



**INFORME DE AUDITORÍA
 JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO**

GENERALIDADES

Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 4 de octubre de 2024
Destinatario del informe:	Subdirección Administrativa y Financiera
Nombre del informe:	Auditoría de seguimiento a la relación de acreencias pendientes de pago, 1 (primer) semestre de 2024.
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 Direcciónamiento 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, 1 (primer) semestre de 2024. 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 1 (primer) semestre de 2024 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>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 al 30 de junio de 2024.</u> ❖ <u>Informe del 1er semestre del año 2024 de la legalización de las nuevas escrituras y de los procesos administrativos ya iniciados durante el semestre.</u> ❖ <u>Informe del proceso realizado durante el 1er semestre del año 2024 en la actualización del manual de cartera y el manual de políticas contables (Deterioro de cartera de la entidad).</u> ❖ <u>Informes del 1er y 2do trimestre de 2024 elaborado por tesorería</u>





sobre los procesos del programa de vivienda del ISVIMED que se encuentran en mora con su respectiva gestión de cobro.

- ❖ Informe del Contador relacionado con los ingresos y egresos producidos en la cuenta destinada al Programa de vivienda del 1er y 2do trimestre de 2024, presentado a los miembros del Comité de Vivienda.
- ❖ Copia de las actas del comité de vivienda con el respectivo control de firmas elaboradas durante el 1er semestre del año 2024.
- ❖ Conciliaciones bancarias de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2024, correspondiente a la cuenta de ahorros N° cero, tres, uno, siete, cero, cero, cero, cero, cuarto, cuatro, siete, uno (031700004471) del banco Davivienda, denominada "Programa de Vivienda para los servidores del ISVIMED".
- ❖ Relación en Excel de los deudores reportados en los Boletines #38 y #39 que hayan cancelado la deuda o suscribieron un acuerdo de pago dentro del corte de noviembre de 2023 y al corte del 31 de mayo de 2024, es decir, los 2 (dos) últimos semestres.
- ❖ Copia y relación en Excel de los deudores que presentaron novedad (cambio de condición del deudor) durante los meses de preparación del Boletín #41, es decir, antes de la publicación en la WEB, la novedad comunicada por el instituto mediante la transmisión del respectivo formulario.
- ❖ Copia de las cartas de comunicación a los deudores morosos, donde el instituto informó que sería reportado en el BDME #41, para que cancelara o controvertir las obligaciones a su cargo.
- ❖ Cuadro en Excel de las solicitudes de facilidades de pago recibidas de los deudores que han incurrido en mora de una o más cuotas durante el 1 semestre del año 2024, las decisiones por parte del comité de cartera y copia de la comunicación oficial de dichas decisiones al deudor.
- ❖ Informe de los retiros, cancelaciones y actualizaciones de las personas naturales reportadas en el BDME #40.
- ❖ Informe del retiro de las personas que fueron reportadas en el BDME#40 que cancelaron la deuda o suscribieron un acuerdo de pago con el 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”.

Equipo auditor:

Héctor Francisco Preciado – Jefe de Oficina de Control Interno.
Isabel Duque Benjumea – Profesional Universitario - Contratista de Apoyo-JOCI.

Muestra de auditoría:

Se verificaron y analizaron con sus respectivos soportes del 1er semestre del año 2024, las actas de reunión de comité de cartera #1, #2 y #3, 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 enero a junio de 2024.





<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°390 del 22 de julio de 2024, se comunicó la planeación y solicitud inicial de información y por medio de correo electrónico los auditados presentaron información a la JOCI dentro del plazo establecido, luego mediante el Memorando (SIFI) N°528 del 25 de septiembre de 2024 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 las subdirecciones auditadas, razón por la cual el informe preliminar queda en firme, como el informe definitivo.</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</p> <p>Para la administración, control y dirección de la cartera hipotecaria del Instituto éste, 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 y 17 de 2019, se modificó el acuerdo N°08 y se establecieron diferentes actores para la administración, control y dirección.</p> <p>La cartera hipotecaria que tiene a cargo el ISVIMED está enmarcada en el principio de la debida diligencia, ésta se contabiliza de manera global en los libros contables del ISVIMED, su detalle y composición es suministrada por el área de tesorería quien es la responsable de administrar dicho portafolio, de controlarlo y de individualizar la cartera por terceros y valores.</p> <p style="text-align: center;">POLITICAS 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> <p>De conformidad con el seguimiento realizado a las gestiones administrativas, financieras y procesales para la recuperación de la cartera del Instituto durante el 1er semestre del año 2024, se pudo constatar:</p> <p style="text-align: center;">GENERACIÓN DE REPORTES MENSUALES Y SALDOS DE CARTERA DE LOS DEUDORES DEL INSTITUTO:</p> <p>La generación de reportes y saldos de cartera de los deudores del instituto se realiza a través de un tercero, durante el 1er semestre del año 2024 se contrató el servicio con la empresa DOMINII SOFT S.A.S mediante el contrato N°146 del 2023, el cual tenía un plazo inicial de 11 meses, luego presenta 3 ampliaciones para un plazo total de diecisiete (17) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin superar el 30 de junio de 2024.</p>





