

FONCEP-FONDO DE PRESTACIONES ECONÓMICAS CESANTÍAS Y PENSIONES
Al contestar cite Radicado El-00496-202105842-Sigef Id: 416146
Folios: 2 Anexos: 1 Fecha: 16-septiembre-2021 13:08:44
Dependencia: OFICINA ASESORA DE CONTROL INTERNO
Origen: ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA
Destino: MARTHA LUCIA VILLA RESTREPO, ANGELICA MALAVER GALLEGO, JOHN JAIRO BELTRAN QUIÑONES, CARLOS ENRIQUE FIERRO SEQUERA, CRISTIAN MAURICIO AMAYA MARTINEZ, WILSON BARRIOS DELGADO
Serie: 50.6 SubSerie: 50.6.2

COMUNICACIÓN INTERNA

PARA: **MARTHA LUCIA VILLA RESTREPO**

Directora General

ANGELICA MALAVER GALLEGO

Subdirectora Financiera y Administrativa

JHON JAIRO BELTRÁN QUIÑONES

Subdirector de Prestaciones Económicas

CARLOS ENRIQUE FIERRO SEQUERA

Jefe Oficina Asesora Jurídica

CRISTIAN MAURICIO AMAYA MARTÍNEZ

Jefe Oficina Asesora de Planeación

WILSON BARRIOS DELGADO

Jefe Oficina de Informática y Sistemas

DE: **ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA**

Jefe de la Oficina de Control Interno

ASUNTO: Informe final auditoría al cumplimiento de las políticas y lineamientos de la gestión de cartera hipotecaria en el FONCEP

En cumplimiento al Plan Anual de Auditorías del FONCEP vigencia 2021, la Oficina de Control Interno realizó auditoría al cumplimiento de las políticas y lineamientos de la gestión de cartera hipotecaria en el FONCEP en el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2020 a 31 de julio de 2021, cuyos resultados se presentan en el informe adjunto.

Producto del seguimiento se observó que el sistema de control interno es susceptible de mejora, en la medida que se acojan las recomendaciones que se presentan a continuación:

- Revisar y si es del caso actualizar la información registrada en las plataformas del SIPROJ y Rama Judicial respectivamente, para que las actuaciones reportadas por el profesional de apoyo sea coherente con lo registrado en las mismas, por otra parte es importante verificar que los documentos que se carguen en las plataformas estén firmados ya que dan cuenta que son documentos oficiales.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co





FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

- Revisar el avance de las obligaciones 1, 3, 4, 9 y 13 del contrato CD-056-2021 en aras de lograr el cumplimiento cabal de las obligaciones pactadas como ejercicio asociado a la adecuada actuación de la supervisión.
- Establecer las mejoras en el proceso, que permitan disminuir los tiempos muertos en la atención al trámite de levantamiento de hipoteca.
- Generar respuesta oficial mediante radicado Sigef para el ciudadano, indicando la información remitida por los distintos medios, a efectos de garantizar la trazabilidad en la atención al trámite de levantamiento de hipoteca.
- Dar cumplimiento a lo establecido para el trámite de levantamiento de hipoteca en el SUIT, o actualizar el registro del trámite en dicha plataforma para garantizar que se ejecuta tal como está definido.
- Continuar con la acción de cobro mediante la instauración de las acciones ejecutivas u ordinarias ante los jueces de la república para lograr recuperar la cartera hipotecaria a favor del FONCEP.

Un cordial saludo,



ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA
Jefe de Oficina de Control Interno

Actividad	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Revisó y Aprobó	Alexandra Yomayuzza Cartagena	Jefe de Oficina	Oficina de Control Interno	
Proyectó	Eliana López Rodríguez	Contratista	Oficina de Control Interno	

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
 Edificio Condominio Parque Santander
 Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
 PRESTACIONES ECONÓMICAS,
 CESANTÍAS Y PENSIONES



INFORME DE AUDITORIA DE CARTERA HIPOTECARIA

1. OBJETIVO

Verificar el cumplimiento de las políticas y lineamientos de la gestión de cartera hipotecaria en el FONCEP.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Verificar el estado de la cartera hipotecaria a corte de julio de 2021
- Verificar la atención del trámite de levantamiento de hipoteca
- Verificar la aplicación contable de los recaudos con corte a diciembre de 2020 y a junio de 2021
- Verificar el cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera Hipotecaria
- Verificar la eficacia y efectividad de los controles asociados a los riesgos del proceso de gestión cobro de cartera hipotecaria.
- Realizar seguimiento a las acciones del plan de mejoramiento

3. ALCANCE

Gestión adelantada para cobrar la cartera hipotecaria del período comprendido entre 1 de noviembre de 2020 a 31 de julio de 2021.

