

**NOMBRE DEL PROCESO:** CISA – Sucursal Medellín

**INFORME PRELIMINAR:** 24/08/2017

**INFORME DEFINITIVO:** 26/09/2018

## **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, y 2641 de 2012, el Decreto 943 de 2014, los Decretos 648 y 1499 de 2017, las Circulares Normativas implementadas 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 y permanente del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento al Programa General de Auditorías aprobado en el mes de enero de 2018, por el Comité Asesor de Junta Directiva de Auditoría, la Oficina de Control Interno realizó Auditoría Interna de Gestión a la Sucursal Medellín, de conformidad al Plan de Auditorías dado a conocer con anterioridad al Gerente de la sucursal 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.

### **1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA**

Evaluar la efectividad de los controles existentes, el manejo de los riesgos e indicadores, la pertinencia y oportunidad de los procedimientos establecidos en las circulares normativas de la Entidad, como también el cumplimiento de la política y normatividad legal vigente aplicable a los procesos, generando una cultura organizacional fundamentada en la información, el control y la evaluación.

### **2. ALCANCE**

La Oficina de control interno realizó Auditoría Interna de Gestión a los procesos y procedimientos establecidos en las circulares internas, políticas y normatividad legal

vigente, para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017.

Esta auditoría se llevó a cabo en atención a las normas y técnicas de auditoría generalmente aceptadas, con fundamento en normas internacionales de auditoría basadas en riesgos, la guía de auditoría para entidades públicas versión 2, Estatuto de Auditoría Interna y el Modelo Integrado de Planeación y Control - MIPG, auditoría que se realizó del 13 al 31 de agosto de 2018.

### **3. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA**

#### **3.1. MUESTRA DE AUDITORÍA**

La muestra de auditoría incluyó la evaluación de cuarenta (40) inmuebles que corresponden al 100% de las ventas realizadas en la sucursal durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y 31 de diciembre de 2017.

Se seleccionaron doscientos veintiséis (226) acuerdos de pago de un universo de quinientos tres (503) aprobaciones realizadas por la sucursal, correspondiente al 48% en cantidad y 84% en valor \$4.768.457.475 de \$5.662.884.382 acuerdos realizados durante las vigencias 2016 y 2017.

Se evaluaron veinticuatro (24) órdenes de servicio correspondiente al 100% de las órdenes celebradas por la sucursal durante las vigencias 2016 y 2017.

#### **3.2. LIMITACION AL ALCANCE**

Se presentó una limitación al alcance de la auditoría puesto que de la muestra de acuerdos de normalización de cartera solicitados no fue posible evaluar (14) catorce acuerdos, los cuales fueron requeridas al proveedor de archivo quien no las suministro durante la etapa de ejecución de la auditoría en sitio.

#### **3.3. REUNIÓN DE APERTURA.**

Siendo las 2:10 p.m. del día 27 de noviembre de 2017, con la participación del Gerente de la Sucursal y todo su equipo de trabajo, en la sala de juntas de la sucursal se da inicio a la reunión de apertura de la Auditoría Interna de Gestión, en cumplimiento al Programa Anual de Auditorías, el cual se desarrolla con fundamento en el Plan de Auditorías dado a conocer al Gerente de la Sucursal con anterioridad a la etapa de ejecución de la Auditoría Interna.

El auditor interno expone la metodología de la auditoría, presenta al equipo auditor y se establecen los mecanismos de comunicación, siendo las 2:30 p.m. se da por terminada la sección.

## 4 DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

### 4.1 EVALUACIÓN DE AUDITORÍAS ANTERIORES – SEGUIMIENTO PLANES DE MEJORAMIENTO INTERNOS.

Evaluado el plan de mejoramiento suscrito con la auditoría interna se observó el cumplimiento de este en su totalidad, así mismo se consultó en el aplicativo ISOlucion los planes de mejoramiento como resultado de las auditorías internas de calidad (combinadas) de las cuales no se observó ninguna a cargo de la sucursal Medellín

### 4.2 ORDENES DE SERVICIO

Se realizó la evaluación del 100% de las órdenes de servicio celebradas por la sucursal – Medellín en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017, como observación generar se deben incorporar las solicitudes de oferta realizadas por CISA en cada una de las carpetas de las ordenes de servicio, así mismo la entidad debe establecer de manera previa a la solicitud de ofertas los elementos que representan un valor agregado esto con el fin de que los mismos sean ponderados de manera equitativa y garanticen la selección objetiva del proponente.

Las siguientes son las órdenes evaluadas:

N° de Orden	año	PROVEEDOR	Valor	Objeto
OS - 003	2016	HOTELES VIA SAN DIEGO S.A.S	\$ 2,461,056	Contratar servicio de Alojamiento para los Funcionarios de Central de Inversiones S.A y/o Aquellos designados para el cumplimiento de sus funciones y de los objetivos Propuestos por la Compañía en su operación Comercial y de Funcionamiento
OS - 004	2016	DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S	\$ 29,069,600	Continuar con la distribución de las facturas de la cartera administrada por central de inversiones S.A. a ISVIMED área metropolitana del valle de aburra, se requiere la contratación del servicio de recibo y entrega puerta a puerta de la facturación mensual como también la de alistamiento de los documentos entregados por CISA
OS - 005	2016	DIEZ MEDELLÍN S.A.S.	\$ 4,922,112	Contratar servicio de Alojamiento para los Funcionarios de Central de Inversiones S.A y/o Aquellos designados para el cumplimiento de sus

				funciones y de los objetivos Propuestos por la Compañía en su operación Comercial y de Funcionamiento
OS - 011	2016	CONCRESA INGENIEROS LTDA	\$ 34,472,700	Se solicita proveedor para desarrollar las actividades preventivas y correctivas de obra civil y eléctrica menor de los inmuebles adscritos a la sucursal Medellín para garantizar el correcto mantenimiento y sostenibilidad del inventario de inmuebles para asegurar su valor
009 - 2016	2016	CONJUNTO COMERCIAL ALMACENTRO P.H.	\$ 226,075,128	Contrato de arrendamiento celebrado entre el conjunto comercial Almacentro pH y central de inversiones s.a. con el fin de continuar presencia de central de inversiones s.a. para la prestación de los servicios de nuestra compañía en la ciudad de Medellín.
OS - 017	2016	HERCAS S.A.S	\$ 17,400,000	Con el fin de dar cumplimiento de los objetivos propuestos por la Compañía para la venta de los inmuebles de propiedad de Central de Inversiones localizados en los departamentos de Antioquia, Caldas, Risaralda, Armenia, Choco y Norte del Valle y además el de propender por una publicitación para ventas ágiles de los inmuebles, se requiere Almacenamiento, adecuación, mantenimiento, elaboración, montaje y desmonte de vallas publicitarias que cumplan con los requisitos establecidos por CISA.
OS - 020	2016	DISTRIBUIDOR EL CORTINERO CIA LTDA	\$ 580,000	Atender mantenimiento de tres (3) cortinas verticales de la sede CISA Medellín, limpieza y arreglo de cadenilla.
OS - 022	2016	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA	\$ 3,500,000	De acuerdo a las políticas establecidas en la CN 024 - y EFR, políticas y procedimientos de gestión del talento humano, las que comprenden además actividades descritas en el alcance de la misma circular normativa interna y que contiene en la de formación y bienestar numerales 5.2 y 5.14 ibidem, se busca fortalecer a través de las actividades de bienestar y desarrollo un crecimiento individual, profesional y de familia para que se refleje en el mejoramiento de los propósitos de la sucursal Medellín con la aplicación de los objetivos estratégicos de la compañía
OS - 057	2016	IMPLESEG S.A.S	\$ 704,039	Recarga y mantenimiento anual de 5 extintores ubicados en la sucursal Medellín, cumplimiento manual 018
OS - 082	2016	LO GO S.A.S.	\$ 1,347,000	Actividad de bienestar almuerzo empresarial
OS - 201	2017	DIEZ MEDELLÍN S.A.S.	\$ 4,320,000	Contratar servicio de Alojamiento para los funcionarios de Central de Inversiones S.A y/o Aquellos designados para el cumplimiento de sus funciones y de los objetivos Propuestos por la Compañía en su operación Comercial y de Funcionamiento

