



INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 1 de 15

GENERALIDADES

Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 05 de mayo de 2026
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 2025.
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 Direccionamiento estratégico 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 2025. 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 2do semestre de 2025 correspondiente a la cartera hipotecaria del Instituto y la aplicación de la normatividad interna y externa.
Limitación al alcance del informe (Cuando aplique):	Al no contar con la totalidad de la información solicitada, desde la JOCI no fue posible evaluar y analizar la gestión, por lo tanto, no fue posible identificar posibles riesgos u oportunidades de mejora que agreguen valor a los procesos. Por lo anteriormente expresado, se volverá a solicitar para la próxima auditoría del 1er semestre del año 2026, la información que no fue remitida de conformidad con lo requerido por los auditores, quedando pendiente los siguientes temas: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Informe del 2do semestre del año 2025 de la legalización de las nuevas escrituras y de los procesos administrativos ya iniciados (Subdirección Jurídica). ✓ Relación y copia de las resoluciones de mandamiento de pago expedidas durante en la vigencia 2025 (Subdirección Jurídica). ✓ Informe de actuaciones administrativas y procesales que se han





	<p>adelantado para procurar la recuperación de la cartera y los trámites por la vía judicial de aquellas obligaciones vencidas y sobre las cuales no se ha logrado concretar una fórmula de negociación con el deudor al corte del 31 de diciembre de 2025. Además, de un informe detallado de cobros persuasivos y gestiones adelantadas en los procesos jurídicos tendientes a la recuperación de la cartera morosa del instituto durante el 2do semestre de 2025 (Subdirección Jurídica).</p>
Equipo auditor:	<p>Catalina Vásquez Restrepo – Jefe de Oficina de Control Interno. Isabel Duque Benjumea – Profesional Universitario - Contratista de Apoyo- JOCI.</p>
Muestra de auditoría:	<p>Se verificaron y analizaron con sus respectivos soportes del 2do semestre del año 2025, las actas de reunión de comité de cartera, 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 a diciembre de 2025.</p>
Metodología y procedimientos aplicados:	<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>
Resumen ejecutivo:	<p>En cumplimiento al plan anual de auditorías de control interno vigencia 2026, la JOCI a través del Memorando (SIFI) N°40 del 6 de febrero de 2026, solicitó información a los auditados y luego mediante Memorando N°154 del 24 de abril de 2026 se comunicó el informe preliminar para que en un término de 5 (cinco) días se analizaran las observaciones u oportunidades de mejora o recomendaciones plasmada en éste y vencido el plazo no se presentaron objeciones por parte de los auditados, razón por la cual el informe preliminar queda en firme como el informe definitivo.</p> <p>La JOCI en atención a su rol de seguimiento y evaluación, presenta el siguiente informe definitivo, en donde después del análisis de la información recibida bajo lo dispuesto en los lineamientos establecidos en la norma y 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</p> <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).</p> <p style="text-align: center;">POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE COBRANZA</p> <p>Actualmente el Instituto, es responsable de la gestión del portafolio de su propia cartera, la originada en CORVIDE y FOVIMED, caracterizados estos 2 (dos) últimos por el alto vencimiento de sus deudores (carteras muy vencidas), lo que hace necesario adoptar políticas de normalización de cartera que conduzcan a recuperar los activos a través de mecanismos de negociación (acuerdos de pago y refinanciación) o por la vía judicial.</p>





De conformidad con el seguimiento realizado a las gestiones administrativas, financieras y procesales para la recuperación de la cartera del Instituto durante el 2do semestre del año 2025, se pudo constatar:

CARTERA HIPOTECARIA

A. CREDITOS EMPLEADOS:

1. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LOS SERVIDORES DEL ISVIMED:

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 las resoluciones N°307 de 2021 y N°552 de 2023, luego éstas 3 Resoluciones fueron derogadas por la Resolución N°2564 de 2025, la cual reglamenta el Programa de Vivienda del ISVIMED.

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.

Durante la auditoría se realizó el seguimiento a la revisión analítica y documental de la cartera hipotecaria de once (11) servidores públicos activos y uno (1) inactivo (pensionado), los cuales son beneficiarios del programa de vivienda del Instituto, cotejando la información reportada por las áreas de Gestión del Talento Humano, Tesorería, Contabilidad y la revisión de las decisiones tomadas en las Actas del Comité de Vivienda N°07, 08 y 09 de 2025, con corte al 31 de diciembre de 2025.

