

## INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

**SUCURSAL BOGOTÁ**

**A LOS PROCESOS DE:**

### **Comercialización de Inmuebles y Normalización de Cartera**

(Cumplimiento de las políticas internas para la Comercialización y Administración de Inmuebles, Normalización de Cartera, Prevención del Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); artículos 12 y 14 del Decreto 047 de 2014)



**AUDITORÍA INTERNA**

**Bogotá, marzo 5 de 2015**



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](mailto:cisa@centraldeinversiones.com.co)  
Bogotá, D.C.

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

## 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 y públicas.

### 1.1 Objetivos específicos

- Evaluar el cumplimiento de las políticas internas para los procesos de Normalización de Cartera y Comercialización de Inmuebles.
- Evaluar el cumplimiento de las directrices establecidas en los artículos 12 y 14 del Decreto 047 de 2014.
- Evaluación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo, de la información administrativa de los inmuebles y de las operaciones de normalización de cartera.
- Evaluación de la eficiencia en la administración de los inmuebles de la entidad (oportunidad en los pagos de administración, mantenimiento, y saneamiento administrativo de los inmuebles del inventario).
- Verificar en la Sucursal la aplicación de los controles implementados por la organización, para prevenir el Lavado de Activos y/o la Financiación del Terrorismo (LA/FT).

## 2. ALCANCE

El alcance incluyó la evaluación de los procesos de Comercialización de Inmuebles (65 inmuebles vendidos), que corresponden al 100% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2013 al 31 de agosto de 2014, de los cuales dos (2) inmuebles fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia; doce (12) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia de Inmuebles; veintidós (22) inmuebles en el Comité de la Sucursal Bogotá, y veintinueve (29) fueron adjudicados mediante subasta pública.

Se seleccionaron 329 acuerdos de pago que corresponden al 83% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (4.806 millones de 5.816 millones), y al 52% en número de los acuerdos aprobados en el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2013 al 31 de agosto de 2014.

La evaluación de la normatividad vigente se realizó desde su emisión original, incluyendo sus modificaciones y/o actualizaciones realizadas posteriormente.



Certificado No. SC 6502-1

### 3. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

Para el desarrollo de esta auditoría se realizaron pruebas de doble propósito (pruebas sustantivas y de cumplimiento), encaminadas a determinar la aplicación y el cumplimiento de las políticas y controles diseñados e incluidos en las Circulares Normativas No. **69** “Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos - Inmuebles”, No. **70**,”Políticas y Procedimientos de Administración de Activos Inmuebles”, No. **71** “Manual de Prevención de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo”, y No **100** “Políticas y Procedimientos de Normalización de Cartera”.

### 4. FORTALEZAS, HALLAZGOS Y/O RECOMENDACIONES

#### 4.1 Evaluación del cumplimiento de las políticas internas para el Proceso de Comercialización de Inmuebles.

De acuerdo con la verificación realizada por esta Auditoría al Proceso de Comercialización de Inmuebles en la Sucursal Bogotá, se concluye que el proceso cumple con las políticas internas determinadas para tal fin.

No obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

Criterio Verificado	ID Inmueble	Cantidad	%	Comentario Sucursal	Comentario Auditoría Interna
No se dio cumplimiento a lo establecido en la CN No 69 numeral 4.3.5 que establece lo siguiente: “Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la carta de aprobación de la oferta, el oferente se obliga a consignar el 10% del valor total de la oferta”.	17681	1	0.05	<p><b>ID 17681:</b> La promesa de compraventa se suscribió el 28/01/2014 (documento cargado en el aplicativo), con recibo a satisfacción del pago inicial con lo cual la cancelación del saldo se proyectó así:</p> <p>*Segundo abono a los 20 días calendarios siguientes a la firma de la promesa de compraventa: 17/02/2014 (la consignación se realizó el 17-02-2014 como se evidencia en el aplicativo Olympus).</p> <p>*Tercer abono a los 60 días calendarios siguientes a la firma de la promesa de compraventa: 28/03/2014 (la consignación se realizó el 28-03-2014 como se evidencia en el aplicativo Olympus).</p> <p>Así las cosas se concluye que se dio cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa en relación con las fechas de pago definidas.</p>	La carta de aprobación de la oferta comercial es del 4 de diciembre de 2013 y el pago del 10% del valor total de la oferta se realizó el 18 de diciembre de 2013, 10 días hábiles después.

