

 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 20
---	--	---

GENERALIDADES	
Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 4 de mayo de 2023
Destinatario del informe:	Subdirección Administrativa y Financiera
Nombre del informe:	Auditoría de seguimiento a la relación de acreencias pendientes de pago, 2 (segundo) semestre de 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, 2 (segundo) 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 analizará la información del 2 (segundo) semestre de 2022 correspondiente a la cartera hipotecaria del Instituto y la aplicación de la normatividad interna y externa.
Limitación al alcance del informe (Cuando aplique):	No Aplica
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 2do semestre del año 2022, las actas de reunión de comité de cartera #118, #119, #120, #121 y #122, los cuadros de cartera, los informes de reportes mensuales y saldos de cartera, los comités de cartera, la conciliación de la cartera y se cotejó en SMO el indicador “Eficacia del Recaudo de Cartera Hipotecaria” de los meses de julio a diciembre de 2022.
Metodología y procedimientos aplicados:	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.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 2 de 20

Resumen ejecutivo:

A través del Memorando (SIFI) N°455 del 26 de abril de 2023, se comunicó el informe preliminar para que se analizaran las observaciones y oportunidades de mejora o recomendaciones plasmadas en éste, dicho informe se socializó el día 2 de mayo de 2023, donde los auditados manifestaron el desacuerdo en el cumplimiento de las acciones establecidas en el plan de mejora relacionadas con la cartera hipotecaria, argumentando que estas dependen de la subdirección jurídica.

Para la JOCI, no es de recibo dicha inconformidad, toda vez que la entidad es una sola y el proceso es transversal a toda la entidad; el hecho de que existan unos responsables para gestionar, dirigir y administrar el proceso no significa que las otras subdirecciones o personas involucradas en el cumplimiento del mejoramiento del proceso, se desentiendan del cumplimiento de las actividades asignadas.

Como las observaciones han sido reiterativas, se insta a la alta dirección para que tome medidas correctivas en aras de lograr la eficacia en los planes de mejoramiento, además, el tema será tratado en el comité institucional coordinador de control interno.

Dado lo anterior, a los responsables de la Subdirección Administrativa y Financiera se les venció el plazo máximo para remitir a la JOCI las respectivas aclaraciones o justificaciones a las observaciones que integran el informe, por lo anterior el informe preliminar queda en firme como informe definitivo.

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:

CARTERA HIPOTECARIA

Para la administración, control y dirección de la cartera hipotecaria, 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 y 17 de 2019, se modificó el acuerdo N°08 y se establecieron diferentes actores para la administración, control y dirección.

De conformidad con el seguimiento realizado durante la auditoría a las gestiones administrativas, financieras y procesales para la recuperación de la cartera del Instituto durante el 2do semestre del año 2022, se pudo constatar lo siguiente:

1. COMITÉ DE CARTERA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

Durante el período objeto de seguimiento, se realizaron 5 (cinco) comités de cartera, cuyas actas son: #118 del 30-07-2022, #119 del 30-08-2022, #120 del 30-09-2022, #121 del 31-10-2022 y el acta #122 del 1 de diciembre de 2022, las cuales contienen información correspondiente a las gestiones





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 3 de 20

administrativas, procesales y financieras generadas entre los meses de julio a diciembre de 2022.

Por medio de la auditoria, se validó la ejecución y cumplimiento de las actividades y compromisos acordados en cada uno de los comités realizados durante el 2do semestre del año 2022, así:

*Los temas principales tratados en cada uno de los comités se concluyen en:

1.Venta de la Cartera: Pendiente decisión por parte de la alta dirección.

2.Contrato de Cobro Persuasivo: Pendiente decisión por parte de la alta dirección.

3.Implementación del Módulo Cartera: No es viable su implementación por costo – beneficio.

4.Revisión Manual de Cartera: Compromiso pendiente por gestión (Subdirección Jurídica) al 31 de diciembre de 2022.

5.Beneficiarios con Valor Único de Reparación: Pendiente de una nueva reunión con la Secretaría de la No Violencia (Equipo de Atención y Reparación de Víctimas - EARV) para aclarar la situación de 28 familias caracterizadas y priorizadas para saldar los créditos hipotecarios adquiridos con el ISVIMED.

6.Cobro Jurídico de Obligaciones con vencimientos mayores a 60 meses: Compromiso pendiente por gestión (Subdirección Jurídica) al 31 de diciembre de 2022.

7.Solicitud Acuerdos de Pago: Se fueron evacuando en cada reunión, se queda a la espera de 1 (un) caso que fue solicitado su estudio a través de memorando interno.

Luego de verificadas y analizadas las 5 (cinco) actas de Comité de Cartera (Subdirección Administrativa y Financiera), se pudo verificar lo siguiente:

*Por medio del acuerdo 01 del 6 de enero de 2009, se adoptaron los estatutos internos del ISVIMED, se estableció el reglamento interno de la junta directiva y se dictan otras disposiciones entre la que se observa el “**Artículo 44: JURISDICCIÓN COACTIVA**”. El Isvimed, tiene jurisdicción coactiva para hacer exigibles los créditos a su favor, de acuerdo con las normas establecidas para las entidades públicas del orden municipal, en los términos de las disposiciones vigentes sobre la materia.

Desde la JOCI, se recomienda ajustar el acuerdo 01 de 2009 a la luz de la normatividad vigente, toda vez que la Ley 1066 de 2006 dicta normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones.

*El comité de cartera subdirección administrativa y financiera soporta procesos de conformidad con el numeral 5.2.2 del acuerdo N°08 de 2011, así:

Lo anterior soportados en el numeral 5.2.2 del acuerdo N°08 de 2011, que establece que el comité de cartera “podrá autorizar operaciones hasta por un valor de 100SMLMV”, el cual a la fecha continua vigente.