Con base en la revisión de los datos suministradas por los auditados, las recolectadas por los auditores a través de diferentes medios y la normatividad citada, la JOCI pudo evidenciar lo siguiente:

1.1. Inconsistencias en los saldos de la cartera hipotecaria entre Talento Humano Vs Contabilidad.

Al realizar el cruce de información entre la base de datos de Talento Humano (quien administra los descuentos por nómina a los funcionarios activos en la institución) y el área de Contabilidad, se evidencian diferencias en los saldos deudores reportados en los dos semestres de año 2025, así:

En el Balance de Prueba con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de 2025, aportados a la auditoría por la líder de contabilidad del Instituto, se observó un saldo por concepto de "Préstamos por Cobrar – Créditos Empleados" en el 1er semestre de: \$2.259.666.069 y 2do semestre de: \$2.198.965.524 e información aportada por Talento Humano "Saldo Créditos de Vivienda a junio y 31 de diciembre de 2025" con un saldo de: \$2.256.799.502 y \$2.206.637.867 respectivamente. A continuación, el detalle de los saldos.

Cuadro #01 Saldos Créditos de Vivienda 2025 / Talento Humano.





SALDO CRÉDITOS EMPLEADOS ISVIMED 2025

Funcionarios	Identificación	Valor Inicial	Saldo Crédito a Junio 2025	Saldo Crédito a Diciembre 2025
Cesar Augusto Herrera Castañeda	14,577,085	209,000,000	192,187,888	187,983,051
Gladys Helena Clavijo Guarín	42,843,856	107,862,214	95,080,095	91,890,823
Beatriz Helena Sánchez Calle	42,890,688	242,000,000	214,263,409	214,306,407
Mary Luz Tabares Bermúdez	43,578,159	220,136,793	199,197,331	194,465,969
Angela María Gil Cortes	43,635,279	175,000,000	158,353,248	154,591,550
Eliana María Rojas Hoyos	43,756,686	242,000,000	227,619,515	222,234,633
Lady Natalia Mejía Bedoya	44,006,202	220,000,000	201,595,601	196,766,322
Ludwig Álvarez Zapata	71,780,427	219,000,000	184,212,491	177,610,734
Giovanni Méndez Tique	71,788,663	231,000,000	217,273,638	212,389,844
Jaison Alexis Alvarado	71,799,371	219,000,000	195,944,081	192,119,959
Diego Alberto Echevery Montoya	98,667,304	242,000,000	222,132,360	217,136,902
Diana Milena Arboleda	43,269,847	160,000,000	148,939,845	145,569,540
		2,486,999,007	2,256,799,502	2,207,065,735

Fuente: Información Talento Humano

Cuadro #02 Balance de Prueba al 30 de junio 2025 /Contabilidad

Cuenta	Concepto	Saldo Inicial	Débito	Crédito	Saldo Final
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	3,213,879,805	32,592,957	91,091,110	3,155,381,652
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	4,578,793,856	32,592,957	91,091,110	4,520,295,703
141525	CREDITOS EMPLEADOS	2,264,905,446	18,477,109	23,716,486	2,259,666,069
14152501	Creditos empleados	2,264,905,446	18,477,109	23,716,486	2,259,666,069
1415250101	Creditos Hipotecarios	2,264,905,446	18,477,109	23,716,486	2,259,666,069
141525010101	Credito Hipotecario Empleados	2,264,905,446	18,477,109	23,716,486	2,259,666,069

Fuente: Balance de Prueba al 30-06-2025

Cuadro #03 Balance de Prueba al 31 de diciembre 2025 /Contabilidad

Cuenta	Concepto	Saldo Inicial	Débito	Crédito	Saldo Final
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	3,155,381,652	24,754,155	62,678,381	3,117,457,426
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	4,520,295,703	24,754,155	62,678,381	4,482,371,477
141525	CREDITOS EMPLEADOS	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
14152501	Creditos empleados	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
1415250101	Creditos Hipotecarios	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
141525010101	Credito Hipotecario Empleados	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524

Fuente: Balance de Prueba al 31-12-2025





Diferencias contables identificadas:

Al 30 de junio de 2025 (Talento Humano) \$2.256.799.502 **Vs** Contabilidad \$2.259.666.069 existe una **diferencia de: \$2.866.567** y al 31 de diciembre de 2025 (Talento Humano) \$2.206.637.867 **Vs** Contabilidad \$2.198.965.524 se observa una diferencia en el saldo por cobrar por préstamos a empleados del ISVIMED de **\$-7.672.343**.

Se evidencia una falta de conciliación mensual entre el área de Talento Humano y el área Financiera (Contabilidad). Las diferencias pasaron de \$2.8 millones en junio a \$7.6 millones en diciembre de 2025. Esto incumple las directrices de depuración y saneamiento contable emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN), afectando la razonabilidad de los Estados Financieros de la entidad.

La situación anterior ha sido reiterativa en varias auditorías, existe un plan de mejoramiento por la observación de las diferencias de saldos contables, que no reflejan la realidad económica del Instituto.

En la auditoría del 1er semestre de 2026 se verificará nuevamente la situación. Se realizarán recomendaciones.

