



**MinHacienda**  
Ministerio de Hacienda  
y Crédito Público

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN A LA SUCURSAL BOGOTÁ**  
Periodo septiembre 2014 a septiembre 2015

Diciembre 23 de 2015

---

**Central de Inversiones S.A. – CISA**

---



# Objetivo General

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

# Objetivos Específicos

- Evaluar el cumplimiento de las políticas internas para los procesos de Normalización de Cartera y Comercialización de Inmuebles.
- Evaluar el cumplimiento de las políticas internas para la aplicación de pagos de las normalizaciones de cartera gestionadas en la sucursal.
- Evaluar el cumplimiento de la normativa externa e interna frente al reporte y actualización en centrales de riesgo de los clientes de la cartera gestionada en la Sucursal.
- Evaluación del adecuado registro en los aplicativos de apoyo de la información administrativa de los inmuebles y de las operaciones de normalización de cartera.

# Objetivos Específicos

- Evaluación de la eficiencia en la administración de los inmuebles de la entidad (oportunidad en los pagos de administración, mantenimiento, y saneamiento administrativo de los inmuebles del inventario).
- Verificar en la Sucursal la aplicación de los controles implementados por la organización, para prevenir el Lavado de Activos y/o la Financiación del Terrorismo (LA/FT).

# Alcance

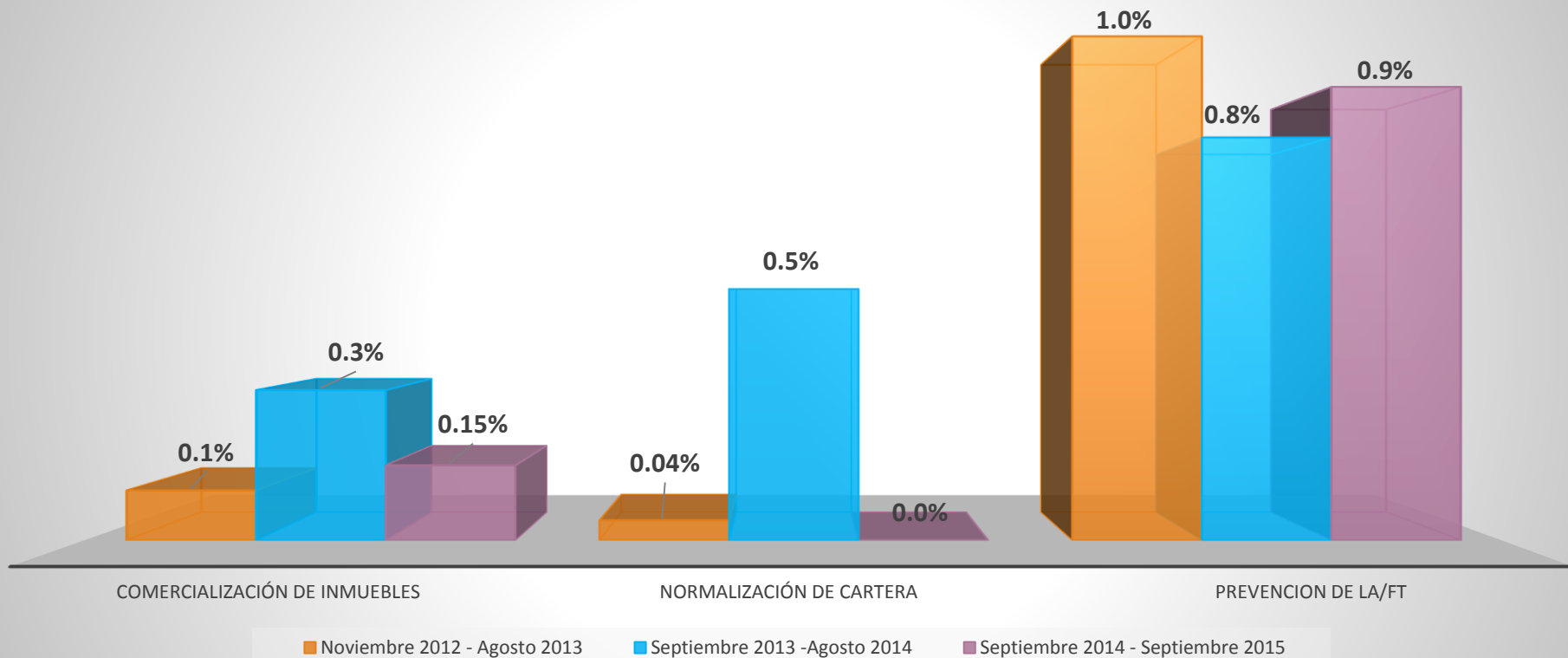
- El alcance incluye la evaluación de los procesos de Comercialización de Inmuebles (49 inmuebles vendidos), que corresponden al 99% en valor de las ventas de inmuebles en la Sucursal y al 61% en cantidad realizadas durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2015.
- Se seleccionaron 171 acuerdos de pago que corresponden al 46% de las aprobaciones realizadas por los comités de cartera de la sucursal (2.978. millones), en el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2015.
- Se seleccionaron 325 gastos administrativos de inmuebles del inventario efectuados por la sucursal en el periodo comprendido entre el 1º de septiembre de 2014 y el 30 de septiembre de 2015.
- Se seleccionaron 60 obligaciones para validar la correcta y oportuna aplicación de los pagos imputados a ellas.
- Se seleccionaron 40 obligaciones normalizadas para la evaluación del procedimiento de reporte y actualización en las centrales de riesgo.
- La evaluación se realizó con la normatividad vigente desde su emisión original, incluyendo sus modificaciones y/o actualizaciones realizadas posteriormente.

