

RESUMEN EJECUTIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

SUCURSAL MEDELLÍN

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; verificación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo de la información administrativa y comercial de los inmuebles y de normalización de cartera, y eficiencia en el pago de los gastos administrativos de los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal).

Participación Ciudadana

(Cumplimiento de las políticas internas y públicas del Sistema de Solicitudes, Quejas y Reclamos en la Sucursal Medellín).



AUDITORÍA INTERNA

Bogotá, junio 20 de 2014



Certificado No. SC 6502-1

1. OBJETIVO GENERAL

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

2. ALCANCE

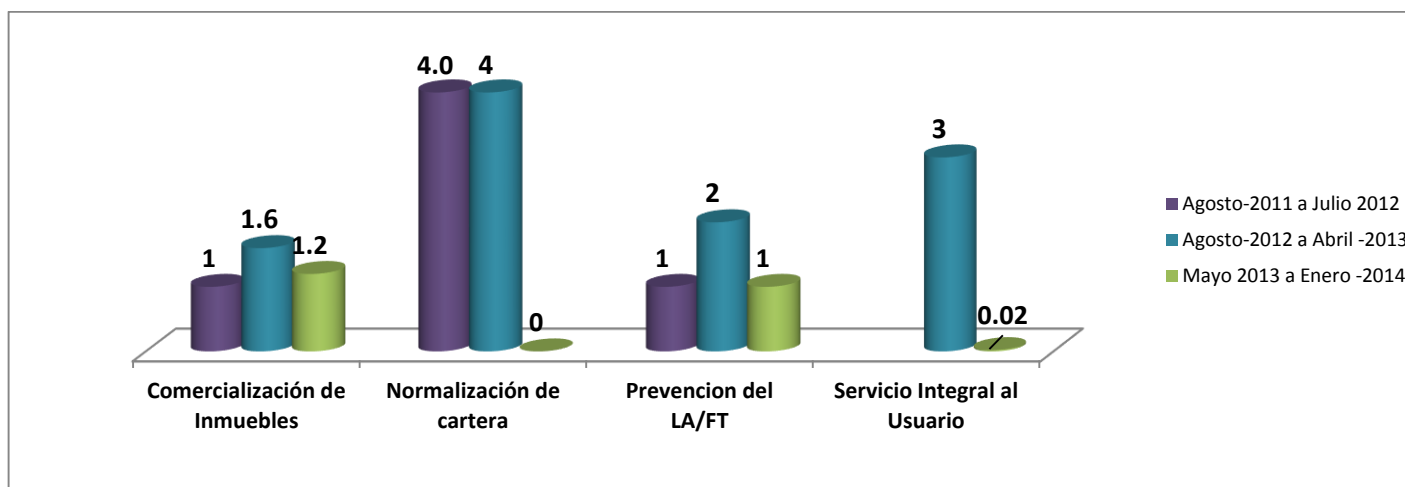
El alcance incluyó la evaluación de los procesos de Comercialización de Inmuebles (40 inmuebles vendidos), que corresponden al 100% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre mayo de 2013 a enero de 2014, de los cuales cuatro (4) inmuebles fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia; catorce (30) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia de Inmuebles, y veintiuno (6) inmuebles en el Comité de la Sucursal Medellín.

Se seleccionaron 265 acuerdos de pago que corresponden al 54% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (4.196 millones de 7.764 millones), y al 26% en número de los acuerdos aprobados en el periodo comprendido entre el 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014.

De la misma manera, se evaluaron 308 Solicitudes, Quejas y Reclamos (PQR's) registrados en el aplicativo "TMS" de la Sucursal Medellín, para el periodo comprendido entre el 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014.

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

3. CONCLUSIONES



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

En el proceso de Comercialización de Inmuebles de la Sucursal Medellín, 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 relacionan con el incumplimiento de las fechas de pago establecidas en la promesa de compra venta (dos casos); con el incumplimiento del plazo establecido para la firma de la promesa de compraventa (5 días hábiles después de recibida la comunicación de aprobación), en trece casos; con la firma extemporánea de la escritura en relación con la pactada en la promesa de compra venta (siete casos); con el diligenciamiento incompleto del sobre de presentación de ofertas (cuatro casos); en un caso el formulario de oferta comercial no se encontraba diligenciado el campo de la actividad comercial del cliente; con no evaluar oportunamente en Comité de Sucursal las ofertas recibidas (tres casos); ausencia de los estados financieros pese a ser declarante obligado a llevar contabilidad (un caso); ausencia del anexo 2 “formato de apertura de urna” (un caso), y con la inconsistencia en las fechas de sesión registradas en el acta física de Comité (un caso).

Las excepciones evidenciadas en el presente ejercicio alcanzaron un **1.2%**, indicador que disminuyó comparado con el **1.6%** obtenido en la auditoría realizada para el periodo 1º de agosto de 2012 al 30 de abril de 2013.

3.2 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.