GESTIÓN COMERCIAL:

El Área de Cartera del ISVIMED durante el 1 (primer) semestre del año 2024 aplica políticas y procedimientos dispuestos en el manual de cartera implementado por el Instituto y que están encaminados a la gestión comercial.

A través de la auditoria se evidencia que se realizaron las siguientes gestiones:

1. ACUERDO DE PAGO SUBDIRECCION JURIDICA - COBRO COACTIVO:

Durante el 1er semestre del año 2024 se expidieron 4 (cuatro) acuerdos de pago de obligaciones adquiridas con el instituto. A continuación, el detalle de las Resoluciones.

	ACUERDO DE PAGO SUBDIRECCIÓN JURÍDICA COBRO COACTIVO	CÓDIGO: F-GJ-201 VERSIÓN: 01 FECHA: 09/10/2023 PÁGINA: 1 de 1
--	---	--

SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
ISVIMED
JURISDICCIÓN COBRO COACTIVO

Resolución N° 0 0 0 0 0 1 1 7
(31 ENE 2024)

Obligación principal	\$ 15.107.005
Cuota inicial	\$ 3.000.000
Valor de cada cuota mensual	\$ 400.000 (La última cuota de \$ 507.005)
Fecha de pago de la cuota:	Los primeros 5 días de cada mes.
Tiempo total del pago de la obligación:	31 cuotas contando la cuota inicial.

Fuente: Módulo Resoluciones SIFI

	ACUERDO DE PAGO SUBDIRECCIÓN JURÍDICA COBRO COACTIVO	CÓDIGO: F-GJ-201 VERSIÓN: 01 FECHA: 09/10/2023 PÁGINA: 1 de 1
--	---	--

SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
ISVIMED
JURISDICCIÓN COBRO COACTIVO

Resolución N° 0 0 0 0 0 1 1 8
(31 ENE 2024)

Obligación principal	\$ 11.136.331
Cuota inicial	\$ 200.000
Valor de cada cuota mensual	\$ 200.000 (la última de \$336.331)
Fecha de pago de la cuota:	Los primeros 5 días de cada mes.
Tiempo total del pago de la obligación:	55 cotando la cuota inicial.

Fuente: Módulo Resoluciones SIFI

	ACUERDO DE PAGO SUBDIRECCIÓN JURÍDICA COBRO COACTIVO	CÓDIGO: F-GJ-201 VERSIÓN: 01 FECHA: 09/10/2023 PÁGINA: 1 de 1
--	---	--

SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
ISVIMED
JURISDICCIÓN COBRO COACTIVO

Resolución N° 0 0 0 0 0 1 1 9
(31 ENE 2024)





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

Obligación principal	\$ 23.248.093
Cuota inicial	\$ 1.000.000
Valor de cada cuota mensual	\$ 200.000 (La última cuota de \$248.093)
Fecha de pago de la cuota:	Los primeros 5 días de cada mes.
Tiempo total del pago de la obligación:	112 contando la cuota inicial.

Fuente: Módulo Resoluciones SIFI

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	ACUERDO DE PAGO SUBDIRECCIÓN JURÍDICA COBRO COACTIVO	CÓDIGO: F-GJ-201
		VERSIÓN: 01
		FECHA: 09/10/2023
		PÁGINA: 1 de 1

SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
ISVIMED
JURISDICCIÓN COBRO COACTIVO

Resolución N° 0 0 0 0 0 1 2 0
(3 1 ENE 2024)

Obligación principal	\$ 10.640.787
Cuota inicial	\$ 1.000.000
Valor de cada cuota mensual	\$ 300.000 (La última cuota de \$340.787)
Fecha de pago de la cuota:	Los primeros 5 días de cada mes.
Tiempo total del pago de la obligación:	33 cotando la cuota inicial.