La Sucursal Bogotá cumplió con las políticas establecidas en la normatividad interna para el periodo verificado en los siguientes procesos:

- Comercialización de Inmuebles – Circular Normativa N° 69
- Normalización de Cartera – Circular Normativa N° 100.
- Gestión Operativa – Circular Normativa N° 29
- Prevención del Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo – Circular Normativa N° 71.

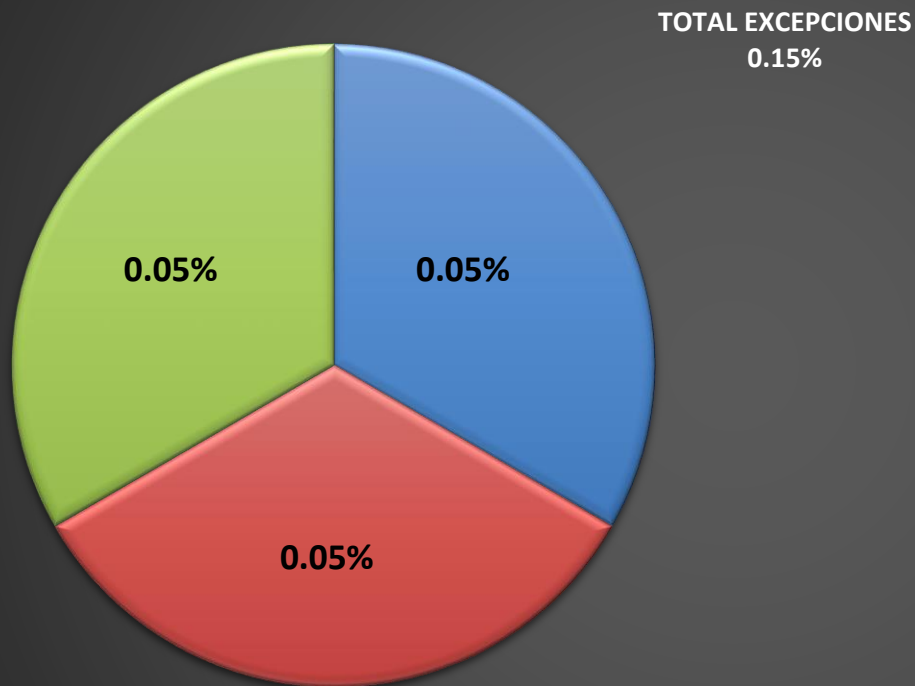
# Nivel de Excepciones de la Sucursal Bogotá Comparado con las Auditorías de Gestión Previas