1.2. Rezago en parametrización del Software (Tasa de interés)

De conformidad con la cláusula 40 de la Resolución 2564 del 13 de agosto de 2025, se redujo la tasa de interés del 3% EA al 1.5% EA, la nueva tasa será aplicada a partir de la fecha de vigencia de esta Resolución, a los créditos ya otorgados sin retroactividad y a los nuevos. De conformidad con el Acta 09-2025, en octubre de 2025 apenas se programarían reuniones con el proveedor del software de cartera para el ajuste. Esta demora puede generar cobros de lo no debido a los empleados y reprocesos contables. Al 31 de diciembre de 2025, no existen ajustes o avances en la aplicación de la nueva tasa de interés.

Desde la JOCI, se recomienda adelantar las gestiones pertinentes para que no se generen diferencias en los reportes y reprocesos.

1.3. Estado Portafolio de Cartera Hipotecaria Empleados

Se realizó seguimiento al estado de la cartera de los créditos a empleados con corte al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería, donde se evidenció lo siguiente:

1.3.1. Cartera Hipotecaria Empleados por Edades

Edades Cartera Hipotecaria Empleados al 31-12-205							
Rango	Cantidad	Capital	Intereses Corriente	Seguro vencido	Intereses Mora	Total	% Total Deuda
0 - 60 días	11	1,988,518,301	0	0	0	1,988,518,301	90.12%
61 - 150 días	1	217,510,648	537,089	0	71,828	218,119,565	9.88%
TOTAL	390	2,206,028,949	537,089	0	71,828	2,206,637,866	100.00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.





1.3.2. Cartera Hipotecaria Empleados por Componentes

Cartera Hipotecaria Empleados por Componentes al 31-12-205

Descripción	Valor	%
SALDO CAPITAL	2,206,028,950	99.97%
SALDO CORRIENTE	537,089	0.02%
SALDO SEGURO	0	0.00%
SALDO MORA	71,828	0.00%
SALDO TOTAL CARTERA	2,206,637,867	100.00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.

B. OTROS PRESTAMOS CONCEDIDOS:

1. COMITÉ DE CARTERA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

A través de la auditoría, se pudo constatar que durante el 2do semestre del 2025 se realizaron 6 (seis) comités de cartera ordinarios y 1 (uno) extraordinario, las cuales contienen información correspondiente a las gestiones administrativas, procesales y financieras generadas entre los meses de julio a diciembre de 2025 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.

1.1. Detalle del estado de los compromisos pendientes al finalizar el 1er semestre de 2025:

1.1.1. Solicitar información al Equipo de Atención y Reparación a Víctimas (EARV) de la Secretaría de la No Violencia, a fin de determinar la base de datos de los deudores que están incluidos con este beneficio. **Se Cumplió durante el 2do semestre de 2025**

1.1.2. Continuar con el plan de trabajo con obligaciones con 540 o más días de mora para reducir el respectivo saldo en los informes de la cartera. **Se Cumplió durante el 2do semestre de 2025**

1.1.3. Revisar las obligaciones en cobro coactivo con la Subdirección Jurídica. **“Al finalizar el 2do semestre de 2025 no observa la trazabilidad y el cumplimiento de la actividad”**

1.2. Detalle de los últimos compromisos adquiridos en la reunión de diciembre de 2025:

1.2.1. No se observan compromisos adquiridos en la última reunión.

2. ESTADO PORTAFOLIO DE CARTERA HIPOTECARIA:

Se realizó seguimiento al estado de la cartera institucional con corte al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería, donde se evidenció lo siguiente:

2.1.*CARTERA POR COMPONENTES: La cartera del Instituto se encuentra conformada por cuatro (4) componentes: saldo a capital, intereses corrientes,





saldo final en mora y seguros vencidos. A continuación, el saldo detallado por cada componente al 31 de diciembre de 2025 (pruebas aportadas por tesorería). A continuación, el detalle:

TOTAL, CARTERA SEGÚN REPORTE TESORERÍA: \$2.072.707.142

El saldo capital de \$1.22.335.866, corresponde al 59,02% del total de la cartera por cobrar, el saldo corriente está en 17,05%, el saldo de seguro es: 4,42% y el saldo en mora corresponde al 19,51% del saldo total de la cartera, los porcentajes anteriores se presentan de conformidad con lo informado por la tesorería del Instituto al finalizar el 2do trimestre de 2025 (31 de diciembre de 2025).

2.1.1. Cartera Hipotecaria Otros Préstamos por Componentes Tesorería

CARTERA POR COMPONENTES DIC 2025		
DESCRIPCIÓN	VALOR	%
SALDO CAPITAL	1,223,335,866	59.02
SALDO CORRIENTE	353,328,312	17.05
SALDO SEGURO	91,640,014	4.42
SALDO MORA	404,402,950	19.51
SALDO TOTAL CARTERA	2,072,707,142	100.0

Fuente: soportes aportados por los auditados.