Según el artículo 4 (cuarto) del acuerdo N°09 de 2017, el numeral 5.2.2. del acuerdo N°08 de 2011 fue modificado y allí no quedó contemplada la autorización para realizar operaciones hasta por un valor de 100 smlmv, de





lo anterior, se puede concluir que el Instituto no está dando aplicación y cumplimiento a la normatividad vigente que rige la materia.

2. BOLETÍN DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO #38: CORTE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022:

El Instituto, tuvo plazo para transmitir los datos del reporte semestral en el sistema CHIP de la categoría del BDME (formulario CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL) con corte al 30 de noviembre de 2022 hasta el 14 de diciembre de 2022. El reporte fue rendido el 5 de diciembre de 2022, evidenciándose oportunidad en el procedimiento, ya que se efectuó dentro de los lineamientos normativos establecidos en el Artículo 3° de la Resolución 037 del 5 de febrero de 2018 (durante los 10 primeros días del mes de diciembre de 2022).

Anexo 1:

Evidencia rendición de la información BDME #38 (CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL) en la plataforma gubernamental Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación



El emprendimiento es de todos

Minhacienda



CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Resultado de la consulta

Estado de transmisión y publicación en Web

ENTIDAD REPORTANTE:

CÓDIGO DE LA ENTIDAD:

INFORME:

FECHA DE CONSULTA:

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

240405001

CGN2009_BDME_REPORTE_SEMESTRAL

2022/12/05 24:00

Código de Envío

Fecha de Corte

Fecha de Recepción

Fecha de Proceso

Registros Leídos

Registros Publicados

Registros Rechazados

Estado del Cargue

4341253

2022/11/30 24:00

2022/12/05 16:13

2022/12/06 24:56

86

86

0

CARGADO TOTALMENTE

1-1 of 1

Durante el 2do semestre del año 2022 se presentó y se dio a conocer el Boletín de Deudores Morosos del Estado BDME #38 con corte al 30 de noviembre de 2022, este informe corresponde a los deudores morosos que tienen contraída una obligación con el Instituto, cuya cuantía supera 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 corresponde 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 #38 del Isvimed suma un valor en saldo vencido de \$752.671.750 y una deuda total de \$1.147.185.418.

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 30 de noviembre de 2022, hubo un aumento del 15,50% respecto al valor vencido del 1er semestre del año 2022 correspondientes a \$116.634.732. A continuación, el detalle:





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 5 de 20

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 ↓
II Semestre 2022	\$ 752.671.750	\$ 116.634.732	15,50%	AUMENTÓ ↑

Desde la JOCI, se recomienda la Subdirección Jurídica y Administrativa y Financiera continuar realizando gestiones administrativas, procesales y financieras, seguimientos y controles más eficientes para evitar que se siga presentando incremento en la mora de las cuotas.

3. GESTIÓN COMERCIAL:

El Área de Cartera del ISVIMED, se observó cruces de información entre el Isvimed y el Equipo de Atención y Reparación a Víctimas del Conflicto Armado (Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos) de la Alcaldía de Medellín, se efectuaron 24 acuerdos de pago durante el 2do semestre del año 2022, se realizaron llamadas telefónicas a los deudores, se enviaron correos electrónicos, se elaboraron y enviaron 224 cartas (circularización) donde se invita a que se acerquen a las oficinas del Instituto y conozcan las políticas vigentes para ponerse al día con las cuotas que se encuentran vencidas, lo anterior con el fin de evitar inicio de un proceso jurídico. A continuación, el detalle de las cartas:

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín

NIT 900014480-8

Medellín,

Señor (a)
Elida Ruth Ospina Chavarriaga
43320291
CL64AC 106 163 BL13APTO103
Las Flores

Asunto: Solicitud de pago obligación hipotecaria.

Cordial saludo,

Trabajamos diariamente con el propósito de facilitar que miles de ciudadanos puedan acceder a los recursos para hacer realidad el sueño de tener una solución de vivienda, por esto es muy importante que te pongas al día con el pago de tu obligación, dado que reportas un atraso.

Por tal razón, y con el fin de evitar el inicio de un proceso jurídico, te invitamos a que te acerques a nuestras oficinas y conozcas las políticas vigentes para ponerte al día con las cuotas que se encuentran vencidas

Recuerda que, mediante el pago oportuno de tu crédito hipotecario, demuestras sentido solidario y nos permites obtener los recursos, para que Medellín siga atendiendo a quienes como tú fueron beneficiados.

Atentamente,

Isabel Cristina Londoño Grajales
Tesorera

RADICADO: S 9376
Fecha: 2022-10-19 14:02:09
Anexos:
ISVIMED - SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA

Elaboró: Nayra Andrea Díaz Restrepo, Profesional Contralista, Revisó: Isabel Cristina Londoño Grajales, Tesorera General, Aprobó: María Eugenia Quintero, Asesora de Dirección





Además, se gestionaron oportunamente las solicitudes radicadas y destinadas al área de cartera (cartas de aprobación y negociación), evitando al Instituto que el peticionario o deudor interponga acciones de tutela por no brindar una respuesta concreta y oportuna a su requerimiento.

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.

4. ESTANDARIZACIÓN DE COBRO PERSUASIVO Y COACTIVO:

La JOCI viene realizando seguimiento especial desde auditorías anteriores a los 88 casos con cobros persuasivos y coactivos que la Subdirección Administrativa y Financiera, en el año 2021 remitieron a la Subdirección Jurídica, para que se realizara el rastreo a la cartera judicializada, la presentación de demandas y terminación de procesos jurídicos.