Criterio Verificado	ID Inmueble	Cantidad	%	Comentario Sucursal	Comentario Auditoría Interna
La firma de la promesa de compraventa se realizó por fuera del plazo establecido para ello (5 días hábiles después de recibida la comunicación de aprobación).	7524, 17013,	2	0.11	<p><b>ID 7524:</b> La carta de aprobación fue enviada a la dirección de correspondencia registrada por el cliente en el Formato de Oferta el 15 de octubre de 2013 de acuerdo a la guía de correo fue recibida en dicha dirección por el señor Rigoberto Mora el 16 de octubre de 2013; teniendo presente la situación de discapacidad manifestada por el cliente Señor Armando Rodríguez, quien se sirve de terceros para realizar las diligencias, el mismo indicó que solo recibió el comunicado días después y procedió a consignar la totalidad de la oferta el 28 de octubre de 2013, sin perjuicio que la carta fue entregada en la mencionada dirección, por lo que se firmó la promesa de compraventa con fecha 29/10/2013.</p> <p><b>ID 17013:</b> Teniendo en cuenta que se trata de un inmueble en el cual Cisa tenía una participación del 18.37% y que la venta se efectuó en conjunto con los demás comuneros comercializando así el 100% del predio, se firmó una sola promesa de compraventa para la cual se requirió tiempo para que las seis entidades vendedoras acordaran términos de negociación. La fecha del documento fue establecida una vez las partes habían cumplido, suministrando la información necesaria para su elaboración y aprobando los términos del mismo.</p>	En los dos casos la firma de la promesa se realizó 9 días hábiles después del recibo de la carta de aprobación. Es conveniente que en el caso de proindivisos en los que CISA posea participación minoritaria, se prevea en la normatividad interna términos prudenciales para la suscripción de la promesa de compraventa.
El Certificado de tradición y libertad no se encontraba vigente cuando sesionó el comité.	18009, 18042, 7513,	3	0.08		
La firma de la escritura se realizó con fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa	17758, 17706, (17146-17147),	3	0.08		
Incumplimiento de atributos de la carta de crédito remitida por el banco respectivo.	18042	1	0.03		
Consulta de morosidad realizada en cobra y consulta por Gerencia Legal con número de cédula errónea.	18042	1	0.02		

Criterio Verificado	ID Inmueble	Cantidad	%	Comentario Sucursal	Comentario Auditoría Interna
No se evidenció la consulta de morosidad de aplicativo cobra.	(5019-5020)	1	0.03		
<b>Total</b>			<b>0.3%</b>		

## 4.2 Verificación del cumplimiento del artículo No 12 del Decreto 047 de 2014, publicación de los inmuebles transferidos a título gratuito en la página web de CISA.

En la verificación del cumplimiento a lo señalado por el artículo 12 del Decreto 047 de 2014, se señala lo siguiente: *“una vez el Colector de Activos Públicos – CISA, reciba de las entidades públicas bienes transferidos a título gratuito, para cada uno de los inmuebles publicará por una sola vez y por un lapso de treinta (30) días calendario, en su página web los inmuebles disponibles para la transferencia gratuita a otras entidades públicas (...)”*. De lo anterior se concluye que CISA y específicamente los dieciséis (16) inmuebles recibidos y gestionados por la Sucursal, correspondientes a la muestra de auditoría, cumplieron el procedimiento establecido en la citada normatividad para el periodo en verificación.

## 4.3 Verificación del cumplimiento del artículo No 14 del Decreto 047 de 2014

En la verificación del cumplimiento del artículo 14 del Decreto 047 de 2014, en el que se señala que CISA *“girá trimestralmente a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el resultado neto derivado de la ventas a los terceros, de los inmuebles que haya recibido a título gratuito (...). Para este efecto, el valor a descontar corresponderá al 29.85% del precio de la venta del inmueble”*, se concluye que de los dieciséis inmuebles (16) comercializados en la Sucursal y procedentes del PND seleccionados en la muestra en el periodo en evaluación vendidos y escriturados por CISA a sus compradores y transferidos sus recursos netos conforme a lo establecido en la normativa citada.

Así las cosas, el valor girado y transferido a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional y correspondiente a la Sucursal Bogotá, para los dieciséis inmuebles escriturados seleccionados en la muestra es de \$2.116.942.328 y el valor de la comisión más IVA recibida por CISA por este mismo concepto fue de \$1.128.202.164, cumpliendo con lo establecido en el citado decreto.



