

FORMATO No. 2  
PLAN DE MEJORAMIENTO

Entidad: Central de Inversiones S.A.  
 Representante Legal: Javier Arias Toro  
 NIT: 860.042.945-5  
 Periodos fiscales que cubre: Años 2007 y 2008  
 Modalidad de Auditoría: Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Regular  
 Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Especial al proceso de Venta de Cartera e Inmuebles  
 Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Especial, a la administración de los procesos jurídicos emprendidos por la Entidad para la recuperación de Cartera e Inmuebles a junio de 2008  
 Modalidad especial - Junio 12 de 2008  
 Modalidad regular - Julio 24 de 2008  
 Modalidad especial - Enero 15 de 2009  
 Modalidad regular - Septiembre 14 de 2008

14/09/2009  
 31-Mar-10

| Numero consecutivo del hallazgo   | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)   | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento  | Objetivo   | Descripción de las Metas   | Denominación de la Unidad de medida de la Meta  | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Inicialización Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (P0) | Puntaje Logrado por las metas vencidas (P0M) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---|-----------------|--|---|---|---|--|--|---|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Especial al proceso de Venta de Cartera e Inmuebles 2007</b> |                 |  |   |   |   |  |  |   |                             |                            |                         |                               |   |   |                                    |  |                                  |                          |
| 54  | 1601100         | "Para la valoración del portafolio vendido, se observaron debilidades en la calidad y cantidad de la información, como: Inconsistencias en los datos de los inmuebles, créditos reportados sin garantía en el aplicativo, contado con ella en el expediente. Situación observada también por la PRICE Warehouse Coopers, por cuanto en los informes realizados en cumplimiento del contrato informa faltantes, correspondencia de la documentación con el deudor y la muestra, además de realizar algunas recomendaciones de la información recopilada". | La buena calidad de información es un requisito indispensable para el éxito del ejercicio de valoración previo a la venta, es importante presentar en el cuarto de datos información suficiente y consistente, sugiriendo la realización de actividades relacionadas con la mejora de la información tales como.....", entre otras. | Hubo necesidad de tomar medidas de choque frente a la venta para actualizar la información faltante, lo cual no es coherente con las funciones de CISA, en el entendido que su misión es la compra y venta de cartera e inmuebles | Con la implementación del FOPE, validar las compras de inmuebles con valor de compra superior a 500 SMLV realizadas a partir del 2009, en adelante. | Mejorar la información, minimizando las debilidades en cuanto a calidad y cantidad | <p>Realizar un cruce de información mediante una muestra representativa de los documentos físicos contra las bases de datos recibidas.</p> <p>Implementar el FOPE (Formato para escrutación de Inmuebles) en el aplicativo para la recepción de los inmuebles que sobre el valor de compra, superen los 500 SMLV</p> <p>Validar con el procedimiento del FOPE las compras de inmuebles cuyo valor de compra supere los 500 SMLV, realizadas desde enero del 2009</p> <p>Validar la información de los inmuebles con valor de compra inferior a los 500 SMLV, se validará la información de la recepción documental contenida en las carpetas contra el aplicativo, tomando una muestra representativa de la compra</p> | Un informe de cada compra que muestre los resultados del cruce realizado  | 100%                        | 1-Jun-08                   | 31-May-09               | 52                            | 100%                                    | 100%  | 52                                 | 52   | 52                               | ✓                        |
|   |                 |  |   |   |   |  | Implementar el procedimiento en el aplicativo en enero 31/09   | Procedimiento implementado en el aplicativo   | 1                           | 1-Jul-08                   | 31-Ene-09               | 31                            | 1                                       | 100%  | 31                                 | 31   | 31                               | ✓                        |
|   |                 |  |   |   |   |  | Validar con el procedimiento del FOPE las compras de inmuebles cuyo valor de compra supere los 500 SMLV, realizadas desde enero del 2009   | Validar con el FOPE las compras de inmuebles que superen los 500 SMLV sobre el valor de compra  | 100%                        | 1-Feb-09                   | 30-Ene-10               | 52                            | 100%                                    | 100%  | 52                                 | 52   | 52                               | ✓                        |
|   |                 |  |   |   |   |  | Validar la información de los inmuebles con valor de compra inferior a los 500 SMLV, tomando una muestra representativa  | Validación de la información de la recepción documental contenida en las carpetas, sobre una muestra de la totalidad del inventario de inmuebles (11) | 2                           | 1-Nov-08                   | 31-Mar-09               | 21                            | 2                                       | 100%  | 21                                 | 21   | 21                               | ✓                        |

| Numero consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No mas de 50 palabras)  | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento   | Objetivo   | Descripción de las Metas  | Denominación de la Unidad de medida de la Meta   | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Inicialización Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Pq) | Puntaje Logrado por las metas vencidas (POMV) | Puntaje asignado metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|---|---|--|--|---|--|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|
| 55                              | 1601100         | 55.- Al realizar el seguimiento y verificación de los inmuebles, que fueron incluidos en cada uno de los cinco segmentos, se observó que debido a que CISA no contaba con el 100% de los avalúos al momento de la venta, utilizó una metodología desarrollada por la Gerencia Técnica, avalúo 1,504 inmuebles, que determinó el valor de los mismos, partiendo de la información específica disponible de éstos, dicha metodología fue aprobada el 15 de Diciembre de 2008; en comité de la Vicepresidencia de Inmuebles y avaluada por la Revisoría Fiscal. Dicha metodología pretende avaluar los inmuebles partiendo de la información específica disponible de éstos en el aplicativo centaura, en el siguiente orden de prioridad: - Avalúo vigente: Es el avalúo corporativo actualizado, efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz, o con una vigencia menor a 1 año.- Último avalúo disponible: Es el avalúo corporativo o comercial realizado por una lonja o puerto, y que se encuentra registrado en el aplicativo centaura o disponible en la carpeta del inmueble, y cuya vigencia supera el año.- Avalúo Catastral incrementado en el 60%.- Valor de Compra: Valor por el cual CISA adquirió inicialmente el inmueble. | Avalúos posteriores. Una vez efectuado el análisis y cruces a la muestra de los avalúos, realizados con la metodología desarrollada por la Gerencia Técnica, con fines contables, frente a los nuevos avalúos realizados con posterioridad a Junio 15, se observaron variaciones de los mismos, en los segmentos 2, 3, 4 y 5. Lo anterior, debido a que CISA no contaba con el 100% de los avalúos de los inmuebles objeto de venta. Sin embargo, dadas las características de la venta (todo o nada) esta situación fue compensada con las utilidades de la venta global, que fueron del 86% por encima del precio base valoración entregado por la Price. § Desactualización Avalúos: realizar el cruce entre el valor del avalúo de la base de datos, objeto de venta y el último avalúo registrado en el aplicativo centaura a Junio 15 de 2007, se observó que faltaron algunos ajustes a los avalúos registrados en la base de datos; toda vez que el valor base, fue | Como consecuencia de las anteriores situaciones, se analizó que la PWC efectuó la valoración de los inmuebles teniendo como insumo determinadas variables, como son: Gastos de administración, vigilancia, pago de servicios públicos, tiempo de comercialización, entre otras, dando como resultado una valoración inferior y una superior; la valoración inferior indica el valor más bajo al cual podía ser vendido el portafolio o situación de equilibrio para CISA y que sirvió como base para la presentación de ofertas por parte de los interesados. | Realizar seguimiento a los inmuebles que no tienen avalúo corporativo o que está vendido, a través de las alertas, analizando que cumplan con los tiempos establecidos en la circular 31 | Reducir el número de inmuebles que tienen avalúo vencido o no lo tienen, para aumentar el número de inmuebles DISPONIBLE § para la VENTA | Realizar el seguimiento a la información de las alertas para gestionar con las sucursales que se cumple con el 100% de las solicitudes de avalúos corporativos dentro de los tiempos establecidos | Informe mensual de No. avalúos solicitados / No. inmuebles con avalúos vencidos o sin avalúo | 100%                        | 1-Jul-08                   | 30-Jun-09               | 52                            | 100%                                    | 100%  | 52                                 | 52  | 52                              | ✓                        |
| 56                              | 1601100         | *Selectivamente se verificaron los inmuebles del segmento cinco (5), donde se detectó que no se cuenta dentro de la base de datos, con el histórico de los avalúos catastrales2   | Que permita establecer que el valor tomado como base para la venta, fue el estipulado dentro del acta de Comité VPI 83 de diciembre 15 de 2006  | Situación que impidió si el valor tomado era el valor efectivamente tomado en la base de datos.   | Hacer un desarrollo en el nuevo aplicativo de inmuebles que muestre los avalúos catastrales históricos de los inmuebles, desde el año en que se realicen las compras                     | Disponer de información completa sobre los avalúos catastrales   | Implementar el desarrollo   | Desarrollo implementado  | 1                           | 1-Ene-09                   | 31-Dic-09               | 52                            | 1                                       | 100%  | 52                                 | 52  | 52                              | ✓                        |