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.

Desde la JOCI, se hace la observación del no cumplimiento normativo, ya que no se está dando seguimiento, de conformidad con lo estipulado en el 9.6 del acuerdo N°08 del 16 de febrero de 2011.

5. GESTIÓN PROCESOS ESCRITURACIÓN/ MODIFICACIÓN DE ACREEDOR:

La JOCI, desde auditorías anteriores viene planteando la necesidad de dar cumplimiento al proceso de modificación de escrituras pendientes a favor de la Cooperativa Financiera "CONFIAR", durante el 2do semestre del año 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.

(...)

"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 continúan pendientes las gestiones ante la notaría para seguir con el proceso de escrituración y/o modificación de cartera, actualmente las personas que lideraban este proceso fueron cambiadas de área y de funciones, por lo tanto, es necesario





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 7 de 20

definir, desde la subdirección Jurídica quien será la persona designada para continuar con el proceso.

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, 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.

La situación anterior ha sido reiterativa y cuenta con plan de mejoramiento, por lo tanto, se evidencia que no se tiene 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 y recuperación de soportes.

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

A través de la auditoría, se pudo constatar que la entidad con el objeto de generar los reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto suscribió contrato (N°123 de 2022) y realizó adiciones hasta el 31 de octubre con la empresa Dominii Soft SAS, luego el 10 de noviembre de 2022 se inicia un nuevo contrato (N°582) hasta el 31 de diciembre de 2022 con la misma empresa.

6.1 ESTADO PORTAFOLIO DE CARTERA HIPOTECARIA:

Se realizó seguimiento al estado de la cartera institucional con corte al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las pruebas aportadas por Tesorería y Contabilidad, donde se evidenció lo siguiente:

6.1.1.*CARTERA POR COMPONENTES: La cartera del Instituto se encuentra conformada por cuatro (4) componentes: saldo a capital, intereses corrientes, intereses de mora y seguros vencidos. A continuación, el saldo detallado por cada componente durante el 2 (segundo) semestre del año 2022 (pruebas aportadas por tesorería).





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 8 de 20

CARTERA POR COMPONENTES DEL 01 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	JULIO		AGOSTO		SEPTIEMBRE		OCTUBRE		NOVIEMBRE		DICIEMBRE	
SALDO CAPITAL	2.540.025.860	74,03%	2.139.552.549	73,66%	2.119.697.274	73,33%	2.097.222.707	73,05%	2.054.962.344	72,63%	2.044.487.151	72,12%
INTERESES CORRIENTES	372.319.772	12,80%	377.760.104	13,08%	380.841.186	13,17%	381.159.533	13,28%	379.760.083	13,42%	385.551.016	13,60%
SEGUROS VENCIDOS	72.638.698	2,50%	312.905.055	10,77%	75.441.629	2,68%	75.931.672	2,64%	76.078.439	2,69%	78.110.919	2,76%
INTERESES MORA	310.631.991	10,68%	74.458.414	2,56%	315.525.318	10,95%	316.622.836	11,03%	318.521.166	11,26%	326.726.815	11,53%
TOTAL DEUDA	2.909.616.322	100,00%	2.904.676.123	100,00%	2.891.505.418	100,00%	2.870.936.749	100,00%	2.829.322.033	100,00%	2.834.875.902	100,00%

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto con corte al 31 de diciembre de 2022 era de \$2.834.875.902, discriminado de la siguiente manera:

CARTERA POR COMPONENTES A DICIEMBRE 31 DE 2022

SALDO CAPITAL	2.044.487.151	72,12%
INTERESES CORRIENTES	385.551.016	13,60%
SEGUROS VENCIDOS	78.110.919	2,76%
INTERESES MORA	326.726.815	11,53%
TOTAL DEUDA 31-12-2022	2.834.875.902	100,00%

El saldo capital de \$2.044.487.151, corresponde al 72,12% del total de la cartera por cobrar que registra el Instituto al finalizar el 2do semestre del año 2022.

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto con corte al 31 de diciembre de 2021 era de \$3.035.393.832, discriminado de la siguiente manera:

CARTERA POR COMPONENTES A DICIEMBRE 31 DE 2021

SALDO CAPITAL	2.331.130.031	76,80%
INTERESES CORRIENTES	358.170.146	11,80%
SEGUROS VENCIDOS	67.214.483	2,21%
INTERESES MORA	278.879.171	9,19%
TOTAL DEUDA AL 31-12-2021	3.035.393.832	100,00%





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 9 de 20

El saldo capital de \$2.331.130.031, corresponde al 76,80% del total de la cartera por cobrar que registra el Instituto al finalizar el 2do semestre del año 2021.

El saldo capital al 31 de diciembre de 2022 con respecto al año 2021 disminuyó en un 12,30%, valor correspondiente a una diferencia de capital por cobrar de: \$286.642.880, lo anterior se dio principalmente por la Pandemia de COVID-19.

El saldo de la cartera de los deudores del Instituto, certificado por contabilidad en sus estados financieros y nota a los estados financieros (#8) con corte al 31 de diciembre de 2022, presenta un saldo contable al cierre del año 2022 de \$2.779.835 (en miles de pesos), esta cifra corresponde al valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados a los empleados (\$827.289) y a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda (\$1.952.546).