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)

ID	ENTIDAD	VALOR VENTA PROPIO	COMISION 29.85%	IVA 16%	GASTOS	VR COMISION 29.85% MAS IVA	VALOR GIRADO
17944	LEY 1450-PND SUPERINTENDENCIA DE	1,900,000	567,150	90,744		657,894	1,242,106
17945	LEY 1450 PND-DIAN	12,300,000	3,671,550	587,448		4,258,998	8,041,002
17867	LEY 1450 PND - MINMINAS	420,000,000	125,370,000	20,059,200		145,429,200	274,570,800
17146	LEY 1450 PND - MINMINAS	45,902,500	13,701,896	2,192,303		15,894,200	30,008,300
17147	LEY 1450 PND - MINMINAS	37,597,500	11,222,854	1,795,657		13,018,510	24,578,990
18009	LEY 1450 PND - SUPERSOCIEDADES	130,500	38,954	6,233		45,187	85,313
17857	LEY 1450 PND - INSCAROY CUERVO	375,000,000	111,937,500	17,910,000	2,119,374	129,847,500	243,033,126
17935	LEY 1450 PND-DIAN	276,000,000	82,386,000	13,181,760	2,754,000	95,567,760	177,678,240
17988	LEY 1450-PND SUPERSOCIEDADES	281,000	83,879	13,421	-	97,299	183,701
17671	LEY 1450-PND DIAN	215,000,000	64,177,500	10,268,400	2,041,100	74,445,900	138,513,000
17105	LEY 1450 PND - ICA	98,000,000	29,253,000	4,680,480	3,200,000	33,933,480	60,866,520
18047	LEY 1450-PND SUPERSOCIEDADES	140,000	41,790	6,686	-	48,476	91,524
17936	LEY 1450 PND-DIAN	1,600,000,000	477,600,000	76,416,000	-	554,016,000	1,045,984,000
17512	IPSE	140,000,000	41,790,000	6,686,400	2,992,534	48,476,400	88,531,066
17145	LEY 1450 PND - MINMINAS	18,000,000	5,373,000	859,680		6,232,680	11,767,320
17144	LEY 1450 PND - MINMINAS	18,000,000	5,373,000	859,680		6,232,680	11,767,320
	<b>TOTAL</b>	<b>3,258,251,500</b>	<b>972,588,073</b>	<b>155,614,092</b>	<b>13,107,008</b>	<b>1,128,202,164</b>	<b>2,116,942,328</b>

#### 4.4 Evaluación del cumplimiento de las políticas internas para el Proceso de Normalización de Cartera.

La muestra de auditoría seleccionada, para la auditoría de gestión practicada al proceso de Normalización de Cartera en la Sucursal, fue obtenida de la siguiente manera:

##### Universo Auditado de acuerdos de pago de cartera

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR
Obligaciones normalizadas.	469	7.835.631.302

##### Muestra Seleccionada

CRITERIOS DE SELECCIÓN	CANTIDAD	VALOR	% CANTIDAD	% VALOR
Obligaciones mayores a 10 millones	181	6.525.792.344	100%	100%
Obligaciones entre 5 y 10 millones	63	440.135.101	30%	28%
Obligaciones menores a 5 millones	85	262.156.926	11%	9%
<b>Total Selección</b>	<b>329</b>	<b>7.228.084.371</b>	<b>70%</b>	<b>92%</b>



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)

De acuerdo con la verificación realizada por esta Auditoría, a las actividades realizadas por la Sucursal Bogotá en el proceso de Normalización de Cartera, se concluye que la dependencia cumplió con las políticas internas estipuladas en la Circular Normativa No **100**, y con las Políticas aprobadas para la Brigada de cartera denominada “CISA Adelantó la Navidad” aprobada por el Comité de Presidencia del 7 de octubre de 2013; “CISA le Lanza un Salvavidas” aprobada por el Comité de Presidencia del 17 de febrero de 2014; “Brigada Bancolombia” aprobada por el comité de Vicepresidencia del 6 de junio de 2014; “ Conviértase en el 10 de la cancha” aprobada en el comité de vicepresidencia del 12 de junio de 2014, y “Brigada Banco Caja Social” aprobada en Comité de Vicepresidencia del 1 de agosto de 2014.

No obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

Observación	Obligación	Cantidad	%
Se evidenció que un funcionario representó a dos miembros del comité de sucursal, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.2.1 de la CN 100.	COS00160	1	0.01
La autorización de consulta y reporte en centrales de riesgo no se encuentra firmada por el cliente	11401006924	1	0.06
La comunicación de aprobación al cliente indica que el acuerdo se debe realizar en cuatro cuotas, no obstante el detalle de las fechas y la aprobación del comité indica solo una.	11401010293	1	0.01
<b>TOTAL</b>			<b>0.04%</b>

#### 4.5 Verificación del cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos y/o financiación del terrorismo (LA/FT), en la Sucursal Bogotá.