7



# Excepciones en el Proceso de Comercialización de Inmuebles Sucursal Bogotá septiembre 2014 – septiembre de 2015

8

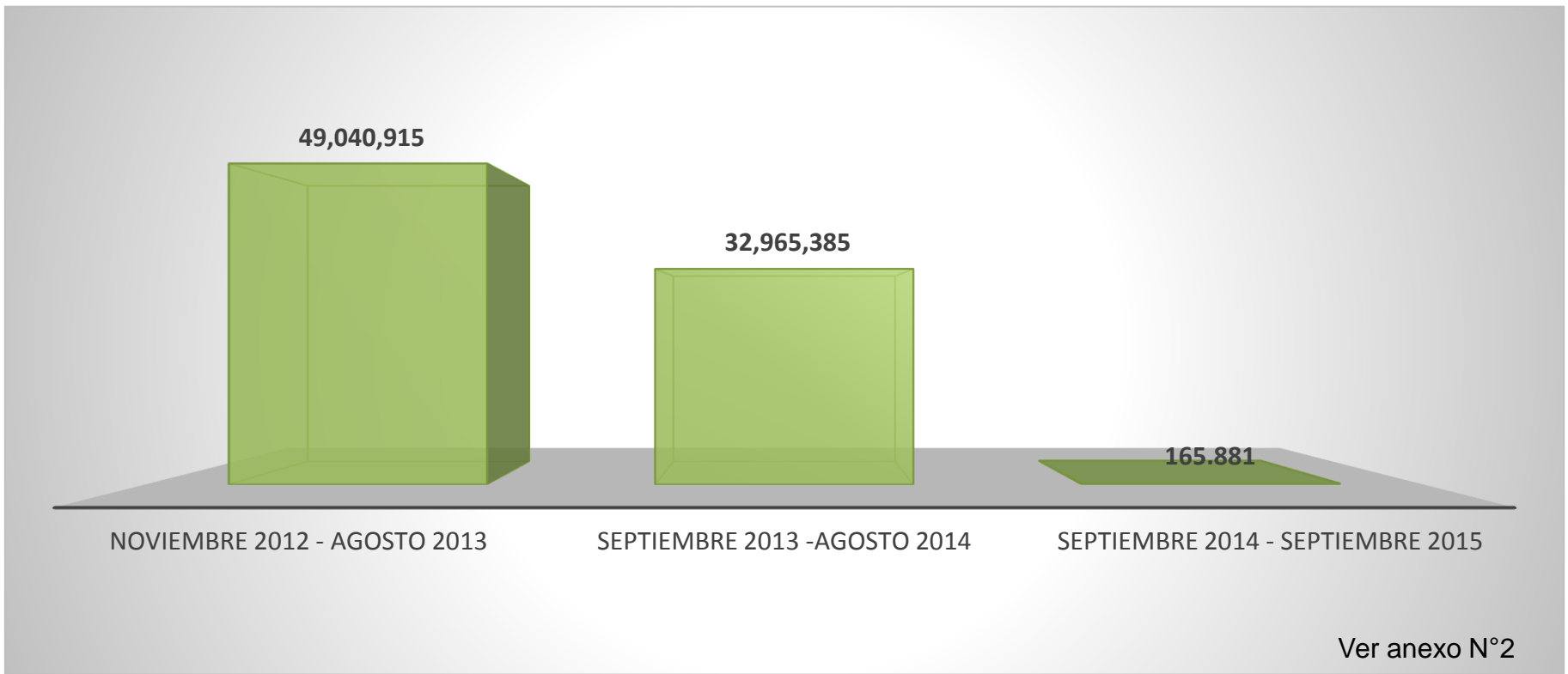


- Incumplimiento del numeral 4.3.4.1 (procedimiento de rechazo de oferta por no activarse puja) de la Circular Normativa No 69 (un caso).
- La consulta de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría General de la República fue realizada 12 días después de la aprobación de la oferta en el comité (un caso).
- La puja se activó dos días después de la radicación de la oferta por parte del cliente, contrario a lo establecido en el numeral 4.3.4.2 de la Circular Normativa No 69 (un caso).
- En un caso el acta de comité VPI-17-2015, no se encuentra suscrita por la Vicepresidente de Inmuebles de ese entonces (este hallazgo no pondera en las excepciones de la sucursal).

Ver anexo N°1



# Gastos originados por extemporaneidades, sanciones o reconexiones en la administración de inmuebles del inventario de la Sucursal