OS - 202	2017	HOTELES VIA SAN DIEGO S.A.S	\$ 1,800,000	Contratar servicio de Alojamiento para los funcionarios de Central de Inversiones S.A y/o Aquellos designados para el cumplimiento de sus funciones y de los objetivos Propuestos por la Compañía en su operación Comercial y de Funcionamiento
OS - 203	2017	CONCRESA INGENIEROS LTDA	\$ 1,700,000	Se requiere Realizar el Realce de los Muros en Drywall de la Oficina de la Gerencia Comercial, además de instalar una puerta de color Blanco con las medidas determinadas en la Cotización allegada
OS - 204	2017	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA	\$ 5,000,000	De acuerdo a las políticas establecidas en la CN 024 - y EFR, políticas y procedimientos de gestión del talento humano, las que comprenden además actividades descritas en el alcance de la misma circular normativa interna y que contiene en la de formación y bienestar numerales 5.2 y 5.14 ibidem, se busca fortalecer a través de las actividades de bienestar y desarrollo un crecimiento individual, profesional y de familia para que se refleje en el mejoramiento de los propósitos de la sucursal Medellín con la aplicación de los objetivos estratégicos de la compañía
OS - 205	2017	DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S	\$ 35,196,000	Continuar con la distribución de las facturas de la cartera administrada por central de inversiones S.A. a ISVIMED área metropolitana del valle de aburra, se requiere la contratación del servicio de recibo y entrega puerta a puerta de la facturación mensual como también la de alistamiento de los documentos entregados por CISA.
OS - 206	2017	HERCAS S.A.S	\$ 12,000,000	Con el fin de dar cumplimiento de los objetivos propuestos por la Compañía para la venta de los inmuebles de propiedad de Central de Inversiones localizados en los departamentos de Antioquía, Caldas, Risaralda, Armenia, Choco y Norte del Valle y además el de propender por una publicitación para ventas ágiles de los inmuebles, se requiere Almacenamiento, adecuación, mantenimiento, elaboración, montaje y desmonte de vallas publicitarias que cumplan con los requisitos establecidos por CISA.
OS - 207	2017	OCTUPUS INGENIERIA S.A.S	\$ 36,842,400	Se requiere realizar levantamiento topográfico al id 16569, que actualmente presenta una diferencia en áreas, dado que se logra el ingreso al área que faltaba por medir, con este levantamiento se podrá sanear la condición por diferencia en área. Para dejar comercializable el inmueble
OS - 208	2017	CONCRESA INGENIEROS LTDA	\$ 36,854,300	Se solicita proveedor para desarrollar las actividades preventivas y correctivas de obra civil y eléctrica menor de los inmuebles adscritos a la sucursal Medellín para garantizar el correcto mantenimiento y sostenibilidad del inventario de inmuebles para asegurar su valor
OS - 209	2017	CONJUNTO COMERCIAL ALMACENTRO P.H.	\$ 1,000,500	Arrendamiento bodega elementos bienes muebles recibidos por sociedades en liquidación

OS - 210	2017	IMPLESEG S.A.S	\$ 140,420	Recarga y mantenimiento anual de 5 extintores ubicados en la sucursal Medellín, cumplimiento manual 018
OS - 211	2017	TRANSPORTES MULTILINEA LTDA	\$ 240,000	Transporte de bienes muebles recibidos por sociedades en liquidación
OS - 212	2017	HERCAS S.A.S	\$ 497,000	Mantenimiento preventivo aviso exterior sucursal Medellín, verificación anclajes, limpieza interna y externa de lona y revisión del sistema eléctrico y electrónico
OS - 213	2017	SANCHO PAISA RESTAURANTE FONDA	\$ 1,158,300	Se requiere desarrollar actividad de bienestar para el personal de Medellín, de acuerdo con lo consagrado en el manual 15, numeral 2.1., política de calidad en mi trabajo, actividad que permitirá la integración, fortalecimiento de nuestro equipo de trabajo.
OS - 214	2017	DISTRIBUIDOR EL CORTINERO S.A.S	\$ 535,000	Atender mantenimiento de tres (3) cortinas verticales de la sede CISA Medellín, limpieza y arreglo de cadenilla.
OS - 215	2017	PODAS Y JARDINES S.A.S	\$ 12,126,000	Se requiere contratar poda y corte de árboles ubicados en los id 17400 y 16569, dado que en el id 17400 las ramas de varios árboles están presentando afectación a la cubierta del inmueble y en el id 16569 ubicado en frontino tenemos alto riesgo de caída de los árboles que podrían ocasionar un accidente a transeúntes del lugar. Tanto para el corte de los arboles como para la poda de las ramas ya se cuenta con permiso de la autoridad ambiental correspondiente

A partir del anterior listado se relacionan aquellas Órdenes de Servicio que presentan observaciones:

- **OS-011-2016:** Frente al proceso se resalta la excelente metodología de selección del precio como criterio ponderable. Lo anterior en razón a que se toma el AIU como criterio de calificación, al tratarse de la adquisición de un objeto cuya ejecución depende de una aleatoriedad.
- **OS-004-2016 / OS-017-2016 / OS-205-2017 / OS-203-2017 / OS- 212-2017:** Se observa que los criterios de calificación de oferta (precio) no se encuentran unificados al momento de su solicitud, lo que impediría la realización de una selección objetiva.

*A partir de los comentarios recibidos sobre la citada observación se hace énfasis en que lo determinado por el equipo auditor es el detalle en la solicitud de ofertas. Criterios que garantizan la comparación de las ofertas en igualdad de condiciones y así determinar el mejor precio.*

- OS-082-2016: No se evidencia como se realizó la comparación de las ofertas.
- OS-207-2017: Se contrata una consultoría mediante orden de servicio, lo cual se encuentra restringido por el manual 044 de contratación.

No se evidencia la solicitud de oferta hecha por la entidad a los proponentes.

### 4.3 INMUEBLES

El equipo auditor dividió el estudio de los inmuebles comercializados por la sucursal Medellín en dos grupos, el primero conformado por los inmuebles propiedad de Central de Inversiones S.A. y un segundo grupo conformado por los inmuebles propiedad de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, y que son comercializados por Central de inversiones bajo el contrato interadministrativo 011 de 2015.

