

RESUMEN EJECUTIVO DE AUDITORÍA

SUCURSAL BOGOTÁ

A LOS PROCESOS DE:

Comercialización de Activos

(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, enero 27 de 2012



Certificado No. SC 6502-1

1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar el Sistema Integrado de Gestión (SIG) 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 de los procesos de Comercialización de Activos (93 inmuebles vendidos), que corresponden al 50% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1º de julio de 2010 y el 31 de agosto de 2011, de los cuales tres (3) fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia, cincuenta y ocho (58) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia Comercial y treinta y dos (32) inmuebles en el Comité de la Sucursal Bogotá.

Igualmente, se seleccionaron 398 acuerdos de pago que corresponden al 49.5% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (2.983 millones de 6.025 millones) y al 17% en número de los acuerdos aprobados en el periodo en evaluación (398 aprobaciones de 2.303 gestionadas en la sucursal), durante el periodo comprendido entre el 1º de julio de 2010 y el 31 de agosto de 2011.

La evaluación se realizó con la normatividad vigente, observándose 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.

Limitación al alcance

En la verificación realizada por esta Auditoría a las carpetas de los inmuebles, se evidenció que algunas promesas de compraventa no se encontraban archivadas dentro de las carpetas, situación que fue informada a la Coordinación de Formalización de Ventas de la Sucursal; posteriormente, se indicó a esta auditoría que los documentos fueron enviados al administrador de archivo de la entidad, situación por la que no fue posible la verificación de los documentos, en nueve casos, lo que generó una No Conformidad al no evidenciarse una modificación al Acuerdo de Nivel de Servicio (ANS), tal y como se estableció en el numeral **No 9** del anexo **No 21** de la Circular **No 23**.



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

Comercialización de Inmuebles

El proceso de Comercialización de Activos–inmuebles, 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*”; no obstante, los hallazgos evidenciados se relacionaron con la adecuada e íntegra conservación de los registros del sistema, que permitan validar las actividades desarrolladas en la Sucursal y el cumplimiento de las directrices institucionales, como lo son el archivo de la promesa de compraventa de los inmuebles negociados, en nueve casos; la declaración de renta o el certificado de NO declarante, en dos casos; el certificado laboral vigente del ofertante, en un caso y la copia de la carta de respuesta al cliente (oferta aprobada), en veinticinco casos. Estas excepciones aumentaron un **5%** (en promedio), al pasar de **3%** en el periodo diciembre de 2009 a junio de 2010, a un **8%** para el periodo en evaluación.

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 Comercialización de Activos de la Sucursal, cumplen con las políticas establecidas en las citada normatividad. No obstante, se evidenciaron excepciones relacionadas con la generación de las cartas de aprobación del acuerdo de pago, en noventa y tres casos; diligenciamiento parcial del formato de conocimiento del cliente de cartera INCODER, en tres casos; sin copia del documento de identidad vigente, en tres casos; sin evidencia de la copia del documento de identidad del cliente, en tres casos y certificado de libertad y tradición sin vigencia, en dos casos.

Adicionalmente, de la verificación de la información registrada en COBRA XXI se evidenció que en siete casos, se generaron acuerdos preaprobados sin ratificación en Comité de Sucursal; en la aplicación y cancelación de obligaciones normalizadas en el aplicativo de apoyo del proceso (COBRA XXI), se evidenciaron veinte cuatro casos en los cuales se había cumplido el acuerdo, pero aún presentaban saldos pendientes de cancelar; asimismo, se evidenció que en nueve de los casos anteriormente mencionados, se expidió paz y salvo; de otra parte, no se evidenció seguimiento a los clientes que incumplen sus acuerdos de pago para 16 obligaciones de 75 verificadas.

Es de resaltar, que la Sucursal ha pasado de un promedio de excepciones del **37%** en su Sistema de Control Interno (para el periodo diciembre de 2009 y junio de 2010), a un **4%** en promedio para la vigencia auditada



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

Evaluación del cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos y/o financiación de terrorismo (LA/FT), implementadas en CISA.

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 opinión de esta Auditoría, el ejercicio de conocimiento del cliente establecido en la Circular Normativa No **71** y en el numeral **7.7** del Código del Buen Gobierno de CISA, no es realizado de manera suficiente, de tal manera que se valide la coherencia de la información aportada por los clientes vs los requerimientos financieros y de idoneidad necesarios para la negociación que se pretende realizar.

Lo anterior, ya que en las actividades de Comercialización de Inmuebles se evidenciaron debilidades en el acopio y análisis de la información aportada por el cliente, ya que en algunos casos esta no presentaba coherencia frente a las condiciones del negocio y en otros, la actividad comercial declarada no permite conocer el origen de los recursos del cliente o no pudo validarse con los registros documentales obtenidos.

