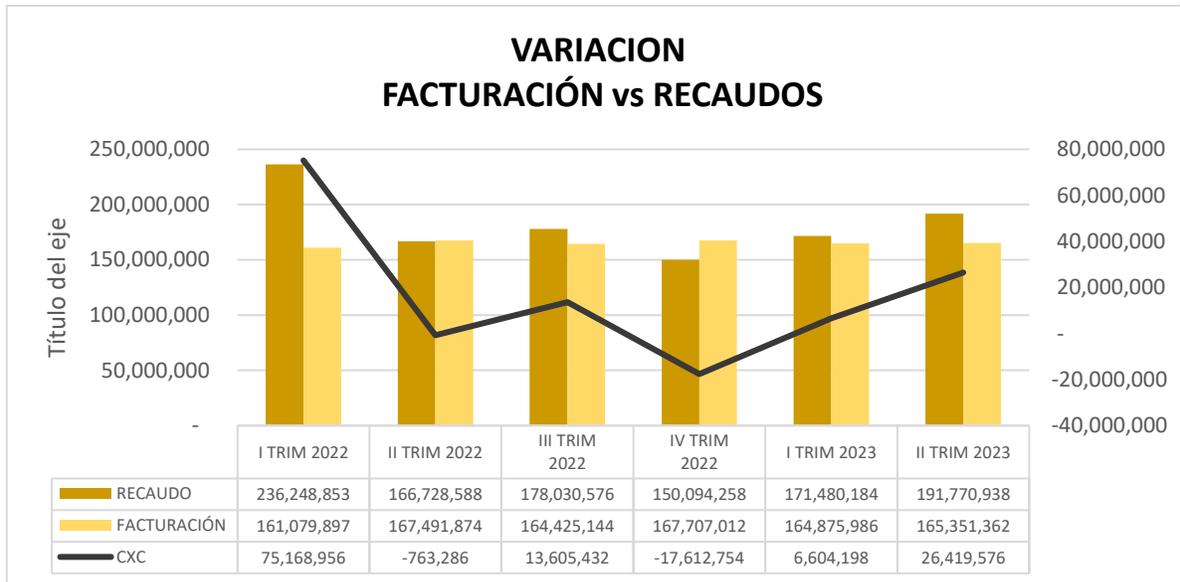
Las actividades soporte del Contrato se vienen ejecutando sin variaciones representativas, en los informes trimestrales se registran información sin mayores modificaciones en relación con los procesos judiciales, toda vez que para los contratos referenciados en los sub numerales 1.3 la actuación del trimestre es la siguiente *“Actualmente CISA está a la espera de información del INVIAS sobre los avances del proceso para proceder con las gestiones pertinentes”* Situación que se registra trimestre a trimestre, situación que se ha sido reiterada en los informes de auditorías anteriores.

La utilidad generada durante las vigencias evaluadas a favor de CISA es la siguiente:



Fuente: Informe trimestral – Convenio INVIAS FERREOS – Septiembre 2023

La utilidad anterior se da con base a la siguiente variación entre facturación y recaudo de los contratos de arrendamientos vigentes en cada periodo



Fuente: Informe trimestral – Convenio INVIAS FERREOS – Septiembre 2023

Es de resaltar que durante el II y IV Trimestre de 2022, se registraron cuentas por cobrar de **-\$18,376,040 m/cte.**, generada por los saldos en mora de los contratos, los cuales no fue posible identificar en los informes, toda vez que se registra de manera general los valores sin determinar el acumulado por contrato y el estado de la deuda en los casos en los que aplique.

4.6.5.3. FONVIVIENDA (Contrato CM 016-2018 / Vigente hasta 31 de octubre 2023)

Con relación a los Convenio suscritos con FOMVIVIENDA el contrato CM 016-2018 que tiene por objeto *“Administración y custodia de viviendas en proceso de formalización de entrega a beneficiarios”*, para las vigencias evaluadas suscribió el otros sí #10 firmado el 30 de diciembre de 2022 donde se prorroga el plazo hasta el 31 de octubre de 2023 y ajustan el valor en un porcentaje del 16% mas IVA. La siguiente es la utilidad generada por los dos convenios en las vigencias 2020 y 2021.