TOTAL, CARTERA SEGÚN REPORTE CONTABILIDAD: \$2.072.707.142

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto, reflejado en el Balance de Prueba al 31 de diciembre de 2025, 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 \$4.271.672.666, esta cifra corresponde al valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados a los empleados (\$2.198.965.524) y crédito a los beneficiarios de los proyectos habitacionales (\$2.072.707.142).

2.1.2. Cartera Hipotecaria Otros Préstamos Contabilidad

Cuenta	Concepto	Saldo Inicial	Débito	Crédito	Saldo Final
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	2,682,787,154	361,655,050	425,023,111	2,619,419,093
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	4,335,040,727	361,655,050	425,023,111	4,271,672,666
141525	CREDITOS EMPLEADOS	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
14152501	Creditos empleados	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
1415250101	Creditos Hipotecarios	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
141525010101	Credito Hipotecario Empleados	2,210,571,356	10,805,451	22,411,283	2,198,965,524
141590	Otros Préstamos Concedidos	2,124,469,371	350,849,599	402,611,828	2,072,707,142
14159001	Otros Préstamos Concedidos	2,124,469,371	350,849,599	402,611,828	2,072,707,142
1415900101	Creditos Hipotecarios	2,124,469,371	350,849,599	402,611,828	2,072,707,142
141590010102	Saldo Creditos Hipotecarios	1,833,972,227	293,333,670	0	2,127,305,897
141590010103	Recaudo Abono Creditos Hipotecarios	-834,033,387	0	69,936,644	-903,970,031
141590010104	Intereses de Financiación- Cartera Hipotecaria ISVIMED	531,095,783	5,460,087	183,227,558	353,328,312
141590010105	Intereses de Mora- Cartera Hipotecaria ISVIMED	496,385,320	5,808,183	97,790,553	404,402,950
141590010106	Seguros- Cartera Hipotecaria ISVIMED	127,519,824	1,974,963	37,854,773	91,640,014
141590010107	Intereses y Seguros Pagados por Anticipado	13,802,300	0	13,802,300	0
141590010109	CUENTA TRANSITORIA SALDOS	-44,272,696	44,272,696	0	0
1480	DETERIORO ACUMULADO DE PRESTAMOS POR COBRAR (CR)	-1,652,253,573	0	0	-1,652,253,573
148003	Prestamos concedidos	-1,652,253,573	0	0	-1,652,253,573
14800301	Prestamos concedidos	-1,652,253,573	0	0	-1,652,253,573
1480030101	Prestamos concedidos	-1,652,253,573	0	0	-1,652,253,573
148003010101	Prestamos concedidos	-1,652,253,573	0	0	-1,652,253,573

Fuente: Balance de Prueba al 31-12-2025





Desde la oficina de control interno, se observa que durante el 2 (segundo) semestre del 2025, que el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto crédito a los beneficiarios de los proyectos habitacionales (\$2.072.707.142) reflejado en tesorería y contabilidad no arrojan diferencias en las cifras financieras.

Por lo anteriormente expresado, desde la JOCI se observa que han sido efectivos con controles establecidos y se observa que existe articulación de directrices con los enlaces de cada proceso y se están cumpliendo con los procedimientos establecidos por el Instituto para que no se generen errores en la entrega y contabilización de la información de los créditos de beneficiarios de los proyectos habitacionales.

2.2*SALDO CARTERA POR EDADES: El saldo total de la cartera por edades al 31 de diciembre de 2025 es de \$2.072.707.142 que corresponde a 367 obligaciones, en el cuadro #005 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. A continuación, el detalle:

CUADRO #004 CARTERA POR EDADES AL 30-06-2025

EIDADES CARTERA HIPOTECARIA A JUNIO 30 DE 2025							
Rango	Cantidad	Capital	Intereses Corriente	Seguro vencido	Intereses Mora	Total	% Total Deuda
0 - 60 días	138	303,478,265	1,549,534	423,084	11,678	305,462,561	13.73%
61 - 150 días	38	91,507,848	2,530,267	634,247	114,922	94,787,284	4.26%
151 - 360 días	18	60,863,909	3,915,186	803,319	339,198	65,921,612	2.96%
361 - 540 días	14	36,094,840	3,777,709	1,019,637	640,464	41,532,650	1.87%
Mas de 541 días	182	871,368,150	349,843,469	87,714,413	408,214,543	1,717,140,575	77.18%
TOTAL	390	1,363,313,012	361,616,165	90,594,700	409,320,805	2,224,844,682	100.00%

Fuente: soportes aportados por los auditados

CUADRO #005 CARTERA POR EDADES AL 31-12-2025

EIDADES CARTERA HIPOTECARIA AL 31 DE DICIEMBRE 2025							
Rango	Cantidad	Capital	Intereses Corriente	Seguro vencido	Intereses Mora	Total	% Total Deuda
0 - 60 días	132	259,757,962	761,953	209,662	5,367	260,734,944	12.58%
61 - 150 días	32	59,171,732	1,328,305	399,674	67,652	60,967,363	2.94%
151 - 360 días	21	59,976,879	3,463,205	840,689	345,526	64,626,300	3.12%
361 - 540 días	10	31,862,237	3,547,558	768,772	581,513	36,760,080	1.77%
Mas de 541 días	172	812,567,055	344,227,291	89,421,217	403,402,892	1,649,618,455	79.59%
TOTAL	367	1,223,335,866	353,328,312	91,640,014	404,402,950	2,072,707,142	100.00%

Fuente: soportes aportados por los auditados

Durante la auditoría la JOCI pudo observar que:

1. Existe Plan de Mejoramiento:

La situación anterior ha sido reiterativa en varias auditorías, existe un plan de mejoramiento por la observación del incremento de la cartera mayor a 540 días de mora.





