



INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

GENERALIDADES

Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 02 de abril de 2024
Destinatario del informe:	Subdirección Administrativa y Financiera
Nombre del informe:	Auditoría de seguimiento a la relación de acreencias pendientes de pago, 2 (segundo) semestre de 2023.
Tipo de informe:	() Preliminar (X) Definitivo
Objetivo general del informe:	Verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable en cuanto al saneamiento y manejo dado a los deudores morosos y a las acreencias a favor del Instituto.

CONTEXTO

Objetivo de Desarrollo Sostenible:	Ciudades y comunidades sostenibles.
Objetivo Estratégico Institucional:	Gestionar los recursos financieros y las actividades requeridas para el desarrollo de los programas y proyectos institucionales, a través de la vinculación de actores públicos, privados, comunitarios y académicos.
Dimensión – Política MIPG:	2ª dimensión Dirección estratégica y planeación. Política Planeación Institucional.
Principios y valores (MIPG, Servidor Público, Institucionales):	Diligencia. Orientación a resultados. Los siete (7) principios de la función administrativa, definidos en la Constitución Política de Colombia – artículo 209: Igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Así, como el principio de la debida diligencia; estipulado por el Instituto mediante el Acuerdo No. 8 del 16 de febrero de 2011, modificado en los Acuerdos 09 N°15 del 22 de septiembre de 2017.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE - JOCI

Objetivos específicos del informe (Cuando aplique):	Presentar el informe semestral acreencias pendientes de pago, 2 (segundo) semestre de 2023. Brindar recomendaciones tendientes a la implementación de acciones de mejora que permitan optimizar el recaudo de la cartera y el ingreso de recursos al Instituto.
Alcance del informe:	Se analizará la información del 2 (segundo) semestre de 2023 correspondiente a la cartera hipotecaria del Instituto y la aplicación de la normatividad interna y externa.
Limitación al alcance del informe (Cuando aplique):	La información no fue remitida de conformidad con lo requerido por los auditores, quedando pendiente los siguientes temas: <ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Copia de los correos electrónicos enviados por contabilidad con las conciliaciones bancarias del 2do semestre del año 2023 para ser revisadas por tesorería.</u> ❖ <u>Informe en Excel del valor discriminado de la cartera por recuperar al 31 de diciembre de 2023. (La propia, la de CORVIDE y FOVIMED).</u> ❖ <u>Informe de gestión sobre el trabajo realizado a las partidas conciliatorias pendientes de la cuenta bancaria 00950092815, durante el 2do semestre de 2023.</u> ❖ <u>Informe del control del plan de pagos realizado por la Oficina de Nómina de la Entidad a los empleados que presentan programa de vivienda del ISVIMED, de conformidad con el monto aprobado y desembolsado, el plazo de la deuda, los intereses fijados y el</u>





	<p>cumplimiento de los pagos pactados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Informe del Contador de los ingresos y egresos producidos en la cuenta destinada al Programa de vivienda del 3er y 4to trimestre de 2023, presentado a los miembros del Comité de Vivienda.</u> ❖ <u>Conciliaciones bancarias de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2023, correspondiente a la cuenta de ahorros N° cero, tres, uno, siete, cero, cero, cero, cuarto, cuatro, siete, uno (031700004471) del banco Davivienda, denominada "Programa de Vivienda para los servidores del ISVIMED"</u> <p><u>“Por lo anteriormente señalado, se recomienda a la alta dirección que los temas dejados de examinar en esta auditoría sean objeto de análisis en el próximo comité de gestión y desempeño, igualmente, se hace necesario que se realice una autoevaluación por parte de la línea estratégica, la primera y segunda línea de defensa, que permitan evaluar los controles y riesgos con respecto a la información que no fue suministrada al equipo JOCI”.</u></p>
<p>Equipo auditor:</p>	<p>Héctor Francisco Preciado – Jefe de Oficina de Control Interno. Isabel Duque Benjumea – Profesional Universitario - Contratista de Apoyo-JOCI.</p>
<p>Muestra de auditoría:</p>	<p>Se verificaron y analizaron con sus respectivos soportes del 2do semestre del año 2023, las actas de reunión de comité de cartera #8, #9, #10, y #11, los cuadros de cartera, los informes de reportes mensuales y saldos de cartera, los comités de cartera, información procesos de cobro, la conciliación de la cartera que se cotejó en SMO con el indicador “Eficacia del Recaudo de Cartera Hipotecaria” de los meses de julio-diciembre de 2023.</p>
<p>Metodología y procedimientos aplicados:</p>	<p>Las pruebas de auditoría se enfocaron en verificar el cumplimiento normativo de los criterios anteriormente descritos, así como de aquellos que fueron surgiendo a medida que avanzaba la ejecución de la auditoría.</p>
<p>Resumen ejecutivo:</p>	<p>A través del Memorando (SIFI) N°127 del 15 de marzo de 2024, se comunicó el informe preliminar para que se analizaran las observaciones u oportunidades de mejora o recomendaciones plasmada en éste, luego el día 21 de marzo del año en curso se socializó el informe preliminar y en la reunión se pudo constatar que parte de la información descrita como limitaciones al alcance del informe preliminar fue aportada en debida forma por los auditados, dicha limitación fue eliminada y no quedó incluida como parte integral del informe definitivo.</p> <p>Durante la auditoría no se pudieron identificar todas las deficiencias que pudieren existir en la información rendida por los auditados para verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable en cuanto al saneamiento y manejo dado a los deudores morosos y a las acreencias a favor del Instituto; sino solamente aquellas detectadas dentro de las muestras evaluadas.</p> <p>En cumplimiento al artículo 8 de la ley 716 de 2011, el cual contempla la necesidad de efectuar vigilancia y control al tema de las acreencias, la Oficina de Control Interno de conformidad con lo establecido en los artículos 2º, 3º y 12, de la Ley 87 de 1993, evaluó en forma separada, independiente y objetiva lo siguiente:</p> <p style="text-align: center;">CARTERA HIPOTECARIA – CREDITOS EMPLEADOS Y OTROS PRESTAMOS CONCEDIDOS</p>





Para la administración, control y dirección de la cartera hipotecaria (otros créditos concedidos), el Instituto adoptó el manual de crédito y cartera a través del Acuerdo N°08 del 16 de febrero de 2011 y luego bajo los Acuerdos 09 de 2017, 15 de 2017, 17 de 2019 y Acuerdo 01 del 17 de agosto de 2023, se modificó el acuerdo N°08 y se establecieron diferentes actores para la administración, control y dirección.

El programa de vivienda para los servidores públicos del ISVIMED, se creó mediante la resolución N°1376 de 2018 y el 30 de diciembre de 2020 el Instituto a través de la resolución N°1205 reglamentó el programa de vivienda, esta última fue modificada en parte por la resolución N°307 de 2021.

El 26 de agosto de 2021, el ISVIMED emitió la resolución 348, donde se creó el comité de vivienda y el 4 de octubre de 2021, se emitió la resolución N°415, por medio de la cual se dio apertura a la convocatoria N°1 del comité de vivienda del Instituto.

De conformidad con el seguimiento realizado durante la auditoría a las gestiones administrativas, financieras y procesales para la recuperación de la cartera del Instituto durante el 2do semestre del año 2023, se pudo constatar lo siguiente:

1. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LOS SERVIDORES DEL ISVIMED:

Los auditados no aportaron la información solicitada a través del Memorando Interno N°25 de 2024, por lo anterior, la JOCI no podrá determinar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales establecidas, así como los riesgos y los controles de las medidas adoptadas para el saneamiento y manejo de los deudores morosos y a las acreencias a favor del Instituto.

Durante el 2do semestre del año 2023, en el Balance de Prueba con corte al 31 de diciembre de 2023 y expedido por el líder de contabilidad del Instituto, se observó un saldo por concepto de "Préstamos por Cobrar – Créditos Empleados" de: \$2.414.759.447, saldo que al 30 de junio de 2023 ascendía a: \$1.928.803.758.

