

## INFORME DE AUDITORIA

**NOMBRE DEL PROCESO:** Gestión Integral de Activos –Inmuebles y Otros Activos

**INFORME DEFINITIVO:** 04/10/2017

### 1. INTRODUCCIÓN.

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, modificada por la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones; los Decretos 019, 2482 y 2641 de 2012, el Decreto 943 de 2014, el Decreto 648 de 2017 y las Circulares Normativas establecidas por la Entidad, el estatuto de Auditoría Interna y la guía de auditoría para entidades públicas emitida por el DAFP en su versión No 2, tiene como función realizar la evaluación independiente y objetiva al Sistema de Control Interno, a los procesos, procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, con el fin de determinar la efectividad del Control Interno, el cumplimiento de la gestión institucional y los objetivos de la Entidad, produciendo recomendaciones para asesorar al Representante Legal en busca del mejoramiento continuo del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento al Programa General de Auditorías aprobado en el mes de enero de 2017, por el Comité Asesor de Junta Directiva de Auditoria, la Oficina de Control Interno realizó la evaluación al proceso de Gestión Integral de Activos – inmuebles de conformidad al Plan de Auditorias dado a conocer con anterioridad a la Gerente de Inmuebles y Otros Activos como responsable, cuyo propósito principal de la auditoría de gestión, fue verificar la existencia y efectividad de los controles, la correcta administración de los riesgos y efectuar las recomendaciones necesarias en pro del mejoramiento continuo del proceso, lo cual redundará en el cumplimiento de la Misión y los Objetivos Institucionales.

### 2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Verificar que las políticas para la administración, saneamiento y comercialización definidas por CISA son aplicadas de acuerdo con los procedimientos establecidos para realizar la recepción, alistamiento, saneamiento y comercialización de los bienes inmuebles propios y administrados, así como las políticas y procedimientos establecidas para el manejo de los bienes muebles propios y administrados,

## INFORME DE AUDITORIA

igualmente la existencia y efectividad de los controles para los riesgos del proceso y la gestión de indicadores.

### 3. ALCANCE

El alcance corresponde a las operaciones realizadas de compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles durante las vigencias 2014 a junio de 2017.

### 4. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

#### 4.1. EVALUACIÓN DE AUDITORÍAS ANTERIORES - PLANES DE MEJORAMIENTO (PLANES DE MEJORAMIENTO INTERNOS – SIG – CGR, OTROS ÓRGANOS DE CONTROL.

Verificados los resultados de la auditoría interna de calidad realizada al proceso de Gestión de Activos – Inmuebles para la vigencia 2016, se evidenció que se configuraron dos no conformidades y una oportunidades de mejora que a la fecha de revisión 28 de julio de 2017, la no conformidad 768 y la oportunidad de mejora 1039, cuentan con acciones correctivas y/o de mejora establecidas pendientes de cumplir. Así mismo como resultado de las auditorías internas de Gestión se evidenció la oportunidad de mejora 944 a la fecha 28 de julio de 2017, se encuentra sin registro de ejecución de la acción la cual venció en diciembre de 2016.

Frente a la validación realizada al plan de mejoramiento de la entidad suscrito con la Contraloría General de la República, se observó que el proceso de Gestión de Activos – Inmuebles cumplió con las acciones propuestas.

*Realizada la mesa de trabajo se observó que las No Conformidades fueron cerradas durante la etapa de ejecución de la auditoria, no obstante es necesario diseñar acciones que eviten a futuro repetir estas desviaciones.*

#### 4.2. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA DE AUDITORIA

Para la revisión documental y de aspectos operativos en la evaluación de los procedimientos objeto de auditoria se solicitó al responsable la base de datos de

## INFORME DE AUDITORIA

los inmuebles tanto propios como administrados vigente con corte al 31 de mayo de 2017, en la cual se registran 890 inmuebles propios, de los cuales 231 correspondientes al 26% se encuentra en estado “No Comercializables”.

- a. De los No comercializables se seleccionó los inmuebles con antigüedad superior a 10 años en el inventario de CISA.
- b. Del universo se seleccionó los inmuebles con mayores niveles de gastos durante la permanecía en CISA.
- c. El 100% de los inmuebles administrados provenientes de SAE.
- d. El 100% de los contratos de arrendamiento suscritos con Invias (férreo y puertos), Fonvivienda.
- e. Las peticiones Quejas Reclamos y Denuncias recibidas durante el periodo 2015 a junio 2017, relacionadas con el proceso.
- f. EL 100% del inventario de bienes muebles propios y administrados.

### 4.3. APLICABILIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS

A la fecha de evaluación se pudo establecer que el portafolio de inmuebles propios que maneja CISA se encuentra distribuido de la siguiente manera por sucursales:

INVENTARIO POR SUCURSAL	TOTAL INMUEBLES	COMERCIALIZABLES	%
BARRANQUILLA	90	64	71%
BOGOTA	602	486	81%
CALI	101	38	38%
MEDELLIN	97	68	70%
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>890</b>	<b>656</b>	<b>74%</b>

Dentro del portafolio de los inmuebles se pudo identificar que la sucursal con menos portafolio de inmuebles comercializables es la sucursal Cali que a la fecha de revisión contaba con 63 inmuebles en estado comercial “no comercializable” de los cuales 33 tenían el avalúo vencido.

Así mismo se identificó que los inmuebles que se encuentran en estado no comercializable están compuestos de la siguiente manera:

## INFORME DE AUDITORIA

INVENTARIO POR SUCURSAL	PND	Ley de PPTO	PROPIOS	TOTAL
BARRANQUILLA	1	19	6	26
BOGOTA	16	40	60	116
CALI	9	4	50	63
MEDELLIN	1	22	6	29
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>27</b>	<b>85</b>	<b>122</b>	<b>234</b>

Se evidenció que el 9% de los inmuebles (81 de 890) a la fecha de revisión 5 de junio de 2017, no contaban con el avalúo vigente lo que impide su comercialización, pese a que CISA posee el 100% de la propiedad, lo anterior, contraviene lo establecido en el numeral 5.8.3 de la circular normativa 031 “Políticas y procedimientos de avalúos de inmuebles”.

ID	ID	ID	ID	ID	ID	ID
18917	17394	17088	17378	18898	17009	16922
18915	17392	16889	18954	18895	5116	11314
5117	17380	15133	18938	18889	2512	18892
18969	17379	2532	18908	18887	17603	17358
18909	6650	2514	18907	18886	17582	17353
18906	6503	2506	18904	18885	16808	17352
18897	2681	2505	18903	18883	18941	17350
18894	18814	18914	18901	18882	18939	17343
18890	18896	18913	18900	18881	17120	17342
18880	17659	17404	18899	17313	18815	17336
15126	7902	17804	2011	139	1573	17680
13473	140	17299	17783			

*Realizada la mesa de trabajo, los responsables del proceso informan que de los 81 inmuebles evidenciados en el desarrollo de la auditoria se presenta: un avalúo en devolución; 16 se encuentran cargados en el sistema; 34 tienen contratos de comercialización que no se encuentran vigentes y la política de CISA no permite actualizar el avalúo, 14 inmuebles se encuentran en saneamiento por diferencias de áreas y 3 de ellos fueron cargados de manera extemporánea posterior a la ejecución de la auditoria, así mismo se establece que la Circular Normativa no es precisa en determinar las exclusiones en el cargue de los avalúos que tiene novedades administrativas, por lo tanto se deberá considerar el ajuste de la Circular Normativa 031.*

## INFORME DE AUDITORIA

### 4.4. CONTRATOS DE PUBLICIDAD – COMERCIALIZACIÓN

Se realizó validación con las sucursales en la cual se solicitó la relación de Inmuebles que se tienen publicados en ejecución de los contratos de publicidad suscritos con Metro cuadrado y Finca raíz los cuales cuentan con un cupo rotativo de publicación de 400 y 600 inmuebles respectivamente, actividad que también se encuentra descrita en el numeral 2 del literal A del Convenio Marco 011-2015, siendo el área de comunicaciones de CISA la supervisora de dichos contratos, quien nos informa que a la fecha se está realizando una actualización del registro fotográfico de los inmuebles en especial los ubicados en el área de influencia de la Sucursal Bogotá, toda vez que las fotos cargadas tanto en la página WEB de CISA como en los portales mencionados no son aptas para apoyar el proceso de comercialización, remitiendo el nuevo portafolio de fotos a la sucursal Bogotá el pasado mes de julio de 2017, para la respectiva actualización del registro en todos los portales sin que a la fecha se evidencie dicha actualización. No obstante, no se tiene definida una política y/o procedimiento en la cual se describa cantidad de publicaciones a realizar para bienes propios y por convenios, tiempo de publicación del ID, características y frecuencia de publicación frente a los límites establecidos en los portales.


Es de resaltar que como se evidencia a continuación, se presenta una diferencia entre la publicación que hace cada sucursal de CISA de los inmuebles propios como del convenio con la SAE, lo cual genera un desequilibrio en términos de comercialización para los inmuebles de CISA, al no tener la misma participación dentro de los contratos.

SUCURSAL	ENTIDAD	TOTAL INMUEBLES COMERCIALIZABLES	PUBLICACIÓN METRO CUADRADO	% DE PUBLICACIÓN
BOGOTA	CISA	486	47	10%
	SAE	111	45	41%
MEDELLIN	CISA	68	62	91%
	SAE	51	4	8%
CALI	CISA	38	28	74%
	SAE	112	43	38%
BRRANQUILLA	CISA	64	28	44%
	SAE	9	2	22%

SUCURSAL	ENTIDAD	TOTAL INMUEBLES COMERCIALIZABLES	PUBLICACIÓN FINCA RAIZ	% DE PUBLICACIÓN
BOGOTA	CISA	486	47	10%
	SAE	111	45	41%
MEDELLIN	CISA	68	54	79%
	SAE	51	4	8%
CALI	CISA	38	30	79%
	SAE	112	54	48%
BRRANQUILLA	CISA	64	58	91%
	SAE	9	1	11%

## INFORME DE AUDITORIA

Adicionalmente los proveedores mencionados otorgan una calificación sobre el índice de calidad de la información que pública CISA sobre los inmuebles. Los resultados obtenidos para el segundo trimestre de 2017 fueron los siguientes:

CISA		 <b>fincaraiz.com.co</b> La Web Especializada en Finca Raíz de Colombia	
<b>BOGOTÁ</b>		<b>PRODUCTOS</b>	
<b>Fecha de Vencimiento</b>	18/11/2017	<b>ADMNISTRACION</b>	<b>CUPO</b>
No. de visitas	49,824	Ovi Basico	600
Contactos por Ver telefono	1,438	Destacados Web	3
E-mails recibido	441		
Whatsap	8		
<b>TOTAL DE CONTACTOS</b>	<b>51,711</b>		
<b>NÚMERO TOTAL INMUEBLES POR Índice de Calidad</b>		<b>UTILIZACION</b>	
El índice de calidad , es una calificación que le otorga la herramienta a la inmobiliaria para darle a conocer, cuales inmuebles les falta subir características, información, fotografías y video.		<b>INMUEBLES ACTIVOS</b>	
Índice de Calidad BAJO	270		299
Índice de Calidad MEDIO	24		
Índice de Calidad ÓPTIMO	5		
	90%	<b>VARIABLES ULTIMOS 6 MESES</b>	
Tienen inmuebles para la Arriendo	0	<b>VISITAS</b>	<b>CLIC EN VER TEL</b>
Tienen inmuebles para la venta	299	ABRIL	17,083
		MAYO	16,769
		JUNIO	15,972
		<b>TOTAL</b>	<b>49,824</b>
			<b>1,438</b>
			<b>441</b>
			<b>8</b>
			<b>1,887</b>
<b>PRECIOS VENTAS</b>		<b>PRECIOS ARRIENDOS</b>	
Hasta \$ 250.000.000	171 inmuebles	Hasta \$2.000.000	0 Inmuebles
Desde \$251.000.000 a \$500.000.000	51 inmuebles	Desde \$ 2.001.000 a \$4.000.000	0 Inmuebles
Desde \$ 501.000.000 a 700.000.000	13 inmuebles	Desde \$ 4.001.000 a \$6.000.000	0 Inmuebles
superiores a \$ 701.000.000	64 inmuebles	Superior a \$ 6.001.000	0 Inmuebles
<b>Inmuebles Comerciales</b>	<b>64 inmuebles</b>	superiores a \$ 7.001.000	0 Inmuebles
		<b>Inmuebles Comerciales</b>	<b>0 Inmuebles</b>

Denotando que el índice de calidad de la información otorgado para CISA es **BAJO** dado que de 299 inmuebles 270 se encuentran en ese rango de calificación, de otra parte se observa que solo se hace uso del **50%** de cupo rotativo de publicación (299/600), situación que fue informada por la Jefe de Comunicaciones a la Vicepresidente de Negocios, Gerente de Inmuebles y a los cuatro Gerentes de las sucursales de CISA, sin evidenciar las acciones tomadas por estos para subsanar la citada debilidad.