2. Alto y creciente índice de deterioro de la cartera (> 540 días)

Se evidencia un estancamiento en la recuperación de la cartera de mayor antigüedad. De la revisión comparativa de los saldos de cartera entre el primer y segundo semestre de 2025, la JOCI evidencia una materialización del riesgo de incobrabilidad y un envejecimiento crónico de las obligaciones, así:

Al corte del 30 de junio de 2025, el 77,18% del valor total de la deuda (Equivalente a \$1.717.140.575 correspondientes a 182 obligaciones) presentaba una mora superior a 540 días.

Al corte del 31 de diciembre de 2025, la situación se agudizó financieramente, aunque el número de obligaciones en esta franja bajó levemente a 172, este rango pasó a representar el 79,59% del total de la deuda, alcanzando los \$1.649.618.455 de un total de \$2.072.707.142.

De lo anterior, podemos percibir que la gestión de cobro persuasivo y coactivo (Acuerdo 01 de 2023) no está siendo efectiva para el tramo más crítico de mora, lo que genera un riesgo de prescripción de la acción de cobro y una sobrevaloración de los activos en los estados financieros del Instituto.

Pero no podemos dejar a un lado, que la situación anterior puede estar muy ligada a **la condición socioeconómica de la gran mayoría de los deudores**. La aplicación estricta de medidas cautelares (embargos, secuestros) sobre víctimas de desplazamiento, adultos mayores y personas en extrema pobreza entre otros, es inviable operativamente y genera riesgos de demandas por vulneración de derechos constitucionales fundamentales como podría ser el mínimo vital y el derecho a la vivienda digna de estas poblaciones.

Recomendaciones de la JOCI:

1. Se debe analizar la situación de la cartera hipotecaria desde 2 (dos) frentes: “Estratégico/Social” y “Técnico/Contable”.

1.1. Frente de Saneamiento y Depuración Contable (Cartera Irrecuperable):

A. Aplicación de Saneamiento Contable (Ley de Remisión de Deudas): De conformidad con la normativa de la Contaduría General de la Nación (CGN), se recomienda convocar al Comité de Cartera (según facultades del Acuerdo 01 de 2023) para evaluar el castigo de cartera, depuración contable de aquellas obligaciones mayores a 540 días o aprobar un plan de Saneamiento Contable (Utilizando la Ley 1066 de 2006 y la Ley 1001 de 2005 y las políticas internas del ISVIMED).

Se debe castigar la cartera (darla de baja en los estados financieros) de aquellos deudores en los que se demuestre:

- Insolvencia absoluta.
- Que el costo del proceso de cobro coactivo supera el valor de la obligación (Relación Costo-Beneficio negativa).
- Fallecimiento del deudor sin masa sucesora.

B. Aplicación de la Relación Costo - Beneficio: De acuerdo con la Ley 1066 de 2006 y el Artículo 9.8, Literal a) del Acuerdo 08 de 2011, ISVIMED debe realizar un estudio de costo - beneficio. Si los costos





procesales de iniciar un cobro coactivo (abogados, peritos, publicaciones, avalúos) superan el valor del capital adeudado, el Instituto debe emitir una resolución justificando la renuncia al cobro judicial y proceder al castigo contable.

- C. Prescripción de la Acción de Cobro: Revisar jurídicamente las 172 obligaciones con más de 540 días de mora. Si han transcurrido más de 5 años desde que la obligación se hizo exigible sin que se haya interrumpido el término (Ley 1066 de 2006), la Subdirección Jurídica debe declarar la prescripción de oficio o a petición de parte, para limpiar los estados financieros.

1.2. Frente de Gestión Social y Manejo de Población Vulnerable

- A. Caracterización Socioeconómica Cruzada: Desde la JOCI, se recomienda suspender temporalmente el paso a cobro coactivo de la cartera hipotecaria social hasta realizar un cruce de bases de datos de los deudores morosos con el Sisbén, el Registro Único de Víctimas (RUV), Registraduría Nacional (fallecidos), ADRES y otras bases del Distrito de Medellín. Esto permitirá certificar formalmente la condición de insolvencia de estos deudores y como **soporte legal y probatorio** ante los entes de control (Contraloría Distrital de Medellín) para justificar por qué el ISVIMED decide suspender el cobro coactivo y castigar la deuda, demostrando la condición de vulnerabilidad extrema.