Para el primer grupo se tomó una muestra de (21) veintiún inmuebles, equivalente al 100% de la totalidad de inmuebles comercializados.

#### 4.3.1 INMUEBLES COMERCIALIZADOS PROPIEDAD DE CISA.

##### Inmueble ID 17589

- No se evidenció el sobre que contenía la oferta
- No se evidenció la oferta comercial.

##### Inmueble ID 18548

- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)
- No hay constancia de la fecha en que se notificó la carta de aceptación.
- No se evidenció el sobre que contenía la oferta
- No se evidenció la oferta comercial
- No se modificó la promesa de compraventa aun cuando la fecha de suscripción de la escritura de compraventa se firmó en fecha distinta a la inicialmente pactada.

##### Inmueble ID 17588

- El comité se realizó cuando la puja aún estaba en tiempo de ejecución. (Diferencias entre la información contenida en la carta de aceptación vs la información del aplicativo)
- No se evidenció el sobre que contenía la oferta
- No se evidenció la oferta comercial

**Inmueble ID 18688**

- No se modificó la promesa de compraventa aun cuando la fecha de suscripción de la escritura de compraventa se firmó en fecha distinta a la inicialmente pactada.
- No se evidenció el sobre que contenía la oferta (cargado al aplicativo posterior al cierre de la auditoria)
- No se evidenció la oferta comercial (cargado al aplicativo posterior al cierre de la auditoria)

**Inmueble 17586**

- No se evidenció el recibo de constancia del pago de 10% por concepto de arras o pago total del inmueble

**Inmueble 18650**

- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)

**Inmueble 18651**

- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)
- Se suscribió la escritura pública en fecha distinta sin otro si modificatorio a la promesa de compraventa.
- La respuesta al oferente es extemporánea

**Inmueble 18027**

- No hay constancia de envío de la comunicación al oferente.
- La suscripción de la promesa de compraventa y el pago son extemporáneos
- La escritura se celebró de manera extemporánea sin modificación alguna a la promesa de compraventa.
- La respuesta al oferente es extemporánea

**Inmueble 18922**

- La fecha de comité indicada en la carta de aceptación es inexacta frente a lo evidenciado en el acta física.
- La fecha de suscripción de la escritura pública es diferente a la pactada en la promesa de compraventa, no se realizó ninguna modificación a este último documento.

- Las respuestas exceden el plazo establecido en la circular 069 para su entrega.

**Inmueble 17514**

- No se evidenció el recibo de constancia del pago de 10% por concepto de arras.
- La fecha de suscripción de la escritura pública es diferente a la pactada en la promesa de compraventa, no se realizó ninguna modificación a este último documento.

**Inmueble 17822**

- La suscripción de la promesa de compraventa es previa a la recepción del pago de arras.
- La fecha de suscripción de la escritura pública es diferente a la pactada en la promesa de compraventa, no se realizó ninguna modificación a este último documento.

**Inmueble 17517**

- En virtud a que en la carpeta (o en el aplicativo) no se encuentra ni el sobre de oferta, ni la oferta, ni la carta de aceptación se hace imposible analizar si la venta del inmueble se desarrolló acorde al procedimiento de enajenación del inmueble.

**Inmueble 18548**

- La firma de la promesa presenta inconsistencias que puede afectar la fidelidad de la información (firmado en hoja aparte por el adjudicatario).
- La fecha de suscripción de la escritura pública no coincide con lo pactado en la promesa.

**Inmueble 17587**

- La fecha de suscripción de la escritura pública no coincide con lo pactado en la promesa.

**Inmueble 18962**

- La respuesta al oferente y la celebración del comité de aprobación de oferta son extemporáneos. (diferencias entre la información contenida en la carta de aceptación vs la información del aplicativo)

**Inmueble 13096**

- Celebración del comité de aprobación de oferta es extemporáneo.
- Comunicación de respuesta al oferente es extemporánea.
- La suscripción de la escritura fue prorrogada sin modificación a la promesa de compraventa.

**4.3.2 INMUEBLES COMERCIALIZADOS PROPIEDAD DE SAE.****Inmueble 93 (10172 SAE)**

- No se evidencia folio de matrícula anterior a 90 días.
- Falta formato de oferta y sobre de radicación en el aplicativo (Se carga información el 30/08/2018 y 19/09/2018)
- No se evidencia recibo de pago de arras

**Inmueble 122 (1644 SAE):**

- La oferta no tiene fecha de diligenciamiento.

**Inmueble 130 (10198 SAE)**

- No se evidenció el sobre que contenía la oferta (Se carga información el 24/09/2018)

**Inmueble 167 (12468 SAE)**

- Se rechaza la oferta hecha por Juliana Uribe, no se puede constatar si la información faltante era o no subsanable. (Se carga información posterior 24/09/18)
- No se evidencia el sobre que contenía la oferta ganadora en el aplicativo (Se carga información posterior 24/09/2018)

**Inmueble 123 (1645 SAE)**

- El formulario del señor Horacio Alberto Flórez se encuentra mal diligenciado, lo cual se evidencia en la ausencia de la fecha de suscripción del documento.
- El desprendible de pago para la consignación de arras se encuentra sin sello del banco, lo cual impide verificar la fecha en que se realizó el correspondiente pago.
- La promesa de compraventa que se encuentra en el aplicativo no se encuentra suscrita.

**Inmueble 127 (1647 SAE)**

- El formato de oferta está mal diligenciado, por lo cual la oferta debió haber sido rechazada.
- El pago de arras es extemporáneo
- La suscripción de la promesa de compraventa es extemporánea

**Inmueble 121 (1643 SAE)**

- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)
- La firma de la promesa de compraventa es extemporánea
- No hay constancia en el aplicativo del pago de arras. (Se carga con fecha posterior 24/09/2018)
- la escritura se celebró un mes después de lo pactado en el otro si modificatorio. es de anotar que no se hizo un segundo otro si a la promesa para la nueva fecha.

**Inmueble 119 (1641 SAE)**

- No cuenta con folio de matrícula inmobiliaria expedidos 90 días antes a la celebración del comité de inmuebles.
- El sobre que contenía la oferta se encuentra mal escaneado, lo cual impide verificar su fecha de radicación.
- Es imposible corroborar, en virtud a la ausencia de la fecha de radicación del sobre, si el comité se realizó en el tiempo establecido en la circular 069, o si por el contrario se celebró el mismo día de cierre de la puja.
- Ante la ausencia de la guía de envío de la carta de aceptación resulta imposible verificar si la promesa de compraventa se suscribió en el término establecido en la circular 069. La misma situación se presenta con el pago de las arras pactadas.

**Inmueble 131 (12434 SAE)**

- No se evidenció la escritura aclaratoria (Se carga con fecha posterior 24/09/2018)
- No se evidencia el sobre de radicación. (Se carga con fecha posterior 22/09/2018)
- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)
- La comunicación al oferente es extemporánea.
- la promesa de compraventa está incompleta

- No es posible validar los recibos de pago de arras. (Se carga con fecha posterior 24/09/2018)

#### **Inmueble 451 (19922 SAE)**

- No está registrada la escritura pública en el aplicativo. (Se carga con fecha posterior 22/09/2018)
- No se encuentra registrado en el aplicativo el recibo del pago total con los intereses generados por el cambio de fecha de pago final. (Se carga con fecha posterior 22/09/2018)
- No hay constancia del pago hecho por concepto de arras.
- No se encuentra en el aplicativo la promesa de compraventa suscrita, lo cual impide establecer si su celebración se realizó acorde a la circular 069. (Se carga con fecha posterior 22/09/2018)
- Lo anterior impide verificar a profundidad el procedimiento de venta del inmueble.