| Numero consecutivo del hallazgo  | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)   | Causa del hallazgo   | Efecto del hallazgo  | Acción de mejoramiento  | Objetivo  | Descripción de las Metas   | Denominación de la Unidad de Medida de la Meta  | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Inicio/Fin Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas vencidas (Po) | Puntaje Logrado por las metas vencidas (POWR) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |   |
|--|-----------------|--|--|--|---|---|--|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|---|---|---|----------------------------------|--------------------------|---|
| 57   | 1601100         | "Selectivamente se verificaron los inmuebles del segmento cinco (5), donde se detectó una venta doble del mismo inmueble, identificados con los códigos 4004001016 y 400300128222  | El avalúo base de venta, se realizó individualizado, es decir, al código 40030012822 se le realizó avalúo GETEC por \$33.464.431 y al código 4004001016, se tomó el avalúo corporativo por \$2.431.125.544 | Lo anterior, desconociendo lo establecido en el acta VPI 83 de diciembre de 2008, según la cual tendrá prioridad el avalúo corporativo.                            | Con la implementación del FOPE, validar las compras de inmuebles con valor de compra superior a 500 SMLV realizadas desde el 2008 en adelante   | Mejorar la información, minimizando las debilidades en cuanto a calidad y cantidad  | Implementar el FOPE (Formato para escrutinación de Inmuebles) en el aplicativo para la recepción de los inmuebles que sobre el valor de compra, superen los 500 SMLV   | Procedimiento implementado en el aplicativo   | 1                           | 1-Jul-08               | 31-Ene-09               | 31                            | 1                          | 100%  | 31  | 31  | 31                               | ✓                        |   |
|  |                 |  |  |  |   |   | Validar con el procedimiento del FOPE las compras de inmuebles cuyo valor de compra supere los 500 SMLV, realizadas desde enero del 2008   | Validar con el FOPE, las compras de inmuebles que superen los 500 SMLV sobre el valor de compra   | 100%                        | 1-Jun-09               | 31-May-10               | 52                            | 100%                       | 100%  | 52  | 0   | 0                                | ✓                        |   |
|  |                 |  |  |  |   |   | Validar la información de los inmuebles con valor de compra inferior a los 500 SMLV, validando la información contenida en las carpetas, sobre una muestra de la totalidad del inventario de inmuebles (11)  | Validación de la información de la recepción documental contenida en las carpetas, sobre una muestra de la totalidad del inventario de inmuebles (11) | 2                           | 1-Nov-08               | 31-Mar-09               | 21                            | 2                          | 100%  | 100%  | 21  | 21                               | 21                       | ✓ |
| 58   | 1601100         | 58. "Se observa que el inmueble 4001401796, tiene registrado en el aplicativo Centauro un avalúo del año 2004 por \$173 millones"  | El valor base de venta fue de \$100 millones.  | Sin tener en cuenta el Acta VPI 083 de 2006. Situación que se considera compensada con la utilidad obtenida producto de la venta de la totalidad de los inmuebles. | Realizar seguimiento a los inmuebles que no tienen avalúo corporativo o que está vendido, a través de las alertas, validando que cumplan con los tiempos establecidos en la circular 31   | Reducir el número de inmuebles que tienen avalúo vendido o no lo tienen, para aumentar el número de inmuebles DISPONIBLE S para la VENTA  | Realizar el seguimiento a la información de las alertas para gestionar con las sucursales que se cumple con el 100% de las solicitudes de avalúos corporativos dentro de los tiempos establecidos  | Informe mensual de No. avalúos solicitados / No. inmuebles con avalúos vendidos o sin avalúo  | 100%                        | 1-Jul-08               | 30-Jun-09               | 52                            | 100%                       | 100%  | 52  | 52  | 52                               | ✓                        |   |
| 59   | 220201          | "El aplicativo COBRA, no cuenta con la información suficiente y adecuada para la verificación de los términos de referencia, por cuanto CISA al momento de recibir las diligencias no realizó verificación de cada una de ellas"   | Únicamente, se procedió a recibir las respectivas carpetas sin identificar documentación alguna  | La situación anterior, conllevará a la realización de ajustes, tanto a favor como en contra de la Entidad.   | Hacer una selección de una muestra representativa de la cartera a comprar, con el fin de establecer los niveles de confiabilidad de la información reportada por los vendedores, entre los documentos físicos y las bases de datos recibidas.                         | Mejorar la información, minimizando las debilidades en cuanto a calidad y cantidad  | Efectuar un cruce de información mediante una muestra representativa de los documentos físicos contra las bases de datos recibidas   | Un informe de cada compra que muestre los resultados del cruce realizado  | 100%                        | 1-Jun-08               | 31-May-09               | 52                            | 100%                       | 100%  | 52  | 52  | 52                               | ✓                        |   |
| <b>Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Regular Vigencia 2007</b> |                 |  |  |  |   |   |  |   |                             |                        |                         |                               |                            |   |   |   |                                  |                          |   |
| 1  | 1905001         | 1. "Deficiencia en el programa contable. Para producir los Estados Financieros de la entidad, se cuenta con varios aplicativos como son: Concisa, Vigita, Centauro, Cobra, Prac-Cisa, Presupuesto, entre otros; Prac-cisa y Centauro, no se encuentran en interfase, ni comunicados; para producir los registros contables, es necesario utilizar las herramientas de Excel".                              | Lo que puede ocasionar, manipulación de la información generada en las dependencias, posibles errores en la utilización de las bases de datos.   | Además, podría presentar debilidades en la información financiera y económica.   | Realizar la interfaz faltante entre el aplicativo contable (CONCISA) y los aplicativos de cartera (PRAC-CISA) y de inmuebles (CENTAURO)   | Asegurar que todas las transacciones generadas por los aplicativos CENTAURO y PRAC-CISA, generen el registro contable en forma automática para el aplicativo contable (CONCISA) | Desarrollar 30 interfaces contables entre los aplicativos Prac-CISA y Centauro al corte de julio 31/09   | 30 Interfaces Contables Programadas   | 30                          | 1-Ago-08               | 31-Jul-09               | 52                            | 30                         | 100%  | 52  | 52  | 52                               | 52                       | ✓ |
| 2  | 1101002         | 2. "Cuando un proyecto y/o meta es eliminado antes del vencimiento, no se dejó registro ni explicación alguna, sobre su avance a la fecha de corte".   | Situación que genera confusión y no refleja la situación real del proyecto, ni el avance y trabajo realizado por la dependencia  | Lo cual, genera incumplimiento en las metas trazadas en el Plan estratégico.   | Realizar la programación de los históricos generados por cambio que se presenten en las diferentes opciones del aplicativo  | Hacer que todas las transacciones generadas en Socrates se almacenen con el fin de proveer la información histórica para consulta   | Efectuar un desarrollo Socrates en el aplicativo Socrates, que evidencie las modificaciones realizadas a los proyectos a fin de presentar la situación real de los proyectos   | 1 desarrollo al aplicativo  | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Jul-09               | 52                            | 1                          | 100%  | 52  | 52  | 52                               | 52                       | ✓ |
| 3  | 1101100         | 3. "Tiempos de Respuesta. El seguimiento a los tiempos de respuesta del área de cartera a los requerimientos de los clientes, se observó que se cumple con el promedio de los 15 días, de manera general".   | Para los meses de junio, septiembre y noviembre se dieron respuestas fuera de los términos y excedidas en un 20% (883 solicitudes), 18% (603 solicitudes) y 10% (145 solicitudes) respectivamente.         | Situación que podría afectar la atención de los usuarios, la imagen institucional o la forma de acciones correctivas oportunas.                                    | Capacitar a todos los funcionarios de planta y exigir a los outsourcing que prestan servicio a la Vicepresidencia de Cartera, capaciten a sus funcionarios en la atención oportuna y adecuada de las SQR de acuerdo con el instructivo diseñado por CISA para tal fin | Mejorar la atención oportuna y adecuada de las SQR  | Capacitar a todos los funcionarios de planta y exigir y verificar que los outsourcing que prestan servicio a la Vicepresidencia de Cartera, capaciten a sus funcionarios en la atención oportuna y adecuada de las SQR de acuerdo con el instructivo diseñado por CISA | Dos capacitaciones para la planta y dos para que realicen los outsourcing que prestan servicio a la Vicepresidencia de Cartera                        | 2                           | 1-Jul-08               | 31-Dic-08               | 26                            | 2                          | 100%  | 26  | 26  | 26                               | ✓                        |   |
| 4  | 1101002         | 4. "Gestión de planes Dentro de este proyecto se plantean tres (3) metas: Cumplimiento del 100% de los Planes de Riesgo, Mejoramiento y Fortalecimiento. Una vez realizado el seguimiento y análisis se observó: No existen datos registrados en el aplicativo Socrates, referente al cumplimiento del Plan de Fortalecimiento. Adicionalmente, no se dejó nota aclaratoria del motivo de la inexistencia" | Según acta 3 del 28 de junio de 2007, ésta no fue eliminada ni modificada.   | Situación que genera confusión en el análisis del avance de las metas establecidas.  | Realizar una modificación en el aplicativo Socrates que permita ingresar el seguimiento de los proyectos en el campo de observaciones, así no tenga metas para cumplir en ese periodo.  | Registrar y dejar evidencia del seguimiento a los proyectos a fin de presentar la situación real de los mismos  | Una modificación del aplicativo  | Una modificación al aplicativo  | 1                           | 1-Sep-08               | 30-Nov-08               | 13                            | 1                          | 100%  | 13  | 13  | 13                               | 13                       | ✓ |
| 5  | 1101002         | 5. "Periodicidad Trimestral Registro Información Al realizar el seguimiento en el aplicativo Socrates, se observa que no se cumplió con la periodicidad trimestral establecida para el registro de la información en el aplicativo".   | debido a que la vicepresidencia no reportó y/o registró los datos correspondientes al tercer trimestre.  | Lo cual, genera incumplimiento en el Plan  | Realizar una modificación en el aplicativo Socrates que permita ingresar el seguimiento de los proyectos en el campo de observaciones, así no tenga metas para cumplir en ese periodo.  | Registrar y dejar evidencia del seguimiento a los proyectos a fin de presentar la   | Una modificación del aplicativo  | Una modificación al aplicativo  | 1                           | 1-Sep-08               | 30-Nov-08               | 13                            | 1                          | 100%  | 13  | 13  | 13                               | 13                       | ✓ |