La Sucursal disminuyó su nivel de excepciones a un **0%** comparado con el **4%** resultado obtenido en la auditoría realizada en el periodo de 1º de agosto de 2012 al 30 de abril de 2013.

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

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 **2%** determinado para el periodo 1º de agosto de 2012 al 30 de abril de 2013, a un **1%** obtenido en la presente auditoría; las excepciones evidenciadas corresponden a ausencia de la suscripción en un caso de la declaración de origen de fondos, y en dos casos a deficiencias en el pleno conocimiento del cliente.



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

3.4 Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Medellín.

Una vez verificados los pagos realizados a los inmuebles del inventario a cargo de la Sucursal Medellín, se evidenció que en los inmuebles verificados se cancelaron intereses de mora por valor de \$ **9.899.096**, lo que puede constituirse en un presunto detrimento patrimonial.

3.5 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.

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

3.6 Verificación del cumplimiento del artículo No 14 del Decreto 047 de 2014, transferencia de recursos producto de la enajenación que realice CISA.

Se evidenció el cumplimiento del artículo citado, respecto al giro y transferencia a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional por \$121.879.802, de los recursos correspondientes a la venta de los inmuebles de la Sucursal seleccionados en la muestra, para los dos inmuebles escriturados y cuya comisión recibida por CISA por este mismo concepto fue de \$56.864.250.

3.7 Verificación del Cumplimiento de las políticas públicas de Control Social.

Se evidenció el cumplimiento de las políticas públicas de control social correspondientes a la publicación de la información financiera y contractual de la Entidad, en las carteleras electrónicas de la dependencia evaluada.

3.8 Verificación del Cumplimiento de las políticas internas y públicas del Sistema de Solicitudes, Quejas y Reclamos en la Sucursal Bogotá.

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas para dar respuesta a los Derechos de Petición, Solicitudes, Quejas y Reclamos, establecidos en la Circular Normativa No 005; no obstante, se evidenció que en cuatro casos no se asoció la respuesta dada al cliente en el aplicativo de apoyo "TMS", y en un caso la respuesta dada al cliente excedió el tiempo establecido en la Circular Normativa 005.

El porcentaje de excepciones en la atención de las peticiones, quejas y reclamos de la Sucursal Medellín para el periodo evaluado alcanzó un **0.02%**, porcentaje que disminuyó respecto al **3%** obtenido en la auditoría realizada en el periodo 1º de agosto de 2012 al 30 de abril de 2013.



Certificado No. SC 6502-1

4 RECOMENDACIONES

Proceso de Comercialización de Inmuebles.

Se configura una Oportunidad de Mejora a la Vicepresidencia de Inmuebles, frente a la solicitud de los Estados Financieros a las personas naturales (si son declarantes), establecida en el numeral 5.3.7.7 Evaluación comercial de la Oferta para Personas Naturales de la Circular Normativa No 69, en razón a que no todas las personas naturales declarantes están obligadas a llevar contabilidad, por lo tanto no necesariamente deben contar con estados financieros; por lo anterior es necesario aclarar la citada excepción en la Circular Normativa No 69.

Igualmente es necesario modificar el título del literal C. del numeral 5.3.7.7 “Evaluación de Ofertas para entidades Públicas del Orden Nacional” puesto que establece los requisitos que deben adjuntar las entidades territoriales (no nacionales) cuando son oferentes de inmuebles de CISA.

Proceso de Normalización de Cartera

Se configura una Oportunidad de Mejora al Proceso de Normalización de Cartera, dirigida a no imprimir la declaración de origen de fondos (anexo 10 de la Circular Normativa 100), de los clientes normalizados que cuentan con el formato de solicitud Persona Natural o Solicitud Persona Jurídica, toda vez que esta declaración ya se encuentra incluida en el citado formato.

Cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos y/o financiación del terrorismo (LA/FT), en la Sucursal Medellín.

Se evidenciaron dos casos en los que no se observó un adecuado conocimiento del cliente, deficiencia reflejada en la inexistencia de registros que demuestren el análisis practicado a la documentación recibida de los oferentes. Se insiste en la instrucción dada en el Comité de Control Interno del 21 de enero de 2014, en el que se estableció lo siguiente: *“es necesario capacitar a los formalizadores frente a las técnicas del conocimiento del cliente ya que estas no se encuentran incluidas dentro de la Circular Normativa, en ese momento se vio la necesidad de capacitar a los formalizadores porque la Circular no lo especifica el procedimiento del análisis de la documentación y no basta con llenar un formato para conocer al cliente”*.



Certificado No. SC 6502-1

Verificación de pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Medellín.

Se evidenció que en algunas facturas o cuentas de cobro, se cancelaron recargos e intereses de mora que ascendieron a \$9.899.096, lo que ya es un hallazgo reiterativo evidenciado en la dependencia auditada. Es necesario optimizar la gestión administrativa de los inmuebles de la Sucursal Medellín, para evitar el pago de intereses moratorios o sanciones que puedan constituirse en un presunto detrimento patrimonial como en los casos detallados en el informe.

5 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