#### **Inmueble 168 (10157 SAE)**

- No se evidencia carta de rechazo ni la de aceptación inicial de oferta a los dos oferentes adicionales en el proceso de enajenación. (Se cargó con fecha posterior 24/09/2018)
- El comité se realiza cuando la puja aún sigue activa.
- Según el formato de oferta ganadora el pago se haría en una sola fecha, sin embargo, al observar los recibos de pago se evidencia que se hicieron en fechas distintas.
- Falta folio de matrícula inmobiliaria con fecha anterior no superior a 90 días a la celebración del comité.

#### **Inmueble 460 (19927 SAE)**

- Falta folio de matrícula inmobiliaria con fecha anterior no superior a 90 días a la celebración del comité.
- No hay registro en el aplicativo de la escritura de compraventa, lo que impide verificar si se celebró en el plazo pactado y una vez recibido el pago total. (Se carga con fecha posterior a la evaluación 19/09/2018)

#### **Inmueble 520 (19999 SAE)**

- En la carpeta (o en el aplicativo) no se encuentra el sobre de oferta (cargado con fecha posterior 19/09/2018).

## Inmueble 89 (11791 SAE)

- La suscripción de la promesa de compraventa es extemporánea contempla una gran diferencia entre la adjudicación y la suscripción del documento.
- El comité de aprobación de la oferta no se realizó en el plazo establecido en la circular 069 (2 días después de finalizado el plazo para ofertar)

*Analizado el archivo soporte de justificación aportado por el responsable del proceso se realizaron los ajustes a las observaciones realizadas de manera particular a cada inmueble, observando que en algunos casos los documentos fueron cargados con fecha posterior al envío del informe preliminar, por lo cual **los hallazgos generales se ratifican**.*

### Observaciones Generales

- La documentación de inmuebles en carpeta de comité y sin estar en el aplicativo limita el acceso a la información. El propósito del manejo de la información es la facilidad a su acceso.
- En los inmuebles SAE no se está dejando constancia de los documentos correspondientes al chequeo de seguridad y sobre de oferta.
- El manejo de la información de los inmuebles SAE debe estandarizarse. La entidad no lleva un adecuado registro de estos inmuebles.

## 4.4 CARTERA

El equipo auditor evaluó 226 negociaciones de un universo de 503 procesos de recuperación de cartera llevados a cabo por la sucursal Medellín, equivalente a un 45% en cantidad y un 84% en valor, en el periodo que comprende la presente auditoria, es de resaltar que la muestra fue limitada por el tiempo de entrega de los documentos solicitados.

Una vez evaluados los procesos seleccionados se concluye lo siguiente:

Las negociaciones de cartera realizadas en la sucursal se encuentran enmarcadas en las políticas y atribuciones establecidas por la alta dirección de la entidad, no obstante, se evidenciaron algunas oportunidades de mejora que se detallan a continuación;

### 4.4.1 Actas de Comité Manual

La circular normativa 100 en su anexo 34 establece el “formato Acta de Comité” que es utilizado para plasmar las decisiones de las negociaciones presentadas en el comité de la sucursal cuando este no es automático es decir cuando se desarrolla en el aplicativo directamente, el citado formato contiene unos campos que no permiten realizar la trazabilidad de las negociaciones presentadas en los diferentes

comités, puesto que carece de detalles de la negociación, tales como valor, tiempo de negociación, condiciones de la aprobación entre otros. Siendo esta la evidencia que permite validar la correcta aplicación de las políticas y las atribuciones de los funcionarios requiere ser ajustada permitiendo plasmar los detalles antes mencionados que dan claridad a las negociaciones.

#### 4.4.2 Comités automáticos

Validada la información de los comités realizados en el aplicativo se observó que estos no conservan la información original de las negociaciones allí presentadas, en los siguientes aspectos:

- El campo denominado “Recaudos” actualiza la información con los recaudos que se realizan posteriormente a la presentación en el comité.

Cliente	Identificación	Valor K Fecha Compra	Valor de Compra	Recaudos
DESARROLLOS INMOBILIAR...	890930926	\$399,958,335.00	\$19,797,937.59	\$459,168,821.00

- El campo denominado “Vlr Prop + Rec” se recalcula constantemente con la actualización de los pagos realizados por el deudor, lo que distorsiona los siguientes campos que muestran la relación % del recaudo sobre el capital de la obligación en mora, así como el % de recuperación sobre el valor de compra.

La anterior situación no permite evidenciar de forma clara las circunstancias

en que fue negociada la obligación lo que no permite validar que se encuentre dentro de los parámetros establecidos por la entidad.

De otra parte, el aplicativo realiza constantes actualizaciones de la información de los comités, desvirtúa la gestión realizada por la sucursal, puesto que en ocasiones presenta recaudos superiores al 200% cuando la negociación es por mucho menos que el 100%.

Para el caso concreto de la sucursal Medellín fue posible validar toda la información de las negociaciones y de las aprobaciones porque se conservó en las carpetas de los deudores.

de Gestión y Procesamiento de Cartera

Saldo Vir Compra	Vir Propuesta	Vir Prop + Rec	Saldo Capital	Prop + Rec/K Compra	Prop/Saldo K	Detalle
.00	\$0.00	\$340,400,000.00	\$799,568,821.00	\$0.00	200.00%	0.00% Ver
Total \$340,400,000.00						

to de Cartera

Vir Propuesta	Vir Prop + Rec	Saldo Capital	Prop + Rec/K Compra	Prop/Saldo K	Detalle
\$340,400,000.00	\$799,568,821.00	\$0.00	200.00%	0.00%	Ver
Total \$340,400,000.00					

### 4.4.3 Información de las Obligaciones en el aplicativo de cartera COBRA

El aplicativo COBRA es el repositorio en el que la entidad conserva de forma individual la información de las obligaciones adquiridas, vendidas y normalizadas, la cual debería contener en detalle las características de la obligación así como cada una de las etapas surtidas desde la adquisición hasta su saneamiento, durante la evaluación de la muestra de las obligaciones se evidencio lo siguiente:

El aplicativo no conserva la información original de la obligación que debería observarse al consultar las obligaciones en la pestaña denominada “información”, que contiene datos que son utilizados al momento de las negociaciones como lo es valor saldo a capital, capital vencido



**Consulta de Obligaciones**

Información Contrato Marcas / Estados Codeudores Garantías Documentos obligación Campos Adicionales Información Jurídica