La ejecución del Convenio se encuentra en un 98% como se evidencia a continuación

NOMBRE DEL PROYECTO	CODIGO	PROYECTOS	UNIDADES DE RECEPCIÓN	UNIDADES ENTREGADAS	PENDIENTES POR ENTREGAR	% DE CUMPLIMIENTO EN ENTREGAS.	FECHA DE RECEPCIÓN	FECHA DE FINALIZACIÓN
El Rodeo	007-76364005	PLAN PARCIAL EL RODEO - JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA	63	63	0	100%	13/09/2018	02/05/2022
Mirador del Frayle	007-76130003	MIRADOR DEL FRAYLE - CANDELARIA - VALLE DEL CAUCA	36	35	1	97%	14/09/2018	x
ROLDANILLO	007-76622008	PROYECTO SAN JUAN BOSCO ETAPAS III Y IV	1	1	0	100%	03/02/2020	14/12/2021
SAN JOSE DEL PALMAR	007-27660001	PROYECTO URBANIZACION VILLA LEON- SAN JOSE DEL PALMAR - CHOCO	4	4	0	100%	04/02/2020	14/01/2022
Urbanización Jorge Avilez	007-23182003	Proyecto Urbanización Jorge Avilez - Municipio de Chinú, Córdoba	18	18	0	100%	24/06/2020	13/07/2022
ALTOS DE BUENA VISTA	007-54874014	ALTOS DE BUENA VISTA - MUNICIPIO VILLA DEL ROSARIO - NORTE DE SANTANDER	2	0	2	0%	16/02/2021	x
ALTOS DE SANTA ANA	007-54673013	ALTOS DE SANTA ANA - MUNICIPIO SAN CAYETANO - NORTE DE SANTANDER	1	1	0	100%	17/02/2021	13/04/2022
TOTAL GENERAL			125	122	3	98%		

Fuente: Informe – Convenio FONVIVIENDA – Septiembre 2023

Se evidencia que el convenio de FONVIVIENDA presenta un cumplimiento del 98% quedando pendientes por entregar 3 unidades de vivienda, no obstante, se debe revisar el gasto que se está generando por Vigilancia toda vez que como se identifica en la ejecución del contrato con el Proveedor Seguridad Superior Ltda., (Contrato 032-2021), se informa un gasto por el convenio de Fonvivienda por \$11.000.000 promedio mensual, se deberá establecer el costo/ beneficio del convenio para evitar posibles pérdidas económicas.

4.6.5.4. FONDO NACIONAL DEL AHORRO - FNA (Contrato CM-15-2022 / Vigente hasta 10 de octubre 2023)

El Convenio con el FNA tiene por objeto “Realizar la administración inmobiliaria de los inmuebles dados en calidad de Leasing habitacional por parte del FNA”, así mismo él alcance se describe “realizar validación, control y seguimiento del estado de los inmuebles dados en calidad de leasing habitacional para su respectiva administración inmobiliaria, en materia de impuestos prediales, valorización y servicios de administración: así como su respectiva gestión de cobro administrativo y pago de obligaciones relacionadas con los inmuebles; verificación Jurídica de los

inmuebles, desarrollo de visitas de inspección, atención y gestión de requerimientos, para lo cual se deberán realizar las siguientes actividades:

- a. Elaborar y Actualizar el inventario de los inmuebles leasing habitacional*
- b. Analizar profesionalmente los certificados de la ventanilla única de registro VUR.*
- c. Validar y actualizar el estado del impuesto predial y valorización*
- d. Validar y actualizar el servicio de administración*
- e. Realizar la gestión de cobro administrativo del predial, valorización y administración.*
- f. Pagar obligaciones por concepto de impuesto predial, valorización y administración.*
- g. Realizar visitas específicas de inspección a inmuebles leasing habitacional definidos por el FNA*
- h. Contestar solicitudes relacionadas con la gestión y administración general de los inmuebles leasing.*
- i. Gestionar la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión administración inmobiliaria de los inmuebles leasing”.*

El valor del contrato, forma de pago y plazo se encuentran estipuladas en las Clausula 5°, 6° y 7° del contrato de la siguiente manera:

- a. Valor del contrato \$2.015.621.631 IVA incluido,
- b. Forma de pago: ...Doce (12) mensualidades vencidas por concepto de administración (base de contratos 8350) ...
- c. ... Visitas a los inmuebles pagada en mensualidades vencidas de acuerdo con las visitas efectivamente realizadas durante el periodo...
- d. ... Gastos reembolsables tales como pago de Impuesto predial, valorización y administración PH, GMF y Gastos Bancarios, los cuales serán reintegrados en un periodo no mayor a 15 días hábiles...