### 4.5. FIRMA DE PROMESAS EXTEMPORÁNEAS.

Una vez analizado el informe denominado **“Inmuebles Comercializados”** generado del aplicativo Olympus el día 4 de agosto de 2017, para el periodo enero a julio de 2017, se observó que la entidad comercializó 45 inmuebles de los cuales 34 inmuebles correspondientes al **76%** no surtieron los tiempos establecidos por CISA en el numeral 4.3.5 de la circular normativa 69, para la firma de la promesa de compraventa, lo que expone a la entidad a incumplimientos contractuales; así mismo se ve materializado el riesgo denominado **“Demoras en la formalización de Ventas de Inmuebles por temas operativos.”**

*Revaluado el anexo entregado por el responsable del proceso al equipo auditor durante la mesa de trabajo, se realiza el ajuste al cuadro soporte del informe preliminar donde se relacionaban 34 inmuebles de los cuales aún se evidencian*

## INFORME DE AUDITORIA

*16 inmuebles con demoras en la firma de las promesas, igualmente se deberá considerar el ajuste a la Circular Normativa 69 frente al criterio a tener en cuenta para la definición del plazo de entrega del documento soporte, considerando las estrategias de comercialización.*

ID INMUEBLE	FECHA APROBACIÓN	N_COMITE	FECHA PROMESA
16829	05/05/2017	VPI 10 2017	15/05/2017
17700	07/02/2017	BOG-08-2017	14/02/2017
17701	07/02/2017	BOG-08	14/02/2017
18354	14/02/2017	COMITÉ DE PRESIDENCIA	22/02/2017
18355	20/02/2017	COMITÉ DE PRESIDENCIA	28/02/2017
18374	20/06/2017	BOG-30	30/06/2017
18398	31/05/2017	BOG-25	08/06/2017
18399	31/05/2017	BOG-25	08/06/2017
18406	02/06/2017	BOG-26	08/06/2017
18407	02/06/2017	BOG-26	08/06/2017
18408	02/06/2017	BOG-26	08/06/2017
18409	21/06/2017	BOG-31	04/07/2017
18411	14/02/2017	COMITÉ DE PRESIDENCIA	21/02/2017
18412	14/02/2017	COMITÉ DE PRESIDENCIA	21/02/2017
18964	13/02/2017	VPI-05-2017	23/02/2017
18966	14/06/2017	BOG-29	30/06/2017

### 4.6. GASTOS POR INMUEBLES

En la revisión de lo establecido en el numeral 4.2.5.6 “implicaciones en gastos e inversiones” de la Circular normativa 069 se validó el archivo denominado “Informe total de gastos inventario” remitido por el área responsable que contiene los 890 inmuebles adquiridos por CISA con corte a 30 de mayo de 2017, que presentan un total de gastos por **\$45.019.121.579,31** los cuales se encuentran distribuidos por rangos de la siguiente manera:

## INFORME DE AUDITORIA

RANGO DE GASTOS	CANDIAD DE INMUEBLES	VALOR ACUMULADO DE GASTOS
401 millones en adelante	16	35,014,173,050.20
101 - 400 millones	25	4,632,641,800.44
51 - 100 millones	25	1,723,931,878.11
11 - 50 millones	74	1,677,706,067.16
5 - 10 millones	79	607,345,316.10
menor de 5 millones	671	1,363,323,467.30
<b>TOTAL</b>	<b>890</b>	<b>45,019,121,579.31</b>

Los gastos relacionados corresponden a los siguientes ítems:

GASTO PAGADO	VALOR PAGADO	GASTO PAGADO	VALOR PAGADO
PREDIAL	27,453,987,134	VIVIENTES	41,034,123
VALORIZACION	7,073,676,016	GASTOS NOTARIALES	39,322,213
CONTRATO VIGILANCIA	4,257,407,201	GASTOS LEGALES	19,291,044
ADMINISTRACION	1,345,525,205	ASEO	17,071,969
HONORARIOS	1,251,473,683	SEGUROS	13,969,955
PAGO DE AVALUOS	981,691,269	SERVICIOS AUTOMATICOS	9,168,505
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	876,312,627	SERVICIO LIMPIEZA LOTES	4,270,433
REGISTRO Y BENEFICENCIA	366,769,184	CERRAJERIA	1,159,300
REPARACIONES LOCATIVAS	306,561,769	PUBLICACIONES	804,727
CONTRATO LIMPIEZA	296,461,505	GAS	573,721
CERTIFICADOS DE LIBERTAD	191,417,238	ESTAMPILLAS	494,200
GASTOS PUBLICIDAD	189,607,258	CERTIFICADO CATASTRAL	358,900
COMISIONES	188,195,504	FUMIGACION INM	350,000
ENERGIA	49,268,996	TELEFONO	43,180
ACUEDUCTO	42,854,720	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>45,019,121,579.31</b>

Se resaltan de los inmuebles con mayor nivel de gastos los siguientes catorce (14), en los cuales se desagrega con mayor detalle los que presentan variaciones y aumentos representativos de gasto:



## INFORME DE AUDITORIA

No.	ID inmueble	Gastos registrados	Fecha de ingreso del inmueble	VALOR DEL INMUEBLE (Avaluo)	OBSERVACION	ULTIMA GESTIÓN
1	17017	23,880,960,577.0	24/08/2012	NO AVALUO	INMUEBLE PPTO SESION GRATUITA, DE LOS CUALES 23 MIL MILLONES SON PAGO DE IMPUESTOS ENTRE 2012-2015 Y UNA CONTRIBUCIÓN DE 6 MIL MILLONES	10/02/2015 pago de valorización
2	17582	2,120,425,906.0	28/03/2012	22,079,787,520	INMUEBLE PPTO SESION GRATUITA, AVALUO DE FECHA 22/07/2016 REALIZADO POR IGAT 2 MIL MILLONES SON PREDIAL	ultima actuación comercial - interes de compra 21/01/16
3	17180	1,398,348,843.0	14/08/2012	19,343,089,900	INMUEBLE LEY 1450 PND CON AVUALUO IGAT DE FECHA 14/07/2016	ofrecimiento a constructoras 28/04/17 - comercial / adm revisión de avaluos 19/04/17 (sin soportes )
4	17603	835,331,642.0	28/03/2012	11,924,393,920	INMUEBLE LEY DE PPTO SESIÓN GRATUITA, AVALUO IGAT DE FECHA 22/07/2016	administrativa - comunicación de estudio de suelos (16/11/2016) / tecnica solicitud de avaluos (02/02/2017)
5	1573	798,509,261.6	23/06/2004	342,313,864	FIDUCIA BCH - Se presentan dos grupos de valores por \$653.434.982,57 y gastos activados a la fecha por valor de \$87.421.807.57 - avaluo de fecha 07/05/2014	administrativa - solicitud de prediales 2016 (22/04/2016) y 2017 (20/04/2017) / tecnica - revisión de derechos de petición avaluos catastrales (06/11/2014)
6	16569	711,145,003.2	30/05/2008	1,857,166,621	BAN ESTADO - COMPRA, AVALUO REALIZADO EL 03/04/2017, SE PRESENTA CON CONCEPTO ADMINISTRATIVO CON DIFERENCIA DE AREAS (AVALUO IGAT 01/04/2016 POR 1.908.418.839) Relación de gastos 727.249.964,78 y actos activos a la fecha por \$152.667.142,57 - CONTRATO DE VIGILANCIA POR 355.284 MILLONES	TECNICA - avaluo 2017 (12/04/2017 / administrativa aclaración de area y linderos (17/02/2016)
7	17400	684,935,342.0	02/03/2012	392,550,000	LEY 1450 PND - PAR INURBE CON AVALUO ARANGO LEON DE 10/08/2012 Gastos por \$702.138.027	contrato de transacción con el señor MIGUEL ANGEL TABARES (04/07/2017) - Reintegro de valores al señor Tabarer (soporte archivo id)
8	4408	666,941,922.5	28/08/2006	9,935,912,000	DACION BAN CAFÉ 2016 Y COMPRA 3 ANEXO 9 GRANAHORRAR / AVALUO A.J. ATIZABAL 04/05/2017	TECNICA - inmueble con reserva vial por avenida transversal de suba concepto de la lonja (12/06/2017) - propiedad del 54.6%
9	16907	599,014,131.0	22/09/2011	5,622,324,380	LEY DE PPTO / AVALUO AGUSTIN CODAZZI 09/05/2017, GASTOS POR \$626.766.283	
10	17405	581,137,552.0	02/03/2012	10,400,000,000	LEY 1450 PND-- PAR INURBE CON AVALUO AGUSTIN CODAZZI 03/06/2015 Gastos por \$702.138.027	
11	5475	568,913,319.0	01/04/2008	7,387,200,000	BAN ESTADO - COMPRA, AVALUO REALIZADO EL 15/03/2017, Se presento en el 2015 un avaluo por 10.217 millones	
12	2575	467,338,284.0	30/11/2009	11,386,426,940	COMPRA ESE POLICARPA SALVARIETA / AVUALUO JOSE ABRAAN PULIDO DE 22/08/2016	
13	17193	449,313,892.0	01/06/2012	NO AVALUO	CESION GRATUTA - LEY 1450 PND MINTRANSPORTE / SIN FECHA DE RECEPCIÓN DE CARPETA /	
14	17120	431,869,839.0	08/03/2012	4,469,971,200	LEY 1450 PND -MIN AGRICULTURA / AVALUO AGUSTIN CODAZI DE 18/05/2017	

## INFORME DE AUDITORIA

- a. **ID 17017:** Correspondiente a la zona franca de Barranquilla el cual no cuenta con valor por avalúo vigente, así mismo se registran gastos por pago de impuestos por valor de \$16.640 millones y una contribución por \$6.627 millones, pagados entre el 2012 y 2015. También se observó el registro dentro de las marcas del ID que este inmueble empezó proceso de revocatoria en febrero de 2016, no obstante el proceso en TEMIS se encuentra activo desde el mes de julio de 2014 con ultimo estado “Pruebas” desde el 21/07/2016. igualmente entre los gastos de levantamiento topográfico y honorarios se han pagado \$605 millones de pesos.



Año	Valor Total	Acción
2012	\$4,221,935,850.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2013	\$3,855,239,100.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2014	\$4,152,459,100.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2015	\$4,411,342,750.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>

Información de Reporte

ID Inmueble: 17017  
 Tipo Gasto: IMPUESTOS  
 Total Gastos: \$16,640,976,800.00

[Generar Excel](#)

Adicionalmente, este ID presenta un pago por honorarios de \$226 millones, de los cuales se resaltan que para la vigencia 2015 el pago de \$126 millones al proveedor Espinosa de Brigart Consultores S.A.S, y para el 2016 los pagos han sido a apoderados diferentes entre ellos Parra Gonzalez – Abogados S.A.S por \$29 millones y Absalon de Jesús Prada Castillo por \$3 millones, como se evidencia en el siguiente desagregado de pagos, lo que genera que no exista una representación judicial permanente en los procesos, aumentando el nivel de gastos por este ítem a CISA.

