

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO: F-GEI-04 VERSIÓN: 11 FECHA: 02/02/2021 PÁGINA: 1 de 21
--	--	---

GENERALIDADES	
Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 6 de octubre de 2022
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 2022.
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, 1 (primer) semestre de 2022. 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 inspeccionará la información del 1 (primer) semestre de 2022 correspondiente a la cartera hipotecaria del Instituto y la aplicación de la normatividad interna y externa que rigen la materia.
Limitación al alcance del informe (Cuando aplique):	La apertura y la ejecución del informe se comunicó de conformidad con el programa de trabajo determinado en el memorando N°3085 del 1 de julio de 2022, luego mediante el memorando N°3116 del 11 de julio de 2022 la Subdirección Administrativa y Financiera solicitó ampliación del plazo estipulado inicialmente y por medio del memorando N°3131 del 13 de julio de 2022 el jefe de la JOCI autorizó la entrega de la información para el día 21 de julio de 2022. Inoportunidad en la entrega de la información requerida en la programación para la ejecución de la auditoría, afectando el cronograma de trabajo estipulado.
Equipo auditor:	Héctor Francisco Preciado – Jefe de Oficina de Control Interno. Isabel Duque Benjumea – Profesional Universitario - Contratista de Apoyo-JOCI.



 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO: F-GEI-04 VERSIÓN: 11 FECHA: 02/02/2021 PÁGINA: 2 de 21
--	--	---

Muestra de auditoría:	Se verificaron y analizaron con sus respectivos soportes del 1er semestre del año 2022, las actas de reunión de comité de cartera #114, #115, #116 y #117, los cuadros de cartera, el informe de dirección, los comités de cartera virtuales, la conciliación de la cartera y se cotejó en SMO el indicador “Eficacia del Recaudo de Cartera Hipotecaria” de los meses de enero a junio de 2022.
Metodología y procedimientos aplicados:	Las pruebas de auditoría irán enfocadas en verificar el cumplimiento normativo de los criterios anteriormente descritos, así como de aquellos que surjan a medida que avance la ejecución de la auditoría.
Resumen ejecutivo:	A través del Memorando (Sifi) N°3323 del 14 de septiembre de 2022, se comunicó el informe preliminar para que se analizaran observaciones y oportunidades de mejora o recomendaciones plasmadas en éste, luego en respuesta dada por la subdirección administrativa y financiera por medio del Memorando 3334 del 21 de septiembre de 2022 y bajo el asunto “Respuesta a memorando 3323 - Comunicación Informe preliminar de acreencias a favor de la entidad correspondiente al 1 (primer) semestre de 2022”, se presentaron objeciones al informe preliminar . En cumplimiento del Plan anual de auditorías de control interno vigencia 2022, entre ellas Informe de Acreencias pendientes de pago – 1er semestre del año 2022 y de la normatividad aplicable, la Jefatura de Oficina de Control Interno en atención a su rol de seguimiento y evaluación, presenta el siguiente informe para el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, para así dar acatamiento al rol de “Enfoque hacia la prevención”, definido por el Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP, igualmente como a la observancia de su función de evaluación y seguimiento, establecida en el artículo 2.2.21.4.9 del Decreto 648 de 2017 y de conformidad 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 presenta el siguiente informe definitivo correspondiente al 1 (primer) semestre de 2022: CARTERA HIPOTECARIA 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. 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. POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE COBRANZA 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.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 3 de 21

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 2022, se pudo constatar:

Para este año 2022, hubo un cambio en cuanto al personal que tenía a su cargo la administración de la información de la cartera del Instituto, inicialmente estaba Mary Luz Tabares Bermúdez – Técnico Administrativo y a la fecha de solicitud de información de esta auditoría la encargada es Nayra Andrea Díaz Restrepo – Contratista de apoyo a la Subdirección Administrativa y Financiera.

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

El Instituto contrata con terceros la prestación de servicios (administración de la cartera) de ejecución del cobro persuasivo, del cobro y seguimiento de las obligaciones judicializadas de la cartera hipotecaria, además se comprometen a generar reportes mensuales actualizados y los saldos de la cartera de los deudores del Instituto, éstos informes del portafolio de la cartera hipotecaria deben contener, el análisis de los recaudos de la cartera, su deterioro, los valores no percibidos, la liquidación de los intereses corrientes, intereses de mora, seguro de vida, reliquidaciones y valores no percibidos.

Para tal fin se celebró el contrato No.123 de 2022 con la empresa Dominiisoft, cuyas características son las siguientes:

Objeto: Prestación de servicios para la generación de reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto.

Valor del contrato: \$20.706.000 amparado en la disponibilidad presupuestal No.103 de 2022 y compromiso No.135 de 2022.

Fecha de inicio: 1 de febrero de 2022.

Fecha de terminación: 30 de junio de 2022.

El contrato terminó el 30 de junio de 2022, por tal razón la subdirección administrativa y financiera, evaluó antes del vencimiento del contrato N°123 de 2022 la posibilidad de realizar una adición y prórroga a éste, con el fin de contar con los informes y la facturación de la cartera hipotecaria, hasta que se decidiera cuál de las propuestas, era viable para continuar con el proceso de los reportes.

El contrato se amplió hasta finales de julio de 2022.

GESTIÓN COMERCIAL:

El Área de Cartera del ISVIMED durante el 1 (primer) semestre del año 2022 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 para la terminación de procesos jurídicos y la cancelación de hipotecas:

Acuerdos de pagos (actas de comité cartera #114 del 09-03-2022, #115 del





12-05-2022 y #116 del 2-06-2022).

Terminación procesos cobro jurídico:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
Medellín, veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintidós (2022)

Radicado No	05001.40.03.024.2014.00302.00
Tema:	Termina por pago
Subtema:	Levanta embargo y secuestro, ordena entrega de dineros (si los hubiere)
Auto No	Interlocutorio No 454

Teniendo en cuenta que la solicitud de terminación presentada por la Subdirectora Jurídica y con facultades de representación judicial del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –**ISVIMED**, en el escrito que antecede, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 461 del C. G. del Proceso, **EL JUZGADO PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN;**

RESUELVE:

1º **DECLARAR TERMINADO** por **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION**, el presente proceso ejecutivo **HIPOTECARIO** instaurado por el **INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE L MUNICIPIO DE MEDELLIN ISVIMED (NIT. 900.014.480-8)** y en contra de la señora **SANDRA MILENA GIL SERNA (C.C. 32.350.015)**.