En las actividades para la Normalización de Cartera no se cumplió con el procedimiento establecido en la **Circular Normativa No 71**, relacionado con el reporte de operaciones sospechosas, esto al evidenciarse que en la consulta en World Check de una cliente, esta presentaba vínculos con actividades al margen de la Ley, lo que en opinión de esta Auditoría debió ser reportado siguiendo el procedimiento citado. Adicionalmente, se evidenciaron consultas de clientes con listas OFAC (Clinton), desactualizadas (entre 2 y 36 meses antes de la fecha del comité) en **XXX casos**; sin la consulta en la mencionada lista o World Check en **XXXX casos**, e igualmente, no se evidenció el diligenciamiento de la Declaración de Origen de Fondos en ciento tres casos.

Es importante señalar, que la Sucursal disminuyó en un promedio ponderado sus excepciones por este concepto, al pasar de un **23%** en promedio (determinado para el periodo diciembre de 2009 y junio de 2010), a un **19%** para el periodo auditado.

Evaluación del Sistema Integrado de Gestión –SIG.

Se configuraron al Proceso de Comercialización de Activos, dos No Conformidades relacionadas con la modificación del Anexo No 39 de la Circular Normativa No **100**, sin la previa autorización del SIG y la aprobación de acuerdos de pago preaprobados sin la declaración de origen de fondos, como lo establece la normatividad expedida en la Circular Normativa No **100**, la Circular Normativa No **71** y el Código del Buen Gobierno de CISA.



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

Igualmente, se generó una no conformidad al proceso de Gestión Administrativa y Suministros, al no evidenciarse un nuevo Acuerdo de Nivel de Servicio (ANS), de acuerdo con lo establecido en el numeral **No 9** del anexo **No 21** de la Circular **No 23**.

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

Se realizaron el décimo segundo y décimo tercer 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 en la Comercialización de Inmuebles y en la Normalización de Cartera, temas que fueron incluidos en un acta suscrita por la Gerente de la Sucursal en su calidad de Presidente del Comité y del Analista de Auditoría en su calidad de secretario de ese ente.

4. RECOMENDACIONES

➤ **Comercialización de Inmuebles**

En el Proceso de Comercialización de Activos – Inmuebles de la Sucursal, es necesario conservar las promesas de compraventa en los legajos destinados para tal fin, mediante un plan de acción que debe diseñar la Vicepresidencia Administrativa y Financiera que permita mejorar los tiempos de respuesta del contratista del archivo; igualmente, deben requerirse y conservarse los registros y documentación requeridos en la normatividad interna, especialmente en la **Circular Normativa No 69**.

➤ **Normalización de Cartera**

En la Normalización de Cartera gestionada por la Sucursal, es necesario que en la generación de acuerdos preaprobados y no gestionados por los operadores comerciales, se defina por parte de la Vicepresidencia Comercial y la Gerencia de la Sucursal, un mecanismo de control que permita identificarlos y si es el caso proceder a su aprobación en Comité o anulación respectiva; igualmente, se generen las cartas de aprobación de los acuerdos suscritos; se obtenga la copia y se verifique la vigencia del documento de identidad de los clientes; asimismo, se implemente un mecanismo de seguimiento por parte de la Gerencia de Operación de Activos y la Gerencia de Procesos y Sistemas, para que los acuerdos cumplidos por los clientes sean actualizados en el aplicativo COBRA XXI y se descarguen los valores que mediante el cumplimiento del acuerdo se dieron por cancelados. Finalmente, es necesario que la Gerencia de la Sucursal, implemente un mecanismo de control para que los seguimientos realizados por los operadores comerciales a los acuerdos incumplidos, sean registrados en el aplicativo COBRA XXI.



Certificado No. SC 6502-1

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

Se recomienda a la Sucursal que fortalezca el conocimiento del cliente, en especial en la comercialización de inmuebles, ya que en opinión de esta Auditoría y en desarrollo del principio corporativo “Conocimiento del Cliente”, no es suficiente con obtener la documentación mínima requerida en la normatividad interna, toda vez que tal y como se cita en el citado principio “*CISA realiza un esfuerzo razonable para conocer a los clientes, identificándolos debidamente y comprendiendo sus transacciones, en la medida en que éstas deben ser coherentes con la actividad que aquellos declaren (...)*” (subrayas fuera de texto).

Adicionalmente, se recomienda reportar cualquier eventualidad que se presente al consultar a los clientes en las bases de personas asociadas al lavado de activos y/o financiación del terrorismo (World Check o lista OFAC), observando para ello el procedimiento establecido en la normatividad interna, y se realicen las consultas con listas actualizadas y se diligencie en todos los casos, la Declaración de Origen de Fondos para las operaciones de normalización de cartera y comercialización de inmuebles en la Sucursal.

Evaluación del Sistema Integrado de Gestión –SIG.

Es necesario que los líderes de proceso registren en el aplicativo ISolucion, el plan de acción que dé tratamiento a las acciones correctivas, configuradas por el Proceso de Auditoría Interna en el presente ejercicio de auditoría.

5. FIRMAS

GIOVANNI SOTO CAGUA

ZULMA J. CRISTANCHO JAIMES

AUDITOR INTERNO

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