

FORMATO No. 2
PLAN DE MEJORAMIENTO

Entidad: Central de Inversiones S.A.
 Representante Legal: Javier Arias Toro
 NIT: 860.042.945-5
 Años 2007 y 2008
 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

Fecha de Suscripción:

15/01/2009
30-Jun-09

| 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 Iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVi) | Puntaje atribuido metas vencidas | Electividad de la acción |
|---|-----------------|--|--|---|---|--|---|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Especial al proceso de Venta de Cartera e Inmuebles 2007 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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, contando con ella en el expediente. Situación observada también por la PRICE Waterhouse 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 | 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. Implementar el FOPE (Formato para escritura de Inmuebles) en el aplicativo para la recepción de los inmuebles que sobre el valor de compra, superen los 500 SMLV 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 Para 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 | 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 Implementar el procedimiento en el aplicativo en enero 31/09 Validar con el procedimiento del FOPE las compras de inmuebles cuyo valor de compra supere los 500 SMLV, realizadas desde enero del 2009 Validar la información de los inmuebles con valor de compra inferior a los 500 SMLV, tomando una muestra representativa | Un informe de cada compra que muestre los resultados del cruce realizado Procedimiento implementado en el aplicativo Validar con el FOPE, las compras de inmuebles que superen los 500 SMLV sobre el valor de compra Validación de la información de la recepción documental contenida en las carpetas, sobre una muestra de la totalidad del inventario de inmuebles ((1)) | 100% | 1-Jun-08 | 31-May-09 | 52 | 100% | 100% | 52 | 52 | 52 | ✓ |
| | | | | | | | | | 1 | 1-Jul-08 | 31-Ene-09 | 31 | 1 | 100% | 31 | 31 | 31 | ✓ |
| | | | | | | | | | 100% | 1-Feb-09 | 30-Ene-10 | 52 | 20% | 20% | 10 | 0 | 0 | |
| | | | | | | | | | 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Meta | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas metras (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|--|-----------------|--|---|--|---|---|--|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|---|---|--|--|----------------------------------|--------------------------|
| | | | \$2.431'125.544 | | Para 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 | | 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 información de la documentación contenida en las carpetas, sobre una muestra de la totalidad del inventario de inmuebles ((1)) | 2 | 1-Nov-08 | 31-Mar-09 | 21 | 2 | 100% | 21 | 21 | 21 | ✓ |
| 58 | 1601100 | 58. "Se observa que el inmueble 4001401799, 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 063 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 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 DISPONIBLES para la VENTA | Realizar el seguimiento a la información de las alertas para gestionar con las sucursales que se cumpla 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 | ✓ |
| 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 obligaciones 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 | ✓ |
| Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, modalidad Regular Vigencia 2007 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1905001 | 1. "Deficiencia en el programa contable. Para producir los Estados Financieros de la entidad, se cuenta con varios aplicativos como son: Concisa, Vigila, 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 | 0 | 0 | ✓ |
| 2 | 1101002 | 2. "Cuando un proyecto y/o meta es eliminado antes del vencimiento, no se deja registro ni área de cartera a los requerimientos de los clientes, se observó que se cumple con el promedio de los 15 días, de manera general". | 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 Sócrates se almacenen con el fin de proveer la información histórica para consulta | Efectuar un desarrollo en el aplicativo Sócrates, 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 | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | ✓ |
| 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% (683 solicitudes), 18% (503 solicitudes) y 10% (145 solicitudes) respectivamente. | Situación que podría afectar la atención de los usuarios, la imagen institucional o la toma 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 para tal fin | Mejorar la atención oportuna y adecuada de las SQR | 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 | 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 éste 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 Sócrates, referente al cumplimiento del Plan de Fortalecimiento. Adicionalmente, no se deja 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 Sócrates 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 | ✓ |

| 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Meta | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción | |
|---------------------------------|-----------------|--|---|---|--|--|--|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|--|
| 5 | 1101002 | 5. "Periodicidad Trimestral Registro Información. Al realizar el seguimiento en el aplicativo Sócrates, 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 de las metas establecidas en el Plan | Realizar una modificación en el aplicativo Sócrates 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 | ✓ | |
| 6 | 1101002 | 6. "Cumplimiento fecha de escrituración. Al corroborar la información registrada en el Aplicativo Sócrates, 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 estas 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 implantado | Un procedimiento | 1 | 1-Ago-08 | 31-Dic-08 | 22 | 1 | 100% | 22 | 22 | 22 | ✓ | |