MEMORANDO

NUEVO ATRAS

INFORMACIÓN REGISTRO

Nro Radicado * 2740 * Último Radicado ... 3160
De * VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO
Para * LEIDY PAULINA RENGIFO SUAZA
Asunto * Solicitud terminación proceso en cobro jurídico
Contenido *

ASUNTO: Solicitud terminación de proceso jurídico

Cordial saludo,

Por medio de la presente comunicación, respetuosamente se solicita la terminación del proceso ejecutivo hipotecario del siguiente deudor, toda vez que el deudor ha cumplido con el pago de la obligación, finalizando el 31 de marzo del año pasado.

* ELSY VICTORIA BRAN MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No.43.676.863, con radicado 05001402270320140001380 del JUZGADO 2 CIVIL MUNI DE MEDELLÍN.

De igual manera se informa que la respectiva obligación hipotecaria ya se encuentra cancelada en su totalidad, y se debe realizar dicho trámite para el proceso de levantamiento de hipoteca.

Agradezco la atención y colaboración,

Atentamente,

Elaborado por

MARY LUZ TABARES BERMUDEZ

Requiere respuesta? *

SI

Tiene Anexos? *

SI

Detalle de los anexos

PAZ Y SALVO, EXPEDIENTE

Requiere Verificación de Anexos?

SI

Revisión por *

MARY LUZ TABARES BERMUDEZ

Registro en el Sistema

2022-04-05 15:14:13 | MARY LUZ TABARES BERMUDEZ

Última Actualización

2022-04-08 11:24:01

Fecha Radicación

2022-04-08 11:24:01

Usuario Radica

VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO

Cancelación de hipotecas:





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 5 de 21

MEMORANDO

INFORMACIÓN REGISTRO

Nro Radicado * 2825 * Último Radicado ... 3160
De * VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO
Para * MARY ISABEL YEPES CANO
Asunto * Solicitud cancelación de hipoteca
Contenido *

Cordial saludo,

Por medio de la presente comunicación, se solicita la cancelación de hipoteca de los inmuebles adjudicados a las siguientes personas:

- * DIEGO ALONSO GIL FRANCO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.288.857, Escritura Pública No. 1888 del 22 de septiembre de 2011 de la Notaría Única de La Estrella.
- * JUDITH MARINA MARQUEZ BOLAÑO y EDGARDO ANTONIO RUIZ SARMIENTO, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 32.819.941 y 8.758.169, Escritura Pública No. 686 del 26 de octubre de 2004 de la Notaría Única de La Estrella.
- * AMALIA PERDOMO CARDONA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.529.385, Escritura Pública No. 2784 del 29 de diciembre de 2007 de la Notaría Única de Caldas.
- * HAROLD MAURICIO NARVAEZ CARDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.720.721, Escritura Pública No. 1909 del 10 de noviembre de 1994 de la Notaría Única de Caldas.
- * MAGOLIA DE JESUS ROZO JIMENEZ y RODRIGO DE JESUS CARDONA ORTIZ, identificados con cédulas de ciudadanía No. 39.350.162 y 71.594.711, Escritura Pública No. 1219 del 23 de marzo de 2000 de la Notaría Única de La Estrella.
- * ANGELA NORELA VANEGAS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.324.065, Escritura Pública No. 1877 del 23 de junio de 2011 de la Notaría Primera de Medellín.
- * RODRIGO MONTOYA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.934.884, Escritura Pública No. 3839 del 24 de diciembre de 2013 de la Notaría Diecisiete de Medellín.
- * MARTA ROSALBA LÓPEZ QUIROS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.301.215, Escritura Pública No. 430 del 12 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Caldas.

Elaborado por MARY LUZ TABARES BERMUDEZ
Requiere respuesta? * NO
Tiene Anexos? * SI
Detalle de los anexos PAZ Y SALVOS
Requiere Verificación de Anexos? SI
Revisión por * MARY LUZ TABARES BERMUDEZ
Registro en el Sistema 2022-04-27 15:53:42 | MARY LUZ TABARES BERMUDEZ
Última Actualización 2022-05-02 16:03:46
Fecha Radicación 2022-05-02 16:03:46
Usuario Radica VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO

Las anteriores gestiones fueron realizadas por medio de: contacto telefónico con el deudor, envío de comunicaciones, atención personalizada, consulta de expedientes, servicio al cliente, consulta del aplicativo de cartera, comités de cartera (brinda oportunidad a los diferentes requerimientos), durante el 1er semestre de 2022 se cumplieron tres (3) comités de cartera y 1 (uno) fue realizado el 1 de julio de 2022 (se tuvo en cuenta para este informe) - Subdirección Administrativa y Financiera.

Según el informe de gestión de cartera con corte al 30 de junio de 2022, la cartera está conformada por 486 obligaciones, con un valor por recuperar de: \$2.935.518.396, al 31 de diciembre de 2021, la cartera presentaba 509 obligaciones y un saldo pendiente por cobrar de: \$3.035.393.833.

De lo anterior, se observa una disminución en la cartera con respecto al 2do semestre del año 2021 del 3,29%, equivalente a una recuperación de: \$99.875.437, valor que corresponde a 23 obligaciones canceladas durante el 1er semestre del año 2022.

ESTANDARIZACIÓN DE COBRO PERSUASIVO Y COACTIVO:

A través de la auditoría, se pudo observar que el instituto dando cumplimiento a la implementación de la política del MIPG en cuanto a la denominada Defensa jurídica, desde el año 2019 ha venido trabajando el tema desde la





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 6 de 21

Subdirección Jurídica, quienes iniciaron con el proceso de estandarización del cobro persuasivo y coactivo.

La Subdirección Administrativa y Financiera, en el año 2021 remitieron a la Subdirección Jurídica 88 casos con cobros persuasivos y coactivos y a la fecha del presente informe no se tenía información de las gestiones legales adelantadas por la jurídica a dichos casos.

Desde la JOCI, se recomienda diseñar estrategias más efectivas por parte de la Subdirección jurídica para priorizar el proceso de cobro persuasivo y coactivo, antes de que se siga incrementándose el número de casos, además se hace necesario evitar el vencimiento de términos para que el Instituto pueda recuperar la cartera hipotecaria.

En todo caso, la JOCI hará seguimiento especial en la próxima auditoría (2do semestre de 2022) a los 88 casos con cobros persuasivos y coactivos trasladados por parte de la subdirección Administrativa y financiera para poder subsanar la legalidad del crédito.

GESTIÓN PROCESOS ESCRITURACIÓN/ MODIFICACIÓN DE ACREEDOR:

Durante el 1er semestre del año 2022, 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, esta misma situación se ha presentado en anteriores auditorías.

(...)