En la evaluación practicada por esta auditoría, a las actividades realizadas por la Sucursal frente al cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en el Código de Buen Gobierno (manual No 011) y en las Circulares Normativas No 69, 71 y 100, para la prevención del lavado de activos y/o financiación del terrorismo (LA/FT), se concluye que son observadas en los procesos de Normalización de Cartera y Comercialización de muebles e inmuebles, en esa dependencia; no obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

<b>Cantidad total auditada entre inmuebles y cartera 396</b>			
<b>Observación</b>	<b>Obligación/ ID inmueble</b>	<b>Cantidad</b>	<b>% de Excepciones</b>
La declaración de origen de fondos no se encontraba firmada por el cliente	11401006924- 11401005800- 11401006693-	3	0.76%
La declaración de origen de fondos se encuentra sin diligenciar en el campo donde se detalla de donde provienen los recursos.	10615001152	1	0.25%
Formato de Oferta Comercial sin especificar de donde provienen los recursos propios (ahorros, cesantías, crédito, subsidio etc)	17105, 18046, 7513, 7524, 17867	5	1.52%
<b>TOTAL EXCEPCIONES CARTERA E INMUEBLES</b>			<b>0.8%</b>

### **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

La Gerente de la Sucursal de Bogotá, manifestó no estar de acuerdo con la observación relacionada a que en el Formato de Oferta Comercial no se especifica de donde provienen los recursos propios (ahorros, cesantías, crédito, subsidio, etc), en razón a que se hace un conocimiento integral del cliente y de los documentos que él aporta, análisis que es plasmado en la Ficha de Análisis de Oferta en las consideraciones comerciales.

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

Si bien se evidencia que la sucursal en general diligencia en el Formato de Análisis de Oferta Comercial una breve descripción de la actividad económica del cliente, estas descripciones no son comparables y no coinciden con la información aportada por el mismo cliente en el Formato de Oferta Comercial (en los casos detallados), discrepancia que reduce en opinión de esta Auditoría la integralidad del ejercicio adelantado para conocer al cliente en CISA.



Certificado No. SC 6502-1

#### 4.6 Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Bogotá.

En la verificación de los pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Bogotá en el periodo de evaluación, se evidenció que en algunas facturas o cuentas de cobro se cancelaron recargos, reconexiones e intereses de mora, los cuales ascendieron a **\$32.965.385** erogaciones que se detallan a continuación.

ID	Fecha a Nombre de CISA	Concepto	Periodo facturado	Valor	Recargos, Intereses y/o reconexiones
1573	18/07/2008	PREDIAL	2010	166,000	2,000
1573	18/07/2008	PREDIAL	2011	172,000	6,000
1573	18/07/2008	PREDIAL	2012	189,000	12,000
2433	12/11/2009	ACUEDUCTO	mayo-junio 2014	115,458	2,020
2555	13/03/2008	PREDIAL	2009	415,565	1,106,049
2555	13/03/2008	PREDIAL	2010	428,024	814,889
2555	13/03/2008	PREDIAL	2011	428,021	607,346
2555	13/03/2008	PREDIAL	2012	440,836	424,415
2555	13/03/2008	PREDIAL	2013	454,078	254,113
2575	06/11/2009	PREDIAL	2013	7,098,515	172,703
2575	06/11/2009	PREDIAL	2013	36,278,800	323,635
2686	09/12/2009	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2686	09/12/2009	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
2687	09/12/2009	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2687	09/12/2009	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
2688	09/12/2009	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2688	09/12/2009	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
2689	04/06/2010	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2689	04/06/2010	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
2690	04/06/2010	ADMINISTRACION	nov-dic2011	369,600	234,432
2690	04/06/2010	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	660,000	416,988
2691	04/06/2010	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2691	04/06/2010	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
2692	30/04/2010	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
2692	30/04/2010	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
4408	13/10/2006	PREDIAL	2011	147,074	89,079
4408	13/10/2006	PREDIAL	2011	147,074	89,079
4408	13/10/2006	PREDIAL	2013	21,797,000	6,737,000
4408	13/10/2006	PREDIAL	2012	21,797,000	12,648,000
5117	07/05/2008	ACUEDUCTO	23-10-13 al 24-12-2013	469,347	150,523
5452	29/11/2000	ACUEDUCTO	01/09/2013	726,352	33,049
5477	14/10/2009	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
5477	14/10/2009	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648



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)

ID	Fecha a Nombre de CISA	Concepto	Periodo facturado	Valor	Recargos, Intereses y/o reconexiones
5478	14/10/2009	ADMINISTRACION	nov-dic2011	554,400	351,648
5478	14/10/2009	ADMINISTRACION	enero- marzo 2012	990,000	625,482
6201	30/11/2005	PREDIAL	2012	101,000	164,000
6201	30/11/2005	PREDIAL	2013	98,000	132,000
6201	30/11/2005	PREDIAL	2014	116,000	116,000
7173	28/12/2008	PREDIAL	2009	122,000	21,000
17758	28/04/2005	PREDIAL	2005	283,000	204,000
17758	28/04/2005	PREDIAL	2006	260,000	207,000
17758	28/04/2005	ACUEDUCTO	20 julio-04 sept 2013	14,345	181,025
<b>TOTAL</b>				<b>105,649,289</b>	<b>32,965,385</b>

## Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.