4. MARCO NORMATIVO

- Decreto Distrital 397 de 2011 *“Por el cual se establece el reglamento interno del recaudo de cartera en el Distrito Capital...”*
- Ley 1579 de 2012, *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*, artículo 72
- Acuerdo No. 761 de 2020 *“por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020-2024”* artículos 38 y 39
- Acuerdo de Junta Directiva No. 01 de 2007 artículo 35
- Manual de cartera hipotecaria - MOI-MIS-GCF-001 V.1
- Caracterización Gestión de Cobro Cartera Hipotecaria - CRT-MIS-GCF-001 V. 2
- Procedimiento facturación de cartera hipotecaria - PDT-MIS-GCF-008 V.7
- Procedimiento cobro de las obligaciones hipotecarias PDT-MIS-GCF-001 V.4

5. METODOLOGÍA

En el desarrollo de la auditoría se aplicaron las normas de auditoría generalmente aceptadas, con el fin de obtener evidencia suficiente y objetiva incluyendo análisis documental, observación y comparación de los documentos allegados por el líder del proceso de gestión de cartera y jurisdicción coactiva, para cobrar la cartera hipotecaria a favor del FONCEP.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

El resultado de la auditoría fue comunicado en forma preliminar al responsable del proceso, quien dio respuesta mediante ID 415145 del 13 de septiembre de 2021 frente a las recomendaciones señaladas por la OCI, informando adicionalmente las acciones que procederán para ajustar las actividades objeto de examen, como la identificación de puntos de control para mejorar el sistema de control interno del proceso de gestión de cartera hipotecaria.

6. DESARROLLO DEL SEGUIMIENTO

6.1 Verificación estado de la cartera hipotecaria a corte julio de 2021

Siguiendo con los lineamientos establecidos para el FONCEP de continuar desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a la recuperación de la cartera por créditos de vivienda otorgados en su momento por FAVIDI, se observó que la entidad en el período comprendido de noviembre de 2020 a julio de 2021, ha efectuado las gestiones respectivas para realizar la normalización de la cartera a través de cobro persuasivo logrando recuperación de cartera por \$251.859.284 del total de 41 créditos, cuyo saldo al corte de julio de 2021 es de \$ 1.458.826.440, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 1: Cartera hipotecaria a corte julio 2021

Año	Número de créditos	Cartera activa \$	Recaudo de la cartera \$
2021	41	1.458.826.440	251.859.284
2020	46	1.755.473.362	93.723.748
2019	48	1.786.845.765	245.856.391

Fuente: Proceso de Gestión de Cartera Hipotecaria

La cartera registra a corte de la vigencia 2021 cuarenta y un (41) créditos de los cuales treinta y siete (37) se encuentran activos con más de 180 días de mora y cuatro (4) inactivos, con los siguientes registros:

Tabla No. 2: Estado de la cartera hipotecaria a julio 2021

Créditos	Seguro \$	Interés Corriente \$	Mora \$	Capital \$	Saldo Hipotecario \$
Activos	218.152.262	115.507.828	573.080.317	462.032.141	1.372.439.416
Inactivos	15.045.472	5.625.011	46.895.967	18.820.574	86.387.024
Total	233.197.734	121.132.839	619.976.284	480.852.715	1.458.826.440

Fuente: Excel gestión cartera hipotecaria – 2021

Se evidenció que los 37 créditos que se encuentran activos a corte 2021, están protegidos con dos (2) pólizas: 1. Póliza de seguro de incendio No. 8001005346 que tiene la siguiente

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

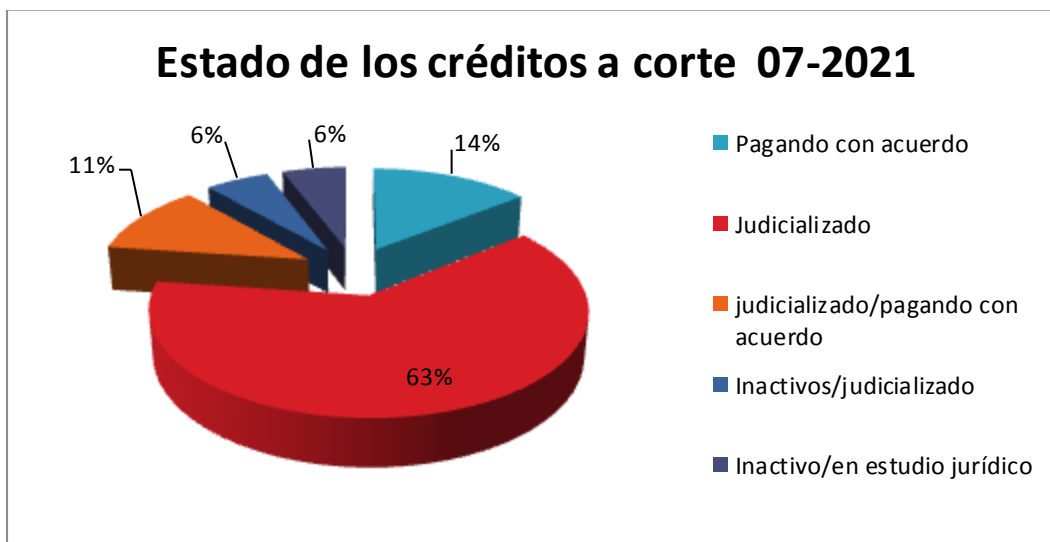
cobertura: básico incendio y/o rayo ***; anegacion, avalancha y deslizamiento, daños por agua, explosión, extended coverage hmacc/amit - terrorismo, terremoto, básico rotura accidental *** remoción de escombros; 2. Póliza de seguro de grupo vida No. 1003798 que cubre: categoría: 1-deudores de la entidad, amparos valor asegurado individual, amparo básico de muerte, incapacidad total y permanente indemn.adic.xmte/benef.x desmemb y auxilio funerario., con una cobertura hasta el 01-01-2022.