*En la mesa de trabajo se aclaró, que el contrato de Espinosa de Brigart no corresponde a asesorías en proceso juridico sino al levantamiento topografico, estudio de titulos y levantamiento arquitectonico, para la actualizacion de los canones de arrendamiento según contrato 032- 2014.*

*De otra parte tambien se informa que por tratarse de un inmueble en proceso de revocatoria, los gastos incurridos por esta Zona Franca seran devueltos en su totalidad a CISA una vez se obtenga el contrato de transaccion.*

## INFORME DE AUDITORIA

Fecha de Registro	Valor Pagado	No. de Comprobante	Concepto	Tipo de Gasto
31/10/2012	472,250	121018-00242	Facturacion	HONORARIOS
09/08/2013	4,420,000	130818-00052	Facturacion	HONORARIOS
03/03/2014	20,000,000	140218-00628	Facturacion	HONORARIOS
30/03/2014	25,000,000	140318-01134	Facturacion	HONORARIOS
26/08/2014	15,000,000	140818-00791	Facturacion	HONORARIOS
21/07/2015	63,259,052	150718-00681	Facturacion	HONORARIOS
25/09/2015	63,259,052	150918-01204	Facturacion	HONORARIOS
19/04/2016	3,000,000	160418-00622	Facturacion	HONORARIOS
28/04/2016	29,238,366	160418-00747	Facturacion	HONORARIOS
28/10/2016	2,527,910	161018-00639	Facturacion	HONORARIOS
<b>TOTAL</b>	<b>226,176,630</b>			

- b. ID 17582:** Inmueble denominado “Laguna 1” cuenta con un avalúo comercial \$22.079.787.520, realizado el 22/07/2016, el cual fue adquirido por CISA en marzo de 2012 por una cesión gratuita Ley de Presupuesto, a la fecha de la evaluación presenta un nivel de gastos correspondiente al 10% de su avalúo actual, resaltando entre ellos el pago por impuesto predial con un monto de \$2.029 millones, el cual como se evidencia a continuación presenta una variación del 903% de lo pagado en el año 2012 y 2013 donde se pagaron \$42 y \$43 millones de pesos respectivamente a pagar entre el 2014 y 2016 valores superiores a 300 millones y en lo corrido del 2017 un valor de \$887 millones. Así mismo se pagó en el 2016 honorarios por la suma de \$65.519.989.



Gastos Recibos del Inmueble código: 17582

Gasto	Periodo Inicial	Periodo Final	Fecha Pago	Comprobante	Beneficiario	Valor	N° Doc.
PREDIAL	01/01/2012	31/12/2012	01/01/0001	120518-00047	SECRETARIA DE HACIEN...	\$42,064,000...	0
PREDIAL	01/01/2013	31/12/2013	01/01/0001	130718-00022	SECRETARIA DE HACIEN...	\$34,774,000...	0
PREDIAL	01/01/2014	31/12/2014	01/01/0001	140318-01063	BBVA COLOMBIA S.A.	\$314,041,00...	0
PREDIAL	01/01/2015	31/12/2015	01/01/0001		SECRETARIA DE HACIEN...	\$353,450,00...	0
PREDIAL	01/01/2016	31/12/2016	01/01/0001	160318-00721	SECRETARIA DE HACIEN...	\$397,594,00...	0
PREDIAL	01/01/2017	31/12/2017	01/01/0001	170418-00478	SECRETARIA DE HACIEN...	\$887,231,00...	0

Total Gastos Activados 2011: \$2,029,154,000.00

## INFORME DE AUDITORIA

Gasto	Periodo Inicial	Periodo Final	Comprobante	Valor
HONORARIOS	18/10/2012	19/10/2012	121018-00235	472,250
HONORARIOS	11/01/2016	11/02/2016	161118-00461	32,759,994
HONORARIOS	25/11/2016	30/11/2016	161218-00459	16,379,997
HONORARIOS	12/01/2016	12/05/2016	161218-00597	16,379,998
				\$65,992,239.00

*En la mesa de trabajo fue justificado el incremento en el gasto “impuesto predial”, dado a la actualización del predio por parte de Catastro, el cual aumentó la tarifa y cambio la tipología del mismo, pasándola a “categoría de inmueble urbanizable no urbanizado”; este incremento fue del 4% al 33% con relación a la tarifa del 2012.*

- c. ID 1573:** Inmueble denominado Lote ALTOS DE ZIPA, con un avalúo no vigente realizado el 07/05/2014, el cual estableció que el inmueble tiene un valor comercial de \$342.313.864, donde se resalta que de acuerdo con el cuadro de gastos entre el 2014 y 2017 se han realizado pagos por \$798.509.261, excediendo el valor del avalúo en un 43% como se evidencia en la siguiente desagregación de gastos.

ITEM	GASTO REGISTRADO
CERTIFICADOS DE LIBERTAD	20,307,000.00
CONTRATO VIGILANCIA	15,552,035.57
GASTOS NOTARIALES	380,081.00
GASTOS PUBLICIDAD	57,776,476.00
HONORARIOS	2,888,690.00
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	6,656,000.00
PAGO DE AVALUOS	1,322,019.00
PREDIAL	529,068,800.00
REGISTRO Y BENEFICENCIA	13,157,860.00
VALORIZACION	151,400,300.00
<b>TOTAL</b>	<b>798,509,261.57</b>

Se resalta el ítem de gastos de publicidad el cual para la vigencia 2013, presenta un pago único por \$54 millones, los cuales corresponden a la factura número 100-115 con el proveedor 7he.Creative.Way (**Zeus 45286**) para realizar 40 estructuras para vallas publicitarias y 40 gráficos (publicidad central de inversiones), a diferencia de los pagos de las otras vigencias las cuales no superan el millón de pesos, como se evidencia en la siguiente imagen.

Adicional a lo anterior, el ítem con mayor representatividad en este ID e el correspondiente a pagos por impuesto predial el cual durante los trece (13)

## INFORME DE AUDITORIA

años de permanencia del inmueble en CISA ha generado gastos en este sentido por \$525 millones distribuidos por vigencia de la siguiente manera:

VIGENCIA	VALOR PAGADO
2005	\$ 5,066,500
2006	\$ 66,815,200
2007	\$ 21,839,400
2008	\$ 68,789,000
2009	\$ 4,013,000
2010	\$ 2,525,000
2011	\$ 4,219,000
2012	\$ 8,560,000
2013	\$ 8,961,000
2014	\$ 145,190,000
2015	\$ 59,630,000
2016	\$ 62,498,000
2017	\$ 67,670,000
<b>Total</b>	<b>525,776,100</b>

Revisado los pagos efectuados por este concepto en el aplicativo OLYMPUS se presentan pagos acumulados para la vigencia 2014 por valores promedio entre \$10 millones y \$22 millones, y pagos permanentes de entre \$8.000 pesos y \$10.000 pesos, los cuales fueron realizados todos en el mes de diciembre de 2014.

*Se aclara en la mesa de que al igual que el inmueble ID 17582 el incremento en los gastos está dado por la actualización del avalúo catastral.*

- d. ID 16569:** Denominado Finca Frontino, adquirido por CISA por compra de Banestado el 30/05/2008, el cual presenta el mayor valor pagado en gastos por contratos de vigilancia de los ID analizados por valor de \$596 millones que corresponden al 32% del avalúo comercial vigente; distribuidos por vigencia así:

Así mismo por este concepto se resalta también lo pagado por el **ID 17193** denominado ISLA GRANDE DE LAS ISLAS DEL ROSARIO CORREGIMIENTO DE BARU, que presenta un incremento anual de \$20 millones promedio en cada vigencia como se evidencia a continuación:

## INFORME DE AUDITORIA

Informe de Gastos del Inmueble por Tipo de Gasto (Anual): 1...

Año	Valor Total	Acción
2012	\$37,521,885.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2013	\$55,465,603.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2014	\$73,941,886.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2015	\$97,370,054.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2016	\$91,408,494.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>
2017	\$37,860,822.00	<a href="#">Ver Detalles...</a>

Información de Reporte

ID Inmueble: 17193  
 Tipo Gasto: CONTRATO VIGILANCIA  
 Total Gastos: \$393,568,944.00

[Generar Excel](#)

Es de resaltar que para la vigencia 2015 se realizan pagos durante los meses de abril, mayo, junio y julio por valor de \$11 millones cada uno al Ministerio de Transporte y pagos por \$5 millones quinientos durante los mismos meses al Ministerio de Agricultura por concepto de Contrato de Vigilancia.

### 4.7. MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES

La entidad asigna una partida presupuestal para el mantenimiento y reparación de los inmuebles que hacen parte del inventario de CISA, este presupuesto no es asignado por sucursal sino en forma general a la gerencia de inmuebles; presupuesto del cual no se obtuvo evidencia del plan anual de reparaciones y mantenimiento establecido en el numeral 5.16 de la circular normativa 70, que cita *“El coordinador de inmuebles de la sucursal o quien haga sus veces deberá presentar al Comité de la Sucursal el plan anual de reparaciones y/o mantenimientos correctivos de los inmuebles que sean sujetos del mismo, conforme al anexo “Plan de reparaciones y/o mantenimientos correctivos”, de la presente circular”*

### 4.8. INMOBILIARIOS

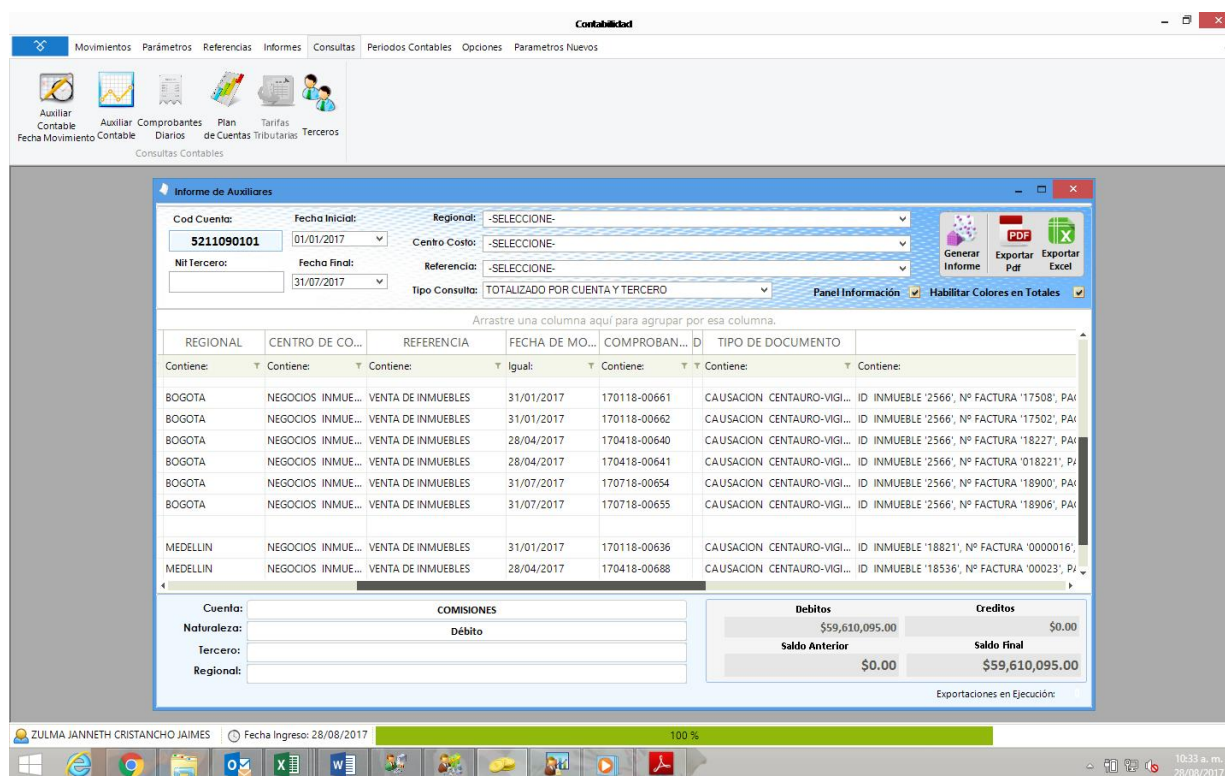
CISA dentro de su estrategia de comercialización contempla la vinculación de personal externo en aras de maximizar la fuerza de ventas denominadas inmobiliarias.