Con la información anterior, solo podemos determinar que hubo un incremento en el movimiento de la cuenta de préstamos por cobrar a empleados del 25,194% con respecto al corte del 1er semestre del año 2023, pero a través de la auditoría no logramos observar por falta de información, los movimientos por los conceptos de intereses, rendimientos financieros, desembolsos de créditos, costos financieros entre otros. A continuación, el detalle de los saldos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

30 de junio de 2023:





Cod. Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo Anterior	Valor Débito	Valor Crédito	Saldo Actual
138490019001	OTROS DEUDORES	10,890,111,564	141,614,897	10,426,980,945	604,745,516
138490019004	INTERESES PAGOS SEGURIDAD SOCIAL	388,300	0	0	388,300
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	2,040,175,212	14,367,038	74,707,883	1,979,834,367
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	3,791,556,436	14,367,038	74,707,883	3,731,215,591
141525	CREDITOS EMPLEADOS	1,931,947,278	2,595,726	5,739,246	1,928,803,758
14152501	CREDITOS EMPLEADOS	1,931,947,278	2,595,726	5,739,246	1,928,803,758
1415250101	CREDITOS HIPOTECARIOS	1,931,947,278	2,595,726	5,739,246	1,928,803,758
141525010101	CREDITO HIPOTECARIO EMPLEADOS	1,931,947,278	2,595,726	5,739,246	1,928,803,758

Fuente: anexos contabilidad 1er semestre

31 de diciembre de 2023:

14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	3.284.220.318	804.383.965	691.902.484	3.396.701.799
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	5.035.601.542	589.051.807	691.902.484	4.932.750.865
141525	CREDITOS EMPLEADOS	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
14152501	Creditos empleados	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
1415250101	Creditos Hipotecarios	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
141525010101	Credito Hipotecario Empleados	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447

Fuente: Balance de Prueba al 31-12-2023

Desde la JOCI, se deja la observación del no cumplimiento de la normatividad en cuanto a la entrega de información cuando sea requerida por los entes de control interno o externo.

2. COMITÉ DE CARTERA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

A través de la auditoría, se pudo observar que se realizaron 6 (seis) comités de cartera, cuyas actas son de la #7 a la #11, las cuales no fueron compartidas en su totalidad por los auditados, para esta auditoría solo se evidenciaron las actas #8, #9, #10, y #11, las cuales contienen información correspondiente a las gestiones administrativas, procesales y financieras generadas entre los meses de agosto a noviembre de 2023 por el Instituto.

Por medio de la auditoría, se validó (verificación de cada una de las actas) la ejecución y cumplimiento de las actividades y compromisos acordados en cada uno de los comités realizados durante los meses de agosto a noviembre de 2023.

Luego de verificadas y analizadas las 4 (cuatro) actas de Comité de Cartera (Subdirección Administrativa y Financiera), se pudo constatar lo siguiente:

*La base de datos de la cartera hipotecaria se encuentra muy desactualizada, se hace necesario dar prioridad a construir una base de datos más real con el objetivo de disminuir el incremento de la cartera de los deudores con más de 540 días en mora.

*En diferentes comités se ha venido evaluando la situación de 77 deudores que no ha sido posible localizarlos a pesar de las diferentes gestiones realizadas para ello, en el acuerdo 08 de 2011 en el numeral 9.2 en el último párrafo da facultades al comité para estos casos especiales.





Depurada la información al 31 de agosto de 2023 por parte del equipo de cartera, se observó que 58 de los 77 deudores podrían requerir del alcance jurídico a través de cobro ejecutivo y su valor total adeudado es de: \$204.654.315, desde la Subdirección administrativa y financiera se enviará oficio de solicitud de inicio del cobro a la subdirección jurídica.

Durante la auditoría se observó que existen casos en los que existe una alerta por la posible prescripción de la deuda y siendo del caso el proceso a seguir ante el comité de sostenibilidad contable para depurar la información y tener un saldo de cartera real.

*Se sigue observando que el comité de cartera subdirección administrativa y financiera continúa autorizando operaciones financieras de conformidad con el numeral 5.2.2 del acuerdo N°08 de 2011.

Desde la JOCI, se reitera que según el artículo 4 (cuarto) del acuerdo N°09 de 2017, el numeral 5.2.2. del acuerdo N°08 de 2011 fue modificado y allí no quedó contemplada la autorización para realizar operaciones hasta por un valor de 100 SMMLV, de lo anterior, se puede concluir que el Instituto no está dando aplicación y cumplimiento a la normatividad vigente que rige la materia.

3. BOLETÍN DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO #40: **CORTE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023:**

El Instituto, tuvo plazo para transmitir los datos del reporte semestral en el sistema CHIP de la categoría del BDME (formulario CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL) con corte al 30 de noviembre de 2023 hasta el 15 de diciembre de 2024. El reporte fue rendido el 4 de diciembre de 2023, evidenciándose oportunidad en el procedimiento, ya que se efectuó dentro de los lineamientos normativos establecidos en el Artículo 3° de la Resolución 037 del 5 de febrero de 2018 (durante los 10 primeros días calendario del mes de diciembre de 2023).

Anexo 1.

Evidencia rendición de la información Boletín Deudores Morosos del Estado #40 en la plataforma gubernamental Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 6 de 23



MINISTERIO DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO



CONTADURÍA
GENERAL DE LA NACIÓN

Resultado de la consulta
Estado de transmisión y publicación en Web

ENTIDAD REPORTANTE:	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín						
CÓDIGO DE LA ENTIDAD:	240405001						
INFORME:	CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL						
FECHA DE CONSULTA:	2023/10/01 24:00						
Código de Envío	Fecha de Corte	Fecha de Recepción	Fecha de Proceso	Registros Leídos	Registros Publicados	Registros Rechazados	Estado del Cargue
4437574	2023/11/30 24:00	2023/12/04 15:02	2023/12/04 15:38	76	76	0	CARGADO TOTALMENTE

Fecha última actualización:

2023/11/30 24:00

Calle 26 No 69 - 76, Edificio Elemento Torre 1 (Aire) - Piso 15

PBX +57(601) 492 64 00

<http://www.contaduria.gov.co> E-mail: bdme@contaduria.gov.co

Para información adicional puede comunicarse al PBX (1) 4926400 ext 263

Bogotá D.C. - Colombia

Fuente: <https://www.chip.gov.co/>

Histórico de Envíos

240405001 - Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Estado: ACTIVO

SubEstado: NINGUNO

Categoría	Periodo	Formulario	Fecha Recepción Contaduría	Fecha Envío Entidad	Estado	Medio	Tipo
BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO - BDME	2023-11-11	CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL	2023-12-04 15:02:52.0	2023-12-04 00:00:00.0	Aceptado	ENLINEA	Categoría

Fuente: <https://www.chip.gov.co/>

Reporte de Información

Entidad: Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Ámbito: GENERAL_BDME

Categoría: BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO - BDME

Periodo: 2023 - 11-11

Formulario: CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL



Nivel...

TIPO DE DEUDOR	CODIGO	NOMBRE	NUMERO DE LA OBLIGACION	NUMERO DE IDENTIFICACION	TIPO DE IDENTIFICACION	NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL	VALOR DE LA OBLIGACIÓN(Pesos)	ESTADO DE LA DEUDA
PERSONA NATURAL	1	DEUDOR PRINCIPAL					111345145	
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8554	43873782	CEDULA DE CIUDADANÍA	ARELIS MABEL ACEVEDO CANO	8020565	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8556	43799942	CEDULA DE CIUDADANÍA	KERLEY CRISTINA RUZ RODRIGUEZ	11434587	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8756	1035969190	CEDULA DE CIUDADANÍA	DUMERNEY BOHORQUEZ BELTRAN	7455080	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8042	42921168	CEDULA DE CIUDADANÍA	ANA PATRICIA ALVAREZ HENAO	10092745	En discusión Judicial-Demanda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8508	15702208	CEDULA DE CIUDADANÍA	LUIS GUILLERMO QUINTERO RAMIREZ	11028714	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8110	39177214	CEDULA DE CIUDADANÍA	SANDRA PATRICIA ALZATE CARDONA	12138191	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8113	39210470	CEDULA DE CIUDADANÍA	LUZ MARY ARANGO TABARES	11822141	En discusión Judicial-Demanda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8127	42884965	CEDULA DE CIUDADANÍA	GLADYS ELENA ALVAREZ TAMAYO	13778911	Sin Leyenda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8140	43104203	CEDULA DE CIUDADANÍA	ANA RUBIELA SANTANA LEZCANO	13020503	En discusión Judicial-Demanda
	1	DEUDOR PRINCIPAL	FR8173	43530338	CEDULA DE CIUDADANÍA	GLORIA PATRICIA LOPEZ	28640374	En discusión Judicial-Demanda