### ✓ Impuesto Predial:

ID. 1573: Este pago se efectuó teniendo en cuenta que verificado el estado de deuda detallado, se evidenció que adeudaba vigencias anteriores, motivo por el cual se procedió a efectuar saneamiento.

## Comentario del Proceso de Auditoría Interna.

El inmueble con ID 1573, se encuentra a nombre de CISA desde el 18 de julio de 2008, fecha desde la cual era responsabilidad de CISA mantenerlo saneado.

## Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.

ID. 2555: En la vigencia 2014 se efectuó saneamiento de vigencias anteriores, teniendo en cuenta que en su momento no se había cancelado debido a que la secretaria de hacienda había migrado catastralmente la cedula catastral y no coincidía con la que tenía CISA al momento de la recepción física, se solicitó a la Tesorería en varias oportunidades la certificación y no la expidieron, solo ratificaron vía telefónica.

## Comentario del Proceso de Auditoría Interna.

El inmueble con ID 2555, se encuentra a nombre de CISA desde el 13 de marzo de 2008, fecha desde la cual CISA era responsable de su saneamiento.

## Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.

ID. 4408 – 2575: Este predio para las vigencias en mención se incrementó considerablemente el valor del avalúo catastral respecto al año anterior, razón por la cual no se procedió a efectuar los pagos por instrucción de la Vicepresidencia de Inmuebles en su momento, debiendo



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)

*presentarse el pago de impuestos en Cero, para los casos que aplicaba (Bogotá) para no incurrir en sanciones y proceder con la reclamación de la revisión de los avalúos a las entidades pertinentes.*

*Sin embargo para este inmueble se tuvo una reducción en el avalúo catastral de acuerdo a resolución No. 43816 de fecha 24-6-2013 para la vigencias 2012 y 2013, ya que se ajustaron de \$11.177.901.000 a \$3.353.370.000; lo cual género que se cancelara un menor valor del impuesto predial para las vigencias descritas.*

*No obstante simultáneamente se remitió comunicación a la secretaria de hacienda mediante GRB-1388-2013, solicitando que mientras se encontrará en proceso de revisión el proyecto de corrección, fueran congelados los intereses.*

*Cabe mencionar que las entidades para decretar ratificación del avalúo y/o aceptación para disminuirlo, se pueden demorar entre 6 meses y hasta 2 años aproximadamente; motivo por el cual se estaban incrementando los intereses, razón por la cual la Vicepresidencia de Inmuebles autorizo el pago de los impuestos mientras las entidades emitían las respuestas.*

*Como acción correctiva para que no se presentaran estas situaciones a partir de la vigencia 2014, se empezó a efectuar pagos y posteriormente se están tramitando las reclamaciones para los casos que aplique cuando la entidad competente se haya pronunciado.*

*Igualmente para el ID. 2575 no se canceló a tiempo debido a que se encontraba en proceso de revisión avalúo catastral vigencias 2013 vs 2012.*

### **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

*ID. 6201: En el aplicativo se encuentran creados dos ID. 6201 (perfil CGA) ID. 6668 (Excluido del inventario), encontrándose marcados en su momento en el aplicativo como obligación Hipotecaria CGA, al revisar el folio de matrícula se evidenció que el predio se encontraba a nombre de CISA, motivo por el cual se procedió a verificar con la Gerencia de Operaciones, donde informan que efectivamente la obligación se había vendido a CGA pero sin garantía, situación está que genero una serie de actividades tendientes a conocer el estado del inmueble en cuanto a Pasivos, encontrándose saneamiento por impuestos pendiente de realizar correspondiente a las vigencias 2012 a 2014.*

*Por lo anterior, se requirió a la Gerencia Técnica de Inmuebles que se habilitará el ID 6201 con el fin de efectuar saneamiento de la deudas.*

### **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

*ID. 7173: Se canceló esta vigencia, toda vez que la secretaria de hacienda efectuó requerimiento en razón a que el predio contaba con mandamiento de pago por la vigencia 2009, ya que para esa fecha el bien era de propiedad de CISA, de lo contrario iniciarían proceso de cobro coactivo.*