En el desarrollo de la auditoría se evidenció que CISA cuenta con 138 inmobiliarios a nivel nacional y se han realizado pagos por concepto de comisiones por venta de inmuebles durante la vigencia 2017, por \$ 59.610.095, una vez validados los pagos a los inmobiliarios se observó lo siguiente:

## INFORME DE AUDITORIA

Consultado el inmueble ID 2566 se evidencia que aún se encuentra en el inventario de la entidad no obstante y como lo refleja el aplicativo contable CONCISA, se han realizado pagos por concepto comisión venta inmuebles a cargo de este por \$3.621.025.

*Se aclara en la mesa de trabajo, que estas comisiones corresponden a los cobros realizados por la administración de los fideicomisos y no por venta del mismo.*



**Informe de Auxiliares**

Cod Cuenta: 5211090101    Fecha Inicial: 01/01/2017    Regional: -SELECCIONE-  
 Centro Costo: -SELECCIONE-  
 Fecha Final: 31/07/2017    Referencia: -SELECCIONE-  
 Tipo Consulta: TOTALIZADO POR CUENTA Y TERCERO

REGIONAL	CENTRO DE CO...	REFERENCIA	FECHA DE MO...	COMPROBAN...	TIPO DE DOCUMENTO
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	31/01/2017	170118-00661	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '17508', PAI
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	31/01/2017	170118-00662	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '17502', PAI
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	28/04/2017	170418-00640	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '18227', PAI
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	28/04/2017	170418-00641	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '018221', PAI
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	31/07/2017	170718-00654	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '18900', PAI
BOGOTA	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	31/07/2017	170718-00655	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '2566', Nº FACTURA '18906', PAI
MEDELLIN	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	31/01/2017	170118-00636	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '18821', Nº FACTURA '0000016', PAI
MEDELLIN	NEGOCIOS INMUE...	VENTA DE INMUEBLES	28/04/2017	170418-00688	CAUSACION CENTAURO-VIGI... ID INMUEBLE '18536', Nº FACTURA '000023', PAI

COMISIONES		Debitos	Creditos
Naturaleza:	Débito	\$59,610,095.00	\$0.00
Tercero:		Saldo Anterior	Saldo Final
Regional:		\$0.00	\$59,610,095.00

Exportaciones en Ejecución:

De otra parte se evidencia que la entidad no viene dando cumplimiento al numeral 4.13.3 de la Circular normativa 069. Por cuanto no se evidencia el seguimiento a los inmobiliarios por parte de las sucursales ni de la gerencia de inmuebles.

### 4.9. Contratos de administración (SAE-Invias- Isvimed- Fonvivienda):

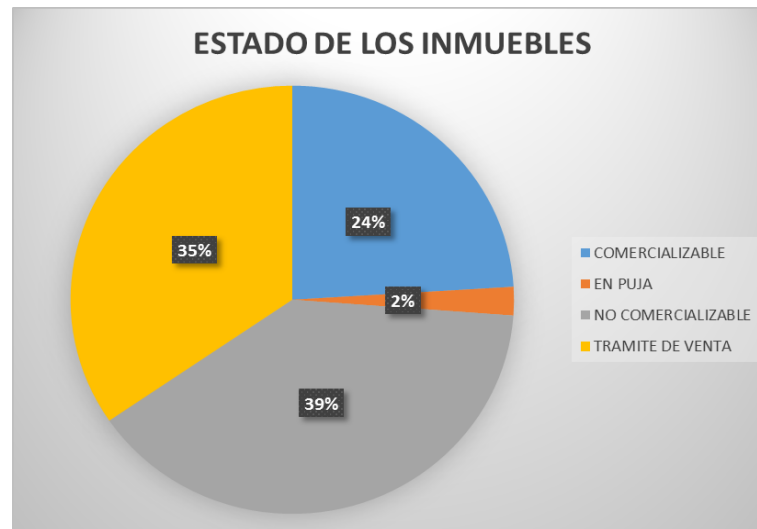
**4.9.1. Sociedad de Activos Especiales (SAE):** Se firmó contrato marco de comercialización 011 de 2015, el cual tiene por objeto "CISA prestará el servicio de comercialización para la venta de los inmuebles a un tercero, si ello resulta posible, los cuales serán incorporados por la SAE mediante actas

## INFORME DE AUDITORIA

de inclusión que harán parte del presente contrato.”, para la fecha de revisión se cuenta con el siguiente inventario de inmuebles de acuerdo con lo registrado en el aplicativo Olympus SAE:

TIPO DE INMUEBLE	CANTIDAD	TIPO DE INMUEBLE	CANTIDAD	ESTADO INMUEBLE	CANTIDAD
APARTAMENTO	107	GARAJE	48	COMERCIALIZABLE	112
BODEGA	20	HOTEL	1	EN PUJA	10
CASA	143	LOCAL	36	NO COMERCIALIZABLE	183
CENTRO COMERCIAL	1	LOTE	52	TRAMITE DE VENTA	161
DEPOSITO	1	LOTE MIXTO	1	<b>TOTAL</b>	<b>466</b>
DEPOSITO VIVIENDA	2	MOTEL	1		
EDIFICIO	3	OFICINA	27		
EDIFICIO OFICINAS	1	PARQUEADERO	19		
FINCA	1	SUITE	2		
<b>TOTAL</b>			<b>466</b>		

Así mismo de acuerdo con el “estado” registrado en el aplicativo, a la fecha se tiene la siguiente distribución:



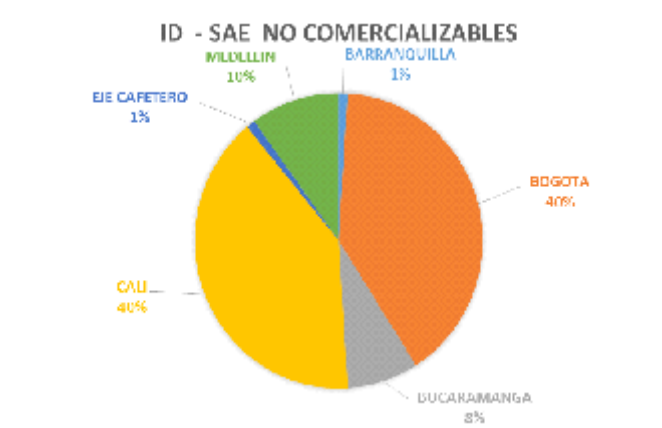
De los inmuebles registrados como estado “No Comercializables” en el aplicativo, se registran los siguientes ID, los cuales no cumplen con el requisito establecido en los numerales 4° y 5° literal C de la Cláusula Tercera el CM 011-2015, el cual establece según la definición del artículo primero que el Inmueble apto para la venta es aquel que “no presenta ningún problema jurídico, medida cautelar, gravamen, limitación al dominio, ni administrativo que impida su transferencia...”, como se evidencia a continuación donde se



## INFORME DE AUDITORIA

desagrega por sucursal la cantidad de inmuebles que a la fecha de evaluación se encontraban con el “avalúo vencido”, limitando su comercialización.

De la muestra de 100 ID en estado no comercializables y estado de alistamiento aprobado se tomó una muestra de 20 ID en el cual se verificó el estado de su avalúo evidenciando lo siguiente:



SUCURSAL	ID NO COMERCIALIZABLES
BARRANQUILLA	1
BOGOTA	40
BUCARAMANGA	8
CALI	40
EJE CAFETERO	1
MEDELLIN	10
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

ID_CISA	ID_SAE	SUCURSAL	ESTADO	OBSERVACIÓN DEL AVALUO - OLYMPUS CISA-SAE
1	412	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 20 marzo de 2016
2	624	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 20 marzo de 2016
6	11746	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 27 mayo de 2017
7	11747	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 27 junio de 2017
18	11771	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 4 mayo de 2016/ ocupacion ilegal
19	394	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 4 mayo de 2016 / ocupacion ilegal
48	10473	CALI	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 21 de junio de 2016
88	8148	CALI	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 23 de junio de 2016
95	1724	CALI	NO COMERCIALIZABLE	ultima gestión 14/04/2016 - visita con cliente
134	1650	CALI	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 7 de septiembre de 2016
148	3030	CALI	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 10 de diciembre de 2016
153	7311	MEDELLIN	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 13 de enero de 2017
154	7313	MEDELLIN	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 13 de enero de 2017
159	12484	MEDELLIN	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 29 de enero de 2017
179	2009	BARRANQUILLA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 12 de febrero de 2017
217	10771	CALI	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 15 de febrero de 2017
337	109	BUCARAMANGA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 10 de junio de 2017
343	12183	BUCARAMANGA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado desde el 29 de junio de 2017
374	19511	BOGOTA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado 13 de junio 2017
402	19517	BUCARAMANGA	NO COMERCIALIZABLE	avaluo desactualizado 13 de junio 2017

## INFORME DE AUDITORIA

Adicionalmente y de acuerdo con la información suministrada por la funcionaria comercial de la sucursal Bogota se presentan falencias administrativas por parte de la SAE en relación con la documentación y saneamiento en términos administrativos de los inmuebles como se evidencia en el correo enviado el 9 de mayo de 2017 por Juan Felipe Robles – CISA a Estefanny Hernández – SAE solicitando información sobre el pago de la administración de 9 inmuebles, el cual fue reiterado los días 6 y 16 de junio sin que a la fecha se tenga respuesta.

Como se observa no existe un control establecido ni en el “protocolo para la comercialización de inmuebles”, ni en el contrato marco 011-2015, documentos que establecen las actividades relacionadas con la comercialización en donde se indique la manera como se realizará la actualización de la información frente a las limitaciones por aspectos administrativos como la vigencia de los avalúos y la información sobre pagos de administración de los mismos.

*De acuerdo con lo informado en la mesa trabajo, estas situaciones se presentan porque CISA es únicamente el operador comercial de SAE y no se han establecido directrices o nuevos acuerdos para que la prestación del servicio sea autónoma por parte de CISA.*

### a. Actividades de Comercialización SAE

Dentro del contrato marco 011-2015 se establecen en las actividades de comercialización la posibilidad que tiene CISA de realizar la actualización del registro fotográfico enviado por la SAE para la comercialización de los inmuebles (numeral 1 literal A), al igual que la exhibición de los inmuebles (numeral 6 literal A), actividades que no se desarrollan de manera eficiente toda vez que como se evidencian en los correos enviados por la comercial de inmuebles de la sucursal Bogotá, los inmuebles no se encuentran en condiciones aptas para realizar el proceso de comercialización por parte de CISA:

ID SAE	Fecha Correo	Estado	Evidencia del estado
374-378	02/03/2017	Inmueble Desaseado	Registro fotográfico
109	10/03/2017	Inmueble con Escombros	Registro Fotográfico

## INFORME DE AUDITORIA

11947	20/04/2017	Inmueble Desmantelado	Registro fotográfico
446	17/07/2017	Inmueble Desaseado	Registro fotográfico
448	7/07/2017	Inmueble con Escombros	Registro fotográfico

Lo anterior evidencia el incumplimiento del numeral 12 del literal C del Contrato Marco 011-2015, el cual establece que la preparación física y logística de los bienes para su exhibición estará a cargo de la SAE, lo que limita la gestión de CISA para la comercialización de los inmuebles, tal como se evidencia en el estado físico del ID 452 anexo registro fotográfico.