Fuente: <https://www.chip.gov.co/>

Durante el 2do semestre del año 2023 se presentó y se dio a conocer el Boletín de Deudores Morosos del Estado BDME #40 con corte al 30 de noviembre de 2023, este informe corresponde a los deudores morosos que tienen contraída una obligación con el Instituto, cuya cuantía es mayor a \$5.800.000 (año 2023) y una mora superior a seis (6) cuotas, lo anterior, corresponde a la sumatoria de la obligación principal, más los intereses





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

corrientes, intereses de mora, comisiones, sanciones, entre otros. El BDME #40 del Isvimed suma un valor en saldo vencido de \$806.176.313, unos intereses corrientes, intereses moratorios y seguros de \$307.278.833 para una deuda total de \$1.113.455.146

El Instituto dio cumplimiento a los parámetros establecidos en el artículo 12 de la Ley 1266 de 2008 y en el numeral 4 literal C de la Carta Circular No 001 de 2011. A continuación, el detalle:

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín
Departamento de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NIT 900014480-8

Medellín,

Señor (a)

ARELIS MABEL ACEVEDO CANO
43573782

2892895- 4360708 - 3206609624 - 3206266699 - 3206609694
CL 91 92A 31
22091 - C.N.OCC LAS FLORES

Asunto: Notificación de Reporte en Boletín de Deudores Morosos del Estado

Cordial saludo,

Desde el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED, trabajamos diariamente con el propósito de facilitar que miles de ciudadanos puedan acceder a los recursos para hacer realidad el sueño de tener una solución de vivienda, y una vez que se accede a los mismos, es vital y de obligatorio cumplimiento el pago de dichas obligaciones dentro de las fechas establecidas para ello.

Revisada su obligación, se evidencia que reporta un atraso en el pago, por tanto, tenemos el deber de reportarlo en el Boletín de Deudores Morosos del Estado N°

En el BDME #40 con corte al 30 de noviembre (II Semestre de 2023), se observó una disminución del saldo total de la deuda (\$1.113.455.146) con respecto al II Semestre de 2022 (\$1.147.185.418).

A través de la auditoría se pudo realizar el comparativo del valor total de la cartera vencida del Instituto durante los semestres de los años 2020, 2021, 2022 y 2023. A continuación, el detalle:

Semestre	Valor Vencido	Saldo total deuda	Valor que corresponde a intereses corrientes, intereses moratorios y seguros	Var %	Diferencia Semestre anterior
I Semestre 2020	417.028.233	856.906.913	439.878.680		
II Semestre 2020	482.094.805	742.175.086	260.080.281	16%	65.066.572
I Semestre 2021	579.600.798	1.009.795.236	430.194.438	20%	97.505.993
II Semestre 2021	658.166.117	1.103.891.908	445.725.791	14%	78.565.319
I Semestre 2022	640.916.415	1.027.972.713	387.056.298	-3%	17.249.702
II Semestre 2022	752.671.750	1.147.185.418	394.513.668	17%	11.755.335
I Semestre 2023	794.039.146	1.143.055.937	349.016.791	5%	41.367.396
II Semestre 2023	806.176.313	1.113.455.146	307.278.833	2%	12.137.167

Fuente: soportes aportados por los auditados.





Mediante la auditoría, se pudo constatar que la director y contador del Instituto como responsables del cumplimiento de los procedimientos relacionados con el suministro de la información reportada en el BDME, así como de su contenido, permanencia y actualización, durante el 2do semestre del año 2023, publicaron los retiros de las personas naturales reportadas en el Boletín, lo anterior de conformidad con la resolución 037 del 5 de febrero de 2018 CGN.

Histórico de Envíos

240405001 - Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Estado: ACTIVO

SubEstado: NINGUNO

Categoría	Periodo	Formulario	Fecha Recapción Contaduría	Fecha Envío Entidad	Estado	Medio	Tipo
BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO - BDME	2023-10-10	CGN2009_BDME_RETIRQS	2023-12-04 15:53:21.0	2023-12-04 00:00:00.0	Aceptado	ENLINEA	Categoría

Fuente: <https://www.chip.gov.co/>

Por medio de la auditoría, se verificó que la entidad está dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la norma para el envío de información a la UAE Contaduría General de la Nación relacionada con el Boletín de Deudores Morosos del Estado (BDME) y recomendamos a la Subdirección Jurídica y Administrativa y Financiera:

- ✓ Continuar realizando gestiones administrativas, procesales y financieras, seguimientos y controles más eficientes para evitar que se siga presentando incremento en la mora de las cuotas.
- ✓ Incluir en el Procedimiento para el Manejo de la Cartera Hipotecaria P-GF-07 versión 13 del 21 de junio de 2023, en la actividad 5 (Listado de deudores morosos que a una fecha de corte tienen contraída una obligación con el Instituto cuya cuantía supera los 5 SMMLV y una mora superior a 6 meses), el procedimiento a seguir en el momento que exista un retiro, cancelación y actualización de las personas naturales reportadas en el BDME, de conformidad con lo establecido en la resolución 037 de 2018 CGN.
- ✓ Incluir en el Procedimiento para el Manejo de la Cartera Hipotecaria P-GF-07 versión 13 del 21 de junio de 2023, en la actividad 5 (Listado de deudores morosos que a una fecha de corte tienen contraída una obligación con el Instituto cuya cuantía supera los 5 SMMLV y una mora superior a 6 meses), seguir las instrucciones contempladas en el artículo 12 de la Ley 1266 de 2008 y en el numeral 4 literal C de la Carta Circular No 001 de 2011, donde se establece que las entidades públicas que reporten el Boletín de Deudores Morosos del Estado - BDME deben cumplir con la obligación de comunicar al deudor moroso, con más de 20 días de anticipación a la novedad semestral, que será reportado en el BDME, para que cancele o pueda controvertir las obligaciones. En los casos en que se genere el reporte sin el cumplimiento de la comunicación y no se haya extinguido la obligación o cuota, se deberá retirar el reporte y cumplir con la comunicación antes de realizarlo nuevamente





Desde la JOCI, se recomienda tener constantemente actualizadas las bases de datos de los deudores morosos del estado, para seguir dando cumplimiento a la normatividad que rige la materia.

4. ESTANDARIZACIÓN DE COBRO PERSUASIVO Y COACTIVO:

La JOCI viene realizando seguimiento especial desde auditorías anteriores a casos especiales que la Subdirección Administrativa y Financiera, en el año 2021 remitió a la Subdirección Jurídica, para que se realizara el rastreo a la cartera judicializada, la presentación de demandas y terminación de procesos jurídicos (cobros persuasivos y coactivos).

Lo anterior, corresponde a los beneficiarios que en su momento recibieron subsidios por parte de la Nación, el Departamento y el Municipio, pero les quedó un saldo pendiente por pagar como abono a cierre financiero y como estos no disponían del recurso, el instituto los financió, pero no realizaron los respectivos pagos, razón por la cual estas obligaciones pasaron a cobro coactivo.

Bajo el Acuerdo 01 del 17 de agosto de 2023, se modificó en parte el acuerdo N°8 de 2011, con este la entidad estableció un manual de cobro coactivo que tiene por objeto señalar las directrices y procedimientos necesarios para que la dependencia encargada de realizar las gestiones de recaudo y cobro dentro del Instituto realice de manera ágil, eficiente, oportuna y transparente, el cobro de las obligaciones a favor del ISVIMED, de conformidad con lo establecido en la Constitución Nacional y las demás normas sobre la materia.