“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 auditoría se pudo identificar que continua pendiente las gestiones ante la notaría para continuar con el proceso de escrituración y/o modificación de cartera.

Además, se pudo observar que la Subdirección Jurídica no ha recuperado los soportes documentales de algunos beneficiarios incluidos en la Resolución N°1094 de 2015 (extraviados / no se tiene evidencia física o digital), los que son necesarios para poder subsanar la legalidad del crédito hipotecario y poder concluir la gestión de actualizar los valores adeudados y expedir un nuevo acto administrativo que sirva de vía legal para continuar con el proceso de modificaciones o cancelaciones de escrituras.

Los auditados, en la presente auditoría anexan la resolución N°1094 de 2015 aduciendo que con eso subsanan la pérdida de información, pero se debe tener en cuenta que la documentación que se requiere son los soportes de los terceros que conforman dicha resolución.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 7 de 21

Se recuerda que, ya la JOCI había planteado en auditorías anteriores las recomendaciones pertinentes, 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 y recuperación de soportes.

COMITÉ DE CARTERA:

Durante el período objeto de seguimiento, se realizaron 3 (tres) comités de cartera por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera, cuyas actas son: #114 del 09-03-2022, #115 del 12-05-2022 y #116 del 2-06-2022 y se tendrá en cuenta el acta #117 del 1 de julio de 2022, la cual contiene información correspondiente al recaudo de cartera de enero a mayo de 2022.

Las actividades del período enero-junio de 2022 contenidas e informadas en las actas son: el recaudo de la cartera hipotecaria, edades de la cartera, procesos llevados a cabo para los diferentes acuerdos de pago. Además, se presentaron cotizaciones por parte de Fenalco Antioquia, Central de Valores (CISA) y Activa para encargasen del cobro persuasivo de la cartera, la presentación de informes, visitas domiciliarias y call center, lo anterior con el fin de evitar el deterioro de la cartera hipotecaria.

Durante el 1er semestre del año 2022 se presentó y se dio a conocer el Boletín de Deudores Morosos del Estado BDME #37 con corte al 31 de mayo de 2022, este informe corresponde a los deudores morosos que, al 31 de mayo de 2022, tienen contraída una obligación con una entidad pública de cualquier orden o nivel, cuya cuantía supere los cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv) y una mora superior a seis (6) cuotas.

El valor absoluto de los cinco (5) smmlv de las acreencias reportadas por las entidades públicas será el que corresponda a la sumatoria de la obligación principal y los demás valores accesorios originados como consecuencia de esta, tales como intereses corrientes, intereses de mora, comisiones, sanciones, entre otros. El BDME #37 del Isvimed suma un valor en saldo vencido de \$636.037.018 y una deuda total de \$1.019.014.651.

A través de la auditoría se pudo observar el comportamiento de la cartera vencida del Instituto de los años 2020, 2021 y 2022, donde se evidencia que, al corte del 31 de mayo de 2022, hubo una disminución del 3,48% respecto al valor vencido del 2do semestre del año 2021. A continuación, el detalle:

SEMESTRE	VALOR VENCIDO	DIFERENCIA SEMESTRE ANTERIOR	%	AUMENTO DISMINUCION
I Semestre 2020	\$ 417.028.233			
II Semestre 2020	\$ 482.094.805	\$ 65.066.572	13,50%	AUMENTÓ
I Semestre 2021	\$ 579.600.798	\$ 97.505.993	16,82%	AUMENTÓ
II Semestre 2021	\$ 658.166.177	\$ 78.565.379	11,94%	AUMENTÓ
I Semestre 2022	\$ 636.037.018	-\$ 22.129.159	-3,48%	DISMINUYÓ





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 8 de 21

Por medio de la auditoria, se verificaron las actividades y compromisos acordados en cada una de las tres (3) actas realizadas de enero a junio de 2022 y del acta #117 del 1 de agosto de 2022, con el fin de validar su ejecución y cumplimiento.

Se observaron compromisos y cumplimiento de estos, los cuales se encuentran planteados en las actas #116 y #117 de 2022, así:

ACTA #116 DEL 2-06-2022, COMPROMISO:

Se verificará la normatividad que se le aplica al Isvimed, frente al descuento de intereses por mora que se puede otorgar a los beneficiarios que cuentan con crédito hipotecario.

ACTA #117 DEL 01-07-2022, CUMPLIMIENTO COMPROMISO:

El 14 de junio de 2022, desde el equipo de cartera solicitaron a la jurídica mediante correo electrónico el apoyo en la identificación y emisión de un concepto sobre la normatividad que aplica al Isvimed, frente al descuento de intereses por mora y que pueda otorgarles el Instituto a las personas que cuentan con crédito hipotecario.

El 27 de junio de 2022, se recibe respuesta de jurídica, la cual luego de ser analizada por el equipo de cartera, no encontraron la claridad requerida sobre cómo proceder o cual es el porcentaje de descuento que se puede otorgar, sin incurrir en alguna falta normativa legal que rijan la materia.

Luego, el 29 de junio de 2022, se recibe respuesta nuevamente de jurídica, donde emiten concepto y concluyen: "Por lo tanto, no está incurriendo en falta o ilegalidad el ISVIMED, al otorgar descuentos hasta del 100% de intereses de mora, a los deudores que se pongan al día, dentro de un período de seis (6) meses, con el objeto de normalizar su cartera, toda vez que estos descuentos están soportados, en el acuerdo 08 del 16 de febrero de 2011, el cual está vigente, pues pese a normativa posterior del orden nacional, con ocasión de la pandemia, no derogaron los reglamentos internos establecidos por el Instituto, en materia de descuentos de intereses por mora a sus deudores".

Luego de verificadas las actas de Comité de Cartera (Subdirección Administrativa y Financiera), se observa que se encuentran plenamente documentadas, evidenciándose sus decisiones; basadas en consideraciones económicas, comerciales, técnicas y jurídicas y acordes con las políticas y normas vigentes que regulan al Instituto, además, presentan sus debidas recomendaciones y conclusiones.

Por lo anterior, se evidencia que se está dando cumplimiento a lo citado en el numeral 1 (primero) del Acuerdo N°17 del 22 de octubre de 2019, por medio del cual se modifica el numeral 4 del acuerdo N°15 del 22 de septiembre de 2017, entre las modificaciones se observa que el comité sesionará como mínimo cuatro veces al año o a necesidad de acuerdo las fórmulas de normalización presentadas por los deudores de la cartera objeto de administración.

