

FORMATO No. 2
PLAN DE MEJORAMIENTO

Entidad: Central de Inversiones S.A.
 Representante Legal: Javier Arias Toro
 NIT: 860.042.945-5
 Períodos 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
 Fecha de Suscripción: Modalidad especial - Junio 12 de 2008
 Modalidad regular - Julio 24 de 2008
 Modalidad especial - Enero 15 de 2009

15/01/2009
31-Mar-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 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 metas vencidas	Efectividad 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.	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	0%	0%	0	0	0	✓
					Implementar el FOPE (Formato para escrituración de Inmuebles) en el aplicativo para la recepción de los inmuebles que sobre el valor de compra, superen los 500 SMLV		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	✓
					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		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	0%	0%	0	0	0	
					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 recepción documental 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	

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 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 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 2006, en comité de la Vicepresidencia de Inmuebles y avalada por la Revisoría Fiscal. Dicha metodología pretendía avaluar los inmuebles partiendo de la información específica disponible de éstos en el aplicativo centauero, en el siguiente orden de prelación: - Avalúo vigente: Es el avalúo corporativo actualizado, efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz, u con una vigencia menor a 1 año.- Último avalúo disponible: Es el avalúo corporativo o comercial realizado por una lonja o perito, y que se encuentra registrado en el aplicativo centauero 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 inmueble2	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 P.Fice. § Desactualización. Avalúos Al realizar el cruce entre el valor del avalúo de la base de datos, objeto de venta y el último avalúo registrado en el aplicativo centauero 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 menor al valor del avalúo vigente, al cierre del cuarto de datos.	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 vendido 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 vendidos o sin avalúo	100%	1-Jul-08	30-Jun-09	52	0.75%	0.75%	0	0	0	
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	0	0%	0	0	0	
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 4003001282 se le realizó avalúo GETEC por \$33'464.431 y al código 4004001016, se tomó el avalúo cororativo por	Lo anterior, desconociendo lo establecido en el acta VPI 83 de diciembre de 2006, 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 escrituración 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	0%	0%	0	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 Meta	Avance físico de ejecución de las metas	Porcentaje de Avance físico de ejecución de las metas	Puntaje Logrado por las metas vencidas (Pa)	Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV)	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 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	
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 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, 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	0.75%	0.75%	0	0	0	
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	0%	0%	0	0	0	✓
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 interfases contables entre los aplicativos Prac-CISA y Centauro al corte de julio 31/09	30 Interfases Contables Programadas	30	1-Ago-08	31-Jul-09	52	0	0%	0	0	0	
2	1101002	2. "Cuando un proyecto y/o meta es eliminado antes del vencimiento, no se deja 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 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	

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 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 metas vencidas	Efectividad de la acción
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 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 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 período.	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	✓
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 período.	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 iniciación 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 (Po)	Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV)	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 actualización de la situación actual del inmueble en el aplicativo Centauro. Adicionalmente, el inmueble se registra como liquidado, pesa 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	✓
					Efectuar 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	2	67%	17	0	0		
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 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% 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 Cotubsidio, 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	✓
					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	2	67%	17	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 Meta	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 metas vencidas	Efectividad de la acción
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 area 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	0	0%	0	0	0	
15	1201003	15. "Cobros a Comuneros. 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 éste tipo de inmuebles	Lo cuál 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 proindiviso con el apoyo de la Gerencia de Procesos y el area 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	0	0%	0	0	0	
					Efectuar el cobro comercial de los valores adeudados	Disminuir el riesgo del no cobro de los recursos cancelados por CISA	Valores recuperados mediante cobro comercial	Informes de gestión comercial realizada	8	1-Ago-08	31-Mar-09	35	8	100%	35	35	35	
					Efectuar el cobro jurídico si aplica de los valores no recuperados por la vía comercial		Valores recuperados mediante cobro jurídica	Informes de gestión jurídica realizada	9	1-Abr-09	31-Dic-09	39	0	0%	0	0	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 Meta	Avance fisico de ejecución de las metas	Porcentaje de Avance fisico de ejecución de las metas	Puntaje Logrado por las metas (Po)	Puntaje Logrado por las metas Vencidas (POMV)	Puntaje atribuido metas 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 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 imputar 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 vicepresidencia 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 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	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".	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 Metas	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
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 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 recibos 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 recibio 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 traumatismos 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	75%	75%	39	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 Meta	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 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	2,328	1-Feb-09	30-Jun-09	21	324	14%	3	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 en 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 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 (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	1	17%	9	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												1379	547.59	410.00	410				
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	410	
Puntaje base de evaluación de avance								PBEA	2759	
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento								CPM = POMMVI / PBEC		100%
Avance del plan de Mejoramiento								AP = POMI / PBEA		19.85%

(11) En solicitud de ajuste de esta Meta del Plan de Mejoramiento Vigencia 2007, ante la Contraloría General de la República

GLORIA MEJÍA BUCHELI
Representante Legal