NOTA: CISA deberá disponer de \$200.000.000 para la gestión de pagos de los conceptos mencionados.

Adicionalmente conforme a lo indiciado en el Anexo 2 del Contrato, se tiene establecidas las siguientes ANS (Acuerdo de Niveles de Servicio) por parte de CISA:

Penalización por Incumplimientos		
Actividad	Rango de Medición	Penalización
2.1. Elaborar y actualizar el inventario de los inmuebles leasing habitacional.	Desde el 1% hasta el 4% de inmuebles NO inventariados	3% del valor de la facturación del mes
	Superior al 4% y hasta el 7% de los inmuebles NO inventariados	5% del valor de la facturación del mes
	Superior al 7% hasta el 10% de inmuebles los NO inventariados	7% del valor de la facturación del mes
2.2. Analizar profesionalmente los certificados de la ventanilla Única de Registro - VUR's.	Desde el 2% hasta el 5% de casos no analizados, no identificados o no reportados oportunamente	3% del valor de la facturación del mes
	Superior al 5% hasta 8% de casos no analizados, no identificados o no reportados oportunamente	5% del valor de la facturación del mes
	Superior al 8% hasta 12% de casos no analizados, no identificados o no reportados oportunamente	7% del valor de la facturación del mes
2.3. Validar y actualizar el estado del impuesto predial.	Desde el 1% hasta el 4% de inmuebles NO validados	3% del valor de la facturación del mes
	Superior al 4% hasta el 7% de inmuebles NO validados	5% del valor de la facturación del mes
	Superior al 7% hasta el 10% de inmuebles NO validados	7% del valor de la facturación del mes
2.4. Validar y actualizar el estado de la valorización.	% de inmuebles no validados	Mensual Según las condiciones establecidas.
2.5. Validar y actualizar el estado de Administración.	% de inmuebles no validados	Mensual Según las condiciones establecidas.
2.6. Pagar obligaciones por concepto de impuesto predial, valorización y administración.	Desde 1 hasta 4 casos no validados adecuadamente o pagados oportunamente	3% del valor de la facturación del mes
	Desde 5 hasta 7 casos no validados adecuadamente o pagados oportunamente	5% del valor de la facturación del mes
	Desde 8 hasta 10 casos no validados adecuadamente o pagados oportunamente	7% del valor de la facturación del mes

2.7. Contestar solicitudes relacionadas con la gestión y administración general de los inmuebles leasing	% de solicitudes no atendidas adecuadamente	Mensual Según las condiciones establecidas
2.8. Gestionar la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión administración inmobiliaria.	% de casos no atendidos adecuadamente	Mensual Según condiciones establecidas

Fuente: Anexo 2 ANS - Contrato CM015-2022

De acuerdo con el cuadro anterior el contrato registra la siguiente ejecución al 30 de agosto de 2023:

INGRESOS		ESPERADOS:	menos SANCIONES ANS	% SANCIÓN	REALES:	menos GASTOS:	UTILIDAD MENSUAL:	% UTILIDAD
2022	OCTUBRE	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	114,596,431.19	9,688,984.81	8%
	NOVIEMBRE	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	114,519,389.99	9,766,026.01	9%
	DICIEMBRE	136,577,380.00	-	0%	136,577,380.00	115,135,719.59	21,441,660.41	19%
2023	ENERO	136,577,380.00	-	0%	136,577,380.00	114,557,910.59	22,019,469.41	19%
	FEBRERO	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	115,435,499.06	8,849,916.94	8%
	MARZO	136,577,380.00	4,097,321.00	3%	132,480,059.00	115,147,579.88	17,332,479.12	15%
	ABRIL	136,577,380.00	9,560,417.00	7%	127,016,963.00	114,799,921.33	12,217,041.67	11%
	MAYO	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	114,593,694.20	9,691,721.80	8%
	JUNIO	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	128,255,891.70	- 3,970,475.70	-3%
	JULIO	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	115,111,390.79	9,174,025.21	8%
	AGOSTO	136,577,380.00	12,291,964.00	9%	124,285,416.00	117,813,052.71	6,472,363.29	5%
TOTAL EJECUTADO		1,502,351,180.00	99,701,486.00		1,402,649,694.00	1,279,966,481.02	222,384,698.98	17%

Fuente: Informe de ejecución soporte del proyecto – septiembre 2023

Como se observa en el cuadro anterior la utilidad del convenio no supera el 20% del valor mensual facturado al FNA, durante el 80% de la ejecución se han cobrado ANS de 9% generando una afectación económica del mismo, toda vez que se compensa la carga operativa del mismo vs los ingresos generados.

Se resalta la pérdida generada en el mes de junio de 2023 por \$3.970.475 m/cte., la cual fue soportada por la realización 471 con un costo de \$6.388.102 m/cte., de un total de \$11,235,378 de Visitas categorizadas como “**NO REEMBOLSABLES**”, para atender dos grupos objetivo del contrato así:

a. ADMINISTRACIONES

El objetivo de estas visitas es conseguir los estados de deuda de los inmuebles correspondientes a cada Propiedad Horizontal, así:

1. Conseguir dirección de correo electrónico de la administración, teléfono de contacto administración, nombre del administrador y horario de atención.
2. El archivo adjunto contiene la información de los derechos de petición sin respuesta, en los que se solicitó esta misma información a través de correo electrónico, lo cual debe ser usado como argumento para obtener respuesta efectiva.
3. Para los inmuebles en estado “Al día”, es suficiente la relación de los inmuebles con la confirmación de dicho estado
4. Para los inmuebles en estado “En Mora”, es necesario remitir cuenta de cobro donde se identifiquen claramente los conceptos de dicha mora y la altura de la misma.
5. Para los inmuebles en estado “En Mora” mayor o igual a 90 días, es necesario conseguir cuenta de cobro con NIT, datos de la cuenta bancaria a nombre de la propiedad horizontal.

NOTA: Como mínimo se deberán conseguir los datos de contacto de la administración (literal a).

AGENCIA CISA	No. Contratos	No. Visitas por Admon
INSULAR Y CENTRORIENTE	680	281
SUROCCIDENTE	34	24
NOROCCIDENTE	98	52
CARIBE	78	36
Total	890	393

Fuente: Coordinador Proyecto FNA -Septiembre 2023

b. IMPUESTOS Y VALORIZACION

El objetivo de estas visitas es:

1. Confirmar dirección de correo electrónico para requerimientos de este tipo ante la Alcandía
2. Confirmar el calendario tributario del Municipio para impuesto predial y valorización

3. Confirmar si aplica pago de valorización
4. Conseguir factura de valorización si aplica
5. Conseguir factura de impuesto predial
6. En caso de no existir factura conseguir estado de cuenta del inmueble o paz y salvo de impuesto predial y valorización

AGENCIA CISA	No. Contratos	No. Visitas por Admon
CARIBE	134	15
INSULAR Y CENTRORIENTE	986	42
NOROCCIDENTE	153	12
SUROCCIDENTE	60	9
Total	1333	78

Fuente: Coordinador Proyecto FNA -Septiembre 2023

No obstante, a la fecha se observa que, de las visitas mencionadas, quedan pendientes de la identificación necesaria para realizar las gestiones propias del convenio 177 contratos, visitas que se realizarán nuevamente en el mes de octubre de 2023 previo al cierre y liquidación del convenio.