Desde la JOCI, se realizará seguimiento a las acciones trazadas por los auditados en el plan de mejoramiento presentado para subsanar las observaciones planteadas en auditorías anteriores.

5. GESTIÓN PROCESOS ESCRITURACIÓN/ MODIFICACIÓN DE ACREEDOR:

La JOCI, desde auditorías anteriores viene planteando la necesidad de dar cumplimiento al proceso de modificación de escrituras pendientes a favor de la Cooperativa Financiera "CONFIAR", durante el 2do semestre del año 2023, no se cumplió con el plan de trabajo que estableció la Subdirección Jurídica (área de vivienda nueva), la cual consiste en proyectar unas minutas de modificación (escritura) de acreedores hipotecarios, de conformidad con la base de datos revisada y debidamente aprobada por el área de cartera para luego ser enviada a la notaría, sin avizorarse una solución a corto o mediano plazo.

(...)

"La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a finales del año 2021 devolvió al Instituto algunas minutas e impartió ciertas instrucciones para ser tenidas en cuenta, por ello la Subdirección Jurídica de la entidad, realizó la revisión de cada una de las minutas de cancelación de hipoteca devueltas y no encontró ninguna razón jurídica por la cual se sustentará la decisión de devolución." (...)

Durante la presente auditoria se pudo identificar que no se han realizado gestiones ante la notaría para seguir con el proceso de escrituración y/o





modificación de cartera, desde la subdirección jurídica se viene planteando una nueva estrategia, ya que al no ser viable cambiar el acreedor hipotecario, los procesos de cobro coactivo o administrativo se adelantaran solo con el documento de cesión, el cual es un documento viable para iniciar cobros ejecutivos.

La situación anterior, ha sido reiterativa y cuenta con un plan de mejoramiento, por lo tanto, se evidencia que no se tienen establecidos controles eficaces, desde la JOCI se recomienda evaluar y elaborar mayores controles y seguimientos por parte de las Subdirección Jurídica y la Administrativa y Financiera, para subsanar el tema del proceso de escrituración.

6. GENERACIÓN DE REPORTES MENSUALES Y SALDOS DE CARTERA DE LOS DEUDORES DEL INSTITUTO:

A través de la auditoría, se pudo constatar que la entidad con el objeto de generar los reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto suscribió contrato con la empresa DominiSoft SAS.

ESTADO PORTAFOLIO DE CARTERA HIPOTECARIA

Se realizó seguimiento al estado de la cartera institucional con corte al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con pruebas aportadas por tesorería y contabilidad, donde se evidenció lo siguiente:

6.1.*CARTERA POR COMPONENTES: La cartera del Instituto se encuentra conformada por cuatro (4) componentes: saldo a capital, intereses corrientes, intereses de mora y seguros vencidos. A continuación, el saldo detallado por cada componente durante el 2 (segundo) semestre del año 2023 (pruebas aportadas por tesorería).

TESORERIA:

INFORME DE PORTAFOLIO CARTERA HIPOTECARIA						
INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN -ISVIMED-						
NIT 900.014.480-8						
CONCEPTO	II SEMESTRE 2023					
	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
SALDO INICIAL	2.570.679.167	2.570.679.167	2.555.162.350	2.533.381.479	2.517.006.786	2.495.479.857
(+)NUEVAS OBLIGACIONES REGISTRADAS	0	0	0	0	0	0
(+)NOTAS DEBITO / AJUSTE INTERESES MORA	0	0	0	239	205	73
(+)INTERESES FINANCIEROS CONTABLES	0	9.636.171	9.638.793	9.422.334	9.322.708	9.171.357
(+)INTERESES CONTABLES POR MORA	0	9.600.749	9.704.531	9.707.931	9.692.496	9.817.752
(+)SEGURO CONTABLE	0	2.333.996	2.303.724	2.262.145	2.236.546	2.249.907
(+)RECAUDO DEL MES	0	-38.755.058	-30.314.195	-37.628.066	-35.489.377	-22.625.851
(-)INTERESES Y SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0	1.667.325	1.290.698	1.266.904	625.890	1.272.473
(+)NOTA DE CARTERA	0	0	0	0	0	0
(-)AJUSTE EN CUENTAS	0	0	-14.404.422	-1.406.180	-7.915.397	0
SALDO FINAL	\$ 2.570.679.167	\$ 2.555.162.350	\$ 2.533.381.479	\$ 2.517.006.786	\$ 2.495.479.857	\$ 2.495.365.568

Fuente: soportes aportados por los auditados.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto con corte al 31 de diciembre de 2023 era de \$2.495.365.568, discriminado de la siguiente manera:


CARTERA POR COMPONENTES A DICIEMBRE 31 DE 2023		
SALDO CAPITAL	1.700.562.006	68,15%
INTERESES CORRIENTES	360.323.808	14,44%
SEGUROS VENCIDOS	80.260.198	3,22%
INTERESES MORA	354.219.555	14,20%
TOTAL DEUDA 31-12-2023	2.495.365.567	100,00%

El saldo capital de \$1.700.562.006, corresponde al 68,15% del total de la cartera por cobrar que informa la tesorería del Instituto al finalizar el 2do semestre del año 2023.

En el informe del estado de la cartera institucional con corte al 31 de diciembre de 2023, se evidencia un saldo de la cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) de **\$2.495.365.568**.

CONTABILIDAD:

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto, reflejado en el Balance de Prueba al 31 de diciembre de 2023, presenta un saldo en la cuenta contable 1415 "Préstamos Concedidos" (cifra que representa el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) por valor de \$4.932.750.865, esta cifra corresponde al valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados a los empleados (\$2.414.759.447) y crédito a los beneficiarios de los proyectos habitacionales (\$2.517.991.418).



INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN
NIT: 900.014.480.8

Página 3 de 74
Fecha de proceso 23/02/2024
Hora de Proceso 09:21:33

BALANCE DE PRUEBA A 9 NIVELES
Diciembre de 2023
PLAN CONTABLE : NIIF

Cod. Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo Anterior	Valor Débito	Valor Crédito	Saldo Actual
1384	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	718.231.125	3.301.774	495.358.243	226.174.656
138490	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	718.231.125	3.301.774	495.358.243	226.174.656
13849001	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	718.231.125	3.301.774	495.358.243	226.174.656
1384900101	PREFINANCIACION DE PROYECTOS HABITACIONALES	197.787.900	0	0	197.787.900
138490010101	PREFINANCIACION SUBSIDIOS NACIONALES	93.067.900	0	0	93.067.900
138490010106	PREFINANCIACION PROYECTO VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	104.720.000	0	0	104.720.000
1384900102	INCAPACIDADES PENDIENTES DE COBRO	22.270.115	0	0	22.270.115
138490010201	EPS SURA-INCAPACIDADES PENDIENTES DE COBRO	17.031.860	0	0	17.031.860
138490010202	EPS COOMEVA-INCAPACIDADES PENDIENTES DE COBRO	4.897.851	0	0	4.897.851
138490010206	MEDIMAS EPS SAS-INCAPACIDADES PENDIENTES DE COBRO	340.404	0	0	340.404
1384900190	OTROS DEUDORES	498.173.110	3.301.774	495.358.243	6.116.641
138490019001	OTROS DEUDORES	497.784.810	3.301.774	495.358.243	5.728.341
138490019004	INTERESES PAGOS SEGURIDAD SOCIAL	388.300	0	0	388.300
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	3.284.220.318	804.383.965	691.902.484	3.396.701.799
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	5.035.601.542	589.051.807	691.902.484	4.932.750.865
141525	CREDITOS EMPLEADOS	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
14152501	CREDITOS EMPLEADOS	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
1415250101	CREDITOS HIPOTECARIOS	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
141525010101	CREDITO HIPOTECARIO EMPLEADOS	2.423.493.811	15.030.819	23.765.183	2.414.759.447
141590	OTROS PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	2.612.107.731	574.020.988	668.137.301	2.517.991.418
14159001	OTROS PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	2.612.107.731	574.020.988	668.137.301	2.517.991.418
1415900101	CREDITOS HIPOTECARIOS	2.612.107.731	574.020.988	668.137.301	2.517.991.418
141590010102	SALDO CREDITOS HIPOTECARIOS	1.235.353.576	551.509.426	0	1.786.863.002
141590010103	RECAUDO ABONO CREDITOS HIPOTECARIOS	(37.628.066)	0	35.489.377	(73.117.443)
141590010104	INTERESES DE FINANCIACIÓN- CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	791.868.159	9.171.357	434.167.886	366.871.630
141590010105	INTERESES DE MORA- CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	377.840.509	9.817.752	32.971.564	354.686.697
141590010106	SEGUROS- CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	136.492.407	2.249.907	57.327.328	81.414.986
141590010107	INTERESES Y SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	108.181.146	1.272.546	108.181.146	1.272.546
1480	DETERIORO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS POR COBRAR (CR)	(1.751.381.224)	215.332.158	0	(1.536.049.066)
148003	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	(1.751.381.224)	215.332.158	0	(1.536.049.066)
14800301	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	(1.751.381.224)	215.332.158	0	(1.536.049.066)

Fuente: soportes aportados por los auditados.