| 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 Meta | Avance físico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|--|---|--|--|---|--|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| 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 aclaración 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 recaudo 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 de los pagos 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 | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | |
| 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 cuál hace perder el comportamiento histórico y dificulta el análisis y seguimiento a dichos inmuebles; ejemplo 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 | ✓ |
| | | | | | 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 ésta vicepresidencia". | Debido a que el seguimiento, registro y cobro lo realiza la vicepresidencia de cartera. | Situación que denota falta de control y seguimiento a la 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 Matambo (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% mostró inconformidad". | 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 de la propiedad. | 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 solicitud 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. | Efectuar 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 | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | |
| 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, FONVIVIENDA, en la actualidad se realizan las gestiones para la recuperación de los recursos | Lo anterior, refleja debilidades en los controles establecidos por 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 | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | |
| 13 | 1201003 | 13. "Inmueble 1003001558. Este inmueble tiene un saldo 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 entregada 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 | ✓ |
| | | | | | 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 Proindivisos. 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 proindivisos, 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 proindiviso 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 Proindiviso | Un proceso implementado | Un proceso | 1 | 1-Ago-08 | 30-Abr-09 | 39 | 1 | 100% | 39 | 39 | 39 | ✓ |
| 15 | 1201003 | 15. "Cobros a Comuneros. No se evidenció el total de los cobros por \$58.8 millones que CISA debe realizar a los | Lo anterior, debido a la falta de reclamación de éste | Lo cuál genera riesgo del no cobro de estos recursos cancelados oor | Diseñar e implementar el proceso para el manejo de los inmuebles en común y proindiviso 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 Proindiviso | Un proceso implementado | Un proceso | 1 | 1-Ago-08 | 30-Abr-09 | 39 | 1 | 100% | 39 | 39 | 39 | ✓ |

| 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Meta | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | Puntaje atribuido metas vencidas | Effectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|--|---------------------------------------|--|--|---|--|--|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
| 10 | 1.2.1.1.1.1 | Sección 114 del Código de Procedimiento Civil, para las vigencias 2006 y 2007. | de registro de este tipo de inmuebles | de este hecho se benefició por CISA como dueño mayoritario | <p>Efectuar el cobro comercial de los valores adeudados</p> <p>Efectuar el cobro jurídico si aplica de los valores no recuperados por la vía comercial</p> | <p>Disminuir el riesgo del no cobro de los recursos cancelados por CISA</p> | <p>Valores recuperados mediante cobro comercial</p> <p>Valores recuperados mediante cobro jurídica</p> | <p>Informes de gestión comercial realizada</p> <p>Informes de gestión jurídica realizada</p> | <p>8</p> <p>9</p> | <p>1-Ago-08</p> <p>1-Abr-09</p> | <p>31-Mar-09</p> <p>31-Dic-09</p> | <p>35</p> <p>39</p> | <p>8</p> <p>3</p> | <p>100%</p> <p>33%</p> | <p>35</p> <p>13</p> | <p>35</p> <p>0</p> | <p>35</p> <p>0</p> | <p>✓</p> |

