

## INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

**SUCURSAL BOGOTÁ**

**A LOS PROCESOS DE:**

**Comercialización de Inmuebles y Muebles, y Normalización de Cartera**

(Cumplimiento de las políticas internas para la venta de inmuebles, normalización de cartera, y prevención del lavado de activos y/o financiación del terrorismo - LA/FT)



**AUDITORÍA INTERNA**

**Bogotá, diciembre 27 de 2012**



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.

### 1.1 Objetivos específicos

- Evaluar el cumplimiento de las políticas internas para los Procesos de Comercialización de Inmuebles y Muebles, y Normalización de Cartera.
- 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).
- Convocar y participar en el Subcomité del Sistema de Control Interno de la Sucursal Bogotá.

## 2. ALCANCE

El alcance incluyó la evaluación del Proceso de Comercialización de Inmuebles y muebles (48 inmuebles vendidos), que corresponden al 49% de las ventas de inmuebles en la Sucursal realizadas durante el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2011 al 31 de agosto de 2012, de los cuales ocho (8) fueron aprobados de acuerdo con sus atribuciones por el Comité de Presidencia, veinticinco (25) inmuebles en el Comité de Vicepresidencia Comercial, y catorce (14) inmuebles en el Comité de la Sucursal Bogotá.

Igualmente, para el proceso de Normalización de Cartera se seleccionaron 310 acuerdos de pago que corresponden al 41% en valor de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (2.407 millones de 5.938 millones), y al 22% en número de los acuerdos aprobados en el periodo en evaluación (310 aprobaciones de 1.436 suscritas en la sucursal), durante el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2011 al 31 de agosto de 2012.

La evaluación se realizó con la normatividad vigente, observándose para ello las actualizaciones y/o modificaciones realizadas a ella.

## 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 los controles diseñados e incluidos en las Circulares Normativas No.



Certificado No. SC 6502-1

69 “Políticas y Procedimientos para la Comercialización de Activos - Inmuebles”; No. 71 “Manual de Prevención de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo”; No 100 “Políticas y Procedimientos de Normalización de Cartera”; actas de Junta Directiva de CISA Nos 414 y 423 del 4 de agosto de 2011 y del 19 de enero de 2012, y el Manual No 011 “Código de Buen Gobierno”.

#### 4. HALLAZGOS Y/O RECOMENDACIONES

##### 4.1 Evaluación del cumplimiento de las políticas internas para los procesos de Comercialización de Inmuebles y Muebles, y Normalización de Cartera.

##### 4.1.1 Proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles

De acuerdo con la verificación realizada por esta Auditoría a la actividad de venta de inmuebles y muebles del proceso citado en la Sucursal Bogotá, y conforme a la muestra auditada y detallada en el numeral 2. del presente informe, se concluye que este proceso cumple con las políticas internas determinadas para tal fin. No obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

48 Inmuebles verificados				
criterio	observación	Cantidad	%	Comentarios Sucursal Bogotá
Verificación de soportes establecidos en el Anexo No 1 de la Circular Normativa No 69	No se evidencia Consulta Morosidad en CISA (Documentos mínimos de CISA) 26 de 48 casos.	26	54%	<p>“Consulta Morosidad en Cisa. Mediante correo electrónico del 26-jul-2011, la Vicepresidencia Jurídica comunica que en comité primario de Presidencia se tomó la decisión de excluir de normas internas de CISA la inhabilidad para que los deudores morosos de esta entidad puedan contratar con ella.</p> <p>En correo de la Vicepresidente Comercial de fecha 26-jul-2011, se comunica a las sucursales esta información, mientras procesos hace los cambios respectivos en las circulares normativas.</p> <p>El 28-jul-2011 se confirma que se debe omitir esta consulta para la evaluación de los negocios. Teniendo en cuenta que la circular normativa No. 69 nunca fue modificada en este sentido, esta consulta se retomó y en la actualidad se realiza conforme a la normatividad vigente”</p>