| Numero consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)  | Causa del hallazgo   | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento  | Objetivo   | Descripción de las Metas                                  | Denominación de la Unidad de medida de la Meta           | Unidad de Medida de la Meta | Fecha iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poj) | Puntaje Logrado por las metas (POMV) | Puntaje atribuido metas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|--|---|---|--|---|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 6                               | 1101002         | 6. "Cumplimiento fecha de escrituración. Al corroborar la información registrada en el aplicativo Socrates, se encontró que de un total de 346 inmuebles escriturados en la vigencia 2007, el 73% fueron escriturados en fecha posterior a la proyectada, el 18% fueron entregados en fecha posterior a la establecida y 46 inmuebles no tiene información referente a fechas de escrituración o fechas de entrega".  | Falta de control y seguimiento   | Debilidades en los controles existentes   | Revisar el procedimiento para controlar y garantizar el cumplimiento de las fechas pactadas de escrituración y entrega de inmuebles. Y el registro de estos en el aplicativo de inmuebles (CENTAURO)                    | Cumplir con las fechas pactadas de escrituración y entrega y mantener información actualizada del proceso de ventas en el aplicativo inmuebles | Un procedimiento revisado, ajustado e implementado        | Un procedimiento   | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Dic-08               | 22                            | 1                                       | 100%                                 | 22                                  | 22                                   | 22                      | ✓                        |
| 7                               | 1801004         | 7. "Información Centauro y Contabilidad, Cuentas por Cobrar. Al realizar el cruce de la información entre el aplicativo Centauro y contabilidad, de las cuentas por cobrar de inmuebles con una antigüedad mayor a 90 días, se observa que, en la mayoría de los casos dentro del aplicativo, el inmueble se encuentra liquidado y/o entregado registrándose un pago total y un saldo pendiente de cero pesos, mientras en Contabilidad aparece un saldo por cancelar". | Sin que se deje registro y actualización de la situación actual del inmueble en el aplicativo Centauro. Adicionalmente, el inmueble se registra como liquidado, pese a que el pago total o parcial aún no se ha realizado. | Lo anterior genera confusión e interpretación errónea del estado actual de dichos inmuebles y se corre el riesgo del no cobro de estos recursos.                            | Definir en el aplicativo de inmuebles una mejora para que permita llevar el control del recado de las cuentas por cobrar de entidad financiera producto de las ventas con cupo de crédito aprobado de dichas entidades. | Controlar que se reciba la totalidad del pago por concepto de venta de inmuebles incluidos los que se pactan con crédito                       | Mejora del aplicativo implementado                        | Una mejora implementada en el aplicativo de Inmuebles    | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Jul-09               | 52                            | 1                                       | 100%                                 | 52                                  | 52                                   | 52                      | ✓                        |
| 8                               | 1801004         | 8. "Registro Convenio o Acuerdo. La información registrada en el aplicativo Centauro, referente a los créditos en venta de inmuebles, en la mayoría de los casos no registra y/o consigna el convenio o el acuerdo firmado con diferentes Entidades".   | Por la no digitalización en incorporación de la información  | Lo cual hace perder el comportamiento histórico y dificulta el análisis y seguimiento a dichos inmuebles; además de ello es, el Convenio con Ministerio del Medio Ambiente. | Dar instrucciones mediante memorando a las Sucursales para la captura de la información de los convenios en el Aplicativo de Inmuebles.   | Mantener la información histórica en el Aplicativo   | Memorando enviado a las Sucursales                        | Un memorando   | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Oct-08               | 13                            | 1                                       | 100%                                 | 13                                  | 13                                   | 13                      | ✓                        |
|                                 |                 |   |  |   | Ejecutar verificaciones periódicas que permitan garantizar su cumplimiento  | Realizar verificaciones periódicas a través de un muestreo aleatorio al aplicativo de inmuebles  | Tres verificaciones                                       | 3  | 1-Nov-08                    | 30-Abr-09              | 26                      | 3                             | 100%                                    | 26                                   | 26                                  | 26                                   | ✓                       |                          |
| 9                               | 1801004         | 9. "Cuentas por Cobrar que no son de la Vicepresidencia. Dentro de las cuentas por cobrar de inmuebles, existen varias cuentas que no corresponden a esta vicepresidencia".   | Debido a que el seguimiento, registro y cobro lo realiza la vicepresidencia de cartera.  | Situación que denota falta de clasificación y análisis de las cuentas por dependencias. Lo cual, no permite reflejar el saldo real de las Cuentas por Cobrar de Inmuebles.  | Reclasificar los créditos formalizados en venta de inmuebles correspondientes a los clientes del municipio de Malambo (Dpto Atlántico) a una cuenta de auxiliar de créditos gestionados por cartera                     | Clasificar las cuentas por cobrar generadas en venta de inmuebles de acuerdo al área que realiza la gestión de recuperación                    | Reclasificación de cuentas                                | Un comprobante contable de reclasificación               | 1                           | 1-Ago-08               | 30-Ago-08               | 4                             | 1                                       | 100%                                 | 4                                   | 4                                    | 4                       | ✓                        |
| 10                              | 1201003         | 10. "Calidad del Servicio CISA. Al realizar un sondeo telefónico a 30 compradores de inmuebles, con el objeto de establecer la calidad del servicio y la satisfacción del cliente, se observó que el 83% estuvo inconformado".  | Debido a demoras y falta de diligencia en el proceso de venta, a la solicitud repetida de un mismo documento y a los problemas e inconsistencias en la información requerida y necesaria para el traspaso                  | Lo anterior podría generar falta de credibilidad en los procesos de comercialización utilizados.  | Evaluar el proceso de transferencia de la propiedad para hacerlo más eficiente y tomar las medidas necesarias que garanticen su eficacia y efectividad.   | Hacer eficiente y eficaz el proceso de Transferencia de la Propiedad   | Proceso revisado y ajustado                               | Un proceso revisado y ajustado                           | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Dic-08               | 22                            | 1                                       | 100%                                 | 22                                  | 22                                   | 22                      | ✓                        |
| 11                              | 1201003         | 11. "Cancelación de Inmuebles. Las certificaciones dadas por el Gerente de la sucursal Bogotá, respecto a la actividad del otorgamiento de la Escritura de compra venta de inmuebles, en su gran mayoría consigna en la parte final que el inmueble fue cancelado en su totalidad y presenta el plan de pagos con las fechas acordadas".  | Lo cual, evidencia falta de estandarización de los formatos diseñados para tal fin.  | Con lo cual, se estaría certificando hechos que no están acordes con los registros en el aplicativo Centauro.   | Ejecutar un desarrollo en el aplicativo de inmuebles, para que genere una Certificación automática que muestre los pagos realizados por el Cliente  | Estandarizar las Certificaciones con los planes de pago acordados  | Desarrollo e implementación en el aplicativo de inmuebles | Un desarrollo implementado en el aplicativo de Inmuebles | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Jul-09               | 52                            | 1                                       | 100%                                 | 52                                  | 52                                   | 52                      | ✓                        |
| 12                              | 1201003         | 12. "Cobro Cajas de Compensación. CISA no realizó las gestiones necesarias, dentro de los plazos establecidos para el cobro de \$53.5 millones, a las cajas compensación familiar, Cafam, Compensar y Colsubsidio, por concepto de venta de inmuebles realizadas en los años 2004 y 2005, a quienes les correspondía recibir y revisar la documentación de acuerdo con los términos acordados antes del giro".  | Dichos inmuebles fueron entregados a los beneficiarios del subsidio del Fondo Nacional de Vivienda, FONOVIVIENDA, en la actualidad se realizan las gestiones para la recuperación de los recursos                          | Lo anterior, refleja debilidades en la entidad y falta de monitoreo y seguimiento a los mismos.   | Controlar automáticamente a través del Aplicativo de Inmuebles el pago del 100% del valor de la venta   | Controlar que se reciba la totalidad de los pagos por concepto de venta de inmuebles incluidos los que se pactan con crédito                   | Mejora del aplicativo implementado                        | Un desarrollo implementado en Centauro                   | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Jul-09               | 52                            | 1                                       | 100%                                 | 52                                  | 52                                   | 52                      | ✓                        |
| 13                              | 1201003         | 13. "Inmueble 1003001558. En el inmueble se pagó a 31 de diciembre de 2007, en Cuentas por Cobrar de \$20 millones, fue vendido el 10 de enero de 2006".  | Lo anterior debido a que la Entidad Financiera desembolsó el dinero a nombre del comprador y éste no canceló el saldo pendiente, el cual se encuentra en cobro jurídico.   | Lo anterior, refleja debilidades en los controles establecidos y falta de seguimiento a las políticas y lineamientos emanados por la Entidad.                               | Dar instrucciones mediante Memorando sobre los requerimientos mínimos que debe contener la Certificación de Aprobación del Crédito entregado por el cliente   | Establecer un mecanismo que permita garantizar que el giro de los recursos se haga directamente a CISA   | Memorando enviado a las Sucursales                        | Un memorando   | 1                           | 1-Ago-08               | 31-Oct-08               | 13                            | 1                                       | 100%                                 | 13                                  | 13                                   | 13                      | ✓                        |
|                                 |                 |   |  |   | Hacer seguimiento mediante un muestreo aleatorio al aplicativo de inmuebles que permita garantizar su cumplimiento  | Realizar verificaciones periódicas a través de un muestreo aleatorio al aplicativo de inmuebles  | Tres verificaciones                                       | 3  | 1-Nov-08                    | 30-Abr-09              | 26                      | 3                             | 100%                                    | 26                                   | 26                                  | 26                                   | ✓                       |                          |
| 14                              | 1201003         | 14. "Procedimientos y Reglamentación Prorindivos. CISA no cuenta con procedimientos ni reglamentación, para el manejo de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de los inmuebles en común y prorindivos, cuando su participación es mayor al 50%".  | Debido a que la Gerencia Financiera no constituye las cuentas respectivas y su registro se efectúa una vez el comunero cancela su participación  | Lo cual, presenta riesgo en el cobro de las cuentas   | Diseñar e implementar el proceso para el manejo de los inmuebles en común y prorindivo con el apoyo de la Gerencia de Procesos y el área de Contabilidad  | Diseñar e implementar el proceso para el manejo de los inmuebles en Común y Prorindivo   | Un proceso implementado                                   | Un proceso   | 1                           | 1-Ago-08               | 30-Abr-09               | 39                            | 1                                       | 100%                                 | 39                                  | 39                                   | 39                      | ✓                        |
| 15                              | 1201003         | 15. "Cobros a Comenores. No se evidenció el total de los cobros por \$58.8 millones que CISA debe realizar a los comuneros, por concepto de los gastos, para las vigencias 2006 y 2007".  | Lo anterior, debido a la falta de reglamentación de este tipo de inmuebles   | Lo cual genera riesgo del no cobro de estos recursos cancelados por CISA como dueño mayoritario   | Diseñar e implementar el proceso para el manejo de los inmuebles en común y prorindivo con el apoyo de la Gerencia de Procesos y el área de Contabilidad  | Diseñar e implementar el proceso para el manejo de los inmuebles en Común y Prorindivo   | Un proceso implementado                                   | Un proceso   | 1                           | 1-Ago-08               | 30-Abr-09               | 39                            | 1                                       | 100%                                 | 39                                  | 39                                   | 39                      | ✓                        |
|                                 |                 |   |  |   | Ejecutar el cobro comercial de los valores adeudados  | Valores recuperados mediante cobro comercial   | Informes de gestión comercial realizada                   | 8  | 1-Ago-08                    | 31-Mar-09              | 35                      | 8                             | 100%                                    | 35                                   | 35                                  | 35                                   | ✓                       |                          |
|                                 |                 |   |  |   | Ejecutar el cobro jurídico si aplica de los valores no recuperados por la vía comercial   | Valores recuperados mediante cobro jurídico  | Informes de gestión jurídica realizada                    | 9  | 1-Abr-09                    | 31-Dic-09              | 39                      | 9                             | 100%                                    | 39                                   | 39                                  | 39                                   | 39                      | ✓                        |