Fuente: Módulo Resoluciones SIFI

2. ACUERDO DE PAGO COMITÉ CARTERA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

Durante el 1er semestre del año 2024 se aprobaron 3 (tres) acuerdos de pago de obligaciones adquiridas con el instituto en el comité de cartera N°01 del 10 de mayo de 2024. A continuación, el detalle de las liquidaciones.

SOLICITUD ACUERDO DE PAGO COMITÉ ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA I SEMESTRE 2024												
N° OBL	NOMBRE	CEDELA	ENVIADO A JURIDICO	ACTA COMITÉ	PROPUESTA DE PAGO Y APROBACION	TOTAL DEUDA	CARTERA VENCIDA	VALOR MENOS ABONO	DESCUENTO APLICABLE	VALOR ACUERDO	PLAZO EN MESES	CUOTA ACUERDO
FR5911	LUZ YOLANDA CORRALES RIVERA	32.107.883	NO	1	Solicita dcto 100% Int. Mora por pago a 6 cuotas de saldo vencido	10.029.163	4.061.869	500.000	508.559	3.053.310	6	508.885
FR5721	HEDY HERNANDO COLORADO RIOS	79.485.942	NO	1	Solicita dcto 100% Int. Mora por pago a 1 cuota de saldo vencido	12.040.470	12.139.250	9.053.250	2.951.900	134.100	1	134.100
FR5540	MARTA CECILIA VILLADA MESA	42.777.218	NO	1	Solicita dcto 100% Int. Mora por pago a 6 cuotas de saldo vencido	3.937.549	1.665.000	1.065.000	168.119	431.881	6	71.980

Fuente: Respuesta Memorando SIFI

- La señora Luz Yolanda Corrales tenía una cartera vencida por valor de \$4.061.869, realizó un abono por \$500.000 y el instituto le aprobó un descuento del 100% de intereses por mora de \$508.559 y pagará un total de \$3.053.310 en 6 (seis) cuotas de \$508.885.
- El señor Hedí Hernando Colorado tenía una cartera vencida por valor de \$12.139.250, realizó un abono por \$9.053.250 y el instituto le aprobó un descuento del 100% de intereses por mora de \$168.119 y





pagará un total de \$134.100 en 1 (una) cuota.

- La señora Marta Villada tenía una cartera vencida por valor de \$1.665.000, realizó un abono por \$1.065.000 y el instituto le aprobó un descuento del 100% de intereses por mora de \$168.119 y pagará un total de \$431.881 en 6 (seis) cuotas de \$71.980.

Desde la JOCI, observamos 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 y continuamos reiterando que de conformidad con 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.

La situación anterior ha sido reiterativa en varias auditorías, la última auditoría donde dejamos planteado el caso como 1 (una) observación con riesgo “extremo” y control “no eficiente” fue en la del 2do semestre del año 2024, la cual requería de la elaboración de un plan de mejoramiento con acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias de control Institucional, el cual al cierre de este informe preliminar de auditoría no ha sido elaborado.

CARTERA HIPOTECARIA – CREDITOS EMPLEADOS Y OTROS PRESTAMOS CONCEDIDOS:

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 1er semestre del año 2024, se pudo verificar lo siguiente:

1. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LOS SERVIDORES DEL ISVIMED:

Los auditados no aportaron la información solicitada a través del Memorando Interno N°390 de 2024, por lo anterior, la JOCI no pudo 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.

La situación anterior ha sido reiterativa en auditorías anteriores y en la auditoría del 2do semestre del año 2024 se dejó este caso con 1 (una) observación con riesgo “extremo” y control “no eficiente”, la cual requería de la elaboración de un plan de mejoramiento con acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias de control Institucional, el cual al cierre de este informe preliminar de auditoría no ha sido elaborado.

Durante el 1er semestre del año 2024, en el Balance de Prueba con corte al 30 de junio de 2024 aportado a la auditoría por la líder de contabilidad del Instituto, se observó un saldo por concepto de “Préstamos por Cobrar – Créditos Empleados” de: \$2.350.259.150, saldo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a: \$2.414.759.447. A continuación, el detalle de los saldos.