Certificado No. SC 6502-1

Critero	observación	Cantidad	%	Comentarios Sucursal Bogotá
Verificación presentación de ofertas	El sobre fue rotulado con el nombre de la inmobiliaria y no del oferente, en contra de lo establecido en numeral 5.3.4 "Presentación de Ofertas" ítem "Forma de Presentación", de la Circular Normativa No 69.	1	2%	"La Sucursal verificó el sobre de radicación y efectivamente aparece a nombre de la inmobiliaria; las ofertas son recibidas en sobre sellado. Por normatividad no es procedente abrirlos para verificar datos la oferta por lo que se radicó de esta manera".
Verificación de las decisiones tomadas en el Comité de Venta de Inmuebles de la Sucursal	Diferencias entre el Formato de Análisis de Oferta - FAO y el acta de aprobación, toda vez que en la aprobación se indica que se utilizó la política de proindivisos, siendo este caso un inmueble invadido; no obstante, se utilizó la política correspondiente.	2	4%	"A pesar de las diferencias encontradas, es necesario indicar que las ofertas se ajustan a las políticas de comercialización de la Compañía. La Sucursal tendrá mayor atención en mencionar el aparte de la normativa que aplica para el negocio".
<b>TOTAL PONDERADO</b>			<b>20%</b>	

\*Ver el detalle de cada observación en el **Anexo No 1** del presente informe.

#### 4.1.2 Proceso de Normalización de Cartera

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

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

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR
Obligaciones normalizadas.	1.436	5.938.484.972

##### Muestra Seleccionada

CRITERIO	CANTIDAD	VALOR	% CANTIDAD	% VALOR
<b>Mayores a \$10 millones</b>	80	1,554,586,906	6%	26%
<b>Entre 5 millones y \$10 millones</b>	90	666,392,874	6%	11%
<b>Menores a 5 millones</b>	140	185,584,950	10%	3%
<b>Total Selección</b>	<b>310</b>	<b>2,406,564,730</b>	<b>22%</b>	<b>41%</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

De acuerdo con la verificación realizada por esta Auditoría al proceso de Normalización de Cartera de la Sucursal Bogotá, se concluye que cumple con las políticas internas de aprobación estipuladas en la Circular Normativa No **100**, así como en lo señalado en las actas de Junta Directiva de CISA Nos **414** y **423** del 4 de agosto de 2011 y del 19 de enero de 2012, respectivamente.

No obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

Critero*	Observación	Cantidad	%	Comentarios Sucursal Bogotá
Verificación de Anexos y Procedimientos actualizados	No se utilizó la versión actualizada del anexo No 20 "Persona Natural" de la Circular Normativa No 100 , modificado desde el 20 de junio de 2012 (7 casos de 171)	7	4.1%	"A la fecha se subsano esta observación, de igual manera se ha enfatizado en este sentido a los gestores para la utilización del anexo 20 Persona Natural actualizado".
	No se evidencia la utilización del anexo No 41 "Acuerdo de pago FNG", establecido por el numeral 5.8.1.1 "Cartera sin garantía hipotecaria" de la Circular Normativa No 100 (anexo vigente entre el 15 diciembre de 2011 y el 20 de junio de 2012. 7 casos de 27).	7	25.9%	"A la fecha se subsano esta observación, de igual manera se ha enfatizado en este sentido a los gestores para la utilización del anexo 41 "Acuerdo de pago FNG" para los acuerdos suscritos con la carta del FNG".
	No se evidencia la utilización del anexo No 41 "Acuerdo de pago", establecido por el numeral 5.8.1.1 "Cartera sin garantía hipotecaria" de la Circular Normativa No 100 (anexo vigente desde el 20 de junio de 2012. 3 casos de 27).	3	11.1%	"A la fecha se subsano esta observación, de igual manera se ha enfatizado en este sentido a los gestores para la utilización del anexo 41 "Acuerdo de pago FNG" para los acuerdos suscritos con la carta del FNG".
	No se debía generar SQR para los acuerdos de pago, de acuerdo con la modificación al numeral 6.3 "Procedimiento para negociar cartera", de la Circular Normativa No 100 y publicada el 20 de junio de 2012. (8 casos de 310)	8	2.6%	"Efectivamente, se subsano esta observación, de igual manera se ha enfatizado en este sentido a los gestores, para que no se genere SQR a los acuerdos de pago".
Verificación de registros contra el aplicativo Cobra	Acuerdos cancelados, que aún presentan saldos en el aplicativo Cobra (5 casos de 140)	5	3.6%	"Para los cinco acuerdos se solicitó a la Gerencia de Operación de Activos extinguir estas para que queden con saldo en cero".
	Acuerdos incumplidos que no registraron seguimiento en el aplicativo, incluso hasta dos meses después del incumplimiento (39 casos de 90)	39	43.3%	"Esta labor estaba siendo realizada por los Gestores sin dejar el respectivo registro en cobra, situación que ya fue subsanada".
<b>TOTAL PONDERADO</b>			<b>15.1%</b>	

\*Ver el detalle de cada observación en el **Anexo No 2** del presente informe.