El saldo de \$2.495.365.568, generado en el reporte y saldos de cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) Vs saldo de \$2.517.991.418, contabilizado en el Balance de Prueba con cierre al 31 de diciembre de 2023, arrojan una diferencia de: \$22.625.850.

Desde la oficina de control interno, se observa que durante el 2 (segundo) semestre del 2023, las cifras que revelan la situación financiera del Instituto a través de informes y reportes contables y financieros (que son útiles para el control y la toma de decisiones sobre los recursos por parte de diversos usuarios), no reflejan la realidad financiera de la entidad.

En la auditoría del 2do semestre del año 2021, del año 2022 y del 1er semestre de 2023, la JOCI ya había informado esta misma situación y presenta plan de mejoramiento, se reitera la necesidad de realizar gestiones que apunten a presentar información financiera que cumpla con las características fundamentales de relevancia y representación fiel de que trata el Régimen de Contabilidad Pública.

A lo anterior se suma, que de conformidad con el Procedimiento P-GF-06 para el manejo de la tesorería, en la actividad 7 se indica que mensualmente el área contable debe enviar a tesorería las conciliaciones bancarias por medio de correo electrónico para que se realice el saneamiento correspondiente por tesorería, se firme y se remiten a contabilidad nuevamente, pero durante la auditoría se pudo evidenciar que las áreas de contabilidad y tesorería no presentaron las copias de las conciliaciones solicitadas a través del memorando #29 del 9 de febrero de 2024.

Por lo anteriormente expresado, desde la JOCI se observa que existe desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso y no se están cumpliendo con los procedimientos establecidos por el Instituto para que no se generen errores en la entrega y contabilización de la información.

6.2*SALDO CARTERA ADMINISTRADA: Para la administración de la cartera hipotecaria del Instituto, se celebró contrato con la empresa Dominisoft, quienes prestaron el servicio para la generación de reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto durante el año 2023.

El saldo total de la cartera administrada al 31 de diciembre de 2023 es de \$2.495.365.568 que corresponde a 427 obligaciones, en el siguiente cuadro se observa la edad de la cartera (vencimiento), el número de obligaciones pendientes, saldo capital pendiente, intereses corrientes, seguros vencidos, intereses de mora y el saldo total de la cartera

CARTERA POR EDADES 31 DE DICIEMBRE 2023								
RANGOS	Nº OBLIGACIÓN	TOTAL SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	TOTAL SEGUROS VENCIDOS TOTAL	TOTAL INTERESES DE MORA	TOTAL Saldo Deuda	Porcentaje	
0-60 DÍAS	172	\$ 512.482.334	\$ 5.044.505	\$ 1.075.256	\$ 100.564	\$ 518.702.659	21%	
151-360 DÍAS	28	\$ 92.587.624	\$ 5.936.783	\$ 1.289.512	\$ 1.038.605	\$ 100.852.524	4%	
361-540 DÍAS	19	\$ 88.300.117	\$ 10.097.318	\$ 1.715.222	\$ 2.483.757	\$ 102.596.414	4%	
61-150 DÍAS	33	\$ 107.317.205	\$ 3.446.998	\$ 685.997	\$ 343.550	\$ 111.793.750	4%	
MAS DE 540 DÍAS	175	\$ 899.874.726	\$ 335.798.204	\$ 75.494.211	\$ 350.253.079	\$ 1.661.420.220	67%	
Total general	427	\$ 1.700.562.006	\$ 360.323.808	\$ 80.260.198	\$ 354.219.555	\$ 2.495.365.568	100%	





6.3. *CARTERA POR PROYECTOS: Al finalizar el mes de diciembre de 2023, el portafolio de cartera (de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería) se evidencia que la cartera cerró con un total de 427 (cuatrocientos veintisiete) obligaciones, con un saldo capital de \$1.700.562.006 y un saldo deuda total que asciende a: \$2.495.365.568.

Al finalizar el mes de diciembre de 2021 y 2022, el portafolio de cartera cerró con un total de 509 y 471 obligaciones respectivamente.

Durante el año 2023 se cancelaron de 44 obligaciones, observándose un incremento de 6 obligaciones más que el año 2022 (38 canceladas 2022). A continuación, el detalle:

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS COMPARATIVO						
Item	Proyecto	Cantidad 31-12-2021	Cantidad 31-12-2022	Cantidad 31-12-2023	Cantidad Cancelada 2023	Porcentaje Participación
1	CNOCC LAS FLORES	34	31	27	4	6,32%
2	CNOCC LA HUERTA	145	127	118	9	27,63%
3	CNOCC LA MONTAÑA	107	99	93	6	21,78%
4	CNOCC LA AURORA	132	127	109	18	25,53%
5	QUINTANA I	2	2	2	0	0,47%
6	CNOCC LA CASCADA	9	9	9	0	2,11%
7	LIMONAR IV	8	8	7	1	1,64%
8	MIRADOR DE CALASANZ	1	1	1	0	0,23%
9	CNOCC NAZARETH	25	23	22	1	5,15%
10	EL TIROL	7	6	6	0	1,41%
11	CNOCC CANTARES	26	25	21	4	4,92%
12	CNOCC CHAGUALON	10	10	9	1	2,11%
13	CNOCC HERRADURA	2	2	2	0	0,47%
14	CNOCC RENACERES	1	1	1	0	0,23%
15	CNOCC JUAN BOBO I	0	0	0	0	0,00%
16	CNOCC LA HERRERA	0	0	0	0	0,00%
TOTAL		509	471	427	44	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.

6.4. *CARTERA POR EDADES AL 31-12-2023:

CARTERA POR EDADES AL 31 DICIEMBRE 2023				
EDAD CARTERA	EDAD CARTERA CUOTAS	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA
0-60 DÍAS	0-2 Cuotas	172	518.702.659	20,79%
61-150 DÍAS	3-5 Cuotas	33	100.852.524	4,04%
151-360 DÍAS	6-12 Cuotas	28	102.596.414	4,11%
361-540 DÍAS	13-18 Cuotas	19	111.793.750	4,48%
> 540 DÍAS	>=19 Cuotas	175	1.661.420.220	66,58%
TOTAL GENERAL		427	2.495.365.567	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.





De la tabla anterior se puede deducir que el 66,58% (\$1.661.420.200) del saldo de la cartera, presenta un vencimiento mayor a 540 días de mora (vencimiento más alto), es decir, son 175 obligaciones con más de 19 cuotas vencidas.

La JOCI reitera que existe un plan de mejoramiento por la misma observación, se recomienda a las Subdirecciones Jurídica y Administrativa y Financiera continuar realizando gestiones procesales, administrativas y financieras, seguimientos y controles más eficientes a la cartera institucional para evitar que se presente incremento en la mora de las cuotas más vencidas.