| Numero consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)  | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento   | Objetivo   | Descripción de las Metas   | Denominación de la Unidad de medida de la Meta | Unidad de Medida de la Meta | Fecha iniciación Meta | Fecha terminación Meta | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Po) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje atribuido meses vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|---|---|--|--|--|--|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 16                              | 1701011         | 16. "Procesos Ejecutivos Bogotá. Para la vigencia 2007, CISA, contaba con 1119 procesos ejecutivos a nivel nacional (700 de ellos recibidos por CISA en el 2007), de los cuales, se tomó una muestra de 256 procesos, tramitados en los despachos judiciales de Bogotá; se observó, lo siguiente:   | Lo anterior, evidencia falta de seguimiento y control de los procesos.  | Generando con ello, que las obligaciones queden inculcadas o prescrita la acción cambiaria. | Elaborar la totalidad de las fichas procesales de la cartera vigente al 30 de junio de 2008, con el fin de realizar los correspondientes análisis y establecer el estado del proceso, la gestión del abogado externo y la valoración del riesgo para impulsar o no el proceso judicial | Actualizar el Aplicativo de Vigilancia Judicial  | Cargar la información de las fichas procesales en el Aplicativo de Vigilancia Judicial | Informe mensual de seguimiento                 | 3                           | 1-Ago-08              | 31-Oct-08              | 13                            | 3                                       | 100%  | 13                                 | 13  | 13                               | ✓                        |
|                                 |                 | Revisar que la actualización del Aplicativo de Vigilancia Judicial, (VIGILA) se realice de manera correcta y completa   |   |   |  | Revisar de manera aleatoria la correcta inclusión de las fichas procesales en el Aplicativo de Vigilancia Judicial | Informe mensual de seguimiento   | 3  | 1-Ago-08                    | 31-Oct-08             | 13                     | 3                             | 100%                                    | 13  | 13                                 | 13  | ✓                                |                          |
| 17                              | 1201003         | 17. "Identificación, Aplicación y Contabilización Pagos. Los procedimientos utilizados por la Gerencia Financiera, para la identificación, aplicación y contabilización de los pagos, provenientes de la operación comercial de la vicepresidente de inmuebles, no son efectivos ni oportunos".   | Debido a la falta de seguimiento a los controles existentes.  | Lo anterior genera sobreestimación de las Cuentas por Cobrar de inmuebles.                  | Revisar y ajustar el proceso actual de aplicación de pagos de inmuebles y controles existentes a fin de mejorar su eficiencia y efectividad  | Mejorar el proceso de identificación, aplicación y contabilización de los recibos por operaciones de inmuebles     | Procedimiento mejorado e implementado  | Un procedimiento mejorado                      | 1                           | 1-Ago-08              | 30-Dic-08              | 22                            | 1                                       | 100%  | 22                                 | 22  | 22                               | ✓                        |
| 18                              | 1201003         | 18. "Convenio Interadministrativo BCH. Existen partidas correspondientes a Cuentas por Cobrar de inmuebles, con cargo al convenio interadministrativo celebrado con el BCH, el 30 de diciembre de 2000 y liquidado el 31 de marzo de 2006, que aún no han sido depuradas contablemente; entre ellas las correspondientes a los inmuebles: 1001001278 por \$27,5 millones y 1001001271 por \$,5 millones". | Debido a que estos valores fueron consignados en las cuentas del BCH; sin embargo, el convenio fue liquidado en el año 2006, donde se reconoció la suma de \$492,5 millones, cifra que fue contabilizada y clasificada dentro de las acreencias de quinta | Lo anterior refleja sobreestimación de la cuenta en los Estados contables.                  | Presentar ante la junta directiva los casos documentados para obtener la autorización de depuración contable   | Depurar las cuentas por cobrar al BCH en Liquidación.  | Depuración contable de las cuentas por cobrar al BCH en Liquidación                    | Cuentas por cobrar al BCH depuradas            | 2                           | 1-Ago-08              | 30-Oct-08              | 13                            | 2                                       | 100%  | 13                                 | 13  | 13                               | ✓                        |