Certificado No. SC 6502-1

#### 4.1.2.1 Observaciones en la suscripción de actas de los Comités de Cartera de la Sucursal.

En la verificación de la suscripción de las actas de Comité de Cartera de la sucursal, se evidenció que las actas No. 39 del 5 de octubre de 2011, 40 del 26 de octubre de 2011 y 46 del 7 de diciembre de 2011, aparentemente no fueron suscritas por el doctor Orlando Saenz Ordoñez, Gerente Comercial de la Sucursal Bogotá; igualmente, en el acta No 46, una de las firmas registradas allí no fue realizada por el Dr. Carlos Andrés Mantilla Galvis, Gerente de Defensa Judicial de CISA, tal y como lo manifestó el funcionario a este despacho el día 3 de diciembre de 2012, indicando que **“su firma fue falsificada y que solicitará concepto sobre el caso al Asesor Penalista de CISA”**.

Igualmente, mediante correo electrónico del 14 de los corrientes, el Gerente de Defensa Judicial de CISA indicó a esta Auditoría lo siguiente: **“El día de ayer fue puesto en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las firmas falsas en el acta de comité de sucursal Bogotá. Es muy probable que me llamen para ampliación de denuncia caso en el cual estaremos informando”**.

Finalmente, durante la realización del Subcomité de Control Interno en la Sucursal Bogotá, realizado el 19 de noviembre de 2012, se indagó al Gerente de la Sucursal sobre la autenticidad de su firma registrada en las actas citadas, frente a lo que manifestó lo siguiente: **“la firma tiene un 70% de rasgos característicos de su firma pero que no puede asegurar que sea su firma y que sería muy costoso para la entidad realizar una prueba para determinar si es o no su firma, no obstante, para él le parece algo muy grave sobre lo cual tomará las acciones correspondientes”**.

#### Comentarios Gerente Comercial Sucursal Bogotá.

*“Referente a este punto esta Gerencia no puede determinar si la firma o firmas del acta son auténticas y mas cuando uno de los miembros de ese comité ya no labora para la compañía.*

*Para el momento de la realización de estos comités contábamos con operadores quienes tramitaban las firmas.*

*Cabe resaltar que se revisó el uno a uno de los negocios relacionados en los mencionados comités y los mismos se ajustan a las políticas de cartera de la compañía y corresponde a los evaluados en esos comités.*

*La Gerencia de Defensa Judicial, procederá a realizar consulta al asesor externo penal con el fin de establecer la viabilidad e idoneidad de interponer una acción judicial”*.



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

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

En la evaluación practicada por esta auditoría, a las actividades realizadas por la Sucursal frente al cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en las Circulares Normativas No 69, 71 y 100, para la Prevención del Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo (LA/FT), se concluye que en general, son observadas para la venta de inmuebles y la normalización de cartera, no obstante, se evidenciaron las siguientes excepciones:

<b>Cantidad total auditada entre inmuebles y cartera 358*</b>			
<b>Criterio</b>	<b>Observación</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
<b>Comercialización de Inmuebles</b>			
Declaración Origen de fondos (asalariado e independiente)	En los registros del negocio no se evidencia la procedencia de los recursos	6	0.16%
Declaración de Renta (2 últimos años fiscales)	En dos casos no se evidencian (2 casos de 25)	2	8%
	En un caso es ilegible (1 caso de 25)	1	4%
	En un caso las declaraciones de renta son de la empresa del ofertante, pero no de la persona natural a quien se aprobó la venta (1 caso de 25)	1	4%
<b>Normalización de Cartera</b>			
Consulta de listas OFAC desactualizadas	Listas desactualizadas entre 1 y 5 meses.	4	1.10%
Declaración de origen de fondos no diligenciada	No diligenciada	2	0.60%
<b>TOTAL PONDERADO</b>			<b>3%</b>

A continuación se detallan los casos evidenciados en la verificación del cumplimiento de las políticas para la prevención del lavado de activos y/o financiación de terrorismo (LA/FT), así:



Certificado No. SC 6502-1

Critério	observación	oferente	ID INMUEBLE	Comentarios Sucursal Bogotá
Evidencia del Origen de los fondos para el pago del negocio	No se obtuvo evidencia de los ahorros propios con los cuales manifiesta cancelar el inmueble \$37 millones a los 4 días de aprobada la oferta	JOSÉ RAMIRO ANGARITA ROJAS	4698	"Teniendo en cuenta que no es un requisito la presentación de un soporte donde conste el depósito de los recursos, el señor Angarita manifestó verbalmente que los mismos los tenía procedentes del pago de una obligación personal".
	No se obtuvo evidencia de los ahorros propios, con los cuales manifiesta cancelar el inmueble (\$54 millones a los 10 días de aprobada la oferta)	EISENHOWER GABRIEL ROZO CAÑÓN	16797	"Teniendo en cuenta que el pago de la negociación se realizaría de estricto contado y acorde a la CN 69, "cuando los negocios sean pagaderos de estricto contado no requerirá estudio de riesgo", se solicitó la documentación requerida para personas naturales independientes en el Formato de Oferta Comercial para compra de inmuebles, adicionalmente se solicitó certificado de ingresos suscrito por contador público (anexando copia de la tarjeta profesional), documento que el cliente adicionó manifestando así que su actividad profesional es la de asesorías odontológicas".
	No se obtuvo evidencia de la procedencia de los recursos con los cuales manifiesta cancelar el inmueble.	LILIANA CALDERÓN OLAYA	17248 A 17295 48 lotes	"La señora Calderón es cliente habitual de la compañía atendido directamente en la sucursal, ha adquirido varios predios con el cabal cumplimiento de sus obligaciones, en otros negocios se ha realizado análisis de riesgo y validación de soportes de los ingresos adicionales".
	No se obtuvo evidencia de la procedencia de los recursos con los cuales manifiesta cancelar el inmueble.	LILIANA CALDERÓN OLAYA Y WILLIAM ESTEBAN PARRA	2674	"La señora Calderón es cliente habitual de la compañía atendido directamente en la sucursal, ha adquirido varios predios con el cabal cumplimiento de sus obligaciones, en otros negocios se ha realizado análisis de riesgo y validación de soportes de los ingresos adicionales, el señor Parra adjunto la documentación requerida para personas naturales independientes en el Formato de Oferta Comercial para compra de inmuebles".
	Manifiesta cancelar con ahorros de Davivienda, pero no se obtuvo evidencia de ello.	ROSALBINA MEDINA DE BASTO	17579	"Teniendo en cuenta que el pago de la negociación se realizaría de estricto contado y acorde a la CN 69, "cuando los negocios sean pagaderos de estricto contado no requerirá estudio de riesgo", se solicitó la documentación requerida para personas naturales independientes en el Formato de Oferta Comercial para compra de inmuebles, documentos que acompañan la oferta. Adicionalmente considerando que no se manifiesta que se trate de recursos provenientes de un crédito, no se estimó necesario solicitar ningún documento adicional emitido por la entidad financiera mencionada por la compradora en su formato de oferta".
	El cliente manifiesta que cancelará con recursos propios la oferta así: \$15 millones a la aprobación, \$67.5 millones a 30 días y \$67.5 millones a 60 días; no obstante, no se obtuvo evidencia del origen de estos recursos.	YINETH KARINA CORDERO PÉREZ	16850	"Acorde a la CN 69 se solicitó la documentación requerida para personas naturales independientes en el Formato de Oferta Comercial para compra de inmuebles, documentos que acompañan la oferta. Adicionalmente se indagó al momento de la negociación y a través del inmobiliario se logró constatar que los recursos provienen de la actividad comercial del padre de la señorita Yineth Carina Cordero, quien sufre de una discapacidad y por motivos de movilidad para firmas de documentos (promesas, escrituras y demás) prefiere que su hija lo represente para realizar la compra".



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)



criterio	observación	oferente	ID INMUEBLE	Comentarios Sucursal Bogotá
Declaración de Renta (2 últimos años fiscales) o certificado de NO declarante sólo independiente	En la declaración juramentada ante la notaria No 57 de Bogotá, de fecha 15 de junio de 2012, la ofertante manifiesta que "en la actualidad no declaro renta, no tengo bienes inmuebles a nombre mio y que actualmente no estoy laborando ni recibo ingresos"	YINETH KARINA CORDERO PÉREZ	16850	"Se indagó al momento de la negociación y a través del inmobiliario se logró constatar que los recursos provienen de la actividad comercial del padre de la señorita Yineth Carina Cordero, quien sufre de una discapacidad y por motivos de movilidad para firmas de documentos (promesas, escrituras y demás) prefiere que su hija lo represente para realizar la compra".
	En un caso son ilegibles	CARLOS HUMBERTO CÁCERES OSORIO	16920	"El señor Cáceres es cliente habitual de la compañía atendido directamente en la sucursal, ha adquirido varios predios con el cabal cumplimiento de sus obligaciones, se revisó que las copias eran ilegibles, sin embargo la sucursal cuenta con soportes legibles en actas de anteriores negociaciones con el cliente".
	Presentó la declaración de renta de la empresa (El mundo del video multiplex E.U) y no la de él como persona natural.	JOSÉ RAMIRO ANGARITA ROJAS	4698	"Una vez verificados los soportes de la oferta se puede indicar que el sr. Angarita presenta la declaración de renta de su empresa (el mundo del video multiplex e.u) en razón a que la actividad a la que se dedica es la compra, renta y venta de videos cinematográficos a través de la empresa. Esto no lo exime de la presentación de sus declaraciones como persona natural".