7. GESTION RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA:

De conformidad con los datos contenidos en el SIFI – SMO – GESTION FINANCIERA - EFICACIA DEL RECAUDO DE CARTERA HIPOTECARIA, durante el 2do semestre de 2023, se pudo evidenciar lo siguiente:

RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA JULIO A DICIEMBRE 2023				
Mes	Valor Recaudado	Valor Presupuestado a Recaudar	Diferencia	Resultados
JULIO	\$ 47.616.074	\$ 33.145.828	14.470.246	143,66%
AGOSTO	\$ 38.766.957	\$ 33.145.828	5.621.129	116,96%
SEPTIEMBRE	\$ 30.452.160	\$ 33.145.828	-2.693.668	91,87%
OCTUBRE	\$ 37.651.945	\$ 33.145.828	4.506.117	113,59%
NOVIEMBRE	\$ 35.704.377	\$ 33.145.828	2.558.549	107,72%
DICIEMBRE	\$ 20.956.337	\$ 33.145.828	-12.189.491	63,22%
TOTAL	\$ 211.147.850	\$ 198.874.968	\$ 12.272.882	106,17%

Fuente: Datos SIFI-SMO

Durante 2 (dos) meses del 2do semestre de 2023 (septiembre y diciembre), no se alcanzó la meta establecida y para los otros 4 (cuatro) meses restantes, se dio cumplimiento a la cifra presupuestada de recaudos a través de la implementación de planes de trabajo y estrategias como la invitación por medio de cartas, llamadas telefónicas, e-mail o WhatsApp a los deudores para ponerse al día en su obligación.

En la tabla anterior, se puede evidenciar que durante los meses de julio, agosto, octubre y noviembre se presentó un incremento en el recaudo, debido a factores como: abonos representativos a las obligaciones, dos o tres abonos al mes, además se durante la auditoría se pudo observar que en el mes de noviembre hubo retrasos en el envío de la facturación a los deudores, por problemas de descuadre en la información por parte del proveedor de la información.

Indicadores SMO – GESTIÓN FINANCIERA:

* A través del SMO, se observa que la gestión mensual del proceso de recaudo de la cartera de julio a diciembre de 2023, la cual presentaba una meta periódica de recaudo mensual de: \$33.145.828, fue eficaz,





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

La subdirección administrativa y financiera en los 2 (dos) meses que no cumplió con las metas mensuales establecidas, planteó actividades que ayudaran al cumplimiento de estas, como son: incrementar la cifra de los recaudos mediante planes de trabajo de cobro persuasivo (acercamiento directo con los deudores para invitarlos a poner al día la obligación) y acuerdos de pago.

Durante la auditoria se constató que para el año 2023, el Instituto disminuyó en un 10% el valor presupuestado a recaudar con respecto a los años 2017,2018,2019,2020,2021 y 2022. A continuación, el detalle:

SMO - VALOR PRESUPUESTADO A RECAUDAR 2016 - 2023			
AÑO	Valor Presupuestado a Recaudar	Variación	Diferencia Año Anterior
2016	\$ 33.297.974		
2017	\$ 36.908.754	11%	\$ 3.610.780
2018	\$ 36.908.754	0%	\$ 0
2019	\$ 36.908.754	0%	\$ 0
2020	\$ 36.908.754	0%	\$ 0
2021	\$ 36.908.754	0%	\$ 0
2022	\$ 36.908.754	0%	\$ 0
2023	\$ 33.145.828	-10%	-\$ 3.762.926

Fuente: Datos SIFI-SMO

En la información general de la medición del indicador, se observa que la meta periódica establecida para el recaudo mensual durante el año 2023 es de: \$38.908.754 y en el análisis mensual que se realiza por parte de la subdirección administrativa y financiera presentan como meta mensual presupuestada a recaudar de: \$33.145.828.

MEDICIÓN DEL INDICADOR

Meta anual: 466905048 ---- Meta cuatrenio: 0 --- Meta periódica: 38908754

Periodo 2023

Mes	VALOR		Resultado	Análisis
	VALOR RECAUDADO	PRESUPUESTADO A RECAUDAR		
● ENERO	26859955.0	33145828.0	81.04	DURANTE EL MES DE ENERO SE ALCANZO 81,04% DE LA META ESTABLECIDA SE ESPERA INCREMENTAR LA CIFRA DE LOS RECAUDOS MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN PLANES DE TRABAJO PARA LOGRAR LA META MENSUAL ESTABLECIDA. - CARTERA HIPOTECARIA ENERO 2023 User Actualiza: - Fecha Actualizacion: 2023-02-07 09:56:44
● FEBRERO	39469433.0	33145828.0	100.0	PARA EL MES DE FEBRERO, SE EVIDENCIA UN AUMENTO DEL 19,08% EN EL RECAUDO MENSUAL, ESTO COMO RESULTADO DE LA GESTIÓN DE COBRO PERSUASIVO REALIZADA MEDIANTE LLAMADAS TELEFONICAS Y ATENCIÓN PRESENCIAL, POR LO TANTO, SE CONTINUARÁ TRABAJANDO A FIN DE INCREMENTAR LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA. - ANALISIS DE INDICAR FEBRERO 2023 User Actualiza: - Fecha Actualizacion: 2023-03-01 15:50:53





SMO - SISTEMA DE MEDICIÓN ORGANIZACIONAL - INFORMACIÓN GENERAL

Proceso	GESTION FINANCIERA
Código Indicador	GF-03
Nombre indicador	EFICACIA DEL RECAUDO DE CARTERA HIPOTECARIA.
Definición del indicador	N.A
Objetivo del indicador	EVALUAR EL RECAUDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA, DE TAL MANERA QUE PERMITA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA META Y LA EFICIENCIA DE LAS POLÍTICAS EN LA RECUPERACIÓN DEL RECURSO.
Dimensión Plan de Desarrollo 2020-2023	N.A
Sector	
Entidad o dependencia responsable del cálculo del indicador	SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Persona responsable del dato	ISABEL CRISTINA LONDONO GRAJALES
Persona responsable del reporte	ISABEL CRISTINA LONDONO GRAJALES
Marco normativo en el cual se sustenta el indicador	ACUERDO 8 DE 2011
Palabras Clave	RECAUDO DE CARTERA
Comportamiento deseado del indicador	CRECIENTE
Sentido del indicador	POSITIVO
Unidad de medida	NUMERO
Fórmula de Cálculo	VALOR RECAUDADO / VALOR PRESUPUESTADO A RECAUDAR
Clase de indicador	COMPUUESTO
Variables que componen la fórmula V1	VALOR RECAUDADO
Variables que componen la fórmula V2	VALOR PRESUPUESTADO A RECAUDAR
Restricciones de los datos	N.A
Referencias bibliográficas - Cibergráficas	N.A
Interpretación	MAYOR RECAUDO MAYOR CUMPLIMIENTO DE META
Fecha de concertación del indicador	
Medición	MENSUAL
Límite de control	100
Meta Anual	466905048
Meta cuatrenio	0
Meta periodica	38908754

Desde la JOCI, ya se había recomendado en la auditoría anterior que se evaluará la posibilidad de determinar el valor cierto con el cual se realizará la medición del indicador.

10.SEGUIMIENTO PMI:

De conformidad con el PMI, se evidencian 6 (seis) observaciones y de conformidad con lo evaluado en la presente auditoría, se puede determinar para cada observación lo siguiente:

1. Acreencias, segundo (2) semestre de 2019 – observación #1 **“Desde anteriores vigencias se viene presentando una disminución notable en la legalización de nuevas obligaciones...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de la acción en 60% y de la efectividad en 60%, se recomienda seguir adelantando actuaciones administrativas y procesales para procurar la recuperación de la cartera de una manera ágil, eficiente, oportuna y transparente, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Nacional y las demás normas que rigen la materia. Como la observación ha sido reiterativa, se insta a la alta dirección para que tome medidas correctivas en aras de lograr la eficacia en los planes de mejoramiento, además, que el tema sea tratado en **el comité institucional coordinador de control interno**. Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.
2. Acreencias, segundo (2) semestre de 2020 – observación #1 **“Se pudo evidenciar que existe inconveniente con beneficiarios que no cuentan con Resolución de crédito...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de la acción en 50% y de la





efectividad en 50%, se recomienda seguir adelantando gestiones para la depuración y verificación de los soportes necesarios para la debida legalización de los créditos hipotecarios de conformidad con la normatividad que rige la materia.