4.7. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

La Vicepresidencia de Operaciones para la vigencia 2023, le fue aprobado un presupuesto inicial de \$24.872.393.705, para atender los temas relacionados con la administración de inmuebles, bajo los siguientes proyectos:

CUENTA	PPTO INICIAL
ACARREOS	6,045,600
ADMINISTRACION INMUEBLES	820,374,594
AVALUOS	796,206,784
BODEGAJE BIENES MUEBLES	7,260,000
CALL CENTER	2,634,000,000
CENTRALES DE RIESGO	360,000,000
CERRAJERIA	550,000
COMISIONES	6,300,600,000
CONTRATO LIMPIEZA	181,500,000
CUPO ROTATIVO	151,000,000
FUMIGACIONES	1,210,440
GASTOS DE ADMINISTRACION	2,080,960,196

GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	590,477,016
HONORARIOS	1,185,413,956
IMPUESTO PREDIAL	4,018,526,553
INTERESES CARTERA	752,187,108
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	300,000,000
LIBROS Y SUSCRIPCIONES	13,200,000
LOCALIZACION	200,000,000
OTROS IMPUESTOS	17,490,000
PROCESAMIENTO	300,000,000
REGISTRO Y BENEFICENCIA	441,561,120
REPARACIONES LOCATIVAS	165,000,000
SEGUROS	190,379,072
SEÑALIZACION	66,000,000
SERVICIOS PUBLICOS	75,937,041
SUBASTAS	50,040,000
VALORIZACION	168,550,009
VIGILANCIA	2,747,904,216
VIVIENTES	250,020,000
TOTAL GENERAL	24,872,393,705

Fuente: Gerencia Financiera 4 septiembre de 2023

Así mismo, durante la vigencia 2023, el presupuesto aprobado ha surtido las siguientes modificaciones:

CUENTA	PPTO INICIAL	MODIFICACIONES	PPTO FINAL
COMISIONES	6,300,600,000	- 650,000,000	5,650,600,000
CONTRATO LIMPIEZA	181,500,000	- 160,695,636	20,804,364
CUPO ROTATIVO	151,000,000	72,595,300	223,595,300
GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	590,477,016	- 120,000,000	470,477,016
HONORARIOS	1,185,413,956	744,609,750	1,930,023,706
IMPUESTO PREDIAL	4,018,526,553	- 500,000,000	3,518,526,553
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	300,000,000	2,424,504,400	2,724,504,400
REPARACIONES LOCATIVAS	165,000,000	1,219,195,636	1,384,195,636
SERVICIOS PUBLICOS	75,937,041	377,404,700	453,341,741
VIGILANCIA	2,747,904,216	900,020,000	3,647,924,216
VIVIENTES	250,020,000	- 250,020,000	-
Total general	24,872,393,705	4,057,614,150	28,930,007,855

Fuente: Gerencia Financiera 4 septiembre de 2023

El detalle de las modificaciones indicadas en el cuadro anterior son las siguientes

CUENTA	PPTO INICIAL	PPTO FINAL	MODIFICACIONES
COMISIONES	6,300,600,000	5,650,600,000	- 650,000,000
COMISIONES	6,300,600,000	5,650,600,000	- 650,000,000
CONTRATO LIMPIEZA	181,500,000	20,804,364	- 160,695,636
SERVICIOS	181,500,000	20,804,364	- 160,695,636
CUPO ROTATIVO	151,000,000	223,595,300	72,595,300
ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO	550,000	11,550,000	11,000,000
CUPO ROTATIVO - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	440,000	40,440,000	40,000,000
CUPO ROTATIVO - SERVICIOS	133,070,000	135,665,300	2,595,300
ENERGIA	1,100,000	15,100,000	14,000,000
OTROS SERVICIOS PUBLICOS	220,000	5,220,000	5,000,000
GASTOS DE ADMINISTRACION	2,080,960,196	2,080,960,196	-
COMISIONES	48,990,108	7,235,616	- 41,754,492
GASTOS LEGALES	14,000,004	2,500,004	- 11,500,000
HONORARIOS	26,467,980	3,500,000	- 22,967,980
IMPUESTO BENEFICENCIA Y REGISTRO	16,389,996	-	- 16,389,996
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	1,237,598,496	933,364,349	- 304,234,147
SERVICIOS	586,043,792	886,043,792	300,000,000
TODO RIESGO DAÑO MATERIAL B-COMER	40,636,404	52,136,404	11,500,000
VIGILANCIA	105,055,464	190,402,079	85,346,615
GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	590,477,016	470,477,016	- 120,000,000
GASTOS LEGALES	590,477,016	470,477,016	- 120,000,000
HONORARIOS	1,185,413,956	1,930,023,706	744,609,750
HONORARIOS	1,185,413,956	1,930,023,706	744,609,750
IMPUESTO PREDIAL	4,018,526,553	3,518,526,553	- 500,000,000
PREDIAL	3,992,449,457	3,492,449,457	- 500,000,000
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	300,000,000	2,724,504,400	2,424,504,400
HONORARIOS	300,000,000	2,724,504,400	2,424,504,400
REPARACIONES LOCATIVAS	165,000,000	1,384,195,636	1,219,195,636
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	165,000,000	1,384,195,636	1,219,195,636
SERVICIOS PUBLICOS	75,937,041	453,341,741	377,404,700
ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO	28,655,657	323,655,657	295,000,000
ENERGIA	28,336,345	110,741,045	82,404,700
VIGILANCIA	2,747,904,216	3,647,924,216	900,020,000
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	2,747,904,216	3,647,924,216	900,020,000
VIVIENTES	250,020,000	-	- 250,020,000