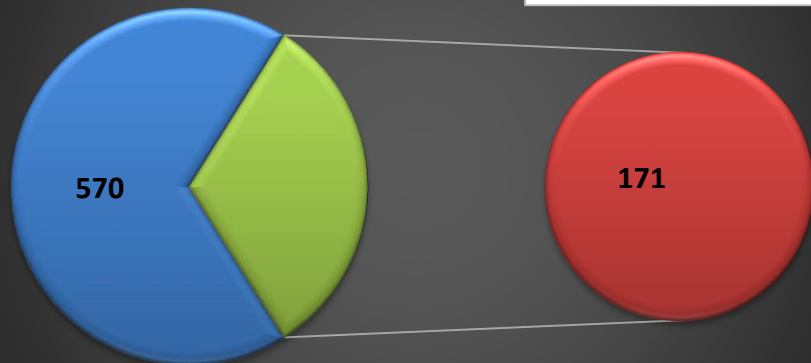
Ver anexo N°2

# Universo y selección de Muestra en Normalización de Cartera en la Sucursal Bogotá

10

## Muestra en Cantidad

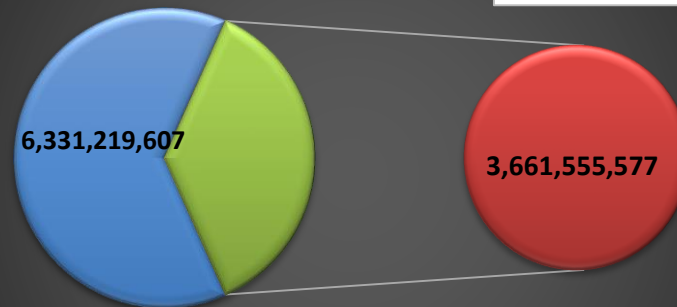
Total selección **47%**



- Número de Obligaciones Normalizadas en la Sucursal
- Muestra de Auditoría

## Muestra en Valor

Total selección **58%**



- Valor de Obligaciones Normalizadas en la Sucursal
- Muestra de Auditoría

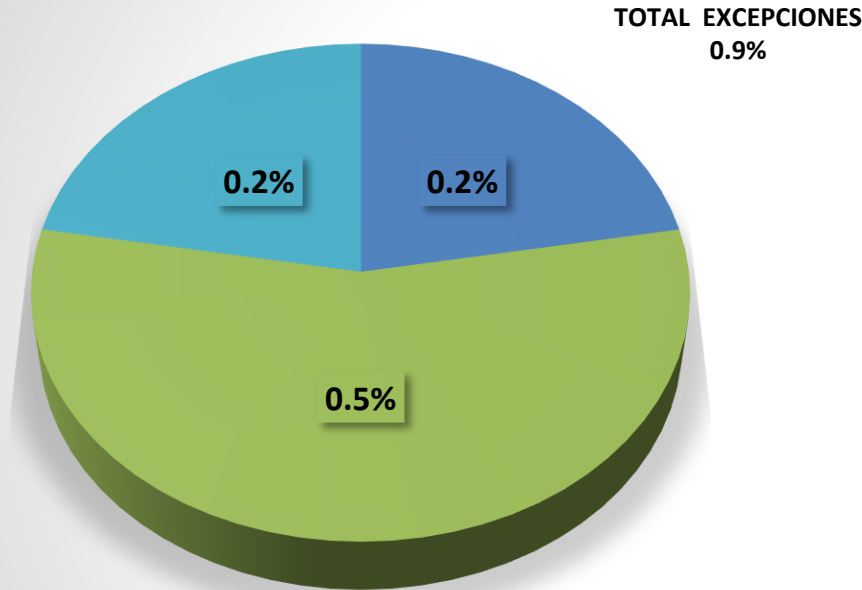


En la verificación realizada a la aplicación de las políticas institucionales de Normalización de Cartera, a la oportuna aplicación de pagos a las obligaciones normalizadas, y al reporte y actualización en Centrales de Riesgo, no se evidenciaron excepciones en las muestras seleccionadas.

# Excepciones en el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

## Sucursal Bogotá septiembre 2014 – septiembre de 2015

12



■ La consulta de world check tiene fecha posterior al comité de aprobación (830118333)

■ La consulta world check fue realizada con un mes de anterioridad al comité de aprobación (800212176-43970906-19229812)

■ No se dio cumplimiento al acápite 2 "Requisitos" del numeral 1 "Requisitos y documentación financiera" del manual interno de conocimiento del cliente, anexo 033 de la Circular Normativa 69 (17152).