ESTADO PORTAFOLIO DE CARTERA HIPOTECARIA:





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 9 de 21

Los reportes que se generan mensualmente y los saldos de cartera de los deudores del Instituto (servicio prestado por terceros), se entregan al área de tesorería, quien es la responsable de su detalle, composición y de su administración, allí se controla, se individualiza por terceros y por valores, luego se trasladan a contabilidad para su contabilización de manera global en los libros contables.

Se realizó seguimiento al estado de la cartera institucional con corte al 30 de junio de 2022, de conformidad con las pruebas aportadas por Tesorería y Contabilidad, donde se evidenció lo siguiente:

1.*CARTERA POR COMPONENTES: La cartera del Instituto se encuentra conformada por cuatro (4) componentes: saldo a capital, intereses corrientes, intereses de mora y seguros vencidos. A continuación, el saldo detallado por cada componente durante el primer (1) semestre del año 2022 (pruebas aportadas por tesorería).

CARTERA POR COMPONENTE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2022												
	ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO	
SALDO CAPITAL	2.308.312.647	76,31%	2.287.276.023	75,91%	2.266.654.832	75,51%	2.234.482.129	75,08%	2.200.027.938	74,73%	2.183.066.802	74,37%
INTERESES CORRIENTES	362.296.657	11,98%	365.163.428	12,12%	365.134.431	12,22%	368.130.503	12,37%	365.616.281	12,42%	370.276.518	12,61%
SEGUROS VENCIDOS	68.471.971	2,26%	69.191.177	2,30%	69.715.056	2,33%	70.282.597	2,36%	71.002.448	2,41%	72.448.197	2,47%
INTERESES MORA	285.799.628	9,45%	291.457.997	9,67%	296.868.181	9,93%	303.108.996	10,19%	307.346.274	10,44%	309.736.878	10,55%
TOTAL DEUDA	3.024.880.904	100,00%	3.013.088.626	100,00%	2.988.372.501	100,00%	2.976.004.226	100,00%	2.943.992.942	100,00%	2.935.518.396	100,00%

De conformidad con los reportes generados por la empresa Dominiisoft, el saldo de la cartera de los deudores del Instituto con corte al 30 de junio de 2022 es de \$2.935.518.396, discriminado de la siguiente manera:

CARTERA POR COMPONENTES A JUNIO 30 DE 2022		
SALDO CAPITAL	2.183.056.802	74,37%
INTERESES CORRIENTES	370.276.518	12,61%
SEGUROS VENCIDOS	72.448.197	2,47%
INTERESES MORA	309.736.878	10,55%
TOTAL DEUDA 30 JUNIO 2022	2.935.518.396	100,00%

El saldo capital de \$2.183.056.802, corresponde al 74,37% del total de la cartera por cobrar que presenta el Instituto al finalizar el primer (1) semestre del año 2022.

2.*SALDO CARTERA ADMINISTRADA: Para la administración de la cartera hipotecaria del Instituto, se celebró el contrato No.123 de 2022 con la empresa Dominiisoft, con fecha de inicio el 1 de febrero de 2022 y terminación el 30 de junio de 2022, estos prestaron el servicio para la generación de reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 10 de 21

El saldo total de la cartera administrada al 30 de junio de 2022 es de \$2.935.518.396, en la siguiente grafica se observa la edad de la cartera (vencimiento), el número de obligaciones pendientes y el saldo total de la cartera (distribuida por tiempo de vencimiento).

CARTERA ADMINISTRADA AL 30-06-2022		
EDAD CARTERA	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA
0-60 DÍAS	183	685.033.680
61-150 DÍAS	24	99.294.354
151-360 DÍAS	55	234.949.878
361-540 DÍAS	32	158.869.795
> 540 DÍAS	192	1.757.370.688
TOTAL GENERAL	486	2.935.518.396

El saldo total de la cartera administrada al 31 de diciembre de 2021 era de \$3.035.393.833 y las obligaciones pendientes eran 509, se evidencia una disminución en el saldo de cartera durante el primer (1) semestre de 2022 del 3,29%, que corresponden a 23 obligaciones canceladas por valor de: \$99.875.437.

3.*CARTERA POR PROYECTOS: Al finalizar el mes de junio de 2022, el portafolio de cartera (de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería) se evidencia que la cartera cerró con un total de 486 (cuatrocientos ochenta y seis) obligaciones, con un saldo capital de \$2.183.056.802 y un saldo deuda total que asciende a: \$2.935.518.396.

La cartera durante los 2 (dos) semestres del año 2021 y el primer (1) semestre del año 2022 ha estado conformada por 14 (catorce) proyectos habitacionales. A continuación, el detalle del estado de los proyectos:

AL 30 DE JUNIO DE 2021, 544 OBLIGACIONES:

ESTADO POR PROYECTO AL 30 DE JUNIO DE 2021				
Item	Proyecto	Cantidad	Total Deuda	Porcentaje Participación Deuda
1	LA HUERTA	162	919,528,730	27.98%
2	LA AURORA	140	869,925,874	26.47%
3	LA MONTAÑA	112	567,849,396	17.28%
4	CANTARES	26	238,077,184	7.24%
5	NAZARETH	26	224,529,971	6.83%
6	LAS FLORES	36	118,642,603	3.61%
7	CHAGUALON	10	100,921,409	3.07%
8	LIMONAR IV	9	90,166,284	2.74%
9	EL TIROL	7	67,962,975	2.07%
10	LA CASCADA	9	48,085,210	1.46%
11	HERRADURA	2	15,518,868	0.47%
12	M DE CALASANZ III	2	13,282,520	0.40%
13	QUINTANA I	2	6,166,501	0.19%
14	RENACERES	1	5,576,909	0.17%
TOTAL		544	3,286,234,435	100.00%





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 11 de 21

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 509 OBLIGACIONES:

ESTADO POR PROYECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021				
Item	Proyecto	Cantidad	Total Deuda	Porcentaje Participación Deuda
1	LA HUERTA	145	797,413,188	26.27%
2	LA AURORA	132	795,717,669	26.21%
3	LA MONTAÑA	107	535,813,597	17.65%
4	CANTARES	26	233,653,859	7.70%
5	NAZARETH	25	220,088,008	7.25%
6	LAS FLORES	34	114,292,158	3.77%
7	CHAGUALON	10	102,650,182	3.38%
8	LIMONAR IV	8	82,479,963	2.72%
9	EL TIROL	7	67,438,902	2.22%
10	LA CASCADA	9	48,638,318	1.60%
11	HERRADURA	2	16,424,700	0.54%
12	M DE CALASANZ III	1	9,411,006	0.31%
13	QUINTANA I	2	6,220,424	0.20%
14	RENACERES	1	5,151,858	0.17%
TOTAL		509	3,035,393,833	100.00%