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

30 de junio de 2023:

14	PRÉSTAMOS POR COBRAR		2	1	3261069866	3276025505	99483829	84528190
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS		3	2	4797118932	4812074571	99483829	84528190
141525	CREDITOS EMPLEADOS		5	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
14152501	Creditos empleados		7	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
1415250101	Creditos Hipotecarios		9	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
14152501010	Credito Hipotecario Empleados		11	2	2375867164	2350259150	24074991	49683005
1415250101010	Cuenta puente		11	2	-53594103	0	53594103	0

Fuente: Balance de Prueba al 30-06-2024

2. COMITÉ DE CARTERA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

A través de la auditoría, se pudo constatar que durante el 1er semestre del 2024 se realizaron 3 (tres) comités de cartera, cuyas actas son de la #01, #02 y #03, las cuales contienen información correspondiente a las gestiones administrativas, procesales y financieras generadas entre los meses de enero a junio de 2024 por el Instituto.

Por medio de la auditoria, se validó y verificó cada una de las 3 (tres) actas de Comité de Cartera (Subdirección Administrativa y Financiera) y se pudo constatar lo siguiente:

ACTA N°01 DEL 10-05-2024:

Se informa el valor del recaudo de la cartera y su edad con corte al 30 de abril de 2024, además se observó la solicitud de 3 (tres) acuerdos de pago.

ACTA N°02 DEL 28-06-2024:

Se informa la presentación del Boletín de Deudores Morosos del Estado, el valor del recaudo de la cartera y su edad con corte al corte al 31 de mayo de 2024, igualmente se constató que mediante el memorando E2230 la Secretaría de Paz y Derechos Humanos solicitó el envío del listado de los deudores que forman parte del portafolio actual de la cartera hipotecaria del





Isvimed con corte al 31 de marzo de 2024, con el fin de realizar el cruce de información con el Equipo de Atención y Reparación a Víctimas del Conflicto Armado del Distrito EARV, y continuar con el programa de Reparación Integral a la Población Víctima del Conflicto Armado VUR, cuyo alcance es cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria que cada beneficiario tiene con el Isvimed actualmente y sanear el bien inmueble.

Al cierre de esta auditoría, la solicitud descrita anteriormente, está en estudio y análisis por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera, así como de la Subdirección Jurídica a fin de dar respuesta, e iniciar el proceso de reparación a las víctimas por parte de dicha entidad.

ACTA N°03 DEL 28-06-2024:

En esta reunión estuvo presente la directora del ISVIMED y en ella se trataron los siguientes temas:

1. Historia de la cartera hipotecaria del Isvimed.
2. Estado de la cartera con corte al 30/06/2024.
3. Recaudo de cartera hipotecaria de enero a junio de 2024.
4. Plan de trabajo para el segundo semestre de 2024.
5. Obligaciones en cobro jurídico.
7. Información Unidad de Víctimas: Desde el área de cartera se están realizando todas las actividades correspondientes encaminadas a trabajar con el equipo EARV, a fin de cumplir durante el segundo semestre con la meta establecida en el programa de reparación de víctimas VUR que beneficia significativamente el recaudo de la cartera hipotecaria.
8. Modificación de escrituras a nombre de Isvimed

3. ESTANDARIZACIÓN DE COBRO PERSUASIVO Y COACTIVO:

La JOCI viene realizando seguimiento 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.

Durante la auditoría, se pudo constatar que en el acta de comité de cartera N°03 del 28 de junio de 2024 informan la importancia de reiniciar un análisis que indique el estado actual de las obligaciones judicializadas y las





obligaciones en cobro coactivo para continuar con las acciones implementadas durante el segundo semestre del año 2023.

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.

4. 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 1er semestre del año 2024, 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 en el acta de comité de cartera N°03 del 28 de junio de 2024 advierten que dentro de los planes de trabajo de años anteriores, se tenía la modificación de escrituras cuya garantía no están a nombre de Isvimed, dado que a la fecha la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no aprobó el respectivo cambio de la Cooperativa Confiar a Isvimed, por lo cual es importante identificar el alcance desde la Subdirección Jurídica, a fin de reiniciar el proceso de revisión y modificación de estas escrituras, que garanticen el respectivo cobro desde el Isvimed.