### Comentarios Sucursal Bogotá

*"Consulta listas de LV/FT desactualizadas*

*De los cuatro (4) casos negociados por operadores comerciales que no presentan consulta entre 1 y 5 no se estaban realizando las consultas en línea, sino que consultaba un archivo PDF extraído con corte anterior, sin embargo como acción correctiva y preventiva se les suministro el link.*

*Declaración de origen de fondos no diligenciada*

*Se evidencio que efectivamente no se diligencio la declaración de origen de fondos pese a que los clientes firmaron el respectivo formulario, se enfatizó en este sentido a los gestores, para que se verifique el diligenciamiento total de los formatos".*



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 Proceso de Auditoría Interna

De acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3 de la Circular Normativa No 71, “*De suma importancia resulta para CISA la conservación de los documentos soportes de las operaciones, que permitan responder con la oportunidad y en la forma adecuada a los requerimientos de las autoridades correspondientes. Por lo anterior, los funcionarios responsables de una nueva operación deberán archivar en la carpeta que reúne los antecedentes de la negociación, la evidencia de la verificación realizada en las listas antes señaladas, **así como los demás documentos que permitieron descartar que la operación estuviera relacionada con lavado de activos y/o financiación del terrorismo**”.*

Por lo anterior, se requiere que todos los funcionarios de la Sucursal observen la normativa citada, conservando evidencia del origen legal de los recursos con los que los clientes pretenden cancelar las obligaciones contraídas con CISA en la compraventa de los inmuebles del inventario.

De otra parte, frente al no diligenciamiento en dos casos de la Declaración de Origen de Fondos, la Circular Normativa No 71 indica que “**Es requisito obligatorio que en toda operación que CISA celebre, para el desarrollo de sus actividades comerciales, se incluya una Declaración de Origen de Fondos y el cumplimiento por parte de los funcionarios y/o contratistas de CISA en la verificación y acatamiento de la normatividad relacionada con la Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, declaración que se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento con la sola suscripción de la misma. Se exceptúa de dicha obligación las operaciones que celebre Central de Inversiones con entidades públicas**”.

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

Durante el desarrollo de la Auditoría de Gestión practicada a la Sucursal Bogotá, se realizó el Sub Comité del Sistema de Control Interno, en el que se presentaron para el conocimiento de los asistentes, los resultados preliminares de la auditoría de gestión practicada a la Sucursal, temas que fueron incluidos en un acta que se encuentra suscrita por el Gerente de la Sucursal en su calidad de Presidente del Comité, y del Analista de Auditoría Interna de CISA, William Ramírez en su calidad de secretario delegado de ese ente.

Los resultados obtenidos en el periodo auditado, comparados con las auditorías practicadas en vigencias anteriores, fueron los siguientes:



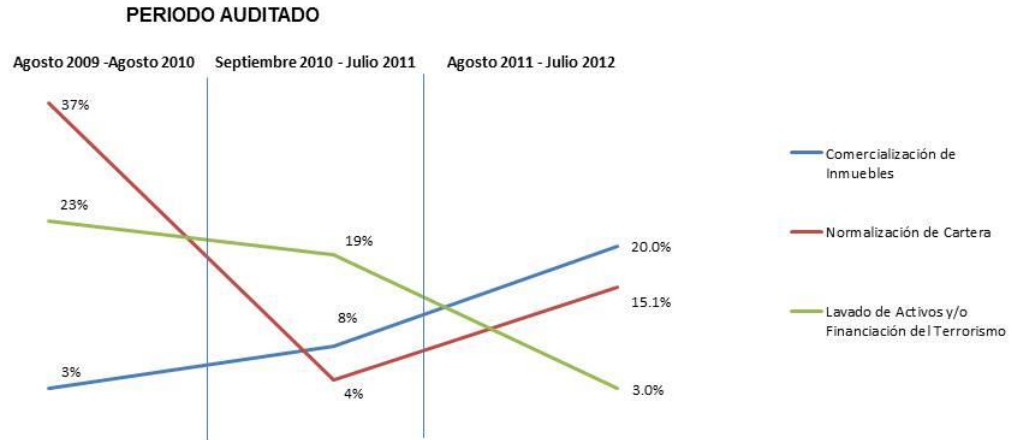
Certificado No. SC 6502-1

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

## Evolución del Sistema de Control Interno en la Sucursal Bogotá 2009 - 2012

3



### 5. CONCLUSIÓN

#### Proceso de Comercialización de Inmuebles y muebles.

En el proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles en la Sucursal, 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 registro de la consulta de morosidad en CISA (26 casos de 48), documento exigido en el anexo No 1 de la citada Circular Normativa "*Formato de Oferta Comercial para Compra de Inmueble*"; en un caso el sobre de oferta de un inmueble, fue rotulado con la información de la inmobiliaria y no con la del oferente del negocio; en dos casos se evidenciaron diferencias entre el Formato de Análisis de Oferta - FAO y el acta de aprobación, toda vez que en la aprobación se indica que se utilizó la política de proindivisos, siendo estos casos inmuebles invadidos (sin embargo se utilizó la política correspondiente). Estas excepciones alcanzaron un promedio del **20%**, incrementándose este indicador en comparación con la auditoría practicada en el periodo julio de 2010 a agosto de 2011, que fue del **8%**.

#### Proceso de Normalización de Cartera

En la verificación del cumplimiento de las políticas del proceso de Normalización de Cartera, establecidas en la Circular Normativa No **100**, así como en **las actas de Junta Directiva No. 39 del 5 de octubre de 2011, No 40 del 26 de octubre de 2011**



Certificado No. SC 6502-1

y **No 46 del 7 de diciembre de 2011**, se concluye que este proceso cumple con las políticas establecidas en las citadas normativas. No obstante, las observaciones evidenciadas se relacionan con la utilización del anexo No 20 desactualizado (7 casos de 171) y con la utilización del anexo No 41 “*Acuerdo de Pago*” desactualizado (10 casos de 27), los cuales hacen parte integral de la Circular Normativa No 100; en ocho casos se registraron los acuerdos como peticiones, quejas y reclamos, procedimiento eliminado en el mes de junio de 2012; se presentaron observaciones en la aplicación y cancelación de obligaciones normalizadas en el aplicativo de apoyo del proceso (COBRA) para 5 casos de 140, y en el seguimiento y registro en el aplicativo COBRA de los acuerdos incumplidos (30 casos de 90).

La Sucursal ha pasado de un promedio de excepciones del **4%** en el cumplimiento de las directrices establecidas en su Sistema de Control Interno (para el periodo periodo julio de 2010 a agosto de 2011), a un **15.1%** en promedio para la vigencia auditada.

De otra parte, se evidenciaron tres actas del Comité de Cartera de la Sucursal, con firmas del Gerente Comercial de esa dependencia presuntamente falsificadas, así como en una de ellas se evidenció la misma situación para la firma del Gerente de Defensa Judicial de CISA. Por lo anterior, se puso en conocimiento de las autoridades competentes el hecho, tal y como lo manifestó a este despacho este último funcionario.

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

Se evidenció el cumplimiento en la Sucursal de las políticas internas de Prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo (LA/FT); no obstante, en el Proceso de Comercialización de Inmuebles y Muebles de la Sucursal, en seis casos no se obtuvo evidencia del origen de los recursos de los ofertantes; en dos casos de veinticinco, no se evidenció la declaración de renta de los ofertantes o la certificación de No Declarante; en un caso la declaración de renta es ilegible, y en un caso las declaraciones de renta son de la empresa del ofertante, pero no de la persona natural a quien se aprobó la venta.

Asimismo, para el proceso de Normalización de Cartera se evidenció que en cuatro casos, se realizó la consulta en la lista OFAC, con listas desactualizadas entre 1 y 5 meses, y en dos casos no se diligenció la Declaración de Origen de Fondos.

Es importante señalar que la Sucursal obtuvo un **3%** de excepciones en el periodo auditado, frente a un **19%** en promedio (determinado para el periodo periodo julio de 2010 a agosto de 2011), evidenciándose una disminución significativa en las excepciones por este concepto en las dos últimas vigencias auditadas.



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)

## **Sub Comité del Sistema de Control Interno**

El 19 de noviembre de 2012, sesionó el Sub Comité del Sistema de Control Interno en la Sucursal Bogotá, de conformidad con lo establecido en el Comité Coordinación del Sistema de Control Interno en su sesión del 20 de enero de 2010, cuyos resultados se detallaron en el numeral **4.3** del presente informe.