- B. Ruta de Normalización Especial (Acuerdos de Pago Diferenciados): Basados en el Acuerdo 08 de 2011 (Numeral 7.3.1 - Acuerdos de Pago), promover brigadas de normalización ofreciendo a la población vulnerable la condonación del 100% de los intereses de mora si logran refinanciar el capital (Numeral 7.3.2). El instituto debe flexibilizar los plazos de refinanciación teniendo en cuenta la capacidad real de pago (que en muchos casos es nula). También, se podrían crear jornadas de "Normalización de Cartera" en Territorio, para la población vulnerable que tiene voluntad de pago, pero poca capacidad de movilización, además de implementar "Brigadas Móviles de Cartera". Acercar al ISVIMED a los barrios para firmar Acuerdos de Pago flexibles (modificación de plazos, condonación de intereses de mora).

- C. Gestión de Subsidios Complementarios: La Alta Dirección debería estructurar un proyecto ante el Concejo Distrital de Medellín o el Fondo Nacional de Vivienda para aplicar un "Subsidio en Especie" o "Subsidio Complementario" que cubra los saldos insolutos de las familias en situación de vulnerabilidad que están a punto de perder sus viviendas, logrando así cerrar financieramente el crédito desde el presupuesto público y no desde el bolsillo del vulnerable.

1.3. Frente de Cartera de Empleados y Terceros (No vulnerables)

- A. Aplicación estricta del Acuerdo 01 de 2023: Para la cartera de empleados y terceros que sí tienen capacidad de pago, la Subdirección Jurídica debe aplicar inmediatamente mandamientos de pago, embargos de salario y cuentas bancarias. La debida diligencia exige que aquí no haya laxitud.





2. Se deben realizar ajustes Administrativos y de Control

2.1. Revisión del Manual de Cartera: Actualizar el Acuerdo 08 de 2011 (y sus modificatorios) para incluir un capítulo robusto y específico de "Cobro Social y Criterios de Inembargabilidad", que brinde herramientas jurídicas a los funcionarios para no iniciar procesos de cobro desgastantes cuando desde el principio se sabe que la familia vive en extrema pobreza.

2.2. Automatización de Alertas: Implementar en el sistema financiero del ISVIMED alertas tempranas a los 30, 60 y 90 días. Llegar a 541 días de mora significa que falló el cobro persuasivo temprano. La gestión debe hacerse antes de que la deuda se vuelva impagable para una familia de bajos recursos.

3. GESTIÓN RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA 2025:

Informe de recaudos a diciembre 31 de 2025:

MES	VR. RECAUDO COBRO PERSUASIVO	VR. RECAUDO COBRO JURIDICO	VR. TOTAL RECAUDO	% RECAUDO COBRO PERSUASIVO	% RECAUDO COBRO JURIDICO	% ALCANZADO TOTAL ENERO-NOVIEMBRE
ENERO	20,166,637	9,037,150	29,203,787	69%	31%	6%
FEBRERO	30,765,692	4,423,213	35,188,905	87%	13%	8%
MARZO	43,522,827	3,940,000	47,462,827	92%	8%	10%
ABRIL	29,701,206	1,690,415	31,391,621	95%	5%	7%
MAYO	55,505,782	4,752,430	60,258,212	92%	8%	13%
JUNIO	30,431,308	5,204,717	35,636,025	85%	15%	8%
JULIO	46,474,935	3,508,870	49,983,805	93%	7%	11%
AGOSTO	27,625,599	3,804,850	31,430,449	88%	12%	7%
SEPTIEMBRE	42,842,944	8,422,425	51,265,369	84%	16%	11%
OCTUBRE	23,930,441	2,730,253	26,660,694	90%	10%	6%
NOVIEMBRE	27,680,698	2,361,774	30,042,472	92%	8%	6%
DICIEMBRE	30,926,359	3,863,996	34,790,355	88%	12%	8%
TOTAL	\$ 409,574,428	\$ 53,740,093	\$ 463,314,521	88%	12%	100%

Fuente: soportes aportados por los auditados

El recaudo total de la cartera hipotecaria durante la vigencia 2025 fue de: \$463.314.521, de los cuales el 88% corresponde a obligaciones en cobro persuasivo (\$409.574.428) y el 12% a obligaciones en cobro jurídico (\$53.740.093).

Recomendaciones de la JOCI:

Implementación de Metas de Contactabilidad (Llamadas y Gestión):

Métrica de Llamadas: Establecer como meta que el 100% de los deudores en mora temprana (1 a 30 días) reciban al menos dos (2) llamadas telefónicas y un (1) correo electrónico/SMS en el primer mes de mora.

Diversificación de Canales de Cobro Persuasivo: Implementar herramientas automatizadas de bajo costo como envío masivo de mensajes de texto (SMS), WhatsApp, Business y correos electrónicos antes del vencimiento de la cuota





(cobro preventivo).