AL 30 DE JUNIO DE 2022, 486 OBLIGACIONES:

ESTADO POR PROYECTO AL 30 DE JUNIO DE 2022				
Item	Proyecto	Cantidad	Total Deuda	Porcentaje Participación Deuda
1	C.N.OCC LAS FLORES	31	110.878.087	3,78%
2	C.N.OCC LA HUERTA	134	750.152.178	25,55%
3	C.N.OCC LA MONTAÑA	104	510.908.892	17,40%
4	C.N.OCC LA AURORA	129	788.408.173	26,86%
5	QUINTANA I	2	5.197.735	0,18%
6	C.N.OCC LA CASCADA	9	48.592.284	1,66%
7	LIMONAR IV	8	84.043.332	2,86%
8	MIRADOR DE CALASANZ III	1	9.941.217	0,34%
9	C.N.OCC NAZARETH	23	221.058.442	7,53%
10	C.N.OCC EL TIROL	6	60.528.686	2,06%
11	C.N.OCC CANTARES	26	223.255.876	7,61%
12	C.N.OCC CHAGUALON	10	100.415.836	3,42%
13	C.N.OCC HERRADURA	2	17.386.696	0,59%
14	C.N.OCC RENACERES	1	4.750.961	0,16%
TOTAL		486	2.935.518.396	100,00%

El 69,82% de la cartera se encuentra concentrada en 3 (tres) proyectos (La Huerta, La Aurora y La Montaña) descritos en la tabla anterior; con participaciones del 25,55%, 26,86% y 17,40% respectivamente, con 367





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 12 de 21

(trescientas sesenta y siete) obligaciones pendientes. La deuda de estos 3 (tres) proyectos ascendió a: \$2.049.469.243.

En los cuadros anteriores, se puede observar que durante el período enero – junio de 2022 y con corte al 30 de junio de 2022, las obligaciones de cartera hipotecaria arrojaron los siguientes resultados:

Al 31 de diciembre del año 2021 la cartera hipotecaria estaba conformada por 509 obligaciones y al 30 de junio del año 2022, quedaron 486 obligaciones hipotecarias pendientes de cobro, lo cual significa que durante el 1er semestre del año 2022 se cancelaron 23 obligaciones hipotecarias y las mayores obligaciones canceladas (11 obligaciones) son del “Proyecto la Huerta”.

Los proyectos, La Cascada, El Tirol, Cantares, El Chagualon, Herradura, Quintana I y Renaceres durante el año 2021 y el primer (1) semestre del año 2022 no tuvieron movimiento en sus saldos adeudados.

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS 1ER SEMESTRE 2022					
Item	Proyecto	Cantidad 31-12-2021	Cantidad Cancelada	Cantidad 30-06-2022	Porcentaje Participación
1	C.N.OCC LAS FLORES	34	3	31	6,38%
2	C.N.OCC LA HUERTA	145	11	134	27,57%
3	C.N.OCC LA MONTAÑA	107	3	104	21,40%
4	C.N.OCC LA AURORA	132	3	129	26,54%
5	QUINTANA I	2	0	2	0,41%
6	C.N.OCC LA CASCADA	9	0	9	1,85%
7	LIMONAR IV	8	0	8	1,65%
8	MIRADOR DE CALASANZ III	1	0	1	0,21%
9	C.N.OCC NAZARETH	25	2	23	4,73%
10	C.N.OCC EL TIROL	7	1	6	1,23%
11	C.N.OCC CANTARES	26	0	26	5,35%
12	C.N.OCC CHAGUALON	10	0	10	2,06%
13	C.N.OCC HERRADURA	2	0	2	0,41%
14	C.N.OCC RENACERES	1	0	1	0,21%
TOTAL		509	23	486	100,00%

Desde la JOCI, se recomienda generar una alerta y analizar las deudas de cada proyecto, tener especial interés en los proyectos La Huerta, La Aurora y La Montaña, ya que el 69,82% del total de la cartera está concentrado en estos 3 (tres) proyectos.

4.*CARTERA POR EDADES: La cartera, cerró al 30 de junio de 2022 con un total de 486 (cuatrocientos ochenta y seis) obligaciones, y un saldo total por pagar de \$2.935.518.396. A continuación, el detalle del movimiento de la cartera durante el período enero-junio de 2022:





CARTERA POR EDADES AL 30-06-2022:

CARTERA POR EDADES AL 30-06-2022				
EDAD CARTERA	EDAD CARTERA CUOTAS	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA
0-60 DÍAS	0-2 Cuotas	183	685.033.680	23,34%
61-150 DÍAS	3-5 Cuotas	24	99.294.354	3,38%
151-360 DÍAS	6-12 Cuotas	55	234.949.878	8,00%
361-540 DÍAS	13-18 Cuotas	32	158.869.795	5,41%
> 540 DÍAS	>= 19 Cuotas	192	1.757.370.688	59,87%
TOTAL GENERAL		486	2.935.518.395	100,00%

A través de los saldos consignados en la tabla anterior, se pudo evidenciar que el 59,87% del capital (corte al 30-06-2022) total adeudado al Instituto, se encuentra en un rango de vencimiento mayor a 540 días de mora (más de 19 cuotas vencidas), es decir, son 192 obligaciones con un valor total adeudado de: \$1.757.370.688.

De lo anterior, se concluye que la cartera con mayor saldo por cobrar es la que presenta los vencimientos más altos (mayor a 540 días), además durante esta auditoría, se evidenció un incremento en el número de cuotas >= 19, éstas estaban 184 cuotas al 31-12-2021 y al 30-06-2022 aumentó a 192 (8 cuotas más).

CARTERA POR EDADES AL 31-12-2021:

CARTERA POR EDADES AL 31-12-2021				
EDAD CARTERA	EDAD CARTERA CUOTAS	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA
0-60 DÍAS	0-2 Cuotas	166	654.670.122	21,57%
61-150 DÍAS	3-5 Cuotas	53	213.291.188	7,03%
151-360 DÍAS	6-12 Cuotas	66	280.903.304	9,25%
361-540 DÍAS	13-18 Cuotas	40	215.889.340	7,11%
> 540 DÍAS	>= 19 Cuotas	184	1.670.639.878	55,04%
TOTAL GENERAL		509	3.035.393.833	100,00%

A través del análisis realizado durante la auditoría a la cartera por edades, podemos observar que la cartera que presenta entre 3-5, 6-12 y 13-18 cuotas vencidas disminuyó el # de sus cuotas con respecto al saldo arrojado al 31-12-2022 y de 0-2 cuotas, presentó un incremento del 1,77% (17) cuotas con relación al saldo del 31-12-2022.