### **b. Programación de visitas.**

El protocolo para comercialización de inmuebles proveniente de la SAE en el procedimiento 2 para la programación de visitas de reconocimiento y comercial, establece que una vez el cliente solicita visitar un inmueble CISA deberá informar a la SAE para que según la disponibilidad de estos últimos se programe la respectiva visita, no obstante, la comercialización se ve limitada por la dilatación en ocasiones de la visita por falta de disponibilidad de los funcionarios de la SAE, así como por el estado físico de los inmuebles tal como se menciona en el párrafo anterior. Es importante tener en cuenta que se debe trabajar en función del cliente y debería primar la disponibilidad de este y no de los funcionarios responsables del bien, por lo anterior es recomendable evaluar el mencionado procedimiento a fin de establecer la conveniencia de el acompañamiento de los funcionarios de SAE en las visitas o delegar a los funcionarios de CISA la responsabilidad de custodiar las llaves de los inmuebles a fin de agilizar el proceso de venta.

### **4.9.2. CONVENIO INVIAS - FERREO:**

Se suscribe Convenio interadministrativo de Cuentas en Participación entre Central de Inversiones y el Instituto Nacional de Vías con el siguiente objeto *... "CISA actué como gestor para desarrollar y explotar la operación mercantil de los inmuebles descritos en el anexo número 1 por Ferrovías en Liquidación para lo cual se efectuó la cesión de la posición contractual del arrendador a favor de CISA"*.

## INFORME DE AUDITORIA

Así mismo en la cláusula **décima quinta** (15) del convenio marco se establecen “UTILIDADES Y PERDIDAS” definiendo que “*Las utilidades que resulten del contrato de cuentas en participación posterior al descuento de los gastos de explotación, gastos directos y recaudo de cánones se distribuirán así:*

*El socio Gestor (CISA) 60%*

*El socio partícipe inactivo: 40%*

*Respecto de las pérdidas que se deriven de la cuenta en participación estas serán asumidas por el socio partícipe inactivo”...*

### 4.9.2.1. Modificaciones al Contrato Marco – Relacionadas con la Rentabilidad

a. El 1 de marzo de 2011 se firma el **OTRO SÍ # 2**, en el cual se modifica entre otras la **cláusula decima quinta (15°)** del CM, en razón a que de acuerdo con lo informado por la Doctora Ruth Marlen Rivera, Subdirectora administrativa del INVIAS, propuso modificar la cláusula mencionada en razón a que se incluirán otros inmuebles para la explotación mercantil, quedando la nueva distribución así (**Clausula 5°**) :

*El socio Gestor (CISA) 40%*

*El socio partícipe inactivo: 60%*

b. El 26 de junio de 2015 se firma el **OTRO SÍ #6**, en el cual se modifican entre otras la cláusula quinta 5° del otro sí #2, en la cual se establece una nueva distribución de Utilidades y Perdidas así:

*El socio Gestor (CISA) 40%*

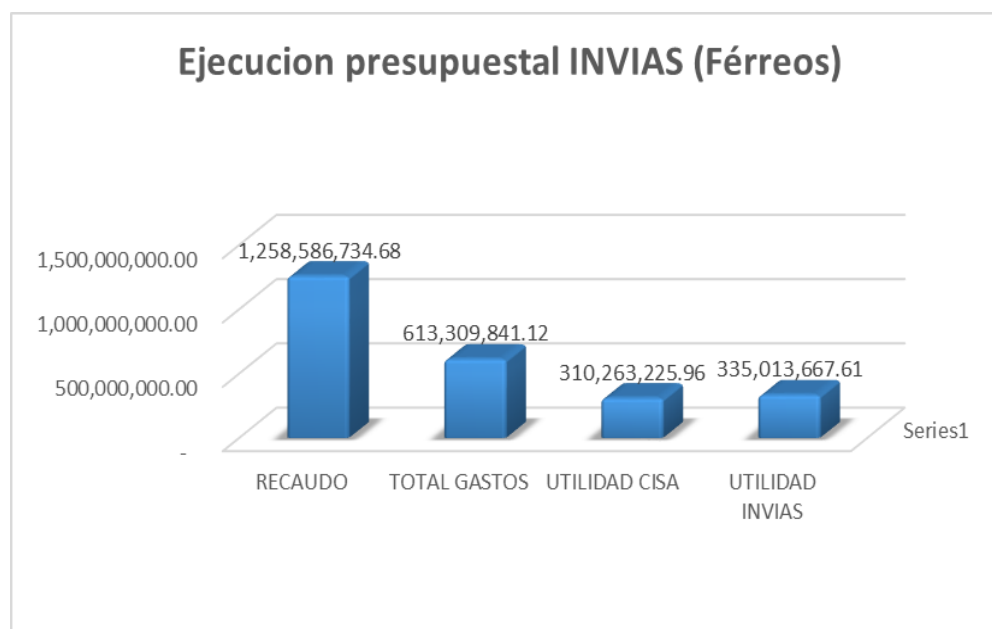
*El socio partícipe inactivo: 60%*

c. En la cláusula 7° del **OTRO SÍ #6** se realiza la prórroga del convenio hasta el 31 de diciembre de 2020.

Para establecer la rentabilidad del convenio se solicitó al área de Proyectos Especiales como responsable de la supervisión de dicho convenio la información relacionada con su ejecución para las vigencias 2015-2016 y corte junio 30 de 2017 obteniendo la siguiente información:

## INFORME DE AUDITORIA

INVIAS FERREOS					
AÑO	RECAUDO	TOTAL GASTOS	UTILIDAD CISA	UTILIDAD INVIAS	% DE UTILIDAD CISA
2015	\$ 520,079,464.97	\$ 246,098,656.50	\$ 124,615,183.41	\$ 149,365,625.06	45%
2016	\$ 494,444,203.79	\$ 240,925,853.32	\$ 126,759,175.23	\$ 126,759,175.23	50%
2017	\$ 244,063,065.92	\$ 126,285,331.30	\$ 58,888,867.32	\$ 58,888,867.32	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1,258,586,734.68</b>	<b>613,309,841.12</b>	<b>310,263,225.96</b>	<b>335,013,667.61</b>	<b>48%</b>
Observaciones					
A partir de Julio de 2015 con la renovación del contrato de Cuentas en Participación se modificó la distribución de utilidades, pasado a ser: 50% INVIAS y 50% CISA					



### 4.9.3. CONVENIO INVIAS PUERTOS – Nuevo Convenio

Se suscribe Convenio **015-2016** el 29 de septiembre de agosto 2008, denominado “Contrato Interadministrativo de cuentas en participación de los inmuebles a operación portuaria entre CISA e Invias”, con el objeto de ...”Llevar a cabo todas actividades inherentes al os contratos de arrendamientos de los inmuebles ubicados en los Puertos de Colombia que EL PARTICIPE INACTIVO entregue al GESTOR, que corresponden a: (i) los inmuebles descritos en el anexo No. 1, de los estudios previos y que harán parte integrante del contrato a suscribirse, así como los que en el futuro se adicionen. (ii) los contratos de arrendamiento de inmuebles ubicados en los puertos, suscritos por entidades estatales posteriormente absorbidas por el PARTICIPANTE INACTIVO. (iii) y actividades inherentes a la celebración de contratos de arrendamiento

## INFORME DE AUDITORIA

sobre los inmuebles desocupados ubicados en los Puertos de Colombia que EL PARTICIPANTE INACTIVO entregue al GESTOR para tal fin. (iv) suscribir acuerdos extrajudiciales o judiciales que se requieran sobre los inmuebles objetos del presente convenio”.

Así mismo dentro de la Cláusula Octava se definen “UTILIDADES Y GASTOS DIRECTOS: las utilidades corresponderán al recaudo de los cánones una vez descontados el valor agregado IVA, cobrado a los arrendatarios, menos los descuentos por gastos directos ya establecida, y los que las partes llegaren a establecer y los señalados en los anexos 1 y 2 de este documento y el gravamen de los movimientos financieros generados por el pago de los gastos directos (cuatro por mil) y se distribuirán así:

EL GESTOR: 13.5%

EL PARTICIPANTE INACTIVO: 86.5%

Entiéndase por gastos directos aquellos señalados en las cláusulas primera y segunda de este contrato interadministrativo de cuentas en participación, así mismo en las demás cláusulas que específicamente así se determinen.

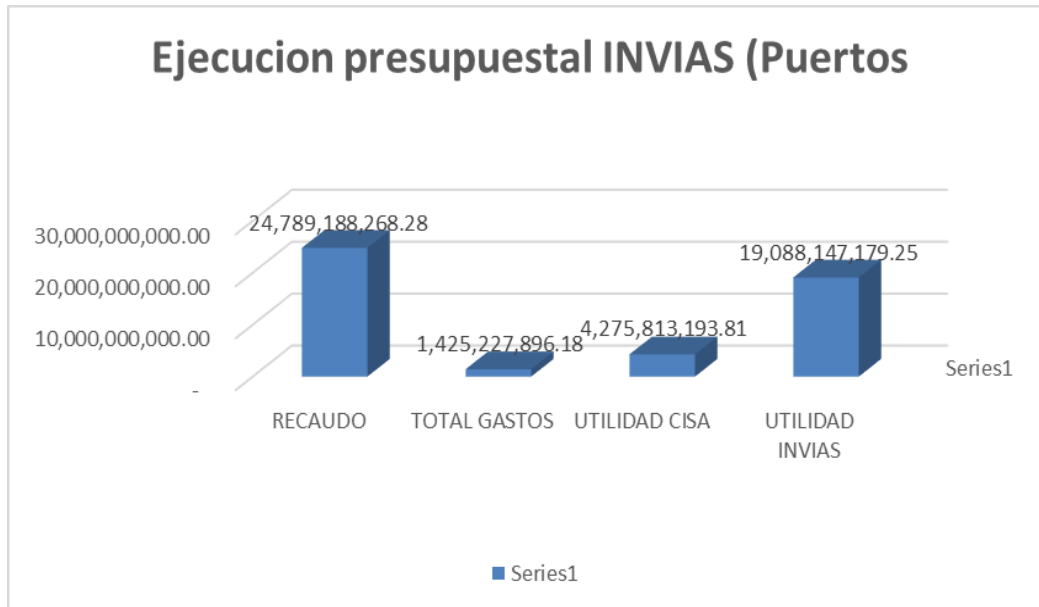
El cual para las vigencias 2015 a junio de 2017, presenta el siguiente nivel de rentabilidad:

INVIAS PUERTOS					
AÑO	RECAUDO	TOTAL GASTOS	UTILIDAD CISA	UTILIDAD INVIAS	PORC UTILIDAD CISA-INVIAS
2015	\$ 12,725,561,585.93	\$ 865,813,520.51	\$ 2,371,949,613.26	\$ 9,487,798,453.09	20%
2016	\$ 7,462,558,960.25	\$ 304,969,428.00	\$ 1,317,069,506.00	\$ 5,840,520,026.25	18%
2017	\$ 4,601,067,722.10	\$ 254,444,947.67	\$ 586,794,074.55	\$ 3,759,828,699.91	14%
<b>TOTAL</b>	<b>24,789,188,268.28</b>	<b>1,425,227,896.18</b>	<b>4,275,813,193.81</b>	<b>19,088,147,179.25</b>	<b>18%</b>

2015: Distribución de utilidades pactada en 20% para CISA y 80% para INVIAS.

2016 y 2017: A partir de octubre de 2016, con la suscripción del nuevo contrato se modificó la distribución de utilidades 13.5% para CISA y 86.5% para INVIAS.