A continuación, el detalle de los valores correspondientes a la cartera hipotecaria de los beneficiarios en proyectos habitacionales según Contabilidad y Tesorería:

CONTABILIDAD:

Nota N°8 (Otros Préstamos Concedidos) de las “Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2022” por valor de: **\$1.952.546 (en miles de pesos).**

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Créditos Empleados	827,289	0	827,289	100.0%
Otros Préstamos Concedidos	1,952,546	2,735,322	-782,775	-40.1%
Deterioro: Préstamos concedidos	-1,751,381	-1,481,947	-269,435	15.4%
Total	1,028,454	1,253,375	-224,921	-21.9%

Balance de Prueba al 31 de diciembre de 2022 por valor de: **\$1.952.546.228.**

Movimiento de la cuenta contable 141590 “Otros Préstamos Concedidos”, cifra que representa el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 10 de 20

concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda.

codigo_cuenta	nombre_cuenta	inicial	final	debito	credito
14	PRÉSTAMOS POR COBRAR	1.369.700.236	1.028.453.708	1.004.004.258	1.345.250.786
1415	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	2.851.646.917	2.779.834.932	1.004.004.258	1.075.816.243
141525	CREDITOS EMPLEADOS	437.512.779	827.288.704	796.972.888	407.196.963
14152501	Creditos empleados	437.512.779	827.288.704	796.972.888	407.196.963
1415250101	Creditos Hipotecarios	437.512.779	827.288.704	796.972.888	407.196.963
141525010101	Credito Hipotecario Empleados	437.512.779	827.288.704	796.972.888	407.196.963
141590	Otros Préstamos Concedidos	2.414.134.138	1.952.546.228	207.031.370	668.619.280
14159001	Otros Préstamos Concedidos	2.414.134.138	1.952.546.228	207.031.370	668.619.280
1415900101	Creditos Hipotecarios	2.414.134.138	1.952.546.228	207.031.370	668.619.280
141590010101	Creditos hipotecarios Otorgados en la Vigencia	15.181.578	0	0	15.181.578
141590010102	Saldo Creditos Hipotecarios	3.503.816.596	3.518.998.174	15.181.578	0
141590010103	Recaudo Abono Creditos Hipotecarios	-2.208.881.791	-2.275.293.844	0	66.412.053
141590010104	Intereses de Financiación- Cartera Hipotecaria ISVIMED	281.852.469	281.852.469	0	0
141590010105	Intereses de Mora- Cartera Hipotecaria ISVIMED	268.065.926	302.840.573	148.943.307	114.168.660
141590010106	Seguros- Cartera Hipotecaria ISVIMED	46.661.707	46.661.707	0	0
141590010107	Intereses y Seguros Pagados por Anticipado	72.545.039	77.487.149	13.912.599	8.970.489
141590010108	Ajuste Intereses Diferencial Tasas	434.892.614	0	28.993.886	463.886.500
1480	DETERIORO ACUMULADO DE PRESTAMOS POR COBRAR (CR)	-1.481.946.681	-1.751.381.224	0	269.434.543
148003	Prestamos concedidos	-1.481.946.681	-1.751.381.224	0	269.434.543
14800301	Prestamos concedidos	-1.481.946.681	-1.751.381.224	0	269.434.543
1480030101	Prestamos concedidos	-1.481.946.681	-1.751.381.224	0	269.434.543
148003010101	Prestamos concedidos	-1.481.946.681	-1.751.381.224	0	269.434.543

Estado de Situación Financiera individual al 31 de diciembre de 2022 por valor de **\$:1.952.546.228**.

La entidad, en su estado financiero "Estado de Situación Financiera individual" al 31 de diciembre de 2022 refleja una cartera de créditos hipotecarios por recuperar (préstamos concedidos) de: \$2.779.835 (en miles de pesos), esta cifra corresponde al valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados a los empleados (\$827.289) y a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda (\$1.952.546).





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 11 de 20

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN 900.014.480-8					
Estado de Situación Financiera Individual A Diciembre 31 de 2022 y 2021 (cifras expresadas en miles de pesos)					
	Nota	2022	2021	Variación	Variación
ACTIVOS					
11 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	40,615,014	30,591,374	10,023,639	32.8%
1105 Caja		0	0	0	0.0%
1110 Depósitos en Instituciones Financieras		39,844,671	26,860,666	12,984,005	48.3%
1132 Efectivo de Uso Restringido		770,343	3,730,708	-2,960,365	-79.4%
1133 Equivalentes al Efectivo		0	0	0	0.0%
13 Cuentas por cobrar	(7)	293,712	773,470	-479,758	-62.0%
1337 Transferencias por Cobrar		0	0	0	0.0%
1384 Otras Cuentas por Cobrar		293,712	773,470	-479,758	-62.0%
14 Préstamos por cobrar	(8)	0	0	0	0.0%
1415 Préstamos Concedidos		0	0	0	0.0%
15 Inventarios	(9)	28,967,162	25,554,690	3,412,472	13.4%
1510 Mercancías en Existencia		28,967,162	25,554,690	3,412,472	13.4%
19 Otros Activos		52,833,897	60,532,096	-7,698,198	-12.7%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado		421,002	215,649	205,352	100.0%
1906 Avances y Anticipados Entregados		0	0	0	0.0%
1907 Otros derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones		3,499	3,499	0	100.0%
1908 Recursos Entregados en Administración		52,409,396	60,312,947	-7,903,551	-13.1%
Total Activos Corrientes		122,709,785	117,451,630	5,258,155	4.5%
12 Inversiones e Instrumentos Derivados	(6)	7,566	7,566	0	0.0%
1224 Inversiones de Administración de Liquidez al Costo		7,566	7,566	0	0.0%
14 Préstamos por cobrar	(8)	1,028,454	1,253,375	-224,921	-17.9%
1415 Préstamos Concedidos		2,779,835	2,735,322	44,513	1.6%
1480 Deterioro Acumulado de Préstamos por Cobrar (CR)		-1,751,381	-1,481,947	-269,435	-18.2%
16 Propiedades, Planta y Equipo	(10)	9,147,879	9,371,249	-223,370	-2.4%
1605 Terrenos		534,626	534,626	0	0.0%
1640 Edificaciones		8,597,157	8,597,157	0	0.0%
1655 Maquinaria y Equipo		5,838	5,838	0	0.0%
1665 Muebles, Enseres y equipos de Oficina		237,620	237,620	0	0.0%
1670 Equipos de Comunicación y Computación		775,921	775,921	0	0.0%
1675 Equipos de Transporte, Tracción y Elevación		167,624	167,624	0	0.0%
1685 Depreciación Acumulada de P. y E. (CR)		-1,146,128	-922,758	-223,370	24.2%
1695 Deterioro Acumulado de Propiedades, planta y equipo (CR)		-24,779	-24,779	0	0.0%
19 Otros Activos		74,549,339	81,189,356	-6,640,017	-8.2%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	(16)	0	0	0	0.0%
1926 Derechos en Fideicomiso	(16)	74,466,129	81,172,636	-6,706,507	-8.3%
1970 Activos Intangibles	(14)	189,131	104,403	84,728	81.2%
1975 Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)		-105,921	-87,682	-18,239	20.8%
Total Activos No Corrientes		84,733,238	91,821,547	-7,088,308	-7.7%
Total Activos		207,443,023	209,273,177	-1,830,154	-0.9%