## **5. FIRMAS**

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

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

**WILLIAM G RAMÍREZ SÁNCHEZ**  
**ANALISTA AUDITORÍA INTERNA**



Certificado No. SC 6502-1

**ANEXO No 1**

Criterio	observación	oferente	ID INMUEBLE
Verificación de soportes establecidos en el Anexo No 1 de la CN No 69	No se evidencia la consulta de Morosidad en CISA	HOLGER RICARDO RINCÓN BLANCO	15146
		JOSÉ RAMIRO ANGARITA ROJAS	4698
		EISENHOWER GABRIEL ROZO CAÑÓN	16797
		FIDEL OCAMPO PEÑUELA	3619
		LILIANA CALDERÓN OLAYA Y WILLIAM ESTEBAN PARRA	2674
		CARLOS HUMBERTO CÁCERES OSORIO	15130
		LILIANA CALDERÓN OLAYA	16890
		CARLOS HUMBERTO CÁCERES OSORIO	16920
		LILIANA CALDERON OLAYA	17248 A 17295 48 lotes
		JOSÉ ÁLVARO PRADA MARÍN	16840
		ROSALBINA MEDINA DE BASTO	17579
		VILMA ESPERANZA POLO CORDABA Y PEDRO VARGAS	17621
		LUIS EDUARDO GALINDO PULIDO	17391
		BLANCA CIELO BERMEO MUSE	7446
		GRAFIQ EDITORES S.A.S JAIRO CARRERO BOLIVAR	16793
		INVERSIONES RANCHO HR S.A.S JOSÉ RICARDO BAUTISTA JIMÉNEZ	7514
		DESARROLLOS METROPOLITANOS S.A HERNÁN DUARTE TORRRES	2429
		ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA C.A LUIS EDUARDO ARCINIEGAS TELLEZ	16944
		ALIANZA GENERADORA DE BIENES S.A.S GINA MARIA BOLIVAR CAMACHO	16996
		ARCELANDIA S.A JENARO ANTONI CALLE ZAPATA	5490
		MUNICIPIO DE TUNJA FERNANDO FLOREZ ESPINOSA	17016
		THEKCA INGENIERIA S.A. MIGUEL ANGEL DURAN FORERO	4823
		PARROQUIA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESUS DE CHQ JOSÉ ARMANDO GONGORA LOAIZA	17241
		REPRESENTACIONES LUALCOR EU LUIS ALFONSO CORREDOR GARCÍA	17561
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE PRODUCTORES DE PAPA JUAN DANIEL PÉREZ DUQUE	16859		



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)

Criterio	observación	oferente	ID INMUEBLE
Verificación de las decisiones tomadas en el Comité de Venta de Inmuebles de la Sucursal	Diferencias entre el Formato de Análisis de Oferta - FAO y el acta de aprobación, toda vez que en la aprobación se indica que se utilizó la política de proindivisos, siendo este caso un inmueble invadido; no obstante, se utilizó la política correspondiente.	CARLOS HUMBERTO CÁCERES OSORIO	15130
		INVERSIONES RANCHO HR S.A.S JOSÉ RICARDO BAUTISTA JIMÉNEZ	7514

## ANEXO No 2

Criterio	observación	Obligación	Fecha Comité	Número Comité
Verificación de Anexos y Procedimientos actualizados	Anexo No 20 Persona Natural Desactualizado	10610004208	12-jul-12	019
		10609004532	12-jul-12	Sucursal Manual N°16
		10609002611	12-jul-12	cosm16
		11401010360	12-jul-12	CSM00016
		11401011836	24-jul-12	CSM021
		11401006411	26-jul-12	
		10610003587	27-jul-12	CAOM4
	No se evidencia la utilización del Anexo No 41 "Acuerdo de pago FNG" (15 dic de 2011 a 20 de junio de 2012)	10602001027	30-ene-12	COS00004
		10607001515	31-ene-12	CAO00005
		10609000784	16-feb-12	CAO00008
		10609002956	24-feb-12	CSM0001
		10608001135	11-mar-12	COS00003
		10603002037	09-abr-12	CAO00008
	No se evidencia la utilización del Anexo No 41 "Acuerdo de pago" (20 de junio de 2012)	10602004668	10-abr-12	COS00007
		10609003052	12-jul-12	CSM00019
		10610003827	16-jul-12	CSM0016
	No se debía generar Sqr, modificado el 20 De Junio De 2012	10610002882	27-jul-12	CAOM003
		11401001450	22-jun-12	CSM00013
		11401002019	22-jun-12	CSM00013
		10610004208	12-jul-12	019
		10609002611	12-jul-12	cosm16
		10606002334	12-jul-12	00019
		11401009620	24-jul-12	021
		11401002414	14-ago-12	cosm24
	10501005339	29-ago-12	0026	