## INFORME DE AUDITORIA



Los gastos directos descontados de los dos contratos férreos y puertos son los siguientes:

- Vigilancia.
- Aseo.
- Gastos Legales (Honorarios).
- Gastos Administrativos (Realtor)
- Personal.
- Avalúos.

#### 4.9.4. FONVIVIENDA

El 10 de septiembre de 2014, se suscribe CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE VIVIENDAS CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL DIFEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA Y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CM038-2014” con el objeto de “... *prestar al FIDEICOMISO el servicio de administración y custodia de las viviendas ejecutadas en desarrollo del programa de vivienda gratuita, desocupadas, que cuenten con certificado de existencia y habilidad y que por cualquiera de los motivos indicados en el considerando número 8 del presente contrato no hayan podido ser transferidas no entregadas a los beneficiarios*”.

## INFORME DE AUDITORIA

**Clausula décimo cuarta:** *PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:* Las partes acuerdan que el plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2014, sin perjuicio que el plazo pueda prorrogarse de común acuerdo, situación que deberá constar en OTRO SÍ respectivo.

Así mismo en la **cláusula séptima** se define VALOR Y REMINUERACIÓN: *El valor inicial del presente contrato para efectos legales se fija en la suma de CINCO MIL MILLNES DE PESOS (5.000.000.000) MONEDA CORRIENTE. No obstante, el valor final del contrato será el que resulte de aplicar, las tarifas por rango de viviendas, de acuerdo a la gestión de administración y custodia realizada por CISA durante la ejecución del contrato, sumas que serán pagadas por el FIDEICOMISO a CISA en forma mensual, conforme al siguiente cuadro:*

Rango por Inmuebles por proyecto	Tarifa mes por inmueble por proyecto (\$)	IVA (16%) (\$)	Tarifa más IVA (\$)
1 a 3	9.472.000	1.515.520	10.987.520
4	5.315.000	850.400	6.165.400
5 a 10	2.351.000	376.160	2.727.160
11 a 30	1.086.000	173.760	1.259.760
31 a 50	971.000	155.360	1.126.360
51 a 100	782.000	125.120	907.120
101 a 200	747.000	119.520	866.520
201 a 300	735.000	117.600	852.600
301 a 1.691	726.000	116.160	842.160

*Parágrafo Primero:* Las tarifas se cobraran por un mes completo y no por fracciones. De igual forma, la tarifa se aplicará de acuerdo al número de viviendas por proyecto.

*Parágrafo Segundo:* Dentro del Valor del contrato indicado en la presente cláusula se incluye el pago de la suma de trece millones ochocientos setenta y siete mil seiscientos pesos (\$13.877.600) moneda corriente más IVA, por concepto de las 83 horas de los desarrollos del aplicativo OLYMPU, a razón de ciento sesenta y siete mil doscientos pesos (167.200) moneda corriente más IVA por hora de desarrollo, a que hace alusión la cláusula sexta del presente contrato, valor que será pagado por EL FIDEICOMISO, junto con el valor resultante de la aplicación de las tarifas antes señaladas.



## INFORME DE AUDITORIA

### Modificaciones al CM 038-2014 – relacionadas con la rentabilidad del convenio

- a. El 30 de diciembre de 2014 se firma **Otro Sí # 1: Clausula segunda:** modifica el plazo del CM 038-2014, amplia plazo del convenio hasta 31 de diciembre de 2015.
- b. El 3 de febrero de 2015 se firma **Otro Sí #2: Clausula segunda:** Se modifica valor y remuneración de acuerdo con el siguiente cuadro de tarifas para la vigencia 2015:

Número de Inmuebles	Tarifa mes por inmueble	IVA	Tarifa incluido IVA
1 a 3	\$ 9.945.600	\$ 1.591.296	\$ 11.536.896
4	\$ 5.580.750	\$ 892.920	\$ 6.473.670
5 a 10	\$ 2.468.550	\$ 394.968	\$ 2.863.518
11 a 30	\$ 1.140.300	\$ 182.448	\$ 1.322.748
31 a 50	\$ 1.019.550	\$ 163.128	\$ 1.182.678
51 a 100	\$ 821.100	\$ 131.376	\$ 952.476
101 a 200	\$ 784.350	\$ 125.496	\$ 909.846
201 a 300	\$ 771.750	\$ 123.480	\$ 895.230
301 a 1.691	\$ 762.300	\$ 121.968	\$ 884.268

- c. El 30 de diciembre de 2015 se firma **Otro Sí #3:** en su **cláusula primera** modifica valor y remuneración de acuerdo con el siguiente cuadro de tarifas:

Número de Inmuebles	Tarifa mes por inmueble	IVA	Tarifa incluido IVA
1 a 4	\$ 6,500,000	\$ 1,040,000	\$ 7,540,000
5 a 10	\$ 2,600,000	\$ 416,000	\$ 3,016,000
11 a 20	\$ 1,200,000	\$ 192,000	\$ 1,392,000
21 a 60	\$ 1,000,000	\$ 160,000	\$ 1,160,000
61 a 100	\$ 850,000	\$ 136,000	\$ 986,000
101 a 300	\$ 800,000	\$ 128,000	\$ 928,000
301 a 1.691	\$ 750,000	\$ 120,000	\$ 870,000

De lo informado por el coordinador del proyecto, la variación en las tarifas se dio por el aumento en el número de proyectos incluidos en desarrollo del presente convenio.

## INFORME DE AUDITORIA

Adicionalmente en la **cláusula segunda**: Se amplía el plazo hasta el 31 de diciembre de 2016.

- d. El 2 de enero de 2017 se firma **Otro Si #6**: El cual en su **cláusula primera** adiciona el valor del contrato en OCHO MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8.700.000.000), de forma tal que el valor total del contrato CM-038-2014 asciende a la suma de VEINTE TRES MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$23.800.000.000).

Adicionalmente en la **Cláusula segunda** se modifica el **Valor y remuneración**: Cuadro de tarifas

RANGO INMUEBLES	TARIFA MENSUAL POR INMUEBLE 2017
1 a 4	7,000,000
5 a 10	2,850,000
11 a 20	1,320,000
21 a 60	1,100,000
61 a 100	930,000
101 a 300	876,000
más de 300	820,000
Cifras en pesos, antes de IVA	

Así como en la **Cláusula tercera** se modifica el **Plazo de Ejecución del Contrato**: Ampliándolo hasta el 31 de diciembre de 2017.

Es de anotar que de la fecha del **OTRO SÍ #6** es posterior a la fecha de finalización del plazo planteado en la cláusula segunda del **OTRO SÍ #3** que estableció como fecha final el 31 de diciembre de 2016, lo que generó que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solicitara Concepto Jurídico a la Oficina de Central Inversiones – CISA, enuncia que de acuerdo con lo establecido en el **artículo 118 del Código General del Proceso** ... “*Cuando el termino sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el termino vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente (...)*”.

No obstante el Manual de Contratación de CISA – Circular Normativa 044, establece en su artículo 46 “(...)al momento de la finalización de cada contrato y

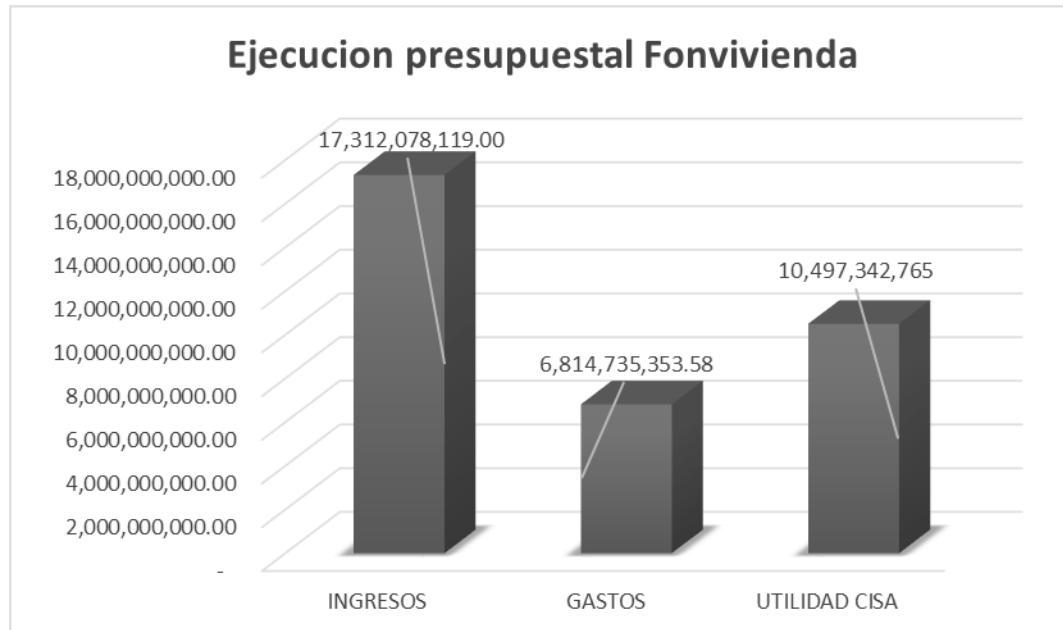
## INFORME DE AUDITORIA

en todo caso, antes de que la misma ocurra, en cuenta la naturaleza del mismo lo permita y así lo requieran las necesidades de CISA...” (Subrayado fuera de texto), lo que denota falta de planeación y supervisión por parte de las áreas intervinientes.

El contrato marco 038-2014 ha generado la siguiente rentabilidad en las vigencias 2015-2016 y corte junio 2017:

FONVIVIENDA				
AÑO	INGRESOS	GASTOS	UTILIDAD CISA	% DE UTILIDAD
2015	\$ 5,308,000,000.00	\$ 2,007,000,000.00	\$ 3,301,000,000.00	62.19%
2016	\$ 6,265,778,119.00	\$ 2,623,734,558.87	\$ 3,642,043,560.13	58.13%
2017	\$ 5,738,300,000.00	\$ 2,184,000,794.71	\$ 3,554,299,205.29	61.94%
<b>TOTAL</b>	<b>17,312,078,119.00</b>	<b>6,814,735,353.58</b>	<b>10,497,342,765</b>	<b>60.64%</b>

Observaciones
2015: Desde el mes de febrero.
2017: Hasta el mes de julio.