Campañas de Normalización: Diseñar y proponer a la Alta Dirección "Jornadas de Normalización de Cartera" (Acompañamiento en las ferias de vivienda y mejoramientos de vivienda que realiza la entidad), ofreciendo facilidades de pago, reestructuración o refinanciación, de conformidad con la normatividad vigente y que aplique a la materia.

4. SEGUIMIENTO PMI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025:

Frente al Plan de Mejoramiento Institucional de Control Interno (F-GEI- 06) al 31 de diciembre de 2025 se pudo constatar que desde la JOCI se realizó el informe definitivo de Seguimiento al Plan de Mejoramiento Institucional- PMI segundo semestre de la vigencia 2025 bajo el memorando N°72 del 25 de febrero de 2026, este seguimiento y evaluación corresponde a los avances surtidos entre el 1 de julio al 30 de diciembre de 2025, a las acciones formuladas e implementadas.

Se validaron aquellas acciones que contaban con fecha de ejecución límite al 31 de diciembre de 2025 y para las acciones pendientes de alcanzar la eficiencia, eficacia y efectividad frente su cumplimiento.

“Durante la auditoría no se pudieron identificar todas las deficiencias que pudieron existir en la información rendida por los auditados y la recopilada por los auditores; sino solamente aquellas detectadas dentro de las muestras evaluadas”.

Las observaciones presentadas durante el presente informe de auditoría ya tienen plan de mejoramiento, por ello, en este informe preliminar, la auditoría arroja algunas recomendaciones tendientes a la implementación de acciones de mejora (las cuales desde la JOCI se recomienda que sean replanteadas las acciones que se encuentran en los planes de mejoramiento, ya que no han sido eficientes y efectivas para encaminarse a la optimización de las estrategias de control Institucional). A continuación, el detalle:

Detalle de resultados:

	Tipo:	Conforme ()	No Conforme (X)
	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 Rendición de informes a los entes de Control. *Acuerdo 16 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *Acuerdo 17 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *P-GF-07 Procedimiento para el Manejo de la Cartera Hipotecaria. * P-GF-06 Procedimiento para el Manejo de la Tesorería. * P-GF-03 Procedimiento para la Rendición de Informes a los Entes de Control. *Procedimiento para la administración del riesgo, documento interno con código P-GM-06. *Normas emitidas por la CGN. *Régimen de Contabilidad Pública. *Demás normatividad vigente aplicable al proceso de cartera hipotecaria. 	
	Condición:	+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	





<p>Observación No. 1</p> <p>Cartera Hipotecaria</p>		<p>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 (Empleados) Vs Estados Financieros arrojan diferencias.</p> <p>+ La cartera hipotecaria mayor o igual a 540 días de mora, sigue incremento en la mora de las cuotas más vencidas (172), al corte del 31 de diciembre de 2025, la situación se agudizó financieramente, ya que pasó a representar el 79,59% del total de la deuda, alcanzando los \$1.649.618.455 de un total de \$2.072.707.142.</p> <p>+Existen algunas diferencias en los saldos de la cartera hipotecaria de los empleados del Instituto, se está a la espera que los auditados hagan una revisión detallada de los movimientos de Teseo Vs los de contabilidad en cada empleado para ver si se logra detectar las diferencias que aún quedan.</p> <p>De conformidad con lo puntualizado anteriormente, se puede establecer que el control es “No Efectivo”.</p>		
	<p>Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)</p>	<p>Efectivo ()</p>	<p>No Efectivo (X)</p>	
	<p>Causa:</p>	<p>*Si bien es cierto que las observaciones reiterativas presentan acciones de mejora y se les ha realizado seguimiento trimestralmente por parte de la 1er línea, estas no son eficaces y eficientes. Las acciones formuladas en cada situación no impactan directamente la causa raíz.</p> <p>*Desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso.</p> <p>* Inadecuada aplicación del Régimen de Contabilidad Pública.</p> <p>*Inadecuada aplicación de los manuales de políticas contables del Instituto.</p> <p>*Interpretación incorrecta de la norma aplicable a la medición del hecho económico.</p> <p>*Errores en los cálculos realizados en el momento de la medición.</p> <p>*Descripción inadecuada del hecho económico en el documento fuente.</p> <p>* 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> <p>*No se está dando cumplimiento de manera efectiva, pues se presentan dificultades operativas que retrasan la ejecución de las metas previstas (planeadas) en la recuperación de la cartera y el cabal cumplimiento en la aplicación de la normatividad que rige la materia por parte de la primera línea de defensa, lo que se concluye que el control no es efectivo.</p> <p>*Se ha identificado gestión al proceso de cartera, pero la auditoría nos muestra, que el logro de los objetivos no es sustancial y presenta dificultades operativas que retrasan la ejecución de las metas previstas, ya que las acciones realizadas para la recuperación de la cartera no conducen al logro de los resultados programados, a la observancia normativa o al cumplimiento del procedimiento establecido, viéndose afectada por la no utilización óptima de los recursos y la ineficiencia del control.</p> <p>De conformidad con lo puntualizado anteriormente, significa que el proceso 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</p>		