TESORERIA:

En el informe de gestión de cartera con corte al 31 de diciembre de 2022 y las pruebas aportadas por tesorería se evidencia un saldo de la cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) del Instituto con corte al 31 de diciembre de 2022 de **\$2.834.875.902**, discriminado de la siguiente manera:

CARTERA POR COMPONENTES A DICIEMBRE 31 DE 2022		
SALDO CAPITAL	2.044.487.151	72,12%
INTERESES CORRIENTES	385.551.016	13,60%
SEGUROS VENCIDOS	78.110.919	2,76%
INTERESES MORA	326.726.815	11,53%
TOTAL DEUDA 31-12-2022	2.834.875.902	100,00%

De igual manera en el informe de cartera hipotecaria de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) los saldos enviados a contabilidad fueron los siguientes:





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 12 de 20



Alcaldía de Medellín

NIT 900014480-8

INFORME DE PORTAFOLIO CARTERA HIPOTECARIA

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN -ISVIMED-

NIT 900.014.480-8

PERIODO: DICIEMBRE 2022

CONCEPTO	VALOR	OBSERVACIONES
SALDO INICIAL	2.829.322.033	
(+) NUEVAS OBLIGACIONES REGISTRADAS	\$ -	ANEXO 1
(+) INTERESES FINANCIEROS FACTURADOS	\$ 11.430.021	ANEXO 2
(+) INTERESES DE MORA FACTURADOS	\$ 9.880.657	ANEXO 2
(+) SEGURO FACTURADO	\$ 2.563.780	ANEXO 2
(-) RECAUDO DEL MES	\$ (19.480.894)	ANEXO 2
(+) INTERESES Y SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$ 1.494.791	ANEXO 4
(+) NOTA DE CARTERA		ANEXO 5
(-) AJUSTE EN CUENTAS	\$ (334.486)	ANEXO 3
SALDO FINAL	\$ 2.834.875.902	

ELABORÓ

NAYRA ANDREA DÍAZ RESTREPO

PROFESIONAL CONTRATISTA

Los saldos generados en los reportes y saldos de cartera de los deudores (proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) **Vs** Estados Financieros y Nota a los estados financieros (#8) con cierre al 31 de diciembre de 2022, arrojan una diferencia de: \$882.329.674.

Desde la oficina de control interno, se observa que durante el 2 (segundo) semestre del 2022, 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, la JOCI ya se 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: Para la administración de la cartera hipotecaria del Instituto, se celebró contrato con la empresa Dominiisoft, quienes prestaron el servicio para la generación de reportes mensuales y saldos de cartera de los deudores del Instituto durante el año 2022.

El saldo total de la cartera administrada al 31 de diciembre de 2022 es de \$2.834.875.902 (471 obligaciones), en la siguiente grafica se observa la edad de la cartera (vencimiento), el número de obligaciones pendientes, saldo





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 13 de 20

capital pendiente, intereses corrientes, seguros vencidos, intereses de mora y el saldo total de la cartera

CARTERA ADMINISTRADA AL 31 DICIEMBRE 2022						
EDAD	NRO. OBLIG.	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA
0-60 DÍAS	172	581.705.951	5.319.558	1.160.367	87.505	588.273.381
61-150 DÍAS	32	126.169.246	3.722.599	702.813	186.743	130.781.401
151-360 DÍAS	40	145.693.442	8.403.965	1.760.106	1.023.419	156.880.932
361-540 DÍAS	27	109.445.145	12.543.623	2.315.342	3.012.094	127.316.204
> 540 DÍAS	200	1.081.473.367	355.561.271	72.172.291	322.417.054	1.831.623.983
TOTAL GENERAL	471	2.044.487.151	385.551.016	78.110.919	326.726.815	2.834.875.902

6.3.*CARTERA POR PROYECTOS: Al finalizar el mes de diciembre de 2022, el portafolio de cartera (de conformidad con las pruebas aportadas por tesorería) se evidencia que la cartera cerró con un total de 471 (cuatrocientos setenta y una) obligaciones, con un saldo capital de \$2.044.487.151 y un saldo deuda total que asciende a: \$2.834.875.902.