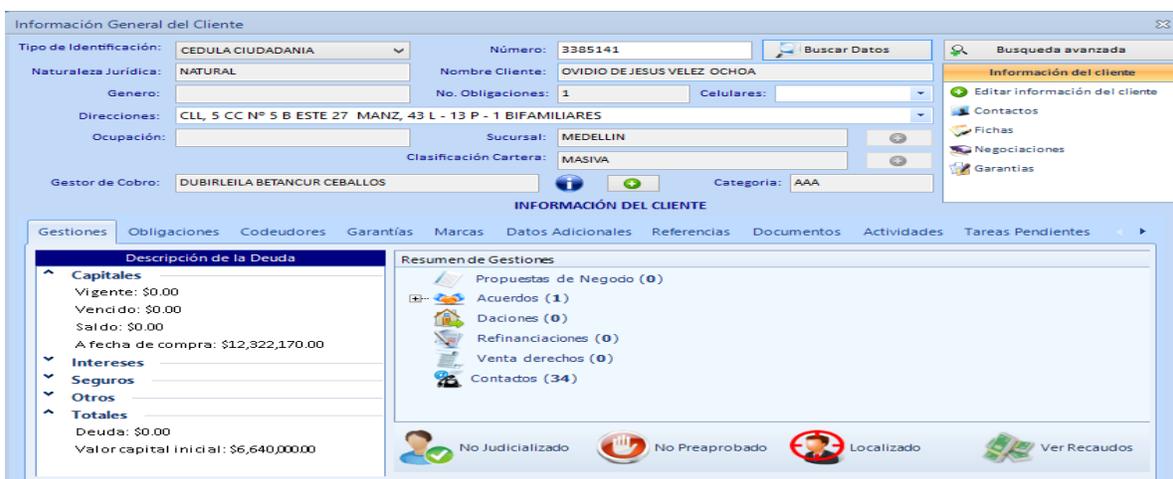
**Información del Cliente OVIDIO DE JESUS VELEZ OCHOA** No. de identificación: 3385141

**Información de la Obligación No. 11801000203**

Entidad procesadora:	CISA - COLECTORES	Fecha Aprobación:	
Tipo Crédito:	HIPOTECARIO	Fecha Desembolso:	30/09/2002
Linea Crédito:	NO MARCADO	Valor Desembolso:	\$ 6,640,000.00
Sist Amortización:		Tasa:	0
Tipo Cartera:	MANUAL	Fecha Inicio Interes Mora:	26/11/2003
Cuotas Pagadas:	0	Puntos:	0
Cuotas Cobradas:	102	Plazo:	0
Cuotas en Mora:	153	Pertenece a Cisa:	Si
Vir. Capital Vigente:	\$ 0.00	Interes Corrientes:	\$ 0.00
Vir. Capital Vencido:	\$ 0.00	Interes de Mora:	\$ 0.00
Vir. Saldo Capital:	\$ 0.00	Int Corriente Contingentes:	\$ 0.00
Seguro de Vida:	\$ 0.00	Int de Mora Contingentes:	\$ 0.00
Incendio y Terremoto:	\$ 0.00	Int Corrientes Vencidos:	\$ 0.00
Otros Cargos:	\$ 0.00	Int Congelados:	\$ 0.00
Gastos Judiciales:	\$ 0.00	<b>Total Deuda:</b>	<b>\$ 0.00</b>
Saldo a Favor:	\$ 0.00		

[Datos Adicionales de la Obligación](#) [Ver Pagos](#) [Ver Log de Mantenimiento](#)

De igual forma en la pestaña “Gestiones”



**Información General del Cliente**

Tipo de identificación: CEDULA CIUDADANIA Número: 3385141

Naturaleza Jurídica: NATURAL Nombre Cliente: OVIDIO DE JESUS VELEZ OCHOA

Genero: No. Obligaciones: 1 Celulares:

Direcciones: CL, 5 CC N° 5 B ESTE 27 MANZ, 43 L - 13 P - 1 BIFAMILIARES

Ocupación: Sucursal: MEDELLIN Clasificación Cartera: MASIVA

Gestor de Cobro: DUBIRLEILA BETANCUR CEBALLOS Categoría: AAA

**INFORMACIÓN DEL CLIENTE**

Gestiones Obligaciones Codeudores Garantías Marcas Datos Adicionales Referencias Documentos Actividades Tareas Pendientes

<p><b>Descripción de la Deuda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Capitales <ul style="list-style-type: none"> <li>Vigente: \$0.00</li> <li>Vencido: \$0.00</li> <li>Saldo: \$0.00</li> <li>A fecha de compra: \$12,322,170.00</li> </ul> </li> <li>Intereses</li> <li>Seguros</li> <li>Otros</li> <li>Totales <ul style="list-style-type: none"> <li>Deuda: \$0.00</li> <li>Valor capital inicial: \$6,640,000.00</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Resumen de Gestiones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Propuestas de Negodo (0)</li> <li>Acuerdos (1)</li> <li>Daciones (0)</li> <li>Refinanciaciones (0)</li> <li>Venta derechos (0)</li> <li>Contados (34)</li> </ul> <p>No Judicializado No Preaprobado Localizado Ver Recaudos</p>
--	---

La anterior situación no permite realizar trazabilidad a las negociaciones lo que a su vez incrementa el riesgo de pérdida de información.

#### 4.5 EVALUACIÓN DE RIESGOS DEL PROCESO:

En reunión realizada con la Gerencia de Medellín, relacionada con la administración del riesgo, se informa que estos son manejados directamente desde la Dirección General de CISA, sin contar con una retroalimentación que les permita a las sucursales realizar los correspondientes reportes de materialización y seguimiento a los controles, como responsables de la implementación de los mismos.

De lo anterior, el equipo auditor procede a verificar a nivel de la sucursal los riesgos operativos identificados en la Matriz General de CISA y que le son aplicables:

##### a. Riesgos operativos:

PROCESO	RIESGO OPERATIVO	CONTROL	OBSERVACION AUDITORIA
Gestión Integral de Activos - Cartera	Incumplimiento a obligaciones contractuales en convenios de compra y venta de cartera	Reunión de seguimiento de convenios de compra de cartera	
	Incumplimiento del protocolo de seguridad	Divulgación y seguimiento del protocolo de seguridad a las partes involucradas en el	
	Inexactitud de la información ingresada al aplicativo de gestión de cartera	Digitalización y cargue de los documentos al aplicativo de gestión	
	Ataque masivo cibernético a la plataforma	Identificación origen del ataque	
		Denunciar el evento según la ley, frente a la división de delitos informáticos	
	Falsedad en la información y documentación del oferente	Revisión y confirmación de la información recibida del oferente	
	Cancelación extemporanea de las obligaciones	Cancelación automática de acuerdos de pago	
Revisión del listado de negociaciones cumplidas pendientes de cancelación			
Gestión Integral de Activos - Inmuebles	No realización de Ventas o Demoras en las Ventas de Inmuebles por temas operativos.	Circular Normativa No 69 y 70	<b>Materializado</b>
		Comités de Aprobación de Negocios	
	No saneamiento administrativo de inmuebles debido a la legalización inoportuna de los gastos del cupo rotativo.	Manual de cupo mensual de gastos	
		Arqueo del cupo rotativo	

Fuente: Gerencia de Planeación – agosto 2018

Durante el proceso auditor se evidencia la materialización de un (1) riesgo operativo del subproceso de inmuebles relacionado con la realización de los comités de aprobación o suscripciones extemporáneas de las promesas de compraventa o escrituras, que sugieren la materialización del riesgo denominado “No realización de ventas o demoras en las ventas de inmuebles por temas operativos”, materialización

de la cual no se observa el reporte por parte de la sucursal tal como lo establece la circular normativa 107.