## INFORME DE AUDITORIA

### 4.10. BIENES MUEBLES:

Se realizó la revisión de los Bienes muebles propios de CISA y la de terceros, registrando lo siguiente:

RELACIÓN DE BIENES MUEBLES			
RESUMEN BIENES MUEBLES CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - MAYO DE 2017			
ITEM	CONVENIO	VALOR	OBSERVACIONES
1	BANCAFE	7,734,200.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA (este valor de avalúo corresponde a los ítem 1 y 8)
2	BANCAFE	3,640,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE LEGALIZACION DE VENTA
3	BANESTADO	1,185,685.00	Bienes muebles arrendados a Banco Agrario de Colombia, Sucursal CAN EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
4	BANESTADO	80,888.00	Bienes muebles arrendados a Banco Agrario de Colombia, Sucursal CHAPINERO EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
5	FOGAFIN	39,000,000.00	EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
6	IFI	76,132,512.00	Propiedad 50% CISA La administración de la maquinaria esta en cabeza de la DIAN EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
7	CAJANAL	1,620,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE LEGALIZACION DE VENTA
8	PONCE DE LEON	Valor del avalúo esta incluido en el avalúo del ítem 1	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
9	DACION SAN JACINTO	2,517,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
10	DACION MARIO NIÑO	14,315,190.00	EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
11	ADJUDICACION SINTEUNIDAS	25,733,098.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 - valor total del avalúo de la maquina \$63.838.000, porcentaje de CISA 40.31 % EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
12	ADJUDICACION COM. YOCOMOTOS	58,177,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
13	ADJUDICACION CONSTRUCCIONES MAJA - I	197,840,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
14	DACION EN PAGO CONSTRUCCIONES MAJA - II	87,674,000.00	Valor de avalúo a febrero de 2017 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
15	OBRAS DE ARTE	161,900,000.00	Valor de avalúo a diciembre de 2016 EN PROCESO DE CONCILIACION POR LA GERENCIA DE COBRANZA
<b>TOTAL</b>		<b>677,549,573.00</b>	

## INFORME DE AUDITORIA

Así mismo la relación de subastas de terceros realizadas durante las vigencias

2014-2017, generaron una efectividad superior al 100% frente al valor base de adjudicación como se evidencia a continuación:

Vigencia	Cantidad de Subastas	Entidades participantes	Valor base de los Lotes	Valor adjudicado	Mayor valor de Venta	EFFECTIVIDAD DE VENTA
2017	1	DIAN / BANCO DE LA REPUBLICA	836,035,370.97	926,805,202.00	90,769,831.03	111%
2016	7	COLDEPORTES / DIAN / FRV / SUPERVIGILANCIA / SAE / BCO REPUBLICA / PARQUES NACIONALES	2,961,664,404.17	3,295,327,853.32	333,663,449.15	111%
2015	4	COLDEPORTES / DIAN / FRV / SAE / BCO REPUBLICA / MUNICIPIO DE LA MESA / PARQUES NACIONALES / INF MANIZALES / MUNICIPIO CANDELARIA VALLE	2,269,665,102.00	2,790,431,650.00	520,766,548.00	123%
2014	7	FONDO DE VIGILANCIA / CRA / FOGAFIN / AUDITORIA / DIAN / CONCIENCIAS / PARQUES NATUALES / AUDITORIA / FONDO DE VIGILANCIA	6,574,828,772.69	8,534,754,963.00	1,959,926,190.31	130%

No obstante, para bienes muebles de terceros se presenta una efectividad superior al 100% y de acuerdo a lo informado por los responsables se tiene definido un protocolo de seguridad para la realización de las subastas electrónicas, el cual no se encuentra formalizado y/o documentado como un documento controlado del proceso en el SIG, es de anotar que dicho protocolo es el control definido por el proceso dentro de la matriz de riesgos para mitigar la materialización de riesgo denominado “*Incumplimiento del protocolo de seguridad en la Ejecución de subastas electrónicas*”.

*Se aclara en la mesa de trabajo, que el citado “protocolo” no puede asociarse al SIG por cuanto no es de propiedad de CISA, sino del proveedor que a su vez exige su confidencialidad, no obstante se redefinirá el control asociado al riesgo.*

#### 4.11. PETICIONES QUEJAS, RECLAMOS, SOLICITUDES Y DENUNCIAS RELACIONADAS CON EL PROCESO.

Dentro de la evaluación realizada al proceso de Gestión de Activos Inmuebles se verificaron las PQRSD recibidas durante las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2017, observando lo siguiente:

##### a. Sucursal Medellín:

La sucursal Medellín en el informe remitido detalla 30 PQRSD relacionadas con el proceso de comercialización que detallan debilidades en el procedimiento tales como demoras en la entrega de los inmuebles, reclamaciones por la venta con

## INFORME DE AUDITORIA

diferencias en áreas e irregularidades en el proceso de puja que podrían convertirse en posibles infracciones e irregularidades como se detalla a continuación:

Se observaron derechos de petición relacionados con demoras en la escrituración de los inmuebles, por errores en los procesos de saneamiento o escrituración realizados en CISA, que conllevan a desistimientos de las negociaciones por partes de los clientes originando el pago de indemnizaciones por incumplimientos, como lo es el caso del inmueble ID 17400, del cual se desistió de la comercialización en razón a que CISA no podía cumplir con el compromiso adquirido al comercializar 1.258 m<sup>2</sup>, de un inmuebles que en el avalúo catastral mostraba 5.882.59 m<sup>2</sup>, lo que acarreo el inicio de un proceso jurídico puesto que el comprador cumplió con la totalidad del pago del valor pactado en la venta, y que a la fecha exige una indemnización.

Otro caso es el del ID 17598 que presentó error en la dirección registrada en la escritura.

### **Inmueble ID 84.**

Se recibieron cinco (5) derechos de petición relacionados con la comercialización de este inmueble, donde los clientes manifestaban su inconformidad con el trato dado por los funcionarios de la sucursal y frente a la transparencia del proceso, una vez indagado el tema se identificaron debilidades en el procedimiento de comercialización establecido para los inmuebles procedentes de la SAE.

Resultado de la verificación también se observó que la Gerencia de Recursos de la Entidad, realizó la investigación administrativa establecida en la circular normativa 024 a fin de establecer lo sucedido con la venta del inmueble en mención, a la fecha de este informe no se conocen las acciones adelantadas por la entidad como resultado de la investigación, la gerencia de recursos puso en conocimiento al comité de presidencia estamento que indico que se remitiera a la Procuraduría General de la Nación el expediente para su respectivo trámite.

De otra parte esta auditoría realizó un análisis de lo sucedido durante el proceso de puja del ID 84 en especial el día del cierre, acciones que fueron las que originaron los derechos de petición, observando lo siguiente:

## INFORME DE AUDITORIA

Debilidad en los controles asociados al manejo y cambio de información en aplicativos y pagina web de CISA, al no realizarse de manera formal las solicitudes por parte del analista SAE, también se observó que el control establecido para blindar de transparencia la comercialización que es la apertura de la urna en el horario establecido no fue aplicado.

### **b. Sucursal Cali:**

Recibió 8 Derechos de Petición relacionados con solicitudes de información o documentos relacionados con la formalización de las ventas no obstante no se observó que se encaminaran a reclamaciones sobre el procedimiento establecido para la comercialización de inmuebles en CISA.

### **c. Sucursal Barranquilla:**

Esta sucursal indica mediante correo electrónico que durante el periodo solicitado no se recibió ningún tipo de requerimiento relacionado con la comercialización de los inmuebles en la sucursal.

### **d. Sucursal Bogotá:**

El Gerente de la sucursal indica mediante correo electrónico de fecha 17 de julio de 2017, lo siguiente: *“Dando respuesta a su solicitud me permito informar que la Sucursal Bogotá no cuenta esta información, debido a que se da respuesta una vez servicio al cliente nos radique la petición.”*

Frente a la afirmación dada por esta sucursal se evidencia que no cuentan con controles efectivos que le permita identificar los diferentes requerimientos recibidos y/o tramitados en la sucursal así como las respuestas emitidas frente a estos; lo anterior genera un riesgo para la entidad por cuanto no existe un filtro que concentre la responsabilidad de las respuestas y los términos de vencimiento en los funcionarios adecuados para realizarla.

De otra parte se observó que la entidad no cuenta con una política de centralización de este tipo de requerimientos que permita controlar el contenido de las respuestas dadas, así como vencimiento de términos para entregarla entre otros.

## INFORME DE AUDITORIA

### 4.12. EVALUACIÓN DE RIESGOS DEL PROCESO:

De acuerdo con la Matriz de riesgos identificada para el proceso de Gestión Integral de Activos – inmuebles, se definieron los siguientes riesgos:

- a. Deficiencia en la estabilidad del servicio de subasta electrónica de bienes muebles
- b. Incumplimiento del protocolo de seguridad En la Ejecución de subastas electrónicas.
- c. Ataque masivo cibernético a la plataforma Aracniastudios
- d. Falsedad en la información y documentación del oferente
- e. Demoras en la formalización de Ventas de Inmuebles por temas operativos.
- f. No saneamiento administrativo de inmuebles debido a la legalización inoportuna de los gastos del cupo rotativo.

De los cuales en el desarrollo de la auditoria se evidencia la materialización del riesgo de “Demoras en la formalización de ventas de Inmuebles por temas operativos”, como se evidencia en el numeral 4.5 del presente informe, en el cual se indican la relación de inmuebles con firmas extemporáneas de las promesas, incumpliendo el control establecido en la matriz de riesgos “Cumplimiento del numeral 4.3 de la Circular Normativa 69 “Políticas y Procedimientos para la comercialización de inmuebles”, no obstante la efectividad del control no es adecuada por cuanto el riesgo se sigue materializando y aumentando su nivel de criticidad, así mismo se evidencia que esta materialización no ha sido reportada por parte del responsable del proceso al administrador de riesgos de la entidad para tomar las acciones necesarias de mitigación y planes de acción efectivos para reducir la materialización del riesgo.

### 4.13. EVALUACIÓN DE INDICADORES.

El proceso de Gestión de Activos - Inmuebles a lo largo del periodo evaluado a contemplado indicadores de efectividad, eficiencia, eficacia relacionados con la disponibilidad administrativa de los inmuebles, gestión comercial, optimización de costos, recaudo de arrendamientos, a la fecha de evaluación la Gerencia de Inmuebles ha realizado oportunamente el reporte de acuerdo con los términos establecidos para cada indicador.



## INFORME DE AUDITORIA

### Gestión Integral de Activos

Indicador		Valor Real	Meta	Cumplimiento	Fecha	Tendencia
Cumplimiento de Metas de Recaudo		96.00	85.00	112.94%	30/06/2017	▲
Cumplimiento Números de Acuerdos de pago		90.00	85.00	105.88%	30/06/2017	▲
Disponibilidad Administrativa de Inmuebles.		96.00	90.00	106.67%	29/07/2017	▲
Gestión Comercial.		100.00	65.00	153.85%	31/05/2017	▲
Optimización de Costos		59.00	90.00	134.44%	31/07/2017	▼
Recaudo arrendamientos		97.00	85.00	114.12%	30/06/2017	▲
<b>Total:</b>						<b>121.32%</b>

Así mismo se evidenció que el cumplimiento de los mismos es satisfactorio en el rango determinado para cada uno, sin embargo y frente a lo evidenciado en el desarrollo de la auditoría es necesario diseñar o ajustar el indicador de disponibilidad a fin de obtener una medición más precisa o real frente a la operatividad del proceso.

#### 4.14. PERFILES

Se realizó la validación de los usuarios de los aplicativos Olympus y Olympus SAE y sus respectivos perfiles, observando lo siguiente:

##### 4.14.1. Aplicativo Olympus:

Una vez validada la información suministrada por el proceso de infraestructura tecnológica referente a los usuarios del aplicativo se evidenció que cuenta con 132 usuarios activos distribuidos en once perfiles así:

PERFIL	USUARIOS
ADMINISTRADOR	2
ADMINISTRATIVO	2
AVALUOS	1
CONSULTA	87
CONSULTA APOYO	1
CONTABILIDAD DOS	8
GESTION DE ACTIVOS	16
OPERACIONES	1
PUJA	12
SANEAMIENTO	15
VENTAS	4

## INFORME DE AUDITORIA

<b>TOTAL</b>	<b>149</b>
--------------	------------

Así mismo se evidenció que hay funcionarios que cuentan con varios perfiles asignados como se detalla a continuación:

<b>FUNCIONARIO</b>	<b>PERILES</b>
<b>ANDRES SANTIAGO BOLÍVAR GUERRA</b>	GESTION DE ACTIVOS
	PUJA
<b>JOSE ALBERTO CASTRO PEREIRA</b>	CONSULTA
	GESTION DE ACTIVOS
	PUJA
<b>MARIA FERNANDA CACERES</b>	ADMINISTRADOR
	CONSULTA
	PUJA
<b>PAOLA ANDREA ARENAS ESPITIA</b>	CONSULTA
	GESTION DE ACTIVOS
	PUJA
<b>RAFAEL GUSTAVO MURCIA BORJA</b>	CONSULTA
	PUJA
<b>SONIA DUARTE SOLANO</b>	GESTION DE ACTIVOS
	PUJA

De otra parte se evidenció que la entidad no cuenta con un estándar para cada perfil por lo que los usuarios personalizan los perfiles.