| 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|---------------------------------|-----------------|---|--|--|--|--|--|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 16 | 1701011 | <p>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:</p> <p>§ La información de la Cartera adquirida y que se ingresa en el aplicativo Vigila, no se depura, ni actualiza.</p> <p>§ CISA no aportó los números de radicación que identifica los procesos ante la jurisdicción, datos indispensables para la consulta en la base de datos creada por la rama judicial para éste fin. Ejemplo de ello son: Tabla No. 4.</p> <p>§ Los procesos objeto de análisis presentan falta de gestión y control, desde la radicación del proceso por parte de la entidad demandante, sin incluir los adquiridos durante la vigencia 2007, los cuales presentan la misma deficiencia. Tabla No. 5.</p> <p>§ La Información suministrada es diferente a la encontrada en los despachos judiciales. Tabla No. 6.</p> <p>§ Asimismo, se evidenciaron procesos archivados y sin movimiento hace más de un año. Tabla No. 7.</p> <p>§ Asimismo, existen procesos recibidos por CISA, los cuales fueron tomados a \$0 o valores muy pequeños, por cuanto no tienen los soportes necesarios para su recuperación, a los cuales resulta más costoso reactivar el proceso que realizarle alguna gestión".</p> | Lo anterior, evidencia falta de seguimiento y control de los procesos. | Generando con ello, que las obligaciones queden insolutas o prescriba 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 | <p>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 vicepresidencia de inmuebles, no son efectivos ni oportunos".</p> | 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 recudos recibidos 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 | <p>18. "Convenio Interadministrativo BCH Existen partidas correspondientes a Cuentas por Cobrar de inmuebles, con cargo al convenio interadministrativo celebrado con el BCH, el 20 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: 1001001276 por \$27.5 millones y 1001001271 por \$ 5 millones".</p> | 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 \$462.5 millones, cifra que fue contabilizada y clasificada dentro de las acreencias de quinta clase del banco. | 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 BHC 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 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Meta | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | 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 Centauro de acuerdo con 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 correspondiente Registro Contable | 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 recudos recibidos por operaciones de inmuebles | 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 aplicar 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 expedita | Enviar comunicación a los bancos recaudadores, insistiendo en la verificación del diligenciamiento del formato de consignación previo al recibimiento 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 para 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 | 0 | 0 | ✓ |

| 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Metas | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción |
|--|-----------------|--|---|--|---|---|--|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1903007 | Mecanismos de Control Interno. Presentan un nivel de riesgo medio dado que: Deficiencias en cuanto al seguimiento y monitoreo de los procesos judiciales. Debilidades en cuanto al direccionamiento permanente que contribuya al logro de las políticas en pro de la misión institucional. No obstante contar con el sistema VIGILA, se evidenciaron 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 | 31-Dic-09 | 48 | 929 | 40% | 19 | 0 | 0 | |
| 2 | 1201003 | Gestión procesos Judiciales Cartera. Se evidenció que persiste: La desactualización del Sistema Vigila. 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 continúen 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 | Supervisión. En las planillas no se diligencian todos los datos, especialmente: Fecha, riesgo del proceso, nombre y firma de quien recauda 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 | Actualización Página WEB. 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 cláusulas 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 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 iniciación Metas | Fecha terminación Metas | Plazo en semanas de las Meta | Avance fisico de ejecución de las metas | Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas | Puntaje Logrado por las metas (Poi) | Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMVI) | Puntaje atribuido metas vencidas | Efectividad de la acción | |
|--|-----------------|---|-----------------------------------|---|---|--|--|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|--|
| 5 | 1903007 | Hallazgo No 5 Gestión saneamiento de inmuebles 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 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 jurídicos 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 seguir. | Generar 6 Informes bimensuales de actualización. | Informe Bimensual de las actualizaciones de los procesos jurídicos a cargo de cada Sucursal | 6 | 1-Ene-09 | 31-Dic-09 | 52 | 3 | 50% | 26 | 0 | 0 | | |
| | | | | | 1- Acción Preventiva Optimizar los parametros de seguimiento a los procesos judiciales de inmuebles | Mejorar la información respecto a los procesos jurídicos 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 seguir. | Diseñar Informe | Informe. | 1 | 1-Ene-09 | 31-Dic-09 | 52 | 1 | 100% | 52 | 0 | 0 | ✓ | |
| TOTALES | | | | | | | | | | | | 1406 | 1023.40 | 747.14 | 747 | | | | |
| Para cualquier duda o aclaración puede dirigirse al siguiente correo: joyaga@contraloriagen.gov.co | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| Evaluación del Plan de Mejoramiento | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------|--------|
| Puntajes base de Evaluación: | | | | | | | | | |
| Puntaje base de evaluación de cumplimiento | | | | | | | | PBEC | 747 |
| Puntaje base de evaluación de avance | | | | | | | | PBEA | 2811 |
| Cumplimiento del Plan de Mejoramiento | | | | | | | | CPM = POMVI / PBEC | 100% |
| Avance del plan de Mejoramiento | | | | | | | | AP = POMI / PBEA | 36.41% |

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

JAVIER ARIAS TORO
Representante Legal