

## RESUMEN EJECUTIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

**SUCURSAL BOGOTÁ**

**A LOS PROCESOS DE:**

**Comercialización de Inmuebles y Muebles, y Normalización de Cartera**

(Cumplimiento de las políticas internas para la venta de inmuebles, normalización de cartera, y prevención del lavado de activos y/o financiación del terrorismo - LA/FT)



**AUDITORÍA INTERNA**

**Bogotá, diciembre 28 de 2012**



Certificado No. SC 6502-1

## 1 OBJETIVO GENERAL

Evaluar el Sistema de Control Interno en la Sucursal Bogotá, determinando la existencia de los registros del sistema y el cumplimiento de las directrices institucionales.

## 2 ALCANCE

El alcance incluyó la evaluación del Proceso de Comercialización de Inmuebles y muebles (48 inmuebles vendidos), que corresponden al 49% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2011 al 31 de agosto de 2012, de los cuales ocho (8) fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia, veinticinco (25) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia Comercial, y catorce (14) inmuebles en el Comité de la Sucursal Bogotá.

Igualmente, para el proceso de Normalización de Cartera se seleccionaron 310 acuerdos de pago que corresponden al 41% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (2.407 millones de 5.938 millones), y al 22% en número de los acuerdos aprobados en el periodo en evaluación (310 aprobaciones de 1.436 suscritas en la sucursal), durante el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2011 al 31 de agosto de 2012.

La evaluación se realizó con la normatividad vigente, observándose para ello las actualizaciones y/o modificaciones realizadas a ella.

## 3 CONCLUSIONES.

**Evaluación del cumplimiento de las políticas internas para la venta de inmuebles y normalización de cartera.**

### **Proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles**

En el proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles de la Sucursal Bogotá, cumple con las políticas establecidas en la normatividad interna y en especial en la Circular Normativa No **69** "*Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos – Inmuebles*"; los hallazgos evidenciados se relacionan con el registro de la consulta de morosidad en CISA (26 casos de 48), documento exigido en el anexo No 1 de la citada Circular Normativa "*Formato de Oferta Comercial para Compra de Inmueble*"; en un caso el sobre de oferta de un inmueble, fue rotulado con la información de la inmobiliaria y no con la del oferente del negocio; en dos casos se evidenciaron diferencias entre el Formato de Análisis de Oferta - FAO y el acta de aprobación, toda vez que en la aprobación se indica que se utilizó la política de



Certificado No. SC 6502-1

proindivisos, siendo estos casos inmuebles invadidos (sin embargo se utilizó la política correspondiente). Estas excepciones alcanzaron un promedio del **20%**, incrementándose este indicador en comparación con la auditoría practicada en el periodo julio de 2010 a agosto de 2011, que fue del **8%**.

### **Proceso de Normalización de Cartera**

En la verificación del cumplimiento de las políticas de Normalización de Cartera, establecidas en la Circular Normativa No **100**, se evidencia que estas operaciones realizadas por el proceso de Normalización de Cartera, cumplen con las políticas establecidas en la citada normativa. No obstante, las observaciones evidenciadas se relacionan con la utilización del anexo No 20 desactualizado (7 casos de 171) y con la utilización del anexo No 41 “*Acuerdo de Pago*” desactualizado (10 casos de 27), los cuales hacen parte integral de la Circular Normativa No 100; en ocho casos se registraron los acuerdos como peticiones, quejas y reclamos, procedimiento eliminado en el mes de junio de 2012; se presentaron observaciones en la aplicación y cancelación de obligaciones normalizadas en el aplicativo de apoyo del proceso (COBRA) para 5 casos de 140, y en el seguimiento y registro en el aplicativo COBRA de los acuerdos incumplidos (30 casos de 90).

De otra parte, se evidenciaron tres actas del Comité de Cartera de la Sucursal, con firmas del Gerente Comercial de esa dependencia presuntamente falsificadas, así como en una de ellas se evidenció la misma situación para la firma del Gerente de Defensa Judicial de CISA. Por lo anterior, se puso en conocimiento de las autoridades competentes el hecho, tal y como lo manifestó a este despacho este último funcionario.

La Sucursal ha pasado de un promedio de excepciones del **4%** en el cumplimiento de las directrices establecidas en su Sistema de Control Interno (para el periodo periodo julio de 2010 a agosto de 2011), a un **15.1%** en promedio para la vigencia auditada.

### **Eficiencia, eficacia y efectividad de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del terrorismo (LA/FT) en la Sucursal**

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); no obstante, en el Proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles de la Sucursal, en seis casos no se obtuvo evidencia del origen de los recursos de los ofertantes; en dos casos de veinticinco, no se evidenció la declaración de renta de los ofertantes o la certificación de No Declarante; en un caso la declaración de renta es ilegible, y en un caso las declaraciones de renta son de la empresa del ofertante, pero no de la persona natural a quien se aprobó la venta.