**b. Riesgos de Corrupción:**

Con relación a los riesgos de corrupción identificados para la vigencia 2017, se evidenciaron acciones que determinan la materialización del riesgo denominado *“Recaudar dineros de cartera y no reportarlos o registrarlos por menor valor para beneficio propio o cobrar comisión por adelantar tramites al interior de la organización”*

En relación con este riesgo el equipo auditor no obtuvo información sobre los hechos ocurridos relacionados con el fraude presentado en la sucursal por parte de un gestor en el proceso de recaudo de cartera, que le permitan emitir un juicio claro frente a lo sucedido, sin embargo considera esta oficina que lo ocurrido en la sucursal Medellín amerita una investigación disciplinaria por parte de la institución, a fin de tomar las medidas correspondientes y evitar nuevamente su materialización.

PROCESO	RIESGO CORRUPCIÓN	CONTROL
Gestión Integral de Activos - Cartera	Cargue inexacto de información de las obligaciones durante el procesamiento de la cartera para beneficio propio o de terceros	Conciliación conjunta con la gerencia contable y operativa
		Conciliación de la información del sistema con la documentación física y ajuste de información ingresada con base en la información documental ante diferencias evidenciadas.
	Aplicaciones inexactas de pagos a las obligaciones para beneficio propio o de terceros	Validación de datos en los bancos recaudadores
		Validación de información de recaudo con los Jefes de cartera en la identificación manual
	Pérdida de Integridad de la documentación en la recepción o manejo de cartera	Revisión periódica de la información reportada en las centrales de riesgo.
		Asignación claves para solicitud documental
		Poliza de Cumplimiento en el contrato de custodia de documentos
	Reporte inexacto de información financiera de clientes a centrales de riesgo	Revisión periódica de la información reportada en las centrales de riesgo
		Manejo de claves de acceso para modificación
		Control dual en las modificaciones de información
	Eliminación de las garantías de los créditos propios en beneficio propio o de un tercero	Custodia de documentos tercerizada
		Asignación claves para solicitud documental
		Auditorías Internas al Proceso
		Poliza de Cumplimiento en contrato de custodia de documentos
	<i>Recaudar dineros de cartera y no reportarlos o registrarlos por menor valor para beneficio propio o cobrar comisión por adelantar trámites al interior de la organización</i>	Grabación y monitoreo de todas las llamadas
		Ofertas escritas de deudores para cubrir sus obligaciones con CISA
Decisiones colegiadas		
Grabación continua en la Zonas de Negociación de Cartera		
Auditorías Internas para el cumplimiento de los procedimientos		

De acuerdo con lo informado por la gerencia de planeación y el responsable del proceso los riesgos se encuentran en etapa de actualización para la vigencia 2018 con la actualización realizada a los formatos de la Circular Normativa 107.

Por lo anterior se evidencia que no se tiene conocimiento de los procedimientos aplicables a la Gestión de Riesgos, ni al manejo ni responsabilidad que como ejecutor de controles tiene por su parte la Sucursal, según el componente de Administración de Riesgo del Manual Técnico - MECI, es responsabilidad de los líderes de proceso involucrar a todos sus equipos de trabajo, ya que son ellos quienes aplican los controles y pueden dar cuenta de su efectividad. Así mismo el líder debe socializar a su equipo los controles identificados con el fin de asegurar su comprensión y oportuna aplicación.

#### 4.6 EVALUACIÓN DE INDICADORES.

La sucursal Medellín hace parte de la medición de los indicadores generales de proceso de Gestión Integral de Activos, no obstante, en el aplicativo Isolución no se cuenta con la información detalla del aporte generado por la sucursal para la vigencia 2016. Por lo anterior se solicitó a la Gerencia de Inmuebles y Cartera la medición de las metas y su respectiva ejecución, información que se presenta a continuación.

PROMESAS AÑO 2017				
SUCURSAL MEDELLÍN				
MES	PRESUPUESTO	VR. VENTA	EJECUCIÓN	# INM VENDIDOS
ENERO	\$ 677	\$ 169	25%	4
FEBRERO	\$ 645	\$ 91	14%	1
MARZO	\$ 809	\$ 196	24%	4
ABRIL	\$ 870	\$ 24	3%	1
MAYO	\$ 13,986	\$ 12,310	88%	4
JUNIO	\$ 1,202	\$ 72	6%	3
JULIO	\$ 633	\$ 631	100%	3
AGOSTO	\$ 1,677	\$ 962	57%	4
SEPTIEMBRE	\$ 2,134	\$ 123	6%	3
OCTUBRE	\$ 613	\$ 1,032	168%	2
NOVIEMBRE	\$ 2,188	\$ 0	0%	0
DICIEMBRE	\$ 1,732	\$ 4,155	240%	3
<b>TOTAL</b>	<b>\$27,165</b>	<b>\$ 19,763</b>	<b>73%</b>	<b>32</b>

ESCRITURAS AÑO 2017				
SUCURSAL MEDELLÍN				
MES	PRESUPUESTO	VR. VENTA	EJECUCIÓN	# INM VENDIDOS
ENERO	\$ 0	\$ 3,198	#¡DIV/0!	1
FEBRERO	\$ 11,876	\$ 839	7%	4
MARZO	\$ 10,280	\$ 6	0%	3
ABRIL	\$ 2,661	\$ 399	15%	2
MAYO	\$ 809	\$ 140	17%	4
JUNIO	\$ 838	\$ 291	35%	7
JULIO	\$ 13,720	\$ 64	0%	2
AGOSTO	\$ 878	\$ 0	0%	0
SEPTIEMBRE	\$ 1,247	\$ 688	55%	3
OCTUBRE	\$ 1,548	\$ 964	62%	4
NOVIEMBRE	\$ 627	\$ 26	4%	1
DICIEMBRE	\$ 4,299	\$ 13,369	311%	4
<b>TOTAL</b>	<b>\$48,782</b>	<b>\$ 19,982</b>	<b>41%</b>	<b>35</b>

PROMESAS AÑO 2016				
SUCURSAL MEDELLÍN				
MES	PRESUPUESTO	VR. VENTA	EJECUCIÓN	# INM VENDIDOS
ENERO	\$ 0	\$ 0	0%	0
FEBRERO	\$ 299	\$ 919	307%	16
MARZO	\$ 1,803	\$ 444	25%	5
ABRIL	\$ 1,845	\$ 552	30%	7
MAYO	\$ 7,064	\$ 1,196	17%	7
JUNIO	\$ 3,235	\$ 4,039	125%	9
JULIO	\$ 7,142	\$ 32	0%	2
AGOSTO	\$ 11,738	\$ 0	0%	0
SEPTIEMBRE	\$ 3,988	\$ 280	7%	1
OCTUBRE	\$ 2,854	\$ 250	9%	2
NOVIEMBRE	\$ 11,590	\$ 635	5%	6
DICIEMBRE	\$ 7,083	\$ 260	4%	2
<b>TOTAL</b>	<b>\$58,642</b>	<b>\$ 8,606</b>	<b>15%</b>	<b>57</b>