Certificado No. SC 6502-1

## **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

*ID. 17758: Este predio no se encontraba dentro del inventario de la Sucursal Bogotá, se tuvo conocimiento del mismo en el año 2013, razón por la cual se procedió a recibir físicamente el día 21-8-2013 por parte de Cartera, producto de remate-Bancafe (adjudicado el día 28 de abril de 2005). Una vez ingreso al inventario este predio se solicitó estado de cuenta y arrojó deudas de las vigencias 2005 y 2006 los cuales tenían mandamiento de pago. Se adjunta copia del pantallazo VUR, donde se evidencia el mismo.*

## **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

El caso del inmueble 17758 fue comunicado en el Informe de Auditoría de Gestión de la Sucursal Bogotá del periodo noviembre 2012 a agosto de 2013, en el que se relacionaron pagos por concepto de pago de intereses moratorios, multas de inasistencia, honorarios de abogado y gastos procesales en cuotas de propiedad horizontal por valor de \$16.260.283. Los gastos citados para este inmueble en el presente informe, corresponden a intereses pagados por impuesto predial y servicios públicos.

## **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

### ✓ **Servicios Públicos:**

*ID.5117: Este predio se encontraba a nombre de CGA y quedo transferido a CISA el 24 de Enero de 2014, causo intereses porque se estaba solicitando descuento por predio desocupado y en ese sentido era preciso no cancelar la factura con el fin de obtener un mayor descuento, el cual fue de \$474.440.*

## **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

De acuerdo con la información que reposa en Olympus el inmueble quedó transferido a CISA el 7 de mayo de 2008 y no el 24 de enero de 2014 como lo indica la sucursal.

## **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

*ID. 5452: Este predio se generó un error de facturación ya que no descargaron pagos de facturas anteriores; pero se debió cancelar la factura en mención, para dar trámite a “solicitud de congelamiento de facturación”, para que posteriormente las facturas futuras llegaran en cero y tener ahorro mensual en el servicio.*

## **Comentario de la Gerencia de la Sucursal Bogotá.**

### ✓ **Administración**

*ID. 2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-5477-5478: Desde el año 2010 a 2012 en reiteradas oportunidades se envió comunicaciones a la administración del Conjunto residencial*



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

los robles solicitando documentación para efectuar pago por concepto de expensas, sin obtener respuesta positiva.

En el año 2013, CISA instauró tutela en contra del Conjunto Residencial los Robles solicitando la protección al derecho de petición, ya que no se había entregado estado de cuenta de administración ni copias de las Asambleas. Mediante auto del 13/03/2013 el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá concedió el amparo de tutela, ordenando al Representante Legal de la P.H para que en el término de 48 horas diera respuesta a lo solicitado.

Teniendo en cuenta el fallo de tutela y de acuerdo a solicitud de CISA, el representante de Inversiones Camdem S.A., envió un estado de cuenta, y no cuenta de cobro y/o factura para tramitar el pago.

En varias oportunidades durante la vigencia 2013 se remitió comunicaciones para que enviaran la documentación para efectuar el pago sin obtener respuesta.

Para la vigencia 2014, mediante oficio del 21 de Enero de 2014 se remitió derecho de petición solicitando la expedición de la factura. Para febrero de 2014 la administración envió la cuenta de cobro de cada una de las casas y se procedió a realizar el pago incluido intereses; con el fin de obtener los paz y salvos correspondientes.

#### 4.7 Pago duplicado de vigilancia del inmueble ID 6201 también identificado con el código 6668.

Se evidenció el pago duplicado de vigilancia del inmueble ID 6201 correspondiente a los meses de junio, agosto y noviembre de 2007 detallado a continuación:

Id Inmueble	Comprobante	Cod Cuenta Contable	Nombre Cuenta	Valor	CFa Fperinicial	CFa Fperfinal	Concepto
6668	070718-02924	63909035	SERVICIOS	563,500	01/06/2007	30/06/2007	CONTRATO VIGILANCIA
6668	070918-03706	63909035	SERVICIOS	657,417	01/08/2007	30/08/2007	CONTRATO VIGILANCIA
6668	071118-03071	63909035	SERVICIOS	563,500	01/11/2007	30/11/2007	CONTRATO VIGILANCIA
6201	070718-03001	15100390	COSTOS Y GASTOS INM BBVA	563,500	01/06/2007	30/06/2007	CONTRATO VIGILANCIA
6201	070918-03699	15100390	COSTOS Y GASTOS INM BBVA	657,417	01/08/2007	30/08/2007	CONTRATO VIGILANCIA
6201	071118-03360	15100390	COSTOS Y GASTOS INM BBVA	563,500	01/11/2007	30/11/2007	CONTRATO VIGILANCIA

Conforme a la respuesta de la Gerencia de la Sucursal detallada en el numeral **4.6** del presente informe, se evidenció la creación de dos ID (6201 y el 6668) para un mismo inmueble; estos inmuebles que aparecen con idéntica cedula catastral y dirección para el año 2007 presentan doble pago por concepto de vigilancia (\$1.784.417) para los tres meses indicados en el cuadro anterior.