Certificado No. SC 6502-1

Calle 63 No. 11-09 - Tel: 546 0400 - Fax: 546 0449 - A.A.20945 E-mail: cisa@centraldeinversiones.com.co  
Bogotá, D.C.[www.centraldeinversiones.com.co](http://www.centraldeinversiones.com.co)

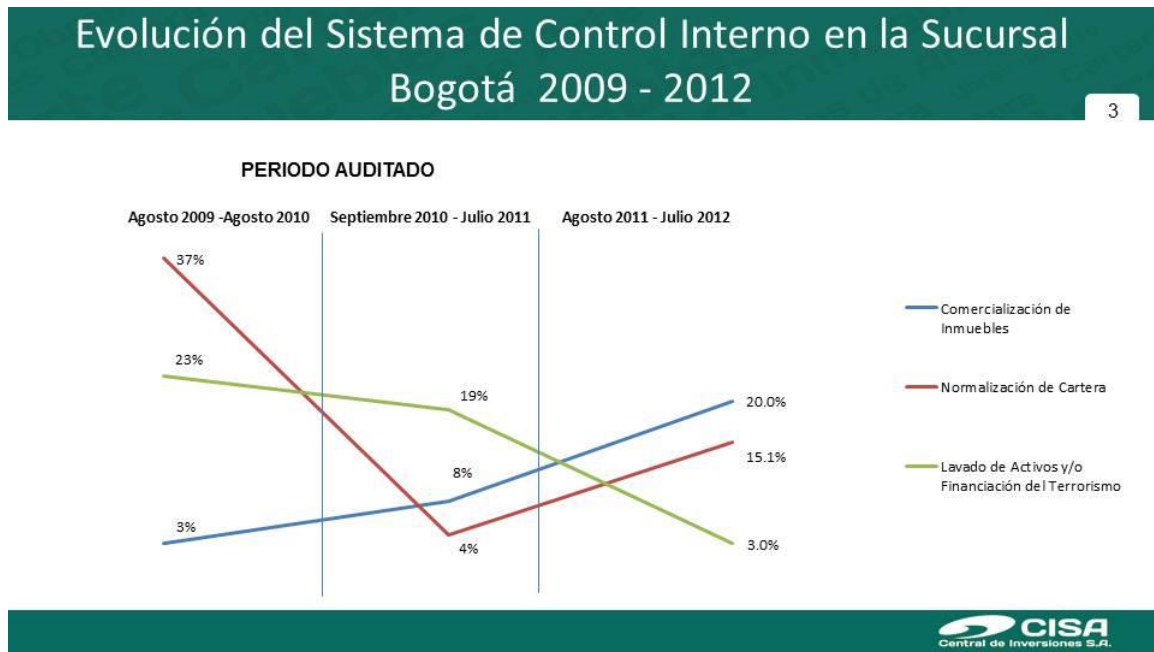
Asimismo, para el proceso de Normalización de Cartera se evidenció que en cuatro casos, se realizó la consulta en la lista OFAC, con listas desactualizadas entre 1 y 5 meses, y en dos casos no se diligenció la Declaración de Origen de Fondos.

Es importante señalar que la Sucursal obtuvo un **3%** de excepciones en el periodo auditado, frente a un **19%** en promedio (determinado para el periodo periodo julio de 2010 a agosto de 2011), evidenciándose una disminución significativa en las excepciones por este concepto en la última vigencia auditada.

#### 4 Sub Comité del Sistema de Control Interno en la Sucursal Bogotá.

Durante el desarrollo de la Auditoría de Gestión practicada a la Sucursal Bogotá, se realizó el Sub Comité del Sistema de Control Interno, en el que se presentaron para el conocimiento de los asistentes, los resultados preliminares de la auditoría de gestión practicada a la Sucursal, temas que fueron incluidos en un acta que se encuentra suscrita por el Gerente de la Sucursal en su calidad de Presidente del Comité, y del Analista de Auditoría Interna de CISA, William Ramírez en su calidad de secretario delegado de ese ente.

Los resultados obtenidos en el periodo auditado, comparados con las auditorías practicadas en vigencias anteriores, fueron los siguientes:



## 5 RECOMENDACIONES

### **Proceso de Comercialización de Inmuebles y muebles.**

Los responsables de los Procesos de Comercialización de Inmuebles y Muebles, y de Normalización de Cartera de la Sucursal, debe diseñar un plan de acción que permita subsanar las excepciones evidenciadas e informadas en el plan de mejoramiento por procesos enviado a la Sucursal; asimismo, es necesario que los colaboradores de la Sucursal conozcan lo cambios normativos que afecten las actividades relacionadas con la Comercialización de Inmuebles y de Normalización de Cartera.

De otra parte, es conveniente que el Gerente Comercial de la Sucursal establezca mecanismos de control que impidan que las actas y demás documentos que sean suscritos por él, sean blanco de falsificaciones.

### **Eficiencia, eficacia y efectividad de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del terrorismo (LA/FT) en la Sucursal**

Si bien se disminuyó el nivel de excepciones en el cumplimiento de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo, es necesario fortalecer el conocimiento de los clientes y en especial el origen de sus recursos, toda vez que la normativa señalada, establece la necesidad de conservar la evidencia del ejercicio en el que se constató que las operaciones comerciales realizadas por la entidad, no presentan vínculos con Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT).

Asimismo, en el proceso de Normalización de Cartera es importante que para todas las operaciones realizadas, se haga suscribir y diligenciar por los clientes, la declaración de origen de fondos.

## 6 FIRMAS

**GIOVANNI SOTO CAGUA**

**AUDITOR INTERNO**

**ZULMA J. CRISTANCHO JAIMES**

**ANALISTA AUDITORÍA INTERNA**

**WILLIAM G RAMÍREZ SÁNCHEZ**

**ANALISTA AUDITORÍA INTERNA**



Certificado No. SC 6502-1

Calle 63 No. 11-09 - Tel: 546 0400 - Fax: 546 0449 - A.A.20945 E-mail: cisa@centraldeinversiones.com.co  
Bogotá, D.C.

[www.centraldeinversiones.com.co](http://www.centraldeinversiones.com.co)