ESCRITURAS AÑO 2016				
SUCURSAL MEDELLÍN				
MES	PRESUPUESTO	VR. VENTA	EJECUCIÓN	# INM VENDIDOS
ENERO	\$ 0	\$ 1,286	#¡DIV/0!	1
FEBRERO	\$ 277	\$ 45	16%	6
MARZO	\$ 1,483	\$ 423	29%	4
ABRIL	\$ 0	\$ 392	#¡DIV/0!	5
MAYO	\$ 1,191	\$ 944	79%	12
JUNIO	\$ 2,320	\$ 349	15%	4
JULIO	\$ 6,079	\$ 282	5%	6
AGOSTO	\$ 4,108	\$ 904	22%	7
SEPTIEMBRE	\$ 7,181	\$ 1,131	16%	4
OCTUBRE	\$ 11,847	\$ 0	0%	0
NOVIEMBRE	\$ 2,797	\$ 56	2%	2
DICIEMBRE	\$ 4,401	\$ 334	8%	5
<b>TOTAL</b>	<b>\$41,685</b>	<b>\$ 6,145</b>	<b>15%</b>	<b>56</b>

## RECAUDO

AÑO 2017	META	RECAUDO	%	AÑO 2016	META	RECAUDO	%
ENERO	\$ 184,179,598	\$ 336,006,691	182%	ENERO	\$ 281,405,380	\$ 175,356,820	62%
FEBRERO	\$ 245,638,930	\$ 289,733,960	118%	FEBRERO	\$ 204,158,156	\$ 367,580,040	180%
MARZO	\$ 330,709,675	\$ 260,448,381	79%	MARZO	\$ 310,872,359	\$ 367,709,521	118%
ABRIL	\$ 265,626,406	\$ 163,527,616	62%	ABRIL	\$ 251,709,250	\$ 240,794,522	96%
MAYO	\$ 314,890,125	\$ 239,829,981	76%	MAYO	\$ 286,886,708	\$ 261,604,662	91%
JUNIO	\$ 341,781,179	\$ 449,468,109	132%	JUNIO	\$ 288,796,712	\$ 311,544,995	108%
JULIO	\$ 336,922,121	\$ 183,629,513	55%	JULIO	\$ 318,657,567	\$ 182,014,420	57%
AGOSTO	\$ 348,445,418	\$ 849,764,112	244%	AGOSTO	\$ 359,567,099	\$ 394,279,244	110%
SEPTIEMBRE	\$ 356,030,053	\$ 325,934,771	92%	SEPTIEMBRE	\$ 358,900,825	\$ 328,503,553	92%
OCTUBRE	\$ 375,070,396	\$ 140,035,347	37%	OCTUBRE	\$ 324,012,683	\$ 201,699,359	62%
NOVIEMBRE	\$ 406,579,510	\$ 122,904,421	30%	NOVIEMBRE	\$ 305,376,991	\$ 216,345,041	71%
DICIEMBRE	\$ 361,264,047	\$ 215,462,780	60%	DICIEMBRE	\$ 406,580,897	\$ 245,917,874	60%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,867,137,457</b>	<b>\$ 3,576,745,682</b>	<b>92%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,696,924,628</b>	<b>\$ 3,293,350,052</b>	<b>89%</b>

## SOLUCIONES PARA EL ESTADO

AÑO 2017	PRESUPUESTO	EJECUCIÓN	%	AÑO 2016	PRESUPUESTO	EJECUCION	%
ENERO	3,000	-	0%	ENERO	-	-	0%
FEBRERO	\$ -	\$ -	0%	FEBRERO			0%
MARZO	\$ 3,000	\$ 1,551	52%	MARZO	\$ 12,000		0%
ABRIL	\$ 10,000	\$ 1,557	16%	ABRIL	\$ -	\$ -	0%
MAYO	\$ 5,000	\$ 1,321	26%	MAYO	\$ -	\$ -	0%
JUNIO	\$ 12,000	\$ 1,823	15%	JUNIO	\$ 12,000	\$ -	0%
JULIO	\$ 3,000	\$ 1,738	58%	JULIO		\$ 2,730	0%
AGOSTO	\$ 3,000	\$ 1,661	55%	AGOSTO			0%
SEPTIEMBRE	\$ 5,000	\$ -	0%	SEPTIEMBRE	\$ 12,000	\$ -	0%
OCTUBRE	\$ 3,000	\$ 1,540	51%	OCTUBRE	\$ -	\$ -	0%
NOVIEMBRE	\$ -	\$ 1,944		NOVIEMBRE	\$ -	\$ -	0%
DICIEMBRE	\$ -	\$ 1,472		DICIEMBRE	\$ 2,500	\$ -	0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 47,000</b>	<b>\$ 14,607</b>	<b>31%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 38,500</b>	<b>\$ 2,730</b>	<b>7%</b>

Es importante citar que la medición se constituye en un instrumento o método que permite medir y valorar la gestión y el desempeño de la entidad pública.

### 4.7 MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG.

El Decreto 1499 del 11 de septiembre de 2017, en su Artículo 2.2.22.1.1, establece que el Sistema de Gestión, creado en el artículo 133 de la Ley 1753 de 2015, que integra los Sistemas de Desarrollo Administrativo y de Gestión de la Calidad, es el conjunto de entidades y organismos del estado, políticas, normas recursos e información, cuyo **objetivo** es dirigir la gestión pública al mejor desempeño institucional y a la consecución de resultados para la satisfacción de las necesidades y el goce efectivo de los derechos de los ciudadanos, en el marco de la legalidad y la integridad.

El artículo 2.2.22.3.2 del Decreto 1499 de 2015 define el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, como un marco de referencia para dirigir, planear,

ejecutar, hacer seguimiento, evaluar y controlar la gestión de las entidades y organismos públicos, con el fin de generar resultados que atiendan los planes de desarrollo y resuelvan las necesidades y problemas de los ciudadanos, con integridad y calidad en el servicio.

De lo anterior es importante anotar que el MIPG, es de obligatorio cumplimiento para todas las entidades del orden nacional y territorial de la rama ejecutiva del poder público, es así que un año después de su publicación los servidores públicos de la sucursal Medellín no tienen conocimiento de este modelo, siendo una responsabilidad de la Alta Dirección su divulgación, capacitación y socialización al interior de la Entidad.

#### **4.8 GESTIÓN DOCUMENTAL.**

La sucursal Medellín no tiene conocimiento claro frente al manejo de las tablas de retención documental TRD ya aprobadas por el Archivo General de la Nación – AGN ni de los lineamientos establecidos en el Plan Institucional de Archivo – PINAR, observándose la falta de socialización por parte de la Dirección General, así mismo la información que reposa en las carpetas evaluadas por el equipo auditor no cumplen con los requerimientos del AGN en cuanto a la parametrización de la información que permita unificar su contenido y a su vez que no excede el total de folios por carpeta.