SERVICIOS	250,020,000	-	-	250,020,000
-----------	-------------	---	---	-------------

Fuente: Gerencia Financiera 4 septiembre de 2023

De la información anterior se observó que los incrementos más representativos se presentaron en el rubro de honorarios por \$744.609.750, levantamiento topográfico en \$2.424.504.400, reparaciones locativas por \$1.219.195.636 y seguridad y vigilancia \$900.020.000, incrementos que de acuerdo con lo informado por el responsable de la Vicepresidencia están soportados en los contratos suscritos en la presente vigencia y las nuevas estrategias de normalización que tiene la Entidad representadas en las nuevas gerencias tales como “Gerencia Comercialización, Activos Estratégicos, Gerencia Técnica de Predios antes Jefatura de Saneamiento, no obstante en el análisis realizado a la ejecución de cada rubro y DAR’s se evidencia que la relación costos beneficio que deben tener los Convenios que se ejecutan en la Vicepresidencia está siendo cargada de manera general al presupuesto de la misma al no segmentar los gastos reales de cada convenio de manera particular.

4.8. GESTION DOCUMENTAL

Verificadas las TRD’s vigentes aplicables al proceso de Gestión Operativa de Bienes muebles e inmuebles publicadas en el Banco de Documentos del Sistema Integrado de Gestión – SIG como anexo 003 de la Circular Normativa 023, estas se encuentran desactualizadas con relación a la gestión actual de la Vicepresidencia y la Caracterización de Proceso, así mismo como se describe en los numerales 4.6.1., 4.6.2. y 4.6.4. del presente informe en el aplicativo Olympus no se encuentra la totalidad de la información relacionada con los documentos que soportan las actividades propias de Administración de Inmuebles.

Adicionalmente el proceso para el Proceso de Gestión Operativa de Bienes muebles e inmuebles identifico en la Circular Normativa 070 el Capítulo VI denominado “Auditorias a la Información Administrativa y Técnica en las Carpetas de Inmuebles y Aplicativo de Apoyo”, en la cual se indica que dichas auditorias se realizaran de manera semestral, no hay evidencia de la ejecución de dicha actividad por parte del sub-proceso.