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.

5. BOLETÍN DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO #41: CORTE AL 31 DE MAYO DE 2024:

En la verificación realizada, se pudo constatar que el Instituto subió a la plataforma CHIP el formulario CGN2009 BDME “Reporte Semestral” el día 7 de junio de 2024, fecha que se encuentra dentro del plazo establecido por la ley, es decir, el cargue fue realizado dentro de los primeros diez (10) días del mes de junio de 2024 de conformidad con el artículo 11 de la Resolución N°411 de 2023, este formulario de acuerdo con lo requerido por la ley, contiene la identificación plena del deudor moroso, el número y valor de la obligación, y la identificación de la entidad pública que lo reporta.

Anexo 1.





Evidencia rendición de la información BDME #41 en la plataforma gubernamental Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación

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	2024-05-05	CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL	2024-05-07 14:09:53.0	2024-05-07 00:00:00.0	Aceptado	ENLINEA	Categoría
	2024-05-05	CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL	2024-05-05 15:42:00.0	2024-05-05 00:00:00.0	Aceptado	ENLINEA	Categoría

Reporte de Información

Entidad: Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Ambito: GENERAL_BDME

Categoría: BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO - BDME

Periodo: 2024 - 05-05

Formulario: CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL



Nivel...

TIPO DE RESPON	CODIGO	NOMBRE	NÚMERO DE LA OBLIGACIÓN	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	TIPO DE IDENTIFICACIÓN	NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL	VALOR DE LA OBLIGACIÓN(\$1000)	ESTADO DE LA DEUDA
----------------	--------	--------	-------------------------	--------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------------------------	--------------------

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

Durante el 1er semestre del año 2024 se presentó y se dio a conocer el Boletín de Deudores Morosos del Estado BDME #41 con corte al 31 de mayo de 2024 y un saldo deuda total de \$1.083.848.850, este informe corresponde a los deudores morosos que tienen contraída una obligación con el Instituto, cuya cuantía es mayor a \$6.500.000 (año 2024) y una mora superior a seis (6) cuotas, lo anterior, corresponde a la sumatoria de la obligación principal, más los intereses corrientes, intereses de mora, comisiones, sanciones, entre otros.

Por medio de la auditoría, se verificó que los auditados no aportaron toda la información solicitada a través del Memorando Interno N°390 de 2024, por lo anterior, la JOCI no pudo determinar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la presentación de los diferentes formularios para realizar los retiros, cancelaciones y actualizaciones.

Para dar 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), desde la JOCI recomendamos a la Subdirección Jurídica y Administrativa y Financiera lo siguiente:

- ✓ 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 dar cumplimiento a la normatividad que rige la materia.

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

A través de la auditoría, se pudo constatar que durante el 1er semestre del año 2024 la empresa DOMINII SOFT S.A.S. prestó el servicio de elaboración de los reportes mensuales y los saldos de cartera de los deudores del instituto.

ESTADO PORTAFOLIO DE CARTERA HIPOTECARIA

Se realizó seguimiento al estado de la cartera institucional con corte al 30 de junio de 2024, 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 al 30 de junio de 2024 (pruebas aportadas por tesorería).

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto con corte al 30 de junio de 2024 era de \$2.466.443.382, discriminado de la siguiente manera:

TESORERIA:

CARTERA POR COMPONENTES AL 30 DE JUNIO DE 2024		
CONCEPTO	VALOR	PORCENTAJE
SALDO CAPITAL	1.609.846.272	65,27%
INTERESES CORRIENTES	367.272.471	14,89%
SEGUROS VENCIDOS	85.082.417	3,45%
INTERESES MORA	404.242.222	16,39%
TOTAL CARTERA 30-06-2024	2.466.443.382	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.





El saldo capital de \$1.609.846.272, corresponde al 65,27% del total de la cartera por cobrar que informa la tesorería del Instituto al finalizar el 1er semestre del año 2024.

En el informe del estado de la cartera institucional con corte al 30 de junio de 2024, se evidencia un saldo de la cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) de **\$2.466.443.382**.

CONTABILIDAD:

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto, reflejado en el Balance de Prueba al 30 de junio de 2024, 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 \$4.812.074.571, esta cifra corresponde al valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados a los empleados (\$2.350.259.150) y crédito a los beneficiarios de los proyectos habitacionales (\$2.461.815.421).