#### 4.8 Evaluación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo, de la información administrativa de los inmuebles y de la normalización de cartera.

Se validó la información registrada en el aplicativo de apoyo para los inmuebles verificados sin evidenciarse excepciones; respecto a las obligaciones de cartera verificadas se evidenciaron los siguientes casos.

Observación	Obligación
La información registrada en el aplicativo referente a la fecha del comité de aprobación difiere de la indicada en la comunicación del cliente	11501000074-(13001000403-13001000404)- 12601000234-11401009691-10611000797- 10615001319-11401010236-13503000053- 11401010747

Por lo anterior se configura una Oportunidad de Mejora a la Vicepresidencia de Normalización de Activos, ya que este hallazgo fue informado en el resultado de la Auditoría de Gestión practicada a la Sucursal Bogotá para el periodo noviembre de 2012 a agosto de 2013.

#### Comentarios de la Gerencia de la Sucursal

✓ 11501000074

27 de Diciembre de 2013 es acorde a lo aprobado por el Comité COS00316 del 26 de Diciembre de 2013.

#### Comentario del Proceso de Auditoría Interna.

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es el 26 de diciembre de 2013, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 8 de enero de 2014.



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

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 13001000403 - 13001000404

*La comunicación emitida a cliente de fecha 27 de Diciembre de 2013 es acorde a lo aprobado por el Comité COS00316 del de 26 de Diciembre de 2013.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es el 26 de diciembre de 2013, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada “Negociaciones del cliente” campo “F. Comité” se indica 8 de enero de 2014.

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 126010000234

*La comunicación emitida al cliente de fecha 27 de Diciembre de 2013 es acorde a lo aprobado por el Comité COS00316 del de 26 de Diciembre de 2013.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es el 26 de diciembre de 2013, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada “Negociaciones del cliente” campo “F. Comité” se indica 8 de enero de 2014.

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 11401009691

*La comunicación emitida al cliente de fecha 07 de Enero de 2013 (error en la fecha por el cambio del año 2014), sin embargo se dio cumplimiento a lo aprobado por el r el Comité COS00328 del 30 de Diciembre de 2013, en fechas y pagos.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es el 30 de diciembre de 2013, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada “Negociaciones del cliente” campo “F. Comité” se indica 13 de enero de 2014.



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

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 10611000797

*Las comunicaciones emitidas al cliente de fechas 24 de Febrero de 2014 y 11 de Marzo de 2014 son acordes a las aprobaciones de los Comites COS00048 del 24 de Febrero de 2014 y COS00064 del 11 de Marzo de 2014.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es el 24 de febrero de 2014, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 27 de febrero de 2014.

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 10615001319

*La comunicación emitida al cliente de fecha 07 de Febrero de 2014 es acorde a lo aprobado por el Comité COS000032 del 6 de Febrero de 2014.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es 6 de febrero de 2014, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 10 de marzo de 2014.

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 11401010236

*La comunicación emitida al cliente de fecha 25 de Marzo de 2014 es acorde a lo aprobado por el Comité COS000084 del 25 de Marzo de 2014.*

### **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es 25 de marzo de 2014, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 31 de marzo de 2014.



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

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 13503000053

*La comunicación emitida a la cliente de fecha 31 de Marzo de 2014 es acorde a lo aprobado por el Comité de Vicepresidencia COV00020 del 31 de Marzo de 2014.*

## **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es 31 de marzo de 2014, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 11 de abril de 2014.

## **Comentarios de la Gerencia de la Sucursal**

✓ 11401010747

*La comunicación emitida al cliente de fecha 25 de Abril de 2014 es acorde a lo aprobado por el Comité COS0000120 del 25 de Abril de 2014.*

## **Comentario del Proceso de Auditoría Interna.**

La fecha indicada en la comunicación de aprobación al cliente referente al comité de aprobación es 25 de abril de 2014, no obstante la fecha registrada en el aplicativo COBRA en la pestaña denominada "Negociaciones del cliente" campo "F. Comité" se indica 30 de abril de 2014.