#### 4.14.2. Aplicativo Olympus SAE:

Frente a los usuarios del aplicativo Olympus SAE se puede evidenciar que se cuenta con cinco perfiles y 57 usuarios activos.

<b>PERFIL</b>	<b>USUARIOS</b>
ADMINISTRADOR	2
CONSULTA	34
GESTION DE ACTIVOS	2
PUJA	10
VENTAS	9
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>

Igualmente se observa que los funcionarios de CISA con la misma denominación del cargo no cuentan con los mismos perfiles como se detalla a continuación:

## INFORME DE AUDITORIA

FUNCIÓNARIO	CARGO	PERFIL
RAFAEL GUSTAVO MURCIA BORJA	GERENTE SUCURSAL	PUJA
ALEJANDRO FELIX LINERO DE CAMBIL	GERENTE SUCURSAL	VENTAS
DAVID ORLANDO GÓMEZ JIMENEZ	GERENTE SUCURSAL	PUJA
RAUL GONZALO GÓMEZ GÓMEZ	GERENTE SUCURSAL	VENTAS

Así mismo se evidenció que el coordinador de gestión de activos de la sucursal Barranquilla se encuentra creado dos veces en el sistema.

IDENTIFICACION	NOMBRE DEL FUNCIONARIO
72303643	CARLOS MARIO MORENO
73303643	CARLOS MARIO MORENO VERGARA

### 5. HALLAZGOS

- 5.1. Revisados los planes de mejoramiento como resultado de las auditorías internas de calidad, se evidenció que no se ha dado cumplimiento a las acciones establecidas para subsanar las debilidades evidenciadas en el proceso de Gestión de Activos - Inmuebles, de acuerdo con lo indicado en el numeral 4.1 del presente informe. Lo anterior contraviene lo establecido en el numeral 8.5 de la norma ISO 9001:2008.
- 5.2. En la revisión del inventario de inmuebles propios y de terceros se evidenció que los avalúos se encuentran vencidos como se describe en los numerales 4.3 del presente informe, incumpliendo lo establecido en la circular normativa 031 “Políticas y procedimientos de avalúos de inmuebles”
- 5.3. En la evaluación de los inmuebles comercializados entre enero y julio de 2017, se evidencio que CISA no cumple con los tiempos establecidos en el numeral 4.3.5 de la circular normativa 69, frente a la firma de las promesas de compraventa, tal como se detalla en el numeral 4.5 del presente informe.
- 5.4. En la revisión de los inmobiliarios adscritos a CISA, se evidenció que la entidad no realiza el seguimiento y evaluación de estos incumpliendo lo establecido en el numeral 4.13.3 de la circular normativa 069, tal como se detalla en el numeral 4.8 del presente informe.

## INFORME DE AUDITORIA

- 5.5. En la validación del CM 011-2015, se evidenció que los inmuebles recepcionados por CISA para la comercialización, no cumplen con lo establecido en la Cláusula 3, literal c numerales 4° y 5° del citado contrato, en relación con la documentación y saneamiento de los bienes, tal como se describe en el numeral 4.9.1. del presente informe.
- 5.6. No se tiene documentado dentro del SIG el “protocolo de seguridad en la ejecución de subastas electrónicas”, siendo este el control establecido por el proceso en la matriz de riesgos para mitigar la materialización del riesgo “incumplimiento del protocolo de seguridad en la ejecución de subastas electrónicas” como se describe en el numeral 4.10 del presente informe.
- 5.7. En la revisión del procedimiento para la comercialización de inmuebles provenientes de la SAE, se evidenció que los inmuebles no cuentan con la preparación física y logística para su comercialización, incumpliendo el numeral 12 literal c del contrato Marco 011-2015, tal como se detalla en el literal a. del numeral 4.9.1 del presente informe.
- 5.8. Se evidencia la materialización del riesgo denominado “**Demoras en la formalización de Ventas de Inmuebles por temas operativos.**”, así mismo se evidencia que no se observó el reporte de la citada materialización por parte del responsable del proceso, como se describe en el numeral 4.5 y 4.12 del presente informe.

## 6. OBSERVACIONES

- 6.1. Se observó la inexistencia de una política y/o procedimiento que determine los parámetros para realizar publicaciones en los portales de comercialización de inmuebles, lo que podría generar un desequilibrio en términos de comercialización entre los diferentes convenios suscritos por CISA como se describe en el numeral 4.4 del presente informe-
- 6.2. Suministrado el apoyo por parte del área de comunicaciones al área comercial en la generación de un portafolio de fotos nuevas para actualizar las existentes en los portales de CISA, Metro Cuadrado y Finca Raíz, se observó a la fecha no se ha realizado la actualización, reduciendo la capacidad comercial de los inmuebles, de otra parte no se evidencian las

## INFORME DE AUDITORIA

acciones tomadas para subsanar las debilidades presentadas con relación a la calidad de la información reportada en los portales como se detalla en el numeral 4.4. del presente informe

- 6.3. En la verificación de los gastos por concepto de reparaciones y mantenimientos se observó que la entidad no cuenta con el soporte de la elaboración del presupuesto tal como se detalla en el numeral 4.7 del presente informe.
- 6.4. Se observó en la evaluación de los gastos de los inmuebles propios del inventario de CISA, que algunos gastos superan del avalúo comercial como es el caso de los ID 17582, 1573, y 17400 toda vez que la normatividad interna de CISA no contempla un tope máximo de gastos e inversiones por inmuebles lo que podría genera pedidas económicas para la compañía pues en ocasiones recuperar estos gastos con la comercialización de los bienes no es posible.
- 6.5. Se observa que dentro del protocolo para la comercialización de inmuebles de SAE, no se establece o contempla actividades ni se definen los responsables de realizar la actualización de la información en términos técnicos y administrativos en el aplicativo OLYMPUS –SAE como se describe en el numeral 4.9.1.
- 6.6. Revisado el procedimiento para el agendamiento de las visitas a los inmuebles provenientes de SAE, se observó que existen debilidades frente a la programación de las mismas tanto de reconocimiento como de comercialización tal como se describe en el literal b del numeral 4.9.1 del presente informe
- 6.7. Se evidencia falta de planeación en la suscripción del Otro Sí #6 del Contrato: “CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE VIVIENDAS CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL DIFEICOMISO (sic) PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA Y CENTRAL DE INVERSIONES S.A” (CM 038 – 2014), toda vez que este fue suscrito el 2 de enero de 2017, en contravía de lo establecido en el artículo 46 de la Circular Normativa 044 – Manual de Contratación de CISA, aun contando con un concepto favorable por parte de la Gerencia Jurídica para realizar este otro sí, como se describe en el numeral 9.3.4 del presente informe.

## INFORME DE AUDITORIA

- 6.8. Evaluadas las PQRSD, se observó debilidad en los controles asociados al manejo y cambio de información en aplicativos y pagina web de CISA, al no realizarse de manera formal las solicitudes por parte del analista SAE, así mismo se observó que el control establecido para blindar de transparencia la comercialización que es la apertura de la urna en el horario establecido no fue aplicado.
- 6.9. En la revisión de las PQRSD se observó que la entidad no cuenta con un procedimiento establecido para dar respuesta a los derechos de petición que defina el área responsable de consolidar y dar las respuestas a estos, lo que conlleva a que como en el caso de la sucursal Bogotá no se pueda determinar cuántos derechos de petición se han recibido, y en qué términos se da la respuesta. Lo que incrementa el riesgo de responder erradamente o fuera de los términos establecidos en la ley, como se describe en el numeral 4.11 del presente informe.
- 6.10. Se observó en la validación de usuarios y permisos de acceso, que la entidad no cuenta con bloques de perfiles definidos estándar en la aplicación Olympus, lo que permite que los usuarios personalicen sus permisos de acceso que en ocasiones no son requeridos para desempeñar su rol o con el traslado de área o cargo, como se describe en el numeral 4.14 del presente informe.

## 7. RECOMENDACIONES

- 7.1. Se recomienda realizar una validación y/o actualización de las políticas, procedimientos y actividades establecidas en la normatividad interna para el proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, a fin de ajustarlos a la operatividad actual del proceso y normatividad legal vigente.
- 7.2. En la asignación, evaluación y seguimiento de las actividades del convenio CM 011-2015, se presenta debilidad toda vez que como se mencionan en el numerales 5 y 6 del presente informe se incumplen las actividades de comercialización y alistamiento de los inmuebles.
- 7.3. Se recomienda diseñar un mecanismo que permita determinar la utilidad real de la comercialización de cada uno de los inmuebles provenientes de la SAE,

## INFORME DE AUDITORIA

que contemple todos los gastos directos e indirectos en que incurre CISA a fin de establecer el nivel de rentabilidad frente al contrato.

- 7.4. Se recomienda tomar las acciones necesarias para subsanar los hallazgos relacionados en el numeral 5 del presente informe con el fin de optimizar las actividades del proceso y aumentar su eficiencia y efectividad.
- 7.5. La matriz de riesgo del proceso debe ser revisada, dado que los controles planeados no están siendo efectivos, así mismo se debe realizar la notificación de la materialización de los mismos por parte del responsable del proceso, para realizar las correspondientes re - validaciones.
- 7.6. Se recomienda ajustar el indicador de disponibilidad de inmuebles a fin de obtener una medición más precisa frente a la operatividad de proceso.
- 7.7. Se recomienda dar aplicabilidad a las normas internas relacionadas con temas contractuales con el fin de evitar incumplimientos y posibles sanciones.

## 8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA

De la evaluación realiza al proceso de Gestión Integral de Activos – Inmuebles, se puede concluir que el proceso cumple en términos generales con la normatividad interna, no obstante presenta debilidades en las actividades de seguimiento y control sobre la administración de los bienes muebles e inmuebles tanto propios como de terceros, al igual que debilidades en las estrategias establecidas para la comercialización de los mismos, como se describe en los hallazgos y observaciones detalladas en el presente informe.

Así mismo, se debe fortalecer el tema de riesgos y controles en el proceso con el fin de contar con mecanismos de medición y seguimiento eficientes en pro del Mejoramiento Continuo de proceso y el logro de los objetivos tanto internos como estratégicos de la organización al ser un proceso misional.

De otra parte es importante resaltar la cordialidad, disponibilidad y atención prestada por los servidores públicos del proceso, en relación con la información requerida por el equipo auditor, mostrando un alto grado de responsabilidad frente a la cultura del control.

## INFORME DE AUDITORIA

### 9. MESA DE TRABAJO

Se realizó mesa de trabajo el día 4 de octubre de 2017, con los siguientes participantes:

Doctora Sandra Sedan Murra - Vicepresidenta de Negocios, Doctora Nubia Correa -Gerente de Inmuebles, Sonia Duarte -Coordinadora de Inmuebles, Juan Felipe Robles – Gerente de Proyectos Especiales y Jose Alberto Castro – Proyecto SAE como responsables del proceso auditado, por parte de la Auditoria Interna el Doctor Elkin Orlando Angel, Zulma Cristancho y Mauren Gonzalez, socializado el informe preliminar, se realizaron aclaraciones las cuales se relacionan en el acta de mesa de trabajo que hace parte integral de este informe y que se resaltan en el cuerpo del mismo en ***letra cursiva***.

Es importante mencionar que como resultado de la mesa de trabajo se retiró el hallazgo número 5.4 y las observaciones 6.7 y 6.10 del informe preliminar y se re-categorizó a observación lo relacionado con los gastos de los inmuebles detallado en el numeral 4.6 del presente informe.

Aprobado por:	Elaborado por:	Fecha de aprobación
<p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p>Elkin Orlando Angel Muñoz Auditor Interno</p>	<p>ORIGINAL FIRMADO</p> <p>Mauren González Salcedo Zulma Cristancho Jaimes Equipo Auditor</p>	<p>19/10/2017</p>