Al finalizar el mes de diciembre de 2021, el portafolio de cartera cerró con un total de 509 obligaciones, con un saldo capital de \$2.331.130.031 y un saldo deuda total que asciende a: \$3.035.393.833.

Durante el año 2022 hubo una cancelación de 38 obligaciones. A continuación, el detalle:

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS 1ER SEMESTRE 2022					
Item	Proyecto	Cantidad 31-12-2021	Cantidad Cancelada	Cantidad 31-12-2022	Porcentaje Participación
1	C.N.OCC LAS FLORES	34	3	31	6,58%
2	C.N.OCC LA HUERTA	145	18	127	26,96%
3	C.N.OCC LA MONTAÑA	107	8	99	21,02%
4	C.N.OCC LA AURORA	132	5	127	26,96%
5	QUINTANA I	2	0	2	0,42%
6	C.N.OCC LA CASCADA	9	0	9	1,91%
7	LIMONAR IV	8	0	8	1,70%
8	MIRADOR DE CALASANZ III	1	0	1	0,21%
9	C.N.OCC NAZARETH	25	2	23	4,88%
10	C.N.OCC EL TIROL	7	1	6	1,27%
11	C.N.OCC CANTARES	26	1	25	5,31%
12	C.N.OCC CHAGUALON	10	0	10	2,12%
13	C.N.OCC HERRADURA	2	0	2	0,42%
14	C.N.OCC RENACERES	1	0	1	0,21%
TOTAL		509	38	471	100,00%

Desde la JOCI, se reitera la recomendación de 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 75,51% del total de la cartera (proyectos





habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda) está concentrado en estos 3 (tres) proyectos.

6.4.*CARTERA POR EDADES AL 31-12-2022:

CARTERA POR EDADES AL 31 DICIEMBRE 2022				
EDAD CARTERA	EDAD CARTERA CUOTAS	OBLIGACIONES PENDIENTES	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA
0-60 DÍAS	0-2 Cuotas	172	588.273.381	20,75%
61-150 DÍAS	3-5 Cuotas	32	130.781.401	4,61%
151-360 DÍAS	6-12 Cuotas	40	156.880.932	5,53%
361-540 DÍAS	13-18 Cuotas	27	127.316.204	4,49%
> 540 DÍAS	>=19 Cuotas	200	1.831.623.983	64,61%
TOTAL GENERAL		471	2.834.875.902	100,00%

De la tabla anterior se puede deducir que el 64,61% (\$1.831.623.983) del saldo de la cartera, presenta un vencimiento mayor a 540 días de mora (vencimiento más alto), es decir, son 200 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.

6.5.*CARTERA JUDICIALIZADA POR EDADES AL 31-12-2022:

CARTERA JUDICIALIZADA POR EDADES 31 DICIEMBRE DE 2022						
EDAD	NRO. OBLIG.	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA
0-60 DÍAS	13	32.783.177	159.824	39.733	4.650	32.987.384
61-150 DÍAS	6	18.066.828	555.077	123.560	39.261	18.784.726
151-360 DÍAS	5	19.848.363	997.589	227.986	137.319	21.211.257
361-540 DÍAS	1	1.532.769	159.200	64.397	48.754	1.805.120
> 540 DÍAS	54	317.727.669	123.599.673	25.455.058	132.759.177	599.541.577
TOTAL GENERAL	79	389.958.806	125.471.363	25.910.734	132.989.161	674.330.064

El saldo total de la cartera judicializada al 31 de diciembre de 2021 era de: \$662.842.992, correspondiente a 82 obligaciones y para el 31 de diciembre de 2022 fue de. \$674.330.064, con 79 obligaciones.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 15 de 20

Durante el año 2022 solo se cancelaron 3 (tres) obligaciones.

La JOCI, recomienda que las subdirecciones jurídica y administrativa y financiera deben buscar y seguir gestionando alternativas de cobro más eficientes y que apunten a lograr un mayor recaudo y evitar que haya una prescripción de la cartera por cobrar y se genere un detrimento patrimonial. Además, se debe realizar un seguimiento permanente a la cartera judicializada.

7.GESTION RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA:

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

*Para la vigencia 2022 la meta periódica de recaudo mensual era de: \$38.908.754 y anual de: \$466.905.048.

*El informe de portafolio cartera hipotecaria de enero a diciembre de 2022, registró los siguientes datos:

RECAUDO CARTERA HIPOTECARIA ENERO-DICIEMBRE DE 2022				
MES	V/R RECAUDO	V/R META MENSUAL	DIFERENCIA	PORCENTAJE ALCANZADO
ENERO	35.065.918	38.908.754	(3.842.836)	90%
FEBRERO	35.314.353	38.908.754	(3.594.401)	91%
MARZO	51.274.341	38.908.754	12.365.587	132%
ABRIL	37.361.709	38.908.754	(1.547.045)	96%
MAYO	53.848.995	38.908.754	14.940.241	138%
JUNIO	32.307.778	38.908.754	(6.600.976)	83%
JULIO	47.793.111	38.908.754	8.884.357	123%
AGOSTO	26.164.488	38.908.754	(12.744.266)	67%
SEPTIEMBRE	38.183.152	38.908.754	(725.602)	98%
OCTUBRE	42.324.889	38.908.754	3.416.135	109%
NOVIEMBRE	66.412.053	38.908.754	27.503.299	171%
DICIEMBRE	19.480.894	38.908.754	(19.427.860)	50%
TOTAL	485.531.681	466.905.048	18.626.633	104%

SISTEMA DE MEDICIÓN ORGANIZACIONAL:

Indicadores SMO:

* A través del SMO, se observa que la gestión mensual del proceso de recaudo de la cartera, la cual presentaba una meta periódica de recaudo mensual de: \$38.908.754 y anual de: \$466.90.5048, fue eficaz, ya que a pesar de que en los meses de enero, febrero, abril, junio, agosto, septiembre y diciembre no se cumplió la meta de recaudo mensual

La subdirección administrativa y financiera en los meses que no cumplió con las metas mensuales establecidas, en el análisis realizado en el SMO, planteó para cumplir las metas incrementar la cifra de los recaudos mediante planes de trabajo de cobro persuasivo y acuerdos de pago.