Se recomienda a la Subdirección Administrativa y Financiera continuar realizando gestiones 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.

5.*CARTERA JUDICIALIZADA POR EDADES: El saldo total de la cartera judicializada al 30 de junio de 2022 es de: \$673.055.315, que corresponde a 79 (setenta y nueve) obligaciones. La siguiente es la distribución del saldo capital y saldo deuda por edades:

CARTERA JUDICIALIZADA POR EDADES 30 JUNIO DE 2022						
EDAD	NRO. OBLIG.	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA
0-60 DÍAS	16	49.294.031	322.446	79.285	102.815	49.798.577
61-150 DÍAS	3	13.245.990	233.043	72.203	35.307	13.586.543
151-360 DÍAS	3	6.720.346	424.708	123.569	112.406	7.381.029
361-540 DÍAS	9	35.380.876	3.214.920	698.413	1.154.433	40.448.642
> 540 DÍAS	48	303.016.240	115.465.398	22.694.704	120.664.181	561.840.523
TOTAL GENERAL	79	407.657.483	119.660.515	23.668.174	122.069.142	673.055.315

Durante el 1er semestre de 2022, se pudo evidenciar que se cancelaron tres (3) obligaciones por valor de: \$10.212.825, quedando 79 obligaciones judicializadas pendientes.

La JOCI, a través de la auditoría al 1er semestre de 2022 recomienda que frente a las obligaciones judicializadas período enero-junio de 2022 y con el fin de obtener un mayor ingreso, se haga necesario seguir realizando gestiones de cobro más eficientes y que apunten a lograr un mayor recaudo.

GESTION RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA:

De conformidad con el seguimiento realizado al proceso de recaudo de la cartera durante el período enero-junio de 2022, se pudo evidenciar lo siguiente:

***Recaudo total mensual de cartera:**

Valor total de la cartera recaudada por el ISVIMED mes por mes, durante el 1 (primer) semestre de 2022.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 15 de 21

CONCEPTO	Mes					
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
SALDO INICIAL	3.035.393.833	3.024.880.904	3.013.088.626	2.988.372.501	2.976.004.226	2.943.992.942
(+) NUEVAS OBLIGACIONES REGISTRADAS	0	0	0	0	0	0
(+) INTERESES FINANCIEROS FACTURADOS	13.368.770	13.398.017	12.934.471	12.819.284	12.627.223	12.620.144
(+) INTERESES DE MORA FACTURADOS	8.843.722	8.936.148	8.986.809	9.083.150	9.078.543	9.232.933
(+) SEGURO FACTURADO	2.702.874	2.705.410	2.649.670	2.516.305	2.652.276	2.629.585
(-) RECAUDO DEL MES	-35.065.918	-35.314.353	-51.274.341	-37.361.709	-53.848.995	-32.307.778
(+) INTERESES Y SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1.117.781	1.444.705	1.987.266	1.124.084	1.636.742	1.124.320
(-) NOTA DE CARTERA	0	0	0	0	0	0
(-) AJUSTE EN CUENTAS	-1.480.158	-2.962.205	0	-549.389	-4.157.073	-1.773.750
SALDO FINAL	\$ 3.024.880.904	\$ 3.013.088.626	\$ 2.988.372.501	\$ 2.976.004.226	\$ 2.943.992.942	\$ 2.935.518.396

BOLETIN DEUDORES MOROSOS:

El Boletín de Deudores Morosos del Estado – BDME #37 consolida y publica la Contaduría General de la Nación de acuerdo con la función legal asignada, es la relación de personas naturales y jurídicas que tienen obligaciones contraídas con el Estado cuya cuantía supera los cinco (5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (\$5.000.000 para el 2022) y que adicionalmente se encuentre en mora por un período superior a seis (6) meses, (parágrafo 3° del artículo 4° de la Ley 716 de 2001, modificado por el Artículo 2° de la Ley 901 de 2004).

Durante la auditoría se pudo evidenciar que se rindió el Reporte Información - Boletín de Deudores Morosos del Estado – BDME #37 con corte al 31 de mayo de 2022, base de datos que debía ser publicada en la plataforma gubernamental CHIP durante los 10 primeros días calendario del mes de junio de 2022.

Se observó la rendición del BDME #37 con corte al 31 de mayo de 2022, base de datos que debía ser publicada legalmente a más tardar el 14 de junio de 2022; el reporte fue rendido el 6 de junio de 2022, evidenciándose oportunidad en el procedimiento.

CAPTURA INTELIGENTE

240405001 - Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Fecha: 06-06-2022

ID	Periodo	Año	Medio	Estado	Categoría	Formulario	Fecha de Envío
1	05-05	2022	ENLINEA	Enviado	BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO - BDME		2022-06-06 00:00:00





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 16 de 21

BDME
Consultas al Boletín de Deudores
Morosos del Estado
Inicio
Guía del Deudor Moroso
Estado de Transmisión de Entidades
Reportantes del BDME
Guía para transmisión del BDME
Marco Conceptual
Preguntas Frecuentes
Histórico de Informes
Contacto con BDME



Resultado de la consulta Estado de transmisión y publicación en Web

ENTIDAD REPORTANTE:	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín						
CÓDIGO DE LA ENTIDAD:	240406001						
INFORME:	CGN2009_BDME_REPORTES_SEMESTRAL						
FECHA DE CONSULTA:	2022/06/06 24:00						
Código de Envío	Fecha de Corte	Fecha de Recepción	Fecha de Proceso	Registros Leídos	Registros Publicados	Registros Rechazados	Estado del Cargue
4288067	2022/06/01 24:00	2022/06/06 17:05	2022/06/06 17:37	75	75	0	CARGADO TOTALMENTE
				1-1 of 1			

SEGUIMIENTO PMI:

De conformidad con el PMI, se evidencian 6 (seis) observaciones:

2 (dos) observaciones efectuadas en la auditoría del 2 (segundo) semestre del 2021, las cuales apunta a la implementación de acciones correctivas, la evaluación de la 3ra línea de defensa se realizó el 1 de julio de 2022 encontró con un cumplimiento de la acción y de la efectividad del 0% y 50%, se recomienda la implementación de controles para que el área contable pueda llevar una administración controlada y eficiente, ceñida a lo establecido en la normatividad que rige la materia y de los procedimientos internos del Instituto.