Var anexo N°3

# ANEXOS

# Anexo N° 1

Observación	Cantidad
<p><b>Incumplimiento del numeral 4.3.4.1 (procedimiento de rechazo de oferta por no activarse puja) de la Circular Normativa No 69:</b> El cliente AMERCORP SAS ofertó por los ID 17650-17651 con fecha 12 de Noviembre de 2014, se realizó la activación de puja solo para el ID 17651, mientras que para el ID 17650 no se activó la puja, no se evidenció comunicado al oferente rechazando la oferta ni tampoco quedó plasmado en el acta de comité de sucursal las razones por las cuales no se activó la puja, incumpliendo el numeral 4.3.4.1 "Condiciones Generales" de la Circular Normativa 69.</p> <p><b>Comentarios de la Sucursal Bogotá</b></p> <p>"En relación con las ofertas de MERCORP SAS nos permitimos efectuar las siguientes precisiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Con fecha 12 de noviembre de 2014 se radica oferta por los ID 17650 y 17651 por valor de \$334 Millones, discriminado así: 17650: \$112.600.000 17651: \$221.400.000</li> </ul> <p>Subidas las ofertas se activa puja únicamente por el ID 17651, contactando al cliente para que nuevamente radique oferta por el ID 17650 mejorando su valor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Con fecha 17 de Noviembre de 2014 se radica oferta por el ID 17650 por valor de \$119.600.000, activándose puja por este inmueble.</li> <li>✓ Se realiza carta de aprobación incluyendo los dos ID que suman \$341.000.000 (17651:\$221.400.00 y 17650:\$119.600.000)".</li> </ul> <p><b>Comentarios del Proceso de Auditoría Interna</b></p> <p>No se evidenció comunicado al cliente informando el rechazo de la oferta, e igualmente en el acta de comité no se indica la razón por la que la puja para el inmueble 17650 no se activó; lo anterior ya que la Circular Normativa 69 en el numeral 4.3.4.1 establece "En el evento en que la oferta no cumpla con los requisitos antes señalados en los numerales 1 y 2, el Coordinador de Inmuebles, según aplique, deberá informar de dicha situación al oferente rechazando la oferta y al comité de sucursal de las ofertas que no cumplieron con los requisitos para activar la puja".</p>	1
<p>La consulta de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría General de la República fue realizada 12 días después de la aprobación de la oferta en el comité BOG 01 del 7 de enero de 2015 (ID 17670).</p>	1

# Anexo N° 1

Observación	Cantidad
<p><b>La puja se activó dos días después de la radicación de la oferta por parte del cliente, contrario a lo establecido en el numeral 4.3.4.2 de la Circular Normativa No 69</b>, ya que fue publicada por la Sucursal el 3 de septiembre de 2014, aún cuando la oferta fue radicada antes de las 4 de la tarde del día lunes 1º de septiembre de 2014 (17939).</p> <p><b>Comentarios de la Sucursal Bogotá</b>  <i>"En relación con la puja del ID 17939, esta no inicio el día de radicación de la oferta toda vez que esta inmueble estaba compuesto por dos ID (17939-18541) siendo jurídicamente uno solo, razón por la cual se hizo necesario que al interior del aplicativo se efectuara un ajuste dejando un solo ID (17939) y de esta forma poder activar la puja, la cual se dio surtido esta trámite hasta el día 3 de septiembre de 2014".</i></p> <p><b>Comentarios del Proceso de Auditoría Interna</b>                      De acuerdo con la Circular Normativa 69 numeral 4.3.4.2 <i>"Presentación de Ofertas y Documentación Requerida"</i> establece:  <i>"El Coordinador de Inmuebles procederá a abrir el sobre y verificar que la oferta se encuentre debidamente diligenciada, para que la misma sea publicada el mismo día de presentación, siempre que la(s) oferta(s) haya(n) sido radicada(s) antes de las 4 :00 p.m".</i></p>	1
<p>El acta de comité VPI-17-2015, no se encuentra suscrita por la Vicepresidente de Inmuebles de ese entonces y quien preside el Comité conforme lo establecido en el numeral 4.3.4.5 de la Circular Normativa 69; por lo anterior no es posible establecer si el citado comité contaba con el respectivo quorum para deliberar y aprobar las negociaciones presentadas en esta instancia (ID 17184).</p>	N/A
<b>TOTAL EXCEPCIONES</b>	<b>0.15%</b>

En la verificación de los pagos generados por los inmuebles del inventario de la Sucursal Bogotá en el periodo de evaluación, se evidenció que en algunas facturas o cuentas de cobro se cancelaron intereses de mora, los cuales ascendieron \$165.881.