| Numero consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)   | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento   | Objetivo  | Descripción de las Metas  | Denominación de la Unidad de medida de la Meta              | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Inicialización Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Pq) | Puntaje Logrado por las metas Vincidas (PQMV) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|--|---|---|--|---|---|---|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 19                              | 1701009         | 19. "Saldo Inmueble 100100835. El saldo a 31 de Diciembre de 2007, de la Cuenta por Cobrar del Inmueble 100100835, según Contabilidad es de \$13.4 millones, según Centauro es de \$6.9 millones".   | Debido a la falta de efectividad de los procedimientos para la aplicación de pagos utilizados por la Vicepresidencia de Operaciones | Lo anterior, genera sobreestimación en el saldo real de este inmueble   | Ajustar la información en el Aplicativo de Inmuebles a las decisiones tomadas por el Comité de Ventas en relación con este negocio   | Ajustar la información en el aplicativo Centauro de acuerdo con las decisiones del Comité y su corresponden | Ajustar la información en el aplicativo de inmuebles y la contabilidad a las decisiones del comité  | Un ajuste en la información del aplicativo de Inmuebles     | 1                           | 1-Ago-08                   | 31-Dic-08               | 22                            | 1                                       | 100%  | 22                                 | 22  | 22                               | ✓                        |
| 20                              | 1701009         | 20. "Inmueble con código 1006003856. A 31 de Diciembre de 2007, este inmueble refleja un saldo de \$ 7.6 millones en cuentas por cobrar, el cual fue cancelado el 2 de Abril de 2007".   | Debido a la falta de efectividad en los procesos de aplicación de pagos utilizados.   | Lo anterior, denota falta de conciliación entre las dependencias involucradas en el proceso.                    | Revisar y ajustar el proceso actual de aplicación de pagos de inmuebles y controles existentes a fin de mejorar su eficiencia y efectividad  | Mejorar el proceso de identificación, aplicación y contabilización de los recibos recibidos por operaciones | Procedimiento mejorado e implementado   | Un procedimiento mejorado                                   | 1                           | 1-Ago-08                   | 30-Dic-08               | 22                            | 1                                       | 100%  | 22                                 | 22  | 22                               | ✓                        |
| 21                              | 1701009         | 21. "Arrendamientos. A 31 de Diciembre de 2007, la subcuenta de Arrendamientos, presenta consignaciones sin aplicar por valor de \$691 millones aproximadamente".  | Debido a la falta de conciliación entre Contabilidad y Vicepresidencia de Cartera.  | Situación que sobreestima esta cuenta en dicho valor y subestima la cuenta de Ingresos Recibidos por anticipado | Conformar un grupo con dedicación exclusiva para realizar un proceso de investigación adicional conjuntamente con el área de inmuebles y los clientes para la aplicación a las cuentas por cobrar de las consignaciones pendientes | Aplicar el valor de las consignaciones a las cuentas por cobrar por arrendamientos                          | Aplicación del valor de las consignaciones identificadas a las cuentas por cobrar por arrendamientos  | Consignaciones aplicadas                                    | 100%                        | 1-Ago-08                   | 30-Nov-08               | 17                            | 100%                                    | 100%  | 17                                 | 17  | 17                               | ✓                        |
| 22                              | 1701009         | 22. "Cartera Improductiva. A 31 de diciembre de 2007, la subcuenta Cartera Improductiva Adquirida, presenta consignaciones con antigüedad mayor a 360 días si aplicas por \$122 millones aproximadamente".   | Debido a la falta de reconocimiento, identificación y conciliación entre Contabilidad y la Vicepresidencia de Cartera.              | Situación que sobreestima la cuenta y subestima los ingresos Recibidos por Anticipados.                         | Insistir y recalcar a los bancos recaudadores, la recepción de las consignaciones previa verificación del diligenciamiento de la totalidad de los campos del formato de consignación.  | Obtener la mayor cantidad de información que permita identificar y aplicar los pagos en forma               | Enviar comunicación a los bancos recaudadores, insistiendo en la verificación del diligenciamiento del formato de consignación previo al recibido del recaudo | Una comunicación escrita dirigida a los bancos Recaudadores | 1                           | 1-Ago-08                   | 30-Sep-08               | 9                             | 1                                       | 100%  | 9                                  | 9   | 9                                | ✓                        |
| 23                              | 2003002         | 23. "Comunicación Derecho de Petición Levantamiento Cancelación de la hipoteca - obligación No. 1004-01118487. El Gerente de Operaciones de CISA (2006), no verificó la existencia de la obligación y no tuvo en cuenta que de acuerdo a la comunicación de fecha 27 de febrero de 2006, se le informa, que el juzgado 37 Civil Municipal de Bogotá, dio por terminado el Proceso Ejecutivo Hipotecario por pago total de la obligación O.H. 10040111848-7". | Situación que, denota falta de gestión y control y ocasiona traumas en el desarrollo normal de la Entidad                           | Tener que responder a solicitudes, como lo es el Derecho de Petición.   | Reforzar el procedimiento con una lista de chequeo para el registro oportuno de las obligaciones inexistentes en los aplicativos de gestión de cartera (COBRA)   | Controlar de forma eficiente el registro en los aplicativos de gestión de las obligaciones inexistentes     | Establecer lista de chequeo para el 100% de las obligaciones declaradas inexistentes por las entidades originadoras   | Lista de chequeo  | 100%                        | 1-Ago-08                   | 30-Jul-09               | 52                            | 100%                                    | 100%  | 52                                 | 52  | 52                               | ✓                        |