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 14 de 15

		manera importante. Presenta Materialización de Riesgo respecto del cumplimiento normativo y del procedimiento establecido, se determina que la gestión es “No Eficiente” .			
	<p style="text-align: center;">Medición del riesgo: (Grado de Materialización)</p>	Extremo ()	Alto (X)	Moderado ()	Bajo ()
	<p style="text-align: center;">Recomendaciones:</p>	<p>*Saneamiento y Conciliación Contable (Inmediato): Establecer una mesa técnica obligatoria y mensual entre Talento Humano y Contabilidad para conciliar los saldos de los 12 créditos vigentes (empleados). Se debe identificar exactamente el origen de la diferencia al cierre de 2025 y realizar los ajustes contables respectivos bajo las normas de la CGN.</p> <p>*Actualización de Sistemas de Información: Asegurar y dejar evidencia de que el software de nómina y cartera aplicó retroactivamente (desde agosto 13 de 2025) la nueva tasa de interés del 1.5% EA establecida en la Resolución 2564, reliquidando los planes de amortización de los 12 beneficiarios para evitar litigios laborales.</p> <p>*Dar cumplimiento a los criterios de reconocimiento, medición, revelación y presentación dispuestos en el Régimen de Contabilidad Pública a los hechos económicos generados en la entidad y ser incluidos en el proceso contable adecuadamente.</p> <p>* Promover y ejecutar campañas y estrategias de acercamiento con los deudores –cobro persuasivo, visitas, llamadas y atención personalizada y concientización por parte de los deudores. Campañas y estrategias que sean pilares de la administración de la cartera hipotecaria, buscando siempre la reducción de la deuda a niveles muy bajos o cero.</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 debe seguir realizando una administración, control y dirección de la cartera de manera agresiva y contundente, con el fin de mejorar los indicadores y saldos de esta.</p> <p>*Realizar seguimiento constante a los procesos ejecutivos para la recuperación de cartera hipotecaria.</p> <p>*Evitar la prescripción de los procesos ejecutivos para la recuperación de cartera hipotecaria.</p> <p>* 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 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>Aspectos a resaltar:</p>	La disposición y atención con los auditores en la ejecución de la auditoría.			
	<p>Conclusiones:</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.

* El Instituto ISVIMED cuenta con un marco normativo robusto (Acuerdo 08/2011 y 01/2023) para la recuperación de cartera. Sin embargo, la naturaleza puramente procedimental del cobro coactivo choca con la realidad misional del Instituto y la insolvencia de la población vulnerable atendida. Mantener casi el 80% de la cartera en mora de más de 540 días afecta los indicadores de eficiencia financiera. Es imperativo que la Administración active mecanismos de Saneamiento Contable por costo-beneficio y prescripción, y busque soluciones administrativas de condonación avaladas por el marco legal, en lugar de desgastar el aparato jurídico de la entidad persiguiendo deudas financieramente irrecuperables y socialmente inaceptables de cobrar vía remate.

* El Instituto presenta una "**Cartera de Difícil o Imposible Recaudo**" que está distorsionando los Estados Financieros de la entidad, al mostrar una expectativa de ingresos (\$2.072 Millones) que materialmente no ingresarán a las arcas del ISVIMED dadas las condiciones de vulnerabilidad de la mayoría de los titulares.

*La gestión de cobro tradicional no es costo-efectiva frente a este nicho poblacional. El costo de impulsar procesos jurídicos o coactivos puede llegar a ser superior al monto recuperado.

*La cartera de empleados y otros terceros (no vulnerable) requiere una estrategia de cobro diferenciada, mucho más estricta, frente a la cartera hipotecaria de interés social.

*Se recomienda tener constantemente actualizadas las bases de datos de los deudores, para facilitar el proceso de la recuperación de la cartera y dar cumplimiento a la normatividad que rige la materia.

*Se hace indispensable el continuo apoyo jurídico a la subdirección administrativa y financiera para el seguimiento de los procesos persuasivos y judiciales.

Cordialmente,

Catalina Vásquez R

CATALINA VÁSQUEZ RESTREPO

Jefe de Oficina de Control Interno

Jefatura de Oficina de Control Interno

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED

(*) *Firma digital.*

Elaboró	<i>Isabel</i> G. Isabel Duque Benjumea Profesional Contratista de Apoyo Oficina de Control Interno	Revisó	<i>UP</i> Catalina Vásquez Restrepo Jefe oficina de Control Interno	Aprobó	<i>UP</i> Catalina Vásquez Restrepo Jefe oficina de Control Interno

(*) *VoBo digital.*