14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	2	1	3261069866	3276025505	99483829	84528190
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	3	2	479711893	4812074571	99483829	84528190
141525	CREDITOS EMPLEADOS	5	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
14152501	Creditos empleados	7	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
1415250101	Creditos Hipotecarios	9	2	2322273061	2350259150	77669094	49683005
14152501010	Credito Hipotecario Empleados	11	2	2375867164	2350259150	24074991	49683005
14152501010	Cuenta puente	11	2	-53594103	0	53594103	0
141590	Otros Préstamos Concedidos	5	2	2474845871	2461815421	21814735	34845185
14159001	Otros Préstamos Concedidos	7	2	2474845871	2461815421	21814735	34845185
1415900101	Creditos Hipotecarios	9	2	2474845871	2461815421	21814735	34845185
14159001010	Saldo Creditos Hipotecarios	11	2	1786863002	1786863002	0	0
14159001010	Recaudo Abono Creditos Hipotecarios	11	2	-205344226	-240189411	0	34845185
14159001010	Intereses de Financiación- Cartera Hipotecaria ISVIMED	11	2	410444031	418605932	8161901	0
14159001010	Intereses de Mora- Cartera Hipotecaria ISVIMED	11	2	404926502	415363208	10436706	0
14159001010	Seguros- Cartera Hipotecaria ISVIMED	11	2	92356609	94517198	2160589	0
14159001010	Intereses y Seguros Pagados por Anticipado	11	2	8225803	9281342	1055539	0
14159001010	Cuenta puente	11	2	-22625850	-22625850	0	0

Fuente: Balance de Prueba al 30-06-2024

El saldo de \$2.466.443.382, generado en el reporte y saldos de cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) Vs saldo de \$2.461.815.421, contabilizado en el Balance de Prueba con cierre al 30 de junio de 2024, arroja una diferencia de: \$4.627.961.

Desde la oficina de control interno, se observa que durante el 1 (primer) semestre del 2024, 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 año 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.

6.2*SALDO CARTERA ADMINISTRADA: El saldo total de la cartera administrada al 30 de junio de 2024 es de \$2.466.443.382 que corresponde a 421 obligaciones, en el siguiente cuadro se observa la edad de la cartera





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

(vencimiento), el número de obligaciones pendientes, saldo capital pendiente, intereses corrientes, seguros vencidos, intereses de mora y el saldo total de la cartera

CARTERA ADMINISTRADA AL 30 DE JUNIO DE 2024							
EDAD	NRO. OBLIG.	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA	PORCENTAJE
0-60 DÍAS	151	411.161.112	3.849.651	827.728	92.861	415.931.352	16,86%
61-150 DÍAS	40	129.052.710	8.299.041	1.784.594	1.963.792	141.100.137	5,72%
151-360 DÍAS	16	53.040.928	5.798.681	1.248.644	2.591.844	62.680.097	2,54%
361-540 DÍAS	34	99.578.791	3.190.160	681.203	335.342	103.785.496	4,21%
> 540 DÍAS	180	917.012.731	346.134.937	80.540.248	399.258.383	1.742.946.299	70,67%
TOTAL GENERAL	421	1.609.846.272	367.272.470	85.082.417	404.242.222	2.466.443.381	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados

6.3. *CARTERA POR PROYECTOS: Al finalizar el mes de junio de 2024, el portafolio de cartera (de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería) se evidencia que la cartera cerró con un total de 421 (cuatrocientos veintiuna) obligaciones, con un saldo capital de \$1.609.846.272 y un saldo deuda total que asciende a: \$2.466.443.381.

Al finalizar el mes de diciembre de 2022, 2023 y al 30 de junio de 2024, el portafolio de cartera cerró con un total de 471, 427 y 421 obligaciones respectivamente. Al 30 de junio de 2024 se cancelaron de 6 obligaciones. A continuación, el detalle:

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS COMPARATIVO							
Item	Proyecto	Cantidad 31-12-2021	Cantidad 31-12-2022	Cantidad 31-12-2023	Cantidad 30-06-2024	Cantidad Cancelada 2024	Porcentaje Participación
1	CNOCC LAS FLORES	34	31	27	25	2	5,94%
2	CNOCC LA HUERTA	145	127	118	116	2	27,55%
3	CNOCC LA MONTAÑA	107	99	93	91	2	21,62%
4	CNOCC LA AURORA	132	127	109	108	0	25,65%
5	QUINTANA I	2	2	2	2	0	0,48%
6	CNOCC LA CASCADA	9	9	9	9	0	2,14%
7	LIMONAR IV	8	8	7	7	0	1,66%
8	MIRADOR DE CALASANZ	1	1	1	1	0	0,24%
9	CNOCC NAZARETH	25	23	22	22	0	5,23%
10	EL TIROL	7	6	6	6	0	1,43%
11	CNOCC CANTARES	26	25	21	21	0	4,99%
12	CNOCC CHAGUALON	10	10	9	9	0	2,14%
13	CNOCC HERRADURA	2	2	2	2	0	0,48%
14	CNOCC RENACERES	1	1	1	1	0	0,24%
15	CNOCC JUAN BOBO I	0	0	0	0	0	0,00%
16	CNOCC LA HERRERA	0	0	0	1	0	0,24%
TOTAL		509	471	427	421	6	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.





6.4. *CARTERA POR EDADES AL 30-06-2024:

CARTERA POR EDADES AL 30 DE JUNIO DE 2024				
EDAD CARTERA	EDAD CARTERA CUOTAS	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA
0-60 DÍAS	0-2 Cuotas	151	415.931.352	16,86%
61-150 DÍAS	3-5 Cuotas	40	141.100.137	5,72%
151-360 DÍAS	6-12 Cuotas	16	62.680.097	2,54%
361-540 DÍAS	13-18 Cuotas	34	103.785.496	4,21%
> 540 DÍAS	>=19 Cuotas	180	1.742.946.299	70,67%
TOTAL GENERAL		421	2.466.443.381	100,00%

Fuente: soportes aportados por los auditados.

De la tabla anterior se puede deducir que el 70,67% (\$1.742.946.299) del saldo de la cartera, presenta un vencimiento mayor a 540 días de mora (vencimiento más alto), es decir, son 180 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 1er semestre de 2024, se pudo evidenciar lo siguiente:

RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA ENERO A JUNIO 2024				
Mes	Valor Recaudado	Valor Presupuestado a Recaudar	Diferencia	Resultados
ENERO	\$ 38.450.973	\$ 38.908.754	-457.781	98,82%
FEBRERO	\$ 27.350.583	\$ 38.908.754	-11.558.171	70,29%
MARZO	\$ 16.362.736	\$ 38.908.754	-22.546.018	42,05%
ABRIL	\$ 36.840.966	\$ 38.908.754	-2.067.788	94,69%
MAYO	\$ 18.167.449	\$ 38.908.754	-20.741.305	46,69%
JUNIO	\$ 20.684.101	\$ 38.908.754	-18.224.653	53,16%
TOTAL	\$ 157.856.808	\$ 233.452.524	-\$ 75.595.716	67,62%

Fuente: Datos SIFI-SMO

Durante los meses de enero a junio de 2024, el porcentaje del resultado fue del 67,62%, el cual arrojó un déficit en el recaudo de: \$75.595.716 (no se alcanzó la meta presupuestada), no se lograron los objetivos, se observa que





los controles y estrategias trazadas para su recuperación no han sido efectivas, desde la JOCI se recomienda seguir buscando alternativas más eficientes para poder cumplir a cabalidad los resultados programados y establecidos al interior del Instituto.

Por medio de la presente auditoria se pudo identificar que en el acta de comité de cartera N°03 del 28 de junio de 2024, la subdirección administrativa y financiera generó una alerta por la situación descrita anteriormente, donde evaluaran el plan de trabajo para garantizar el cumplimiento de la meta en el segundo semestre de 2024.

Indicadores SMO – GESTIÓN FINANCIERA:

* A través del SMO, se observa que la gestión mensual del proceso de recaudo de la cartera de enero a junio de 2024, la cual presentaba una meta periódica de recaudo mensual de: \$38.908.754, no fue eficaz, es por ello que la subdirección administrativa y financiera, planteó actividades que ayudaran al cumplimiento de las metas proyectadas, 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 con la obligación), acuerdos de pago, implementación de medidas de recaudo efectivas desde el área de cartera y atención al usuario, reforzar las respuestas oportunas en la atención a los deudores de la cartera desde el instituto, implementar planes de trabajo para el segundo semestre del año, que apunten al análisis de causas del no pago de los deudores, y fomentar políticas de contacto y sensibilización de pago en los deudores de la cartera hipotecaria entre otras.