| Numero consecutivo del hallazgo  | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)   | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo  | Acción de mejoramiento  | Objetivo  | Descripción de las Metas   | Denominación de la Unidad de medida de la Meta                | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas vencidas (Po) | Puntaje Logrado por las metas vencidas (POM) | Puntaje atribuido metas vencidas | Eficacia de la acción |
|--|-----------------|--|---|--|---|---|--|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|---|--|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Especial, a la administración de los proceso jurídicos emprendidos por la Entidad para la recuperación de Cartera e Inmuebles a junio de 2008</b> |                 |  |   |  |   |   |  |   |                             |                        |                         |                               |   |   |   |  |                                  |                       |
| 1  | 1903007         | <b>Mecanismos de Control Interno.</b> Presentan un nivel de riesgo medio dado que:<br>Deficiencias en cuanto al seguimiento y monitoreo de los procesos judiciales.<br><br>Debilidades en cuanto al direccionamiento permanente que contribuya al logro de las políticas en pro de la misión institucional.<br><br>No obstante contar con el sistema VIGILA, se evidenciaran debilidades respecto a la actualización y alimentación por parte de los apoderados externos, situación que incide en el seguimiento y monitoreo a los procesos por parte de la Entidad, para la toma de decisiones. | Falta de Aplicación de los mecanismos de control interno con que cuenta la Entidad  | No contar con información en tiempo real para la toma de decisiones  | Realizar auditorías para actualizar el aplicativo Vigila XXI.   | Mejorar la información de seguimiento y monitoreo de los procesos judiciales                                      | Realizar auditorías en los despachos judiciales  | Informe de cada Auditoría (2)                                 | 2.328                       | 1-Feb-09               | 30-Jun-10               | 73                            | 2303                                    | 99%   | 73  | 0  | 0                                |                       |
| 2  | 1201003         | <b>Gestión procesos judiciales Cartera.</b> Se evidencian que persiste:<br><br>La desactualización del Sistema Vigila.<br><br>La no actualización de las políticas en lo que respecta a los procesos archivados, inactivos o saldos insolutos; la ausencia de algunas piezas procesales en los archivos de la Entidad que sirven de herramienta para el seguimiento y control a los procesos y a los apoderados externos; en cuanto a los procesos radicados en otros municipios no se ha definido la relación costo beneficio de continuar con la ejecución.                                    | Falta de efectividad en los mecanismos de control diseñados para la supervisión y control de los apoderados externos y actualización de políticas | Desconocimiento del estado real de los procesos y que algunos continúan sin apoderado  | Actualizar la Política  | Actualizar las políticas internas, en cuanto a los procesos archivados, inactivos o saldos insolutos              | Actualización de la Circular Normativa   | Circular Normativa  | 1                           | 1-Feb-09               | 28-Feb-09               | 4                             | 1                                       | 100%  | 4   | 4  | 4                                | ✓                     |
| 3  | 1405004         | <b>Supervisión.</b><br><br>En las planillas no se diligencian todos los datos, especialmente: Fecha, riesgo del proceso, nombre y firma de quien reaudita la información, descripción del inmueble o título valor y datos desactualizados al compararlos con la página de la Rama Judicial. Dicha situación pone en riesgo el éxito en el seguimiento y evaluación a los procesos y gestión de los apoderados.   | Unificación de herramientas para la supervisión de los apoderados   | Resultados concretos para la supervisión de los apoderados y de los procesos   | Diligenciar los espacios contemplados en la planilla "Formato único de Auditoría Procesal"  | Actualización y mejora de la información de los procesos  | Verificación del diligenciamiento de todos los campos existentes en la planilla cuando aplique.  | Revisión de la planilla "Formato único de Auditoría Procesal" | 100%                        | 1-Ene-09               | 28-Feb-09               | 8                             | 100%                                    | 100%  | 8   | 8  | 8                                | ✓                     |
| 4  | 1405004         | <b>Actualización Página WEB.</b><br><br>La Entidad no realiza seguimiento y control al cumplimiento de las obligaciones contractuales de los apoderados externos.  | Debilidades en el seguimiento y control al cumplimiento de las obligaciones contractuales de los apoderados externos                              | Desactualización del aplicativo Vigila y el riesgo en el conocimiento del estado real del proceso y la definición de las actuaciones procesales que requieran instrucciones especiales | Adelantar una campaña con los abogados externos para ingresar en la página Web los procesos faltantes en el Aplicativo, así como la actualización de las actuaciones procesales | Ingresar en la página Web los procesos faltantes en el Aplicativo, así como actualizar las actuaciones procesales | Remitir comunicación a los abogados externos, relacionadas con el ingreso en la página Web de los procesos faltantes en el Aplicativo, así como la actualización de las actuaciones procesales | Comunicación  | 1                           | 1-Ene-09               | 31-Ene-09               | 4                             | 1                                       | 100%  | 4   | 4  | 4                                | ✓                     |

| Numero consecutivo del hallazgo  | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)   | Causa del hallazgo   | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento  | Objetivo   | Descripción de las Metas  | Denominación de la Unidad de medida de la Meta   | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Iniciación Meta | Fecha terminación Meta | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (Po) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|--|-----------------|--|--|---|---|--|---|--|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|----------------------------------|--------------------------|
| 5  | 1903007         | <b>Hallazgo No 5</b> Gestión saneamiento de inmuebles<br>Existen debilidades en el proceso de saneamiento de inmuebles por parte de la Entidad que pone en riesgo la recuperación oportuna de los recursos.  | No tomar decisiones oportunamente  | Retardo en el proceso de saneamiento de inmuebles y riesgo de prescripción de las acciones procesales | 1- Acción Correctiva<br>Como acción correctiva se programarán visitas bimensuales a los Juzgados por parte de un funcionario designado por cada Sucursal, con el fin de revisar las actuaciones y el impulso procesal de cada Proceso, contra el Aplicativo de Inmuebles. | Mejorar la información respecto a los procesos judiciales en contra e instaurados por CISA, en el Aplicativo de Inmuebles para el control y seguimiento a los mismos, teniendo seguridad jurídica frente a las acciones que se deban | Generar 6 Informes bimensuales de actualización.  | Informe Bimensual de las actualizaciones de los procesos judiciales a cargo de cada Sucursal | 6                           | 1-Ene-09              | 31-Dic-09              | 52                            | 6                                       | 100%  | 52  | 52  | 52                               | ✓                        |
|  |                 |  |  |   | 1- Acción Preventiva<br>Optimizar los parámetros de seguimiento a los procesos judiciales de inmuebles  | Mejorar la información respecto a los procesos judiciales en contra e instaurados por CISA, en el Aplicativo de Inmuebles para el control y seguimiento a los mismos, teniendo seguridad jurídica frente a las acciones que se deban | Diseñar Informe   | Informe.   | 1                           | 1-Ene-09              | 31-Dic-09              | 52                            | 1                                       | 100%  | 52  | 52  | 52                               | ✓                        |
| <b>Auditoría Gubernamental con Enfoque Integrar, modalidad Regular Vigencia 2008</b> |                 |  |  |   |   |  |   |  |                             |                       |                        |                               |   |   |   |   |                                  |                          |
| 1  | 1103002         | El Plan Estratégico, contempla metas que no superaron el 50% en su cumplimiento.<br>1.- El Plan de Negocios de Cartera, que para la vigencia 2008, no superó el 20% de su ejecución, debido, a que no se estructuró para lograr concretar las compras proyectadas inicialmente, lo que incide para que se diera una disminución en el rendimiento del Plan de Negocios de Cartera, lo cual afectó en un 44% el Plan de Recaudos de Cartera.<br>2.- El proyecto denominado Conocimiento del Mercado, cuya meta era crear un portafolio de productos y servicios, se cumplió en el 25%, toda vez que al verificar el proyecto se encontró que no se continuó con el mismo.<br>3.- En cuanto al proyecto de Suministrar herramientas tecnológicas integradas y eficientes, cuya meta era la de cumplir con las migraciones de aplicativos programadas se verificó que el porcentaje de cumplimiento no superó el 50%.<br>Las anteriores inconsistencias se ocasionaron por las deficiencias presentadas en la Planeación por parte de CISA, que no permitieron el | No se cumple con el Plan Estratégico por CISA en algunos ítems, al no contar con estrategias definidas para el cumplimiento de algunas metas como el de presupuesto de Cartera | Incumplimiento de lo programado con lo ejecutado.   | Iniciativas estratégica año 2010  | Consolidar un proceso asertivo de Planeación Estratégico   | Plan Estratégico aprobado (Plan aprobado / plan programado)   | %  | 100%                        | 01-Ago-09             | 15-Dic-09              | 19                            | 1                                       | 100%  | 19  | 19  | 19                               | ✓                        |
| 2  | 1302100         | El Aplicativo Sócrates, que registra los avances del Plan Estratégico, se evidenció que presenta atrasos en la inclusión de datos, lo que no facilita contar con información en tiempo real para la toma de decisiones, desvirtuando la importancia de la herramienta como medio de soporte institucional.   | La falta de actualización del aplicativo de la entidad, pierde confiabilidad para la toma de decisiones.   | Pérdida de credibilidad en la toma de decisiones, como herramienta de apoyo a la alta dirección.      | Se implementará la actualización del seguimiento trimestral a las metas del plan estratégico en el aplicativo Sócrates  | Mantener debidamente actualizado el aplicativo Sócrates  | Actualización de Sócrates (aplicaciones actualizadas / actualizaciones programadas - 4)                 | %  | 100%                        | 01-Ago-09             | 15-Dic-09              | 19                            | 4                                       | 100%  | 19  | 19  | 19                               | ✓                        |
| 3  | 1701011         | Presenta cuentas por cobrar de bienes inmuebles comercializados y de arrendos de bienes inmuebles por \$3.037 millones con más de 360 días de antigüedad.  | Deficiencia de mecanismos válidos y oportunos de cobro.  | Menores recaudos de Cartera.  | Diseñar, implementar y difundir un procedimiento expedito para el cobro de estas partidas.  | Reducir el valor de las cuentas por cobrar mayores a 360 días, correspondientes a ventas de inmuebles y canones de arrendamiento   | Circular Normativa que incluye el procedimiento diseñado de cobro preventivo, administrativo y jurídico | Circular Normativa   | 1                           | 01-Sep-09             | 31-Mar-10              | 30                            | 1                                       | 100%  | 30  | 30  | 30                               | ✓                        |