5. HALLAZGOS

- 5.1.** Evaluada la efectividad de los controles identificados para los riesgos del proceso de Gestión Operativa de bienes muebles e inmuebles, se evidenció que dichos controles no son efectivos, dado que estos no se están ejecutando y no están siendo documentados, generando demoras en la atención de los requerimientos relacionados con la administración del inventario, la no disponibilidad de los inmuebles por limitaciones administrativas y la generación de gastos que superan el valor comercial de los inmuebles, incumpliendo lo establecido en el numeral 12.3.2 “*Diseño de controles para riesgos operativos, de corrupción y continuidad del negocio*” de la Circular Normativa 107 “*Política de administración del riesgo en Central de Inversiones S.A.*” tal como se evidencia en el numeral 4.3. y 4.6.2 del presente informe.
- 5.2.** Evaluados los gastos asignados para los ID’s 17872, 17783, 16569, 17193, 16907 correspondiente al servicio de vigilancia y los ID’s 19284, 19288, 17872, 16569 correspondiente al servicio de aseo, se evidenció que estos ID no cuentan con el soporte documental de la asignación del gasto para cada servicio, incumpliendo lo establecido en la Circular Normativa 70 numerales 5.4 “*Políticas para la Vigilancia de los inmuebles*”, 5.15 “*Reparaciones y Mantenimiento correctivo*”, 5.16 “*Procedimiento para efectuar una reparación o mantenimiento correctivo y anexos 16, 17 y 19 de dicha circular los cuales no están siendo diligenciados, toda vez que la solicitud y asignación de los servicios se realiza por medio de correo electrónico, tal como se evidencia en el literal (b) y (c) del numeral 4.6.2.1 del presente informe.*
- 5.3.** Evaluada la Circular Normativa 070 “*Políticas y Procedimientos de Administración de Activos Inmuebles*” numerales 5.17 y 5.18 del Capítulo VI “*Auditorías a la Información Administrativa y Técnica en las Carpetas de Inmuebles y Aplicativo de Apoyo*”, se evidenció que no se cumple con la realización semestral de las auditorías, al no aportar el documento soporte como evidencia de su ejecución, incumpliendo dicho procedimiento de la CN 070 tal evidencia en los numerales 4.1.3, 4.6.1., 4.6.2., 4.6.4. y 4.8 del presente informe.

6. OBSERVACIONES

- 6.1. Verificada la efectividad de las acciones de mejora descritas en el plan de mejoramiento interno del proceso de gestión integral de activos inmuebles, se observó que la acción de mejora descrita para el hallazgo N° 3 no fue efectiva en los términos establecidos en la actividad 21 del numeral 6.1 de la Circular Normativa 17, tal como se describe en el numeral 4.1.1. del presente informe.
- 6.2. Verificada la efectividad de las acciones de mejora descritas en el plan de mejoramiento externo suscrito con la Contraloría General de República – CGR, se observó que las acciones establecidas para los hallazgos H09JUN14, H1.1.DIC.17, H1.2.DIC.17, H2NOV.22, H5NOV22, H6NOV22 Y H7NOV22 no fueron efectivas en los términos establecidos en la actividad 21 del numeral 6.1 de la Circular Normativa 17, tal como se describe en el numeral 4.1.3. del presente informe.
- 6.3. Se observó que para consolidar el documento final del inventario de inmuebles de CISA, se utilizan entre 3 y 5 archivos diferentes donde la información original corresponde a la “Base de Datos de OLYMPUS”, así mismo se incluye información de la Gerencia de Saneamiento y otros campos son incluidos de manera manual; generando debilidades e inconsistencias para la consolidación del “INVENTARIO”, igualmente no se identifica un riesgo “de manipulación de la información” que permita controlar el manejo de la misma en el proceso, como se describe en el numeral 4.6 del presente informe.
- 6.4. Verificados los pagos por concepto de servicios públicos de los ID’s 17120, 16569, 17872, para las 2021-2022 y corte agosto 2023 se observaron variaciones de este gasto de un 89% hasta un 287% de vigencia a vigencia, sin tener una justificación sobre dicha variación tal como se describe en el literal (a) del numeral 4.6.2.1 del presente informe.
- 6.5. Evaluada la gestión del Flujo de “Depuración de inmuebles” establecido en el numeral 5.2.9 de la Circular Normativa 70, se observó que dicho flujo no está siendo efectivo toda vez que se evidencian 18 radicados sin finalizar y con tiempos que superan 497 días sin ninguna gestión, tal como se describe en el numeral 4.6.4 del presente informe.