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)

## 5 CONCLUSIÓN

### Proceso de Comercialización de Inmuebles

En el proceso de Comercialización de Inmuebles de la Sucursal Bogotá, se cumple con los mecanismos de control establecidos en la normatividad interna y en especial en la Circular Normativa No **69**. No obstante los hallazgos evidenciados se relacionaron con las siguientes excepciones: en un caso no se dio cumplimiento a lo establecido en la CN No 69 numeral 4.3.5 que establece lo siguiente: *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la carta de aprobación de la oferta, el oferente se obliga a consignar el 10% del valor total de la oferta”*; en dos casos se evidenció que la firma de la promesa de compraventa se realizó por fuera del plazo establecido para ello; en tres casos el certificado de tradición y libertad no se encontraba vigente cuando sesionó el comité; en tres casos la firma de la escritura se realizó con fecha posterior a la establecida en la promesa de compraventa; en un caso la carta de crédito bancario no cumple con los atributos estipulados; en un caso la consulta de morosidad realizada en cobra y la consulta por Gerencia Legal se realizó con número de cédula errónea, y en un caso no se evidenció la consulta de morosidad en el aplicativo cobra.

Las excepciones evidenciadas en el presente ejercicio alcanzaron un **0.3%**, indicador que se incrementó levemente en comparación con el **0.1%** obtenido en la auditoría realizada para el periodo 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto de 2013.

### 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 concluye que el proceso de Normalización de Cartera de la Sucursal cumple con las políticas establecidas en la citada normativa. No obstante, se evidenció en un caso que un mismo funcionario representa dos miembros del comité; en un caso la autorización de consulta y reporte en centrales de riesgo no se encuentra firmada por el cliente y en un caso la comunicación de aprobación al cliente indica que el acuerdo se debe realizar en cuatro cuotas, no obstante el detalle de las fechas y la aprobación del comité indica solo una.

La Sucursal disminuyó su nivel de excepciones al **0.04%** comparado con el **0.5%** resultado obtenido en la auditoría realizada en el periodo de 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto de 2013.

## **Verificación del cumplimiento de las Políticas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del terrorismo (LA/FT) en la Sucursal Bogotá.**

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); la sucursal disminuyó el nivel de excepciones frente a la auditoría previa al pasar del **1%** determinado para el periodo 1º de noviembre de 2012 al 30 de agosto de 2013, a un **0.8%** obtenido en la presente auditoría; las excepciones evidenciadas corresponden a la ausencia de la suscripción en tres casos de la declaración de origen de fondos; en un caso la declaración de origen de fondos se encontraba sin diligenciar, y en cinco casos el cliente en el Formato de Oferta Comercial no especifica de donde provienen los recursos propios por él citados (ahorros, cesantías, crédito, subsidio etc).

## **Evaluación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo, de la información administrativa de los inmuebles y de la normalización de cartera**

No se evidenciaron excepciones en el registro de la información en el aplicativo Olympus. Sin embargo, en la información de normalización de cartera registrada en Cobra, en nueve casos la fecha del Comité de aprobación no corresponde con la fecha de sesión del Comité ni con la indicada en la comunicación de aprobación del cliente.

## **Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Bogotá.**

Una vez verificados los pagos realizados a los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal Bogotá, se evidenció que en los inmuebles verificados se cancelaron intereses de mora y/o reconexiones por valor de **\$32.965.385**. Igualmente se evidenciaron pagos duplicados de vigilancia para un inmueble en el año 2007 por valor de **\$1.784.417**.

## **Verificación del cumplimiento del artículo No 12 del Decreto 047 de 2014.**

Se evidenció el cumplimiento en la publicación y tiempo de permanencia de los inmuebles a los que les aplicaba la normatividad citada.

## **Verificación del cumplimiento del artículo No 14 del Decreto 047 de 2014**

Se evidenció el cumplimiento del artículo 14 del Decreto 047 de 2014, respecto al giro y transferencia a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional por \$2.116.942.328 de recursos correspondientes a la venta de los inmuebles de la



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

Sucursal seleccionados en la muestra, para los dieciséis inmuebles escriturados y cuya comisión recibida por CISA por este mismo concepto fue de \$1.128.202.164 incluido IVA.

## 6. FIRMAS

**GIOVANNI SOTO CAGUA**  
**AUDITOR INTERNO**

**ZULMA J. CRISTANCHO JAIMES**  
**ANALISTA AUDITORÍA INTERNA**

**MARIA MÓNICA PINEDA**  
**ANALISTA DE AUDITORÍA INTERNA**



Certificado No. SC 6502-1