| Numero consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)  | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento   | Objetivo  | Descripción de las Metas   | Denominación de la Unidad de medida de la Meta    | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Inicio/Inicio Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (P-o) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|---|---|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 4                               | 1701100         | Se encuentran registrados en el inventario de inmuebles a 31 de diciembre de 2008 bienes adquiridos desde 1999, bienes que no han sido comercializados en cumplimiento de los objetivos misionales de CISA, situación que refleja deficiencias en la gestión institucional.   | Deficiencias en la gestión de saneamiento de inmuebles.                           | Menores ingresos en la venta de inmuebles.  | En respuesta del 10 de junio/09, se relacionan 469 inmuebles adquiridos entre los años 1997 y 2007:<br>- Promesa de Venta a Terceros: 255 Inmuebles. Se dejarán que finalice el proceso de Venta (Escriuración, Registro y Entrega).<br>- Disponibles para la Venta: 99 Inmuebles. Se estructurará un Plan de venta para lograr comercializar éstos activos con mayor antigüedad. Se plantea estructurar una Gran Venta Inmobiliaria.<br>- Saneamiento: 114 Inmuebles. Se hará seguimiento con la Vicepresidencia de Gestión de Activos para lograr sanear éstos inmuebles y se puedan comercializar.<br>- Promesa de Venta a CGA: 1 inmueble. Se dejará que finalice el Proceso de Entrega al Inversionista<br>El seguimiento será codificado en un archivo que contenga la gestión de cada uno de los inmuebles relacionados | Lograr comercializar los inmuebles del inventario, que contribuyan al cumplimiento de las metas propuestas, según Acciones de Mejoramiento          | Informe Bimestral (cada 2 meses), sobre la gestión realizada   | 4 Informes  | 100%                        | 01-Ago-09                 | 31-Mar-10               | 35                            | 100%                                    | 100%  | 35                                  | 35  | 35                               | ✓                        |
| 5                               | 1701100         | Se evidencia que la entidad no ha realizado la gestión necesaria para conciliar los saldos de las operaciones recíprocas por \$56 millones.   | Deficiencias en los mecanismos de control interno contable                        | Este tipo de situaciones dan origen a inconsistencias en los Estados Contables que se elaboran a partir de la información recibida.             | Solicitar a la Sub-contaduría de consolidación de información el reporte trimestral una vez consolidada la información por parte de la Contaduría en cada uno de los trimestres, en pro de contactar a las entidades y realizar la verificación de las cifras que correspondan. De no obtener justificación, explicar a la Contaduría la razonabilidad de nuestros registros.<br>* El informe del CGN se recibe 2.5 meses después del cierre del trimestre.<br>* La gestión del informe toma 1.5 meses, el cual se consolidará en un informe de análisis y depuración  | Depurar los saldos de las operaciones Recíprocas  | Informe de análisis y depuración de la gestión realizadas sobre las diferencias de los saldos recíprocos reportados por la CGN       | 4 informes del análisis y depuraciones realizadas | 100%                        | 01-Ago-09                 | 30-Nov-10               | 69                            | 0%                                      | 0%  | 0                                   | 0   | 0                                |                          |
| 6                               | 1405001         | En los contratos revisados se observa una cláusula común en la cual se estipula que estos "se liquidan de común acuerdo entre las partes y se hará el cruce de cuentas definitivo que refleje el porcentaje del objeto contractual ejecutado", resaltando que no se incluye en la misma una fecha cierta o término para dar cumplimiento a la liquidación del contrato, concluyendo así que CISA quedaría desprotegido en caso de un cruce de cuentas donde el contratista incumpliera con alguna o algunas de sus obligaciones, objeto del contrato o mayores valores cancelados.<br>Lo anterior se refleja en el contrato No. 010 de 2008, donde se pudo establecer que se realizó un descuento de \$1.4 millones, suma ésta cancelada como mayor valor al contrato No.020 de 2007, así se tiene entonces, que si no se hubiese continuado con el mismo contratista para el año 2008, CISA se habría visto avocada a iniciar una serie de procesos para recuperar este mayor valor cancelado. | Las cláusulas pactadas deben ser cumplidas, ya que éstas son ley para las partes. | Se debe cumplir con las cláusulas pactadas para que la entidad no se vea afectada en iniciar procesos y así recuperar pagos mayores efectuados. | Central de Inversiones S.A., optó por modificar el modelo de la minuta contractual establecido por la entidad en la cláusula pertinente a la liquidación de los contratos celebrados bajo la circular normativa No. 44, en virtud de lo cual, estos se deberán liquidar dentro del año siguiente a la terminación del mismo.   | Estipular un plazo para que se suscriba el acta de liquidación del contrato por las partes intervinientes, una vez finalice la ejecución del mismo. | Incluir en todos los nuevos contratos que se celebren bajo la circular normativa No.44 un plazo máximo de un año para su liquidación | %   | 100%                        | 01-Ago-09                 | 31-Dic-09               | 22                            | 100%                                    | 100%  | 22                                  | 22  | 22                               | ✓                        |
| 7                               | 1405001         | En el contrato No. 020 de 2007, se observa que el último pago se realizó el 10 de diciembre de 2007, con base en la factura N° 749 de fecha 13 de diciembre de 2007, recibida en CISA el 5 de ese mismo mes y año, el cual fue liquidado hasta enero de 2008. Conforme a lo anterior, se infiere que no se cumple con lo pactado dentro del contrato toda vez que se establece dentro de este que el último pago queda supeditado a la liquidación del mismo.   | Las cláusulas pactadas deben ser cumplidas, ya que éstas son ley para las partes. | Se debe cumplir con las cláusulas pactadas para que la entidad no se vea afectada en iniciar procesos y así recuperar pagos mayores efectuados. | Realizar un cambio en el anexo No2 (acta de recibido a satisfacción) de la circular No.30, que indique:<br>* El número total de facturas a cancelar.<br>* A que pago corresponde la factura a cancelar de acuerdo con el pago programado.<br>* En el último pago se pedirá como soporte el acta de liquidación.  | Cancelar la última factura con el soporte del acta de liquidación de una obligación contractual   | Cancelación de la última factura contra la presentación del acta de liquidación  | %   | 100%                        | 01-Ago-09                 | 31-Dic-09               | 22                            | 100%                                    | 100%  | 22                                  | 22  | 22                               | ✓                        |
| 8                               | 1404003         | En los contratos Nos. 007, 016 y 025 de 2008 fueron aprobadas las pólizas antes de ser recibidas por la entidad, sin encontrar una explicación legal o jurídica que avale tal inconsistencia, situación que denota deficiencias en la gestión administrativa y debida trazabilidad de procesos.   | No se deben aprobar documentos antes de ser presentados a la entidad              | Se pierde credibilidad en la presentación y aprobación de las pólizas en cada contrato.   | Fotocopiar y archivar el fax de la póliza utilizado para la aprobación de la misma.  | Evidenciar la existencia del documento base para la aprobación de la póliza.  | Pólizas aprobadas con documentación en regla   | %   | 100%                        | 01-Ago-09                 | 31-Dic-09               | 22                            | 100%                                    | 100%  | 22                                  | 22  | 22                               | ✓                        |