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)

### Registros en COBRA

Criterio	observación	Obligación	Fecha Comité	Número Comité	Vr Registrado
Verificación de registros contra el aplicativo Cobra	Acuerdos cancelados, no obstante, presentan saldos en el aplicativo Cobra	10602001375 10602001374	6,500,000	23-ene-12	15,559,174
		10602001110 10602001111 11401010312	30,000,000	30-may-12	145,684,312
		10610004719 10602000341	36,863,000	31-may-12	68,043,625
		10602000841 10609004448	5,689,408	12-jul-12	11,345,330
		10602009954 10602009955 11401000514	6,795,700	29-ago-12	4,767,871

Criterio	observación	Cliente	Fecha Comité	Número Comité	Vr Registrado	Fecha registro de Último contacto
Verificación de registros contra el aplicativo Cobra	Acuerdos incumplidos que no presentan seguimiento > a dos meses	813008332	16-nov-11	CSM 48	8,316,010	21-ene-11
		830116806	08-nov-11	CMP 8 NOVI	276,957,361	27-jul-11
		51736011	31-oct-11	CSM 71	5,030,789	19-oct-11
		80578858	05-oct-11	COS00037	10,770,405	29-nov-11
		36163122	24-ene-12	SUC 05	535,914	12-dic-11
		41785524	31-oct-11	CSM 71	3,270,141	13-dic-11
		20302707	21-oct-11	CSM00037	7,437,028	20-dic-11
		93420212	12-dic-11	CSM 040	25,040,796	27-dic-11
		79600353	16-nov-11	CSM 70	4,196,662	29-dic-11
		34542626	10-feb-12	VICE 7	1,857,603	05-ene-12



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)



Criterio	observación	Cliente	Fecha Comité	Número Comité	Vr Registrado	Fecha registro de Último contacto
Verificación de registros contra el aplicativo Cobra	Acuerdos incumplidos que no presentan seguimiento > a dos meses	93397841	19-oct-11	CSM 37	4,840,862	19-ene-12
		41736904	10-nov-11	COS00042	3,829,128	25-ene-12
		26501826	27-ene-12	CSM 001	681,374	31-ene-12
		15045674	01-sep-11	CSM00031	3,768,667	06-feb-12
		79333801	19-sep-11	COSM 58	3,991,410	14-feb-12
		20552421	17-ene-12	CMS0001	1,162,635	28-feb-12
		20743927	16-nov-11	CSM 70	6,437,798	29-feb-12
		65781099	20-ene-12	COS00003	7,080,933	09-mar-12
		4637291	23-mar-12	CSM0005 IN	16,701,234	20-mar-12
		2394069	23-mar-12	CSM0005 IN	12,546,109	20-mar-12
		79643981	16-nov-11	CSM 70	9,001,206	21-mar-12
		38284424	28-mar-12	PREAPROBAD	1,726,313	28-mar-12
		7719928	25-ene-12	CSM 004	2,413,462	09-abr-12
		52430124	11-abr-12	PREAPROBAD	1,490,558	11-abr-12
		52500790	13-abr-12	PREAPROBAD	509,033	13-abr-12
		830051035	30-ene-12	COS00004	112,223,894	23-abr-12
		830142285	02-dic-11	CAO00064	9,477,722	30-abr-12
		18107855	04-oct-11	CAO00055	794,050	03-may-12
		80393407	22-nov-11	PRESIDENCI	22,056,074	14-may-12
		80072763	15-sep-11	COS00039	15,549,698	16-may-12
		19482898	29-feb-12	CAO00002	7,484,426	25-may-12
		89000549	27-abr-12	PREAPROBAD	8,375,838	14-jun-12
		52863805	29-feb-12	COS00007	18,076,392	20-jun-12



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)

Criterio	observación	Cliente	Fecha Comité	Número Comité	Vr Registrado	Fecha registro de Último contacto
Verificación de registros contra el aplicativo Cobra	Acuerdos incumplidos que no presentan seguimiento > a dos mes	80012196	24-nov-11	COV00035	22,556,339	21-jun-12
		19055254	28-nov-11	PRESIDENCI	22,893,654	09-jul-12
		41684651	16-abr-12	PREAPROBAD	5,627,855	15-ago-12
		68291696	26-abr-12	PREAPROBAD	5,141,401	15-ago-12
		7182099	16-may-12	PREAPROBAD	3,304,651	15-ago-12
		79547582	27-jul-12	CAOM4	5,282,678	28-sep-12



Certificado No. SC 6502-1