- 6.6. Verificada la información en los informes de gestión de INVIAS - FERREOS, se observó que en el II y IV Trimestre de 2022, se registraron cuentas por cobrar por valor de **-\$18,376,040 m/cte.**, valor generado por los saldos en mora de los contratos de arrendamiento, de los cuales en el documento soporte como anexo no se evidencia claramente a que contrato, valor consolidado y arrendatario corresponde dicho saldo, tal como se describe en el numeral 4.6.5.2 del presente informe.
- 6.7. En relación con la ejecución del presupuesto asignado a la Vicepresidencia de Operaciones con corte a 31 de agosto de 2023, se observó que los rubros y DAR's para la gestión de los proyectos (Convenios INVIAS- FONVIVIENDA y FNA), no se identifica una desagregación de gastos en cada uno de ellos, observando que estos están cargados de manera general al presupuesto, lo que no permite verificar la destinación del gasto a la actividad ejecutada por cada convenio, tal como se describe en el numeral 4.7 del presente informe.

7. RECOMENDACIONES

- 7.1. Se recomienda reevaluar las acciones de mejora propuestas para atender los hallazgos y observaciones inscritas en los planes de mejoramiento internos y externos, toda vez que estas no fueron efectivas para eliminar la causa raíz que genero el hallazgo u observación.
- 7.2. Se recomienda atender los controles establecidos para cada riesgo identificado por el Proceso de Gestión Operativa de Bienes Muebles e Inmuebles, toda vez que no se presentó el soporte como evidencia de su cumplimiento, así mismo revisar los controles que no están siendo ejecutados y por consiguiente no están siendo efectivos.
- 7.3. Se recomienda identificar claramente todos los riesgos asociados al Proceso de Gestión Operativa de Bienes Muebles e Inmuebles, en especial los relacionados con la posible manipulación de información que fue identificada por la auditoria en el numeral 4.6 del presente informe.
- 7.4. Se recomienda atender y controlar los gastos derivados de la administración de los inmuebles, con el fin de minimizar las variaciones presentadas en los rubros de servicios públicos, vigilancia y aseo que afectan el valor comercial del inmueble.

- 7.5. Se recomienda dar cumplimiento al numeral 5.17 y 5.18 de la Circular Normativa 70, relacionada con la ejecución de las auditorías documentales, con el fin de soportar y documentar el seguimiento y resultado de dichas auditorías.
- 7.6. Se recomienda dar atención oportuna a las PQRD's con el fin de evitar posibles incumplimientos y tutelas por la no atención de las mismas.

8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA

Evaluado el subproceso de Administración del Inmuebles del Proceso de Gestión Operativa de Bienes Muebles e Inmuebles, se concluye que cumple con las políticas administrativas establecidas por la entidad y la normatividad legal vigente, no obstante, presenta algunas desviaciones operativas que requieren acciones de mejora para fortalecer el proceso, tal como se detalla en los numerales 5 y 6 del presente informe.

Así mismo, se debe fortalecer el tema de indicadores, riesgos y controles en el proceso con el fin de contar con mecanismos de medición y seguimiento eficientes que permitan cumplir los objetivos institucionales.

Se resalta la disponibilidad y compromiso por parte de los auditados durante la etapa de ejecución de la auditoría, destacando la entrega de la información requerida por el equipo auditor, lo que permitió una evaluación objetiva del proceso.

9. MESA DE TRABAJO¹

Realizada la mesa de trabajo el 24 de octubre de 2023 con la Vicepresidente de Operaciones y su equipo de trabajo, se elaboró la respectiva Acta de mesa de trabajo, allí se dejó evidencia de las observaciones y ajustes solicitados por el auditado, los cuales fueron verificados por el equipo auditor para consolidar el informe definitivo, dicha acta hará parte integral del presente informe para cuando sea requerida por los interesados.

¹ El texto se modifica para el informe definitivo informando los asistentes, fecha y lugar donde se realizó la mesa, en su defecto se informa que esta no se realizó

10. ANEXOS: N/A

Aprobado por:	Elaborado por:	Fecha aprobación
<p>ELKIN ORLANDO ANGEL MUÑOZ Auditor Interno</p>	<p>MAUREN ANDREA GONZALEZ S. Auditor Líder ZULMA JANNETH CRISTANCHO J. MARIA MILENA BELTRAL S. Auditoras de Apoyo</p>	<p>(25/10/2023)</p>