1 (una) realizada en el 2 (segundo) semestre del 2020, en la cual se evidencia un cumplimiento de acción y de efectividad del 30%, se recomienda dar celeridad en su cumplimiento, evaluando y elaborando mayores controles y seguimientos por parte de las Subdirección Jurídica y la Administrativa y Financiera, para subsanar en parte el tema del proceso de escrituración y la resolución de crédito, para expedir así, un nuevo acto administrativo que sirva de vía legal para continuar a cabalidad con el proceso de modificaciones o cancelaciones de escrituras.

3 (tres) observaciones efectuadas en la auditoría del 2 (segundo) semestre del año 2019, las cuales se encuentran en un cumplimiento de acción y de efectividad del 60%, 70% y 100% (estado de la efectividad – cerrada) y se recomienda continuar con las gestiones necesarias en aras de culminar los procesos iniciados a cabalidad.

Además, en el PMI se pudo comprobar que la última actuación realizada por la primera línea de defensa (Autocontrol) fue el 1 de julio de 2022 y la evaluación independiente realizada por la tercera línea de defensa fue el 11 de julio de 2022, igualmente se realizó un seguimiento en el informe de Ley a planes de mejoramiento institucionales.

MEDICIÓN – MATRIZ DE RIESGOS GESTIÓN FINANCIERA:

*Riesgos:

En el Sistema de Gestión de Calidad del Isvimed - Gestión Financiera – Registros - *Matriz mapa de riesgos, con código F-GM-29, versión 05 del 30-





03-2022 no se evidencian los controles definidos en la matriz de riesgos del proceso financiero - seguimiento al 2 (segundo) trimestre del año 2022.

SISTEMA DE MEDICIÓN ORGANIZACIONAL:

***Indicadores SMO:**

A través del SMO, se observa el indicador “Eficacia del Recaudo de Cartera Hipotecaria”, cuyo objetivo principal es evaluar el recaudo de la cartera hipotecaria, de tal manera que permita verificar el cumplimiento de la meta y la eficiencia de las políticas en la recuperación del recurso.

Frente a los indicadores del proceso administrativo y financiero “Eficacia del Recaudo de Cartera Hipotecaria”, el medidor del indicador presenta información de todos los meses del 1er semestre del año 2022 (se encuentra debidamente medidos al 30 de junio de 2022).

El indicador mide la gestión mensual del proceso de recaudo de la cartera, la cual presenta una meta periódica de recaudo mensual de: \$38.908.754 y anual de: \$466.905.048.

***Comparativo entre el valor presupuestado a recaudar Vs valor recaudado mensual 1 (primer) semestre de 2022:**

RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA ENERO A JUNIO 2022				
Mes	Valor Recaudado	Valor Presupuestado a Recaudar	Diferencia	Resultados
ENERO	\$ 35.265.378	\$ 38.908.754	-3.643.376	90,64%
FEBRERO	\$ 31.634.353	\$ 38.908.754	-7.274.401	81,30%
MARZO	\$ 46.956.943	\$ 38.908.754	8.048.189	120,68%
ABRIL	\$ 37.485.246	\$ 38.908.754	-1.423.508	96,34%
MAYO	\$ 53.849.330	\$ 38.908.754	14.940.576	138,40%
JUNIO	\$ 32.503.544	\$ 38.908.754	-6.405.210	83,54%
TOTAL	\$ 237.694.794	\$ 233.452.524	\$ 4.242.270	101,82%





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

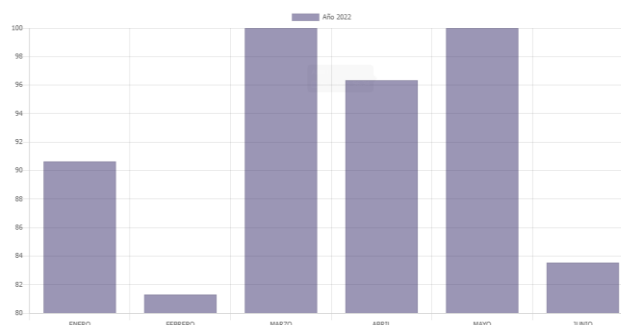
FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 18 de 21

MES	ANÁLISIS POR AÑO
ENERO	2022 EL RECAUDO DEL MES DE ENERO DE 2022 ALCANZÓ EL 90% DE LA META ESTABLECIDA MENSUAL, SE ESPERA INCREMENTAR LA CIFRA DE LOS RECAUDOS MEDIANTE PLANES DE TRABAJO DE COBRO PERSUASIVO Y ACUERDOS DE PAGO. RESULTADO: 90.64 - META: 0
FEBRERO	2022 DURANTE EL MES DE FEBRERO HUBO UNA DISMINUCIÓN EN EL RECAUDO MENSUAL CON RESPECTO A LOS MESES ANTERIORES, POR LO CUAL SE IMPLEMENTARÁN PLANES DE TRABAJO PARA LOGRAR LA META MENSUAL ESTABLECIDA. RESULTADO: 81.3 - META: 0
MARZO	2022 EN EL MES DE ABRIL SE SUPERÓ LA META ESTABLECIDA DE RECAUDOS MENSUALES, PARA LO CUAL SE SEGUIRÁ TRABAJANDO EN EL COBRO PERSUASIVO PARA INCREMENTAR LA CIFRA ACTUAL. RESULTADO: 100.0 - META: 0
ABRIL	2022 EN EL MES DE ABRIL DE 2022 SE ALCANZÓ UN 96.34% DE LA META MENSUAL, DONDE SE PERCIBE UNA DISMINUCIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR, POR LO TANTO, PARA LOS PRÓXIMOS MESES SE ESPERA INCREMENTAR LA CIFRA EN LOS RECAUDOS A TRAVÉS DEL COBRO PERSUASIVO Y LA REALIZACIÓN DE ACUERDOS DE PAGO. RESULTADO: 96.34 - META: 0
MAYO	2022 PARA EL MES DE MAYO, SE EVIDENCIA UN AUMENTO DEL 38.40% EN LOS RECAUDOS MENSUALES, ESTO COMO RESULTADO DE LOS ACUERDOS DE PAGOS Y LA GESTIÓN DE COBRO PERSUASIVO REALIZADA, POR LO TANTO SE CONTINUARÁ TRABAJANDO A FIN DE INCREMENTAR LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA. RESULTADO: 100.0 - META: 0
JUNIO	2022 DURANTE EL MES DE JUNIO DE 2022 SE PRESENTÓ UNA DISMINUCIÓN EN EL RECAUDO MENSUAL CON RESPECTO AL MES ANTERIOR, DADO QUE DURANTE EL MES DE JUNIO NO SE REALIZARON ACUERDOS DE PAGO, YA QUE SE ESTABA EN LA VALIDACIÓN DE LA NORMATIVA, RESPECTO AL PORCENTAJE DE DESCUENTO QUE PUEDE OTORGAR EL INSTITUTO. SE ESPERA INCREMENTAR LA CIFRA DE LOS RECAUDOS PARA EL MES SIGUIENTE MEDIANTE PLANES DE TRABAJO DE COBRO PERSUASIVO Y ACUERDOS DE PAGO. RESULTADO: 83.54 - META: 0