### **5. HALLAZGOS**

- 5.1. En la evaluación realizada a la comercialización de los inmuebles se evidenció que los ID 17589, 18548, 17588, 18688, no contaban con los documentos requeridos en el numeral 4.3.4.6 de la circular normativa 069, tal como se detalla en el numeral 4.1 del presente informe.
- 5.2. Evaluados los inmuebles se evidenció que los ID 17589, 18548, 17588, 18688, 17517, 93, 122, 130, 131, no contaban con el FOC incumpliendo así lo establecido en el procedimiento 4.3.4.6 de la Circular Normativa 069.
- 5.3. Evaluados los inmuebles seleccionados en la muestra se evidenció que los ID 17589, 18548, 17588, 18688, 17517, 93, 130, 131, no contenían el sobre de radicación de oferta incumpliendo así lo establecido en el procedimiento 5.1 de la Circular Normativa 069.
- 5.4. Evaluado el proceso de comercialización de inmuebles de propiedad de CISA se evidenció que los inmuebles 18548, 18027, 18922, 18688, 18651, 17514, 17822, 13096 y los ID SAE 89, 121, 127, suscribieron la promesa de

compraventa y escritura de forma extemporánea (o con fecha distinta a la pactada por las partes), incumpliendo así lo establecido en el numerales 4.3.5 y 4.3.6 de la circular normativa 069.

- 5.5. Evaluados los inmuebles de la muestra se evidenció que los ID 17589, 18548, 17588, 17586, 17514, 12468, no contaban con el soporte de pago del 10% por concepto de arras, incumpliendo así lo establecido en el numeral 4.3.5 de la circular normativa 069.
- 5.6. Evaluado el componente de administración del riesgo, se evidenció que no se registró la materialización del riesgo ni se informó al área de planeación, tal como lo establece el numeral 9.5.1 de la circular normativa 107 “Administración del Riesgo en Central de Inversiones”
- 5.7. Evaluado el componente de administración del riesgo, se evidencia desconocimiento y falta comunicación por parte de los líderes de los procesos a sus grupos de trabajo en la formulación, seguimiento y evaluación de los riesgos como se describe en el numeral 4.5 del presente informe, incumpliendo lo establecido en el numeral 5.3 de la Circular Normativa 107.

Es de resaltar que la responsabilidad de este hallazgo recae sobre los Líderes de Proceso, encargados de identificar los riesgos, como responsables de la socialización y monitoreo permanente de los mismos.

## **6. OBSERVACIONES**

- 6.1. Se observó que el aplicativo de cartera COBRA, presenta deficiencias en la conservación de la información tanto de los comités como de las obligaciones, tal como se detalla en el numeral 4.4 del presente informe.
- 6.2. Se observó que el formato de acta de comité no permite validar las condiciones de las negociaciones presentadas al mismo, lo que impide tener trazabilidad de la negociación, tal como se detalla en el numeral 4.4.1 del presente informe.
- 6.3. En relación con los inmuebles provenientes de la SAE se observó que CISA no conserva la información de la comercialización de los inmuebles por cuanto se dificulta la evaluación de las negociaciones.

- 6.4. El proceso de cartera no ha impartido instrucciones claras frente al manejo de la información de las obligaciones y los documentos que deben cargar en el aplicativo, ni en qué lugar de este lo deben hacer.
- 6.5. Se observó que los funcionarios de la sucursal Medellín no tienen conocimiento del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, siendo este modelo de obligatorio cumplimiento, el cual debe ser socializado por la Alta Dirección y los responsables de su implementación en la Entidad. Así mismo desconocen el Código de Integridad el cual ya fue adoptado por la Institución.
- 6.6. En la revisión documental realizada a las carpetas de inmuebles se evidencia que se incumple con lo establecido por el Archivo General de la Nación, tal como se detalla en el numeral 4.8 del presente informe.
- 6.7. Se observó debilidad en la selección del personal requerido por la sucursal al momento de su contratación debido a la falta de incidencia que deberían tener los gerentes de las sucursales frente a este proceso, desconociendo las competencias y líneas de conducta del personal a contratar situación que afecta la gestión y metas de la sucursal.

## **7. RECOMENDACIONES**

- 7.1. Con el fin de fortalecer la administración de riesgo, se recomienda a los líderes de proceso involucrar a todos sus equipos de trabajo, en su identificación, análisis, valoración, seguimiento y evaluación del riesgo, ya que son ellos quienes aplican los controles y pueden dar cuenta de su efectividad.
- 7.2. Para dar cumplimiento a la normatividad interna relacionada con la Política de Administración de Riesgos, se recomienda a los líderes de procesos socializar con sus equipos de trabajo los controles identificados con el fin de asegurar su comprensión y oportuna aplicación.
- 7.3. Se recomienda realizar un análisis de los documentos que se deben cargar en el aplicativo cobra, así como definir la pestaña donde estos deberán reposar para mantener uniformidad y coherencia en la información.
- 7.4. Se hace necesario revisar el aplicativo cobra y validar la manera en que se debe conservar la información histórica tales como comités y datos de la obligación originales a fin de permitir la trazabilidad de las negociaciones.

- 7.5. Se recomienda que para las futuras contrataciones de personal se tengan en cuenta a los Gerentes de las sucursales en el proceso de selección y si es del caso que ellos tengan la responsabilidad de recomendar el personal requerido dadas las características de cada sucursal, lo que permitirá generar una responsabilidad directa de quien ejerce la supervisión del funcionario.
- 7.6. Se recomienda dar a conocer a todos los funcionarios de las sucursales la importancia que tiene el MIPG para las entidades del Gobierno Nacional, así mismo que el código de integridad se socialice e interiorice a todos los servidores públicos de Central de Inversiones S.A.
- 7.7. Se recomienda dar a conocer a todos los funcionarios los cambios relacionados con el proceso de gestión documental y los requerimientos del AGN, entre ellos TRD y PINAR con el fin de fortalecer la gestión institucional.
- 7.8. Se recomienda atender los hallazgos y observaciones detallados en este informe a fin de diseñar acciones de mejoramiento que permitan subsanar las debilidades presentadas en la sucursal y suscribir plan de mejoramiento con la auditoría.

## **8. CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA**

De la evaluación realiza a la sucursal Medellín se concluye que se cumple con la normatividad interna y políticas administrativas de la entidad, no obstante, presenta algunas desviaciones operativas que requieren acciones de mejora para fortalecer el proceso, tal como se detalla en los numerales 5 y 6 del 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 que permitan cumplir los objetivos institucionales.

De otra parte, es importante resaltar la unidad y el trabajo en equipo por parte de los servidores públicos de la Sucursal, en el cumplimiento de las metas y objetivos propuestos, así mismo se destaca la cordialidad, disponibilidad y atención prestada por los funcionarios al equipo auditor en relación con la información requerida, mostrando un alto grado de compromiso frente a la cultura del control.

## 9. MESA DE TRABAJO

Realizada la mesa de trabajo el día viernes 17 de diciembre, en la cual participaron por la Sucursal el Gerente, el Coordinador de Inmuebles, el Analista de Cartera, el Jefe Jurídico, la analista comercial, el gestor de cartera, y el Equipo Auditor, donde se describieron las observaciones de mayor relevancia frente a los temas propuestos en el plan de auditoria y se adquirieron los compromisos registrados en el acta de mesa de trabajo que hace parte integral del presente informe.

Aprobado por:  <b>ORIGINAL FIRMADO</b>  Elkin Orlando Angel Muñoz <b>Auditor Interno</b>	Elaborado por:  <b>ORIGINAL FIRMADO</b> Zulma Cristancho Jaimes <b>Auditor Líder</b> Juan Sebastian Jimenez <b>Auditor de apoyo</b>	Fecha de aprobación  26/09/2018
---	---	---------------------------------------