| Número consecutivo del hallazgo | Código hallazgo | Descripción hallazgo (No más de 50 palabras)  | Causa del hallazgo  | Efecto del hallazgo   | Acción de mejoramiento   | Objetivo  | Descripción de las Metas   | Descomposición de la Unidad de medida de la Meta | Unidad de Medida de la Meta | Fecha Iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas vencidas (Pv) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje arribado metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|---|---|--|---|--|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|---------------------------------|--------------------------|
| 9                               | 1405100         | En algunas carpetas que soportan los contratos (EJ. UNAT, FNG S.A., COLCIENCIAS y CONTRATO No. 002 DE 2008), todos relacionados con convenios interadministrativos de compraventa, presentan documentación que no pertenece a la misma, falta de foliación, archivo que no guardan la cronología, sin numerar los convenios (EJ.: E.S.E. Rafael Uribe Uribe en liquidación 2 carpetas con diferente valor y fecha de suscripción, Convenio con BBVA Colombia S.A., compraventa de inmuebles, uno es del 2008 y el otro es de 2005, E.S.E. José Prudencio Padilla, con dos contratos del 30 de mayo de 2008 pero con diferente valor), lo que dificulta su revisión, debido a que al solicitar la carpeta del convenio, son remitidas dos o más carpetas toda vez que el contratista es el mismo, máxime cuando en la entidad existen cuatro áreas que manejan contratación, situaciones que denota deficiencia en el sistema de gestión documental con lo cual no se está cumpliendo con lo previsto en los artículos 19 y 22 de la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos. | Desorden en la documentación que soportan las carpetas de los contratos, pudiéndose presentar pérdida en la documentación, duplicidad en las mismas, entre otras. | Se pierde credibilidad en la documentación que soporta el contrato                                  | Respecto de los contratos mencionados, se implementaron las medidas correctivas, de acuerdo con lo circular normativa de Control de Registros y Gestión de Archivo. Para el mejoramiento del archivo, CISA viene realizando los siguientes planes de acción:<br>I. Se ajustaron las Tablas de Retención Documental a la nueva estructura de CISA, las cuales se actualizarán en la CN No. 23.<br>II. Se efectuará un plan y cronograma de capacitaciones para reafirmar el conocimiento e importancia de la aplicación de las TRD a toda la compañía, ilustrando la manera de realizar las consultas, aperturas e incorporaciones de las carpetas y documentos al proveedor de archivo.<br>III. Se realizarán FLASHS INFORMATIVOS donde se recuerde constantemente a los funcionarios el direccionamiento que debe darse a los documentos de temas trascendentales para la organización como son los informes a entes de control, los derechos de petición, los planes estratégicos de la Entidad, indicando las TRD a las que corresponden.<br>IV. La elaboración y suscripción de los convenios de compra de activos, se centralizó en Gerencia Jurídica, así las cosas, será una sola la numeración que exista y el contrato será remitido a la empresa contratada para custodia y archivo de los documentos con la correspondiente tabla de retención para que conste en la carpeta del convenio.<br>V. La Gerencia Jurídica, verificará que dentro de las carpetas de los convenios de compra de activos suscritos durante el año 2008, se encuentre el original del mencionado convenio. | Manejar adecuadamente los folios de los Convenios interadministrativos.   | Manejar adecuadamente el archivo de los documentos de los convenios interadministrativos.  | %  | 100%                        | 01-Ago-09              | 31-Dic-09               | 22                            | 100%                                    | 100%  | 22  | 22  | 22                              | ✓                        |
| 10                              | 1801004         | Las conciliaciones bancarias presentan notas débito por \$2.4 millones no contabilizadas de los meses de octubre y noviembre correspondientes a pagos de servicios públicos no procedentes, situación que sobrestima los gastos y subestima el efectivo, por dicho valor.   | El banco aplico pagos que no le correspondían a CISA.   | Situación que sobrestima los gastos y subestima el efectivo, por dicho valor.                       | Reforzar el seguimiento sobre los descuentos no autorizados ante la entidad bancaria, estableciendo tiempos de respuesta   | Prender parique al cierre contable no existan partidas conciliatorias entre los extractos bancarios y los libros auxiliares de contabilidad | Descuento no autorizado que se detecte, debe requerirse a la entidad bancaria para que esta proceda a dar solución   | Solicitudes aclaradas / solicitudes reclamadas   | 100%                        | 01-Ago-09              | 31-Dic-09               | 22                            | 100%                                    | 100%  | 22  | 22  | 22                              | ✓                        |
| 11                              | 1801004         | Presenta consignaciones con antigüedad mayor a 360 días sin aplicar por \$1.028 millones, debido a la falta de reconocimiento, identificación y conciliación entre contabilidad y las áreas de cartera e inmuebles, situación que sobrestima la cuenta y subestima los Ingresos Recibidos por Anticipado en este valor.   | Debido a la falta de reconocimiento, identificación y conciliación entre contabilidad y las áreas de cartera e inmuebles  | Situación que sobrestima la cuenta y subestima los Ingresos Recibidos por Anticipado en este valor. | Recaltar nuevamente a los bancos procesadores la recepción de las consignaciones previa verificación del diligenciamiento de la totalidad de los campos del formato, al igual que solicitar nuevamente la información que permita la identificación y aplicación de la partida pendiente   | Lograr la disminución de las partidas pendientes de identificar y aplicar de cartera e inmuebles.   | Enviar comunicación escrita a los bancos recaudadores recalcando los requisitos de las consignaciones solicitando copia de las consignaciones pendientes de identificar mayores a 360 días | Comunicación enviada por banco igual a 5         | 100%                        | 01-Sep-09              | 31-Oct-09               | 9                             | 100%                                    | 100%  | 9   | 9   | 9                               | ✓                        |
| 12                              | 1801004         | Se presenta diferencia de \$272 millones entre el saldo contable y el registrado por mayor valor en el aplicativo de cartera PRAC-CISA, situación que subestima la cuenta Deudores en los Estados Financieros, por este valor.  | Falta de información oportuna que da origen a inconsistencias en los Estados contables que se elaboran a partir de la información contable recibida.              | Situación que subestima la cuenta Deudores en los Estados Financieros, por este valor               | Solicitar a la Contaduría General de la Nación la posibilidad de registrar las suscripción del contrato en cuentas de orden, las cuales se irán disminuyendo en la medida que se vayan legalizando contra los activos efectivamente transferidos por la entidad vendedora, los que se registrarán en los estados financieros de Central de Inversiones S.A. (activos) en el momento que con documento cierto sean de CISA (endoso de pagaré, folios de matrícula registrados), para evitar de esta manera la diferencia entre Contabilidad y Prac-cisa.  | Disminuir el valor de las diferencias entre los aplicativos.  | Consultar a la Contaduría sobre el registro de la suscripción en las cuentas de orden  | 1 consulta                                       | 1                           | 01-Ago-09              | 31-Oct-09               | 13                            | 1                                       | 100%  | 13  | 13  | 13                              | ✓                        |
| 13                              | 1801004         | Se presenta diferencia de \$ 214 millones entre el saldo contable y el registrado por mayor valor en el aplicativo para inmuebles CENTAURO, situación que subestima la cuenta Inventario y el patrimonio en los Estados Financieros.  | Falta de información oportuna que da origen a inconsistencias en los Estados contables que se elaboran a partir de la información contable recibida.              | Situación que subestima la cuenta Inventario en los Estados Financieros por este valor.             | Solicitar a la Contaduría General de la Nación la posibilidad de registrar las suscripción del contrato en cuentas de orden, las cuales se irán disminuyendo en la medida que se vayan legalizando contra los activos efectivamente transferidos por la entidad vendedora, los que se registrarán en los estados financieros de Central de Inversiones S.A. (activos) en el momento que con documento cierto sean de CISA (endoso de pagaré, folios de matrícula registrados), para evitar de esta manera la diferencia entre Contabilidad y Centauro.   | Disminuir el valor de las diferencias entre los aplicativos.  | Consultar a la Contaduría sobre el registro de la suscripción en las cuentas de orden  | 1 consulta                                       | 1                           | 01-Ago-09              | 31-Oct-09               | 13                            | 1                                       | 100%  | 13  | 13  | 13                              | ✓                        |

**TOTALES**  
Para cualquier duda o aclaración puede dirigirse al siguiente correo: joyaga@contraloriagen.gov.co

| Convenciones: |  |
|---------------|--|
|               | Columnas de cálculo automático               |
|               | Información suministrada en el informe de la |
|               | Celda con formato fecha: Día Mes Año         |
|               | Ciudad de Totales                            |

| Evaluación del Plan de Mejoramiento        |                    |
|--|--------------------|
| Puntajes base de Evaluación:               |                    |
| Puntaje base de evaluación de cumplimiento | PBEC               |
| Puntaje base de evaluación de avance       | PBEA               |
| Cumplimiento del Plan de Mejoramiento      | CPM = POMVI / PBEA |
| Avance del plan de Mejoramiento            | AP = POM / PBEA    |

(1) Ajuste aprobado por la Contraloría General de la República  
(2) Ajuste aprobado por la Contraloría General de la República

**GLORIA MEJÍA BUECHELI**  
Representante Legal Suplente