Nombre del indicador								Proceso								Codigo Indicador	
EFICACIA DEL RECAUDO DE CARTERA HIPOTECARIA.								GESTION FINANCIERA								GF-03	
Años		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022									
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐									
Meta		S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N									
Mes		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE				
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐				
														🔍 Generar grafica			

Generar grafica



Ver Analisis

En los meses de enero, febrero, abril y junio no se cumplió con la meta establecida de recaudo mensual, 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



 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO: F-GEI-04 VERSIÓN: 11 FECHA: 02/02/2021 PÁGINA: 19 de 21
--	--	--

	eficientes para poder cumplir a cabalidad los resultados programados y establecidos al interior del Instituto.
Detalle de resultados:	
Observación No. 1	Condición: Durante el 1 (primer) semestre del año 2022 y de conformidad con la auditoría realizada, se observa que la Subdirección Administrativa y Financiera ha venido promoviendo y ejecutando planes de trabajo, con la intención de disminuir los saldos de la cartera hipotecaria del Instituto, no obstante, durante la auditoría se pudo observar que el 59,87% del capital (corte al 30-06-2022) total adeudado al Instituto, se encuentra en un rango de vencimiento mayor a 540 días de mora (más de 19 cuotas vencidas), es decir, son 192 obligaciones con un valor total adeudado de: \$1.757.370.688. <u>Aclaraciones Subdirección Administrativa y Financiera:</u> - Desde la vigencia 2020 la administración de la cartera hipotecaria estaba a cargo de una sola persona, ya que desde ese año y en virtud de la Pandemia, se decidió prescindir de los contratos de cobro persuasivo e informes de cartera, y de cobro jurídico; por tanto, toda la gestión que venían desarrollando estas dos entidades desde ese entonces la viene desarrollando una sola persona. - Haciendo referencia a que no se cuenta con contrato para realizar el cobro persuasivo, desde el proceso de tesorería se ha designado un contratista que apoye la gestión de cobro persuasivo en la realización de llamadas telefónicas y en la operatividad del proceso. - Adicionalmente, se designó un profesional contratista como apoyo jurídico al proceso de cartera. - Se están llevando a cabo mesas de trabajo para implementar grupos focales a fin de tratar temas puntuales, en las cuales ha participado la Subdirectora administrativa y financiera, la Subdirectora Jurídica, Asesores de la dirección (jurídico, financiero y estratégico), tesorera general, líder de presupuesto, contador, líder de contratación, personal de subdirección jurídica y la persona a cargo del proceso de cartera; en dichas mesas se han presentado varias propuestas para el manejo de la cartera hipotecaria del ISVIMED. Adjuntamos las actas de las mesas de trabajo realizadas. - En el periodo objeto de esta auditoría, la persona a cargo del proceso de cartera se ha encargado de realizada gestión comercial mediante contacto telefónico dejando como evidencia bases de datos y observaciones en el sistema de información, se ha realizado atención personalizada de manera presencial donde se incentiva a los usuarios a normalizar sus obligaciones, se ha dado respuesta oportuna a las PQRSD y correos electrónicos. - Se implementará un proceso de circularización, enviando anexo a la factura un comunicado donde se va a invitar a los usuarios a normalizar su obligación, dando a conocer las políticas existentes e invitándolos a realizar acuerdos de pago. Lo anteriormente expuesto da cuenta de la gestión, y refleja los mecanismos que se están implementando desde el proceso de cartera a fin de recuperar la cartera vencida, esperamos se tenga en cuenta en el informe definitivo y en la valoración del riesgo.



 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO: F-GEI-04 VERSIÓN: 11 FECHA: 02/02/2021 PÁGINA: 20 de 21
--	--	--

		Consideraciones del equipo de la JOCI: 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. Por lo anteriormente descrito, no se desvirtúa la observación y continua en firme. Las situaciones no tratadas en las aclaraciones por parte de la subdirección administrativa y financiera y contenidos en el informe preliminar no se desvirtúan y permanecen en firme.
	Criterio:	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 de 2011, donde se adoptó el manual de crédito y cartera del Isvimed. Manual Operativo Sistema de Gestión – Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG
	Causa:	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.
	Consecuencia:	Posible pérdida de recursos públicos (castigo de la cartera hipotecaria), sanciones disciplinarias por parte de los entes de control, daño en la imagen institucional, información inoportuna para la toma de decisiones, disminución en la liquidez institucional. No se está previniendo la materialización del riesgo reputacional y/o económica.
	Recomendaciones:	*Continuar promoviendo y ejecutando campañas y estrategias de acercamiento con los deudores –cobro persuasivo, visitas, llamadas, atención personalizada, con esto se evidenciaron resultados positivos, cumplimiento en el primer semestre de 2022 del recaudo proyectado y concientización por parte de los deudores. Campañas y estrategias como éstas deben ser los pilares de la administración de la cartera hipotecaria, buscando siempre la reducción de la deuda a niveles muy bajos o cero. *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 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.
	Medición del riesgo: (Materialización)	Moderado



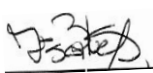
 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO: F-GEI-04 VERSIÓN: 11 FECHA: 02/02/2021 PÁGINA: 21 de 21
--	--	--

	Medición del control: (Existencia y diseño)	No Efectivo
Aspectos a resaltar:	Trabajo realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera, frente al mejoramiento continuo del proceso del recaudo de la cartera y al saneamiento mes a mes de la cartera hipotecaria institucional. La creación de estrategias eficientes para la recuperación de la cartera.	
Conclusiones:	*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. *Analizar el estado actual de la cartera hipotecaria institucional, su rotación 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 realizaron planes de trabajo y gestiones persuasivas que tuvieron como principal objetivo la recuperación total e inmediata de la cartera o el aseguramiento del cumplimiento del pago mediante el otorgamiento de plazos o facilidades para el pago, con el lleno de los requisitos legales, constituyéndose en una política de acercamiento más efectiva con el deudor, tratando de evitar el proceso de cobro jurídico. La auditoría arroja 1 (una) observación con riesgo "Moderado" y control "No Efectivo" que requiere de la elaboración de un plan de mejoramiento con acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias de control del Instituto.	

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