Comprobante de giro	Comprobante de causación	ID	Fecha a Nombre de CISA	Concepto	Periodo facturado	Valor	Intereses	Valor Girado
150211-00143	150218-01319	2653	09/12/2005	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	Años anteriores y 2015	70,434	32,250	102,684
150811-00091	150818-00607	18632	16/09/2005	VALORIZACION	2008-2015	74,869	133,631	208,500
<b>Total</b>						<b>145,303</b>	<b>165,881</b>	<b>311,184</b>



Observación	Cantidad
<p><b>La consulta de world check tiene fecha posterior al comité de aprobación ( 830118333)</b></p> <p><b>Comentarios de la Sucursal Bogotá</b>  <i>“Fecha Propuesta: Brigada octubre 2014                      Consulta world check del 30-10-2014                      Negocio incorporado en el Comité COS00335 que fue citado con fecha 29-10-2014 y desarrollado el 30 de Octubre, sin perjuicio que el sistema refleja la fecha de citación.”</i></p> <p><b>Comentarios del Proceso de Auditoría Interna</b>                      Es conveniente que en los casos en que se realiza una citación para comité y este no pueda sesionar, el aplicativo lo cierre automáticamente y se cree otro con la fecha real de sesión a fin de garantizar la veracidad de la información contenida en el aplicativo Cobra.</p>	1
<p><b>La consulta world check fue realizada con un mes de anterioridad al comité de aprobación (800212176-43970906-19229812)</b></p> <p><b>Comentarios de la Sucursal Bogotá</b>  <i>“No obstante que las consultas aparece con un mes de anterioridad, corresponden a gestión de cobro previa de cara a establecer que es viable una negociación con el cliente.                      Sin embargo se efectuaran los correctivos del caso frente a la oportunidad de mejora en este aspecto “</i></p>	3

Observación	Cantidad
<p><b>No se dio cumplimiento al acápite 2 “Requisitos” del numeral 1 “Requisitos y documentación financiera” del manual interno de conocimiento del cliente, anexo 033 de la Circular Normativa 69 (17152).</b></p> <p><b>Comentarios de la Sucursal Bogotá</b> <i>“En relación con la venta el cliente anexo Declaración de Renta, sobre la cual se evidencio que los Ingresos no sustentaban la compra del inmueble, por lo que requirió soporte al cliente de la procedencia de los dineros con los cuales compraría el citado bien, así las cosas anexo Promesa de Compraventa de un inmueble que vendía en el Departamento de Antioquía, todo esto se encuentra debidamente argumentado en el conocimiento del cliente que se incluye en la Ficha de Presentación del Negocio”.</i></p> <p><b>Comentarios del Proceso de Auditoría Interna</b> De acuerdo con la Circular Normativa 69 numeral 4.3.4.4 <i>“Evaluación de Ofertas al finalizar el Proceso de Oferta Pública Simple (Puja), Evaluación del oferente establece “El coordinador de Inmuebles deberá verificar que la oferta venga acompañada con los documentos relacionados en el formato de oferta comercial.</i> <i>Adicionalmente deberá realizar las siguientes validaciones:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <i>Consulta CIFIN (responsable: el Coordinador de Inmuebles)</i></li><li>✓ <i>Consulta Morosidad CISA solicitada a Normalización de activos (responsable: el Coordinador de Inmuebles)</i></li><li>✓ <i>Consulta CISA que no tiene incumplimientos de contratos con CISA, consultado a: Gerencia Legal a los Coordinadores de Inmuebles de todas las sucursales.</i></li><li>✓ <b><i>Cumplir con lo establecido en el manual de conocimiento al cliente” (resaltado fuera de texto).</i></b></li></ul>	1

# Anexo N° 3

Observación	Cantidad
<p>Igualmente en el “Manual Interno de Conocimiento del Cliente” acápite 2 “Requisitos” del numeral 1 “Requisitos y documentación financiera” establece:</p> <p><i>“Tener un nivel de activos de mínimo el 70% del precio mínimo de venta del (os) inmueble (s) a ofertar.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><i>Cuando el oferente es un declarante se observa el renglón correspondiente al patrimonio líquido, este valor deberá ser mayor o igual al 70% del precio mínimo de venta del inmueble (resaltado fuera de texto).</i></b></li> <li>• <i>Cuando se trata de una persona natural no declarante, el valor de activos se tomará del balance”.</i></li> </ul> <p>Por lo anterior y por ser el cliente un declarante debía contar con un patrimonio líquido mínimo del 70% del valor del inmueble a ofertar (\$175.000.000); sin embargo en este caso el cliente contaba con un patrimonio líquido de 8.16% sobre el valor ofertado del inmueble (su patrimonio líquido es de \$20.420.000). De ahí que la Sucursal incumplió con lo establecido en el numeral 4.3.4.4 de la Circular Normativa 69, pese a que se hayan documentado otras fuentes de recursos con los que el cliente financiaría la compra del inmueble en cuestión.</p>	
<b>TOTAL EXCEPCIONES</b>	<b>0.9%</b>