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 11

FECHA: 02/02/2021

PÁGINA: 16 de 20

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 eficientes para poder cumplir a cabalidad los resultados programados y establecidos al interior del Instituto.

*El Isvimed, en el informe Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2022, en la Nota 8.1. Préstamos concedidos presenta la información financiera correspondiente al recaudo total mensual de cartera, la meta mensual presupuestada por el Instituto, la diferencia entre lo recaudado y lo presupuestado y el porcentaje alcanzado de la vigencia 2022, así:

El comportamiento del recaudo de cartera para la vigencia 2022 ha sido:

MES	VR. RECAUDO	VR. META MENSUAL	DIFERENCIA	% ALCANZADO
ENERO	35.065.918	38.908.754	(3.842.836)	90,12%
FEBRERO	35.314.353	38.908.754	(3.594.401)	90,76%
MARZO	51.274.341	38.908.754	12.365.587	131,78%
ABRIL	37.485.246	38.908.754	(1.423.508)	96,34%
MAYO	53.839.330	38.908.754	14.930.576	138,37%
JUNIO	32.503.544	38.908.754	(6.405.210)	83,54%
JULIO	47.793.111	38.908.754	8.884.357	122,83%
AGOSTO	25.614.488	38.908.754	(13.294.266)	65,83%
SEPTIEMBRE	38.183.152	38.908.754	(725.602)	98,14%
OCTUBRE	42.324.889	38.908.754	3.416.135	108,78%
NOVIEMBRE	66.412.053	38.908.754	27.503.299	170,69%
DICIEMBRE				
TOTALES	466.050.787	427.996.294	38.054.493	108,89%

El valor total recaudado en el año 2022 según la información contenida en la Nota 8.1 fue de: \$466.050.787 y meta mensual durante los 12 meses del año 2022 de: \$427.996.294, cifras que no corresponden a los valores informados por la tesorería general del Isvimed.

Desde la JOCI, se reitera la misma situación y recuerda que existe un plan de mejoramiento para la misma observación, ya que para el cierre de la vigencia 2021 y para el 2022 se pudo observar que existe desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso y no se están cumpliendo con los procedimientos establecidos por el Instituto para que no se generen errores en la entrega de la información.

8.SEGUIMIENTO PMI:

De conformidad con el PMI, se evidencian 6 (seis) observaciones, las cuales ya fueron socializadas y bajo el memorando N°143 del 10 de febrero de 2023, se comunicó el Informe de Ley definitivo de la Auditoría de seguimiento al Plan de Mejoramiento Institucional – PMI (incluida Acreencias), 2 (segundo) semestre de 2022 a todas las subdirecciones y al director del Instituto.

Detalle de resultados:

Condición:

Durante la auditoría se evidenció:



 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: 17 de 20
--	--	--

Observación No. 1		1.En las reuniones del comité de cartera subdirección administrativa y financiera realizan operaciones hasta por un valor de 100 smlmv y las soportan de conformidad con el numeral 5.2.2 del acuerdo N°08 de 2011 y este fue modificado por el artículo 4 (cuarto) del acuerdo 9 de 2017 y allí no se contempla dicha autorización para realizar estas operaciones. 2.De conformidad con las políticas y procedimientos de cobranza judicial estipulados en el acuerdo 8 de 2011, el numeral 9.6 se determina que se debe hacer un seguimiento a la cartera judicializada, actividad que no se está realizando, no se está llevando una administración controlada y eficiente, ceñida a lo establecido en la normatividad que rige la materia y procedimientos internos del Instituto
	Criterio:	*Manual de Cartera Hipotecaria Institucional (Acuerdo 08 del 16 de febrero de 2011 y Acuerdo 09 de 2017 Modifica el 08 de 2011).
	Causa:	*No se está dando cumplimiento de manera efectiva, 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. *Interpretación incorrecta de la norma aplicable.
	Consecuencia:	*No se está previniendo la materialización del riesgo, que podría conllevar a posible afectación reputacional y económica al Instituto por multas, sanciones o hallazgos aplicados por los entes de control. *El nivel del riesgo es alto, respecto del cumplimiento normativo y del procedimiento establecido.
	Recomendaciones:	*Revisar y validar los cambios normativos en los diferentes equipos de trabajo. *Solicitar apoyo continuo por parte de la subdirección jurídica. * Es preciso revisar permanentemente la normatividad interna y externa.
	Medición del riesgo: (Materialización)	Alto
	Medición del control: (Existencia y diseño)	No Efectivo
Observación No. 2	Condición:	Durante la auditoria se constató que varias situaciones son reiterativas en las auditorías realizadas por la JOCI y presentan plan de mejoramiento, entre ellas están: 1.La modificación de escrituras pendientes a favor de la cooperativa financiera "Confiar" y las evidencias físicas y digitales de 12 beneficiarios que no cuentan con resolución de crédito, no se observó durante la vigencia 2022 gestión para subsanar dichas situaciones. 2. Las cifras de la cartera hipotecaria que hacen parte de la revelación de la situación financiera del Instituto a través de informes y reportes contables y financieros (que son útiles para el control y la toma de decisiones sobre los recursos por parte de diversos usuarios), no reflejan la realidad financiera de la entidad. Los saldos generados en los reportes y saldos de cartera de los deudores Vs Estados Financieros arrojan diferencias. 3.La cartera hipotecaria mayor o igual a 540 días de mora, sigue incremento en la mora las cuotas más vencidas.
	Criterio:	*Decreto 1914 de 2003. *Ley 901 de 2004. *Circulares Externas N°059 de 2004 y N°065 de 2006 de la Contaduría General de la Nación. *Decreto 3361 de 2004.