8. SEGUIMIENTO PMI:

El seguimiento a los planes de mejoramiento con corte al 30 de junio de 2024 ya fue presentado en el Informe definitivo de la Auditoría de seguimiento al Plan de Mejoramiento Institucional PMI – primer semestre de 2024, bajo el memorando N°435 del 15 de agosto de 2024.

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

Por todo lo anteriormente descrito en este informe preliminar, la auditoría arroja 1 (una) Observación con riesgo “Extremo”, control “Ineficiente” y Gestión “No Efectiva”, la cual requiere de la elaboración de un plan de mejoramiento con acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias de control Institucional. A continuación, el detalle:

Detalle de resultados:

Observación No. 1	Condición:	Los auditados, no aportaron pruebas solicitadas a través del memorando interno N°390 del 22 de julio 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:	*Manual Operativo Sistema de Gestión – Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.





		<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). * 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:	<p>No aplicación sistemática de los roles definidos en los lineamientos internos y externos.</p> <p>Lo anterior 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 manera importante. Presenta Materialización de Riesgo respecto del cumplimiento normativo y del procedimiento establecido, se ubica en un nivel de riesgo extremo, su control es no eficiente y su gestión es no efectiva.</p> <p>No se dio cumplimiento a las directrices normativas para llevar a cabalidad las auditorías internas (generar valor agregado).</p>
	Recomendaciones:	* Aplicación de las guías, instructivos, procedimientos, manuales, resoluciones y formatos.
	Medición del riesgo: (Materialización)	Extremo
	Medición del control: (Existencia y diseño)	No Efectivo
Aspectos a resaltar:		La disposición y atención con los auditores por parte de la subdirección administrativa y financiera, en la ejecución de la auditoría.
		* 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.





Conclusiones:

*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.

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

Durante la auditoría hubo información que no fue remitida de conformidad con lo requerido por los auditores, quedando pendiente los siguientes temas.

- ❖ 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 al 30 de junio de 2024.
- ❖ Informe del 1er semestre del año 2024 de la legalización de las nuevas escrituras y de los procesos administrativos ya iniciados durante el semestre.
- ❖ Informe del proceso realizado durante el 1er semestre del año 2024 en la actualización del manual de cartera y el manual de políticas contables (Deterioro de cartera de la entidad).
- ❖ Informes del 1er y 2do trimestre de 2024 elaborado por tesorería sobre los procesos del programa de vivienda del ISVIMED que se encuentran en mora con su respectiva gestión de cobro.
- ❖ Informe del Contador relacionado con los ingresos y egresos producidos en la cuenta destinada al Programa de vivienda del 1er y 2do trimestre de 2024, presentado a los miembros del Comité de Vivienda.
- ❖ Copia de las actas del comité de vivienda con el respectivo control de firmas elaboradas durante el 1er semestre del año 2024.
- ❖ Conciliaciones bancarias de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2024, 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".
- ❖ Relación en Excel de los deudores reportados en los Boletines #38 y #39 que hayan cancelado la deuda o suscribieron un acuerdo de pago dentro del corte de noviembre de 2023 y al corte del 31 de mayo de 2024, es decir, los 2 (dos) últimos semestres.
- ❖ Copia y relación en Excel de los deudores que presentaron novedad (cambio de condición del deudor) durante los meses de preparación del Boletín #41, es decir, antes de la publicación en la WEB, la novedad comunicada por el instituto mediante la transmisión del respectivo formulario.
- ❖ Copia de las cartas de comunicación a los deudores morosos, donde el instituto informó que sería reportado en el BDME #41, para que cancelara o controvertir las obligaciones a su cargo.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

- ❖ Cuadro en Excel de las solicitudes de facilidades de pago recibidas de los deudores que han incurrido en mora de una o más cuotas durante el 1 semestre del año 2024, las decisiones por parte del comité de cartera y copia de la comunicación oficial de dichas decisiones al deudor.
- ❖ Informe de los retiros, cancelaciones y actualizaciones de las personas naturales reportadas en el BDME #40.
- ❖ Informe del retiro de las personas que fueron reportadas en el BDME#40 que cancelaron la deuda o suscribieron un acuerdo de pago con el 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.

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.