Como la observación ha sido reiterativa, se insta a la alta dirección para que tome medidas correctivas en aras de lograr la eficacia en los planes de mejoramiento, además, que el tema sea tratado en **el comité institucional coordinador de control interno**. Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.

3. Acreencias, segundo (2) semestre de 2021 – observación #2 **“Se constataron los valores reflejados en los reportes mensuales y los saldos de la cartera de los deudores del Instituto...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de la acción en 50% y de la efectividad en 50%, se recomienda implementar planes de trabajo en conjunto con el área de contabilidad, con el fin dar cumplimiento a los procedimientos establecidos por el Instituto y la normatividad vigente sobre la materia y no se sigan generando diferencias en la contabilización de la información, además de implementar controles para que el área contable pueda llevar una administración controlada y eficiente, ceñida a lo establecido en la normatividad que rige la materia y procedimientos internos del Instituto (errores en la medición de los hechos económicos). Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.

4. Acreencias, primer (1) semestre de 2022 – observación #1 **“Se observa que la Subdirección Administrativa y Financiera ha venido promoviendo y ejecutando planes de trabajo...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de las 2 (dos) acciones que presenta esta observación en un 80% y de la efectividad en 80%, se recomienda seguir adelantando actuaciones administrativas, procesales y planes de trabajo para procurar que no incremente el saldo en mora de la cartera hipotecaria. Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.

5. Acreencias, segundo (2) semestre de 2022 – observación #1 **“Se observa que en las reuniones del comité de cartera subdirección administrativa y financiera realizan operaciones ...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de la acción en un 20% y de la efectividad en 20%. Esta observación ya se había dado en la auditoría anterior. Como la observación ha sido reiterativa, se insta a la alta dirección para que tome medidas correctivas en aras de lograr la eficacia en los planes de mejoramiento, además, que el tema sea tratado en **el comité institucional coordinador de control interno**. Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.

6. Acreencias, segundo (2) semestre de 2022 – observación #2 **“Se observa que varias situaciones son reiterativas en las auditorías realizadas por la JOCI...”**, la cual apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la JOCI al cierre de esta auditoría como 3ra línea de defensa califica el cumplimiento de la acción en un 50% y de la efectividad en 50%. Esta observación ya se había dado en la auditoría anterior.





INFORME DE AUDITORÍA
JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

Como la observación ha sido reiterativa, se insta a la alta dirección para que tome medidas correctivas en aras de lograr la eficacia en los planes de mejoramiento, además, que el tema sea tratado en **el comité institucional coordinador de control interno**. Se analizará nuevamente la observación en la auditoría del 1er semestre del año 2024.

*La auditoría realizada al 2 (segundo) semestre de 2023 (acreencias a favor de la entidad), arroja (una) observación con riesgo “extremo” y control “no eficiente” y 1 (una) observación con riesgo moderado y control “no eficiente”, los cuales requieren de la elaboración de un plan de mejoramiento y revaluación de las acciones no eficaces y eficientes de los planes ya elaborados, se deben presentar acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias del control Institucional.

Detalle de resultados:

Observación No. 1	Condición:	Los auditados, no aportaron pruebas solicitadas a través del memorando interno N°29 del 9 de febrero de 2024, para verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable en cuanto al saneamiento y manejo dado a los deudores morosos y a las acreencias a favor del Instituto, en concordancia con los lineamientos internos establecidos y de la normatividad vigente aplicable.
	Criterio:	<ul style="list-style-type: none"> * Manual Operativo Sistema de Gestión – Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG. * Manual de Cartera Hipotecaria Institucional (Acuerdo 08 del 16 de febrero de 2011, Acuerdo 09 de 2017 Modifica el 08 de 2011 y Acuerdo 01 de 2023 que modifica el 08 de 2011). * P-GF-03 Procedimiento para la solicitud de información. * Acuerdo 16 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. * Acuerdo 17 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. * Instructivo para el manejo de la cartera hipotecaria, documento interno con código I-GF-01, versión 11 del 28-09-2022. * Instructivo para el manejo de la tesorería, documento interno con código I-GF-03, versión 10 del 13-10-2022. * Procedimiento para la administración del riesgo, documento interno con código P-GM-06, versión 05 del 21-12-2021. * Instructivo para realizar creación y seguimiento a los indicadores del SMO, documento interno con código I-GM-06, versión 08 del 01-09-2021. * Instructivo de seguimiento al plan de mejoramiento institucional, documento interno con código I-GEI-02, versión 08 del 31/07/2020. * Normas emitidas por la CGN. * Régimen de Contabilidad Pública. * Demás normatividad vigente aplicable al proceso de cartera hipotecaria.
	Causa:	<ul style="list-style-type: none"> * Las subdirecciones tienen programadas una serie de tareas, las cuales poseen unas fechas y responsables establecidos para su ejecución, entre sus actividades programas está la de aportar información cuando sea requerida por los entes de control interno y externo. * La JOCI no pudo validar los soportes que debieron ser enviados por los auditados para la verificación de la información, por ello no pudo contribuir al mejoramiento continuo de los procesos, procedimientos y actividades desarrolladas por los responsables (auditados).
	Consecuencia:	* No aplicación sistemática de los roles definidos en los lineamientos internos y externos.





		Lo anterior, permite concluir que a pesar de que el riesgo de cumplimiento no se materializó, se ubica en un nivel de riesgo moderado , su control es no eficiente y su gestión es no efectiva , lo que significa que se evitaron las sanciones contra la entidad, pero no se dio cumplimiento a las directrices normativas para llevar a cabalidad las auditorías internas (generar valor agregado).
	Recomendaciones:	*Aplicación de las guías, instructivos, procedimientos, manuales, resoluciones y formatos.
	Medición del riesgo: (Materialización)	Moderado
	Medición del control: (Existencia y diseño)	No Eficiente
Observación No. 2	Condición:	<p>Durante la auditoria se constató que varias situaciones son reiterativas en las auditorías realizadas por la JOCI y presentan plan de mejoramiento, entre ellas están:</p> <p>1.En las reuniones del comité de cartera subdirección administrativa y financiera realizan operaciones hasta por un valor de 100 smlmv y las soportan de conformidad con el numeral 5.2.2 del acuerdo N°08 de 2011 y este fue modificado por el artículo 4 (cuarto) del acuerdo 9 de 2017 y allí no se contempla dicha autorización para realizar estas operaciones.</p> <p>2. Las cifras de la cartera hipotecaria que hacen parte de la revelación de la situación financiera del Instituto a través de informes y reportes contables y financieros (que son útiles para el control y la toma de decisiones sobre los recursos por parte de diversos usuarios), no reflejan la realidad financiera de la entidad. Los saldos generados en los reportes y saldos de cartera de los deudores <u>Vs</u> Contabilidad no cumplen con las características fundamentales de relevancia y representación fiel de que trata el Régimen de Contabilidad Pública.</p> <p>3. En la cartera existen casos en los que continua la alerta por la posible prescripción de la deuda y siendo del caso el proceso a seguir ante el comité de sostenibilidad contable para depurar la información y tener un saldo de cartera real cumplen con las características fundamentales de relevancia y representación fiel de que trata el Régimen de Contabilidad Pública.</p> <p>5.Gestión Procesos escrituración/ modificación de acreedor.</p>
	Criterio:	<p>*Decreto 1914 de 2003. *Ley 901 de 2004. *Circulares Externas N°059 de 2004 y N°065 de 2006 de la Contaduría General de la Nación. *Decreto 3361 de 2004. *Ley 1066 de 2006. *Decreto 4473 de 2006. *Decreto 445 de 2017. *Manual Operativo Sistema de Gestión – Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.</p>