 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: 18 de 20
--	--	--

		*Ley 1066 de 2006. *Decreto 4473 de 2006. *Decreto 445 de 2017. *Manual Operativo Sistema de Gestión – Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG. * Manual de Cartera Hipotecaria Institucional (Acuerdo 08 del 16 de febrero de 2011 y Acuerdo 09 de 2017 Modifica el 08 de 2011). *Acuerdo 16 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *Acuerdo 17 de 2019, modifica el Acuerdo 15 de 2017. *Instructivo para el manejo de la cartera hipotecaria, documento interno con código I-GF-01, versión 11 del 28-09-2022. *Instructivo para el manejo de la tesorería, documento interno con código I-GF-03, versión 10 del 13-10-2022. *Procedimiento para la administración del riesgo, documento interno con código P-GM-06, versión 05 del 21-12-2021. *Instructivo para realizar creación y seguimiento a los indicadores del SMO, documento interno con código I-GM-06, versión 08 del 01-09-2021. *Instructivo de seguimiento al plan de mejoramiento institucional, documento interno con código I-GEI-02, versión 08 del 31/07/2020. *Normas emitidas por la CGN. *Régimen de Contabilidad Pública. *Demás normatividad vigente aplicable al proceso de cartera hipotecaria.
	Causa:	*Si bien es cierto que las observaciones reiterativas presentan acciones de mejora y se les ha realizado seguimiento trimestralmente por parte de la 1er línea, estas no son eficaces y eficientes. Las acciones formuladas en cada situación no impactan directamente la causa raíz. *Desarticulación de directrices con los enlaces de cada proceso. * Inadecuada aplicación del Régimen de Contabilidad Pública. *Inadecuada aplicación de los manuales de políticas contables del Isvimed. *Interpretación incorrecta de la norma aplicable a la medición del hecho económico. *Errores en los cálculos realizados en el momento de la medición. *Descripción inadecuada del hecho económico en el documento fuente. * El área contable no está llevando una administración controlada y eficiente, ceñida a lo establecido en la normatividad que rige la materia y procedimientos internos del Instituto, además se observan errores en la medición de los hechos económicos.
	Consecuencia:	*Información inadecuada para la toma de decisiones. *Sanciones disciplinarias por parte de los entes de control. *Daño de la imagen institucional. *Hallazgos de entes de control *Inexactitud en las cifras presentadas en los informes. *Informes contables y financieros no comparables. *Sanciones administrativas y disciplinarias. *Informes contables y financieros sujetos a dictamen por parte de los organismos de control negativos o con salvedades.
	Recomendaciones:	* Es necesario darle celeridad al cumplimiento de las acciones pactadas en busca del mejoramiento continuo del proceso, además de revisarlas y evaluar su efectividad.00000000000000 *Se recomienda que desde la Subdirección Administrativa y Financiera – Área de Cartera, se le realice un monitoreo y seguimiento permanente al plan de trabajo desarrollado por la Subdirección Jurídica, con el fin de presionar el proceso y dar por culminado dicho procedimiento lo antes posible.



 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 20
--	--	--

		* Darles cumplimiento a los lineamientos internos para la procedencia de la judicialización. * Se recomienda darle celeridad a las acciones que se encuentran vigentes en el Plan de Mejoramiento Institucional, con el fin de cumplir con las actividades planteadas y eliminar la causa raíz de aquellas deficiencias que se evidenciaron en las observaciones de informes a *Seguir realizando oportunas y efectivas mediciones al proceso por medio de las herramientas estandarizadas, tales como: matriz de riesgos, indicadores y planes de mejoramiento; con el fin de contar con controles eficientes que reduzcan los riesgos identificados o aquellos riesgos que podrían impactar al proceso y al Instituto; para de esta manera, buscar y alcanzar el mejoramiento continuo del proceso interno y de este; con el objetivo de que éstas no se vuelvan a presentar. *El Área de Cartera del ISVIMED debe continuar con el permanente cumplimiento de las políticas y celeridad a la adopción de políticas de normalización de la cartera que conduzcan a recuperar los activos a través de mecanismos de negociación o por la vía judicial. *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.
	Medición del riesgo: (Materialización)	Alto
	Medición del control: (Existencia y diseño)	No efectivo
Aspectos a resaltar:	El Trabajo realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera, frente al mejoramiento continuo del proceso del recaudo de la cartera y al saneamiento mes a mes de la cartera hipotecaria institucional.	
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, 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. *La auditoría realizada al 2 (segundo) semestre de 2022 (acreencias a favor de la entidad), ARROJA 2 (DOS) OBSERVACIONES CON RIESGO “ALTO” Y CONTROL “NO EFECTIVO” QUE REQUIEREN DE LA ELABORACIÓN DE UN PLAN DE MEJORAMIENTO Y REVALUACION DE LAS ACCIONES NO EFICACES Y EFICIENTES DE LOS PLANES YA ELABORADOS, se deben	



 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 20

	presentar acciones efectivas encaminadas a la optimización de las estrategias del control Institucional.
--	--

Cordialmente,

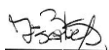
HECTOR FRANCISCO PRECIADO

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.



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