		<ul style="list-style-type: none"> * Manual de Cartera Hipotecaria Institucional (Acuerdo 08 del 16 de febrero de 2011, Acuerdo 09 de 2017 Modifica el 08 de 2011 y Acuerdo 01 de 2023 que modifica el 08 de 2011). *Acuerdo 16 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *Acuerdo 17 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *Instructivo para el manejo de la cartera hipotecaria, documento interno con código I-GF-01, versión 11 del 28-09-2022. *Instructivo para el manejo de la tesorería, documento interno con código I-GF-03, versión 10 del 13-10-2022. *Procedimiento para la administración del riesgo, documento interno con código P-GM-06, versión 05 del 21-12-2021. *Instructivo para realizar creación y seguimiento a los indicadores del SMO, documento interno con código I-GM-06, versión 08 del 01-09-2021. *Instructivo de seguimiento al plan de mejoramiento institucional, documento interno con código I-GEI-02, versión 08 del 31/07/2020. *Normas emitidas por la CGN. *Régimen de Contabilidad Pública. *Demás normatividad vigente aplicable al proceso de cartera hipotecaria.
	<p>Causa:</p>	<ul style="list-style-type: none"> *Si bien es cierto que las observaciones reiterativas presentan acciones de mejora y se les ha realizado seguimiento trimestralmente por parte de la 1ra línea, estas no son eficaces y eficientes. Las acciones formuladas en cada situación no impactan directamente la causa raíz. *Desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso. * Inadecuada aplicación del Régimen de Contabilidad Pública. *Inadecuada aplicación de los manuales de políticas contables del Isvimed. *Interpretación incorrecta de la norma aplicable a la medición del hecho económico. *Errores en los cálculos realizados en el momento de la medición. *Descripción inadecuada del hecho económico en el documento fuente. * El área contable no está llevando una administración controlada y eficiente, ceñida a lo establecido en la normatividad que rige la materia y procedimientos internos del Instituto, además se observan errores en la medición de los hechos económicos.
	<p>Consecuencia:</p>	<ul style="list-style-type: none"> *Información inadecuada para la toma de decisiones. *Sanciones disciplinarias por parte de los entes de control. *Daño de la imagen institucional. *Hallazgos de entes de control *Inexactitud en las cifras presentadas en los informes. *Informes contables y financieros no comparables. *Sanciones administrativas y disciplinarias. *El nivel del riesgo es extremo, respecto del cumplimiento normativo y del procedimiento establecido. *Significa que el tópico muestra un desarrollo, pero su funcionamiento causa problemas para la normal ejecución de la gestión. Impide el logro de los resultados y los retrasa de manera importante. Presenta Materialización de Riesgo respecto del cumplimiento normativo y del procedimiento establecido.
	<p>Recomendaciones:</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Se deben plantear estrategias al interior del Instituto, para que no se siga dando la desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso y poder cumplir con los procedimientos establecidos por el Instituto y así no se generen errores en la entrega y contabilización de la información. * Se recomienda darle celeridad a las acciones que se encuentran vigentes en el Plan de Mejoramiento Institucional, con el fin de cumplir con las actividades





		<p>planteadas y eliminar la causa raíz de aquellas deficiencias que se evidenciaron en las observaciones.</p> <p>*Seguir realizando oportunas y efectivas mediciones al proceso por medio de las herramientas estandarizadas, tales como: matriz de riesgos, indicadores y planes de mejoramiento; con el fin de contar con controles eficientes que reduzcan los riesgos identificados o aquellos riesgos que podrían impactar al proceso y al Instituto; para de esta manera, buscar y alcanzar el mejoramiento continuo del proceso interno y de este; con el objetivo de que éstas no se vuelvan a presentar.</p> <p>*El Área de Cartera del ISVIMED debe continuar con el permanente cumplimiento de las políticas y celeridad a la adopción de políticas de normalización de la cartera que conduzcan a recuperar los activos a través de mecanismos de negociación o por la vía judicial.</p> <p>*Diseñar estrategias más efectivas por parte de la Subdirección jurídica para priorizar el proceso de cobro persuasivo y coactivo, antes de que se siga incrementándose el número de casos, además se hace necesario evitar el vencimiento de términos para que el Instituto pueda recuperar la cartera hipotecaria.</p>
	<p>Medición del riesgo: (Materialización)</p>	<p>Extremo</p>
	<p>Medición del control: (Existencia y diseño)</p>	<p>No efectivo</p>
<p>Aspectos a resaltar:</p>		<p>El Trabajo realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera, frente al mejoramiento continuo del proceso del recaudo de la cartera y al saneamiento mes a mes de la cartera hipotecaria institucional.</p>
<p>Conclusiones:</p>		<p>*Con la realización del presente informe, la Jefatura de Oficina de Control Interno da cumplimiento al artículo 8° de la Ley 716 de 2011, el cual expone la necesidad de efectuar vigilancia y control al tema de las acreencias, realizando una evaluación independiente y objetiva en cuanto al cumplimiento de la normatividad aplicable.</p> <p>*Analizar el estado actual de la cartera hipotecaria institucional, sus rodamientos y deterioro, con el fin de plantear un plan de trabajo para mejorar la administración y gestión de ésta, buscando normalizar el mayor número de obligaciones en mora, realizar acuerdos de pago efectivos, ejecutar alistamientos y aumentar los recaudos de cartera; en pro de la eficiencia, eficacia y efectividad en términos económicos, sociales y técnicos del proceso.</p> <p>*Se hace indispensable el continuo apoyo jurídico a la subdirección administrativa y financiera para el seguimiento de los procesos persuasivos y judiciales.</p> <p>Durante la auditoría hubo información que no fue remitida de conformidad con lo requerido por los auditores, quedando pendiente los siguientes temas.</p> <p><u>1.Copia de los correos electrónicos enviados por contabilidad con las conciliaciones bancarias del 2do semestre del año 2023 para ser revisadas por tesorería.</u></p>





2. Informe en Excel del valor discriminado de la cartera por recuperar al 31 de diciembre de 2023. (La propia, la de CORVIDE y FOVIMED).

3. Informe de gestión sobre el trabajo realizado a las partidas conciliatorias pendientes de la cuenta bancaria 00950092815, durante el 2do semestre de 2023.

4. Informe del control del plan de pagos realizado por la Oficina de Nómina de la Entidad a los empleados que presentan programa de vivienda del ISVIMED, de conformidad con el monto aprobado y desembolsado, el plazo de la deuda, los intereses fijados y el cumplimiento de los pagos pactados.

5. Informe del Contador de los ingresos y egresos producidos en la cuenta destinada al Programa de vivienda del 3er y 4to trimestre de 2023, presentado a los miembros del Comité de Vivienda.

6. Conciliaciones bancarias de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2023, correspondiente a la cuenta de ahorros N° cero, tres, uno, siete, cero, cero, cero, cuarto, cuatro, siete, uno (031700004471) del banco Davivienda, denominada "Programa de Vivienda para los servidores del ISVIMED"

“Por lo anteriormente señalado, se recomienda a la alta dirección que los temas dejados de examinar en esta auditoría sean objeto de análisis en el próximo comité de gestión y desempeño, igualmente, se hace necesario que se realice una autoevaluación por parte de la línea estratégica, la primera y segunda línea de defensa, que permitan evaluar los controles y riesgos con respecto a la información que no fue suministrada al equipo JOCI”.

Además, de conformidad con el numeral 6.5 (seguimiento y control) del plan de austeridad en el gasto y gestión ambiental, la oficina de control interno como tercera línea de defensa y en el marco de su ejercicio de evaluación independiente, cumpliendo su responsabilidad de verificar las disposiciones contenidas en el plan presentará ante el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno el cual lo preside el ordenar del gasto de la entidad, un informe detallado de la situación descrita en el presente informe.

“En vista que los auditados no aportaron la información, da a entender que la Alta Dirección asume el riesgo”.

Cordialmente,

HECTOR FRANCISCO PRECIADO

Jefe de Oficina de Control Interno

Jefatura de Oficina de Control Interno

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED

(*) Firma digital.





Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 23 de 23

Elaboró	G. Isabel Duque Benjumea	Aprobó	Héctor Francisco Preciado	Revisó	Héctor Francisco Preciado
	Profesional Contratista de Apoyo Oficina de Control Interno		Jefe oficina de Control Interno		Jefe oficina de Control Interno

(*) VoBo digital.



Sede Principal ISVIMED
NIT 900.014.480-8
Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia



info@isvimed.gov.co