6.1.1 Estado de los créditos a corte julio de 2021

Se evidenció que la cartera hipotecaria a corte de julio de 2021, registró:

- * 6 créditos en estudio jurídico (estos créditos están siendo estudiados por el abogado externo para poder ser demandados).
- * 5 créditos pagados con acuerdo (créditos donde el adjudicatario solicitó acuerdo de pago frente a la obligación),
- * 22 judicializados (créditos que se encuentran demandados – procesos activos),
- * 4 judicializado/pagando con acuerdo (procesos demandados, pero que el adjudicatario solicito realizar un acuerdo de pago frente a la obligación).
- * 2 inactivos/judicializado (procesos que se inactivaron por decisión del comité por alta perdida para el cobro, para que no causen más intereses, ni seguros, pero están demandados).
- * 2 inactivos/en estudio jurídico (procesos que se inactivaron por el comité por alta perdida para el cobro, están en estudio por el abogado externo para poder ser demandados, en la siguiente gráfica se muestra el porcentaje que representa cada uno frente al total de los créditos:

Gráfica No. 1 Estado de los créditos a corte julio 2021



Fuente: Excel gestión cartera hipotecaria – 2021

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.1.2 Estado de los créditos que se encuentran con acuerdo de pago vigente a corte julio de 2021

Se estableció con el responsable del proceso que los valores recaudados de noviembre de 2020 a julio de 2021, por los nueve (9) adjudicatarios que están pagando de acuerdo a lo pactado, es de \$ 291.035.932 aplicándose la causación por intereses moratorios, seguros y capital, como se muestra a continuación:

Tabla No.3 Recaudo de cartera vigencia nov 2020 julio 2021

Mes	Cartera activa \$	Recaudo de la cartera \$
Julio - 2021	1,458,826,440.00	16.137.657
Junio - 2021	1,471,570,653.00	20.087.657
Mayo - 2021	1,488,633,089.00	17.107.657
Abril - 2021	1,502,629,707.00	133.078.003
Marzo - 2021	1,632,641,968.00	3.840.000
Febrero - 2021	1,633,246,049.00	54.999.227
Enero -2021	1,685,693,742.00	6.609.083
Diciembre - 2020	1,689,236,087.00	35.276.648
Noviembre -2020	1,787,554,431.00	3.900.000

Se verificó en el auxiliar contable de la cuenta 111006 – cuenta de ahorro, los ingresos registrados por concepto de recaudo de cartera, observando que todos los ingresos coinciden con la información reportada por el área de cartera y aplicada a los créditos.

De otra parte, se evidenció que el área de cartera hipotecaria durante el período objeto de auditoría, entre otras actividades para recuperar las obligaciones económicas, gestionó las siguientes acciones:

- **Llamadas telefónicas:** Se evidenció el registro de la actualización y seguimiento al cumplimiento de los acuerdos de pago de la cartera hipotecaria, a través de llamadas realizadas a los deudores en el formato FOR-MIS-GCF-018 V.1, de manera mensual citando el resultado de la llamada en el ítem de “*observaciones*”.
- **Circularización:** Se evidenció el registro en Excel de los créditos que fueron objeto de requerimientos de pago con el propósito de normalizar su crédito.
- **Judicialización:** Se evidenció el registro de 26 créditos entre judicializados y judicializados/pagando con acuerdo, dejando consignado el seguimiento realizado por el abogado externo.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.1.3 Etapa procesal de los procesos judicializados a corte julio de 2021

La representación judicial y extrajudicial de FAVIDI, hoy Fondo de Prestaciones Económicas, Cesantías y Pensiones- FONCEP es realizada por un profesional en derecho vinculado a la entidad a través de contrato de prestación de servicios, cuyo objeto es: *“Prestar servicios (...), para efectuar el cobro judicial de los créditos hipotecarios vencidos que le sean asignados a través del supervisor del contrato y todas las actividades conexas o complementarias que tenga la Entidad en relación con la jurisdicción civil”*, con un plazo de ejecución de diez (10) meses, con fecha de inicio del 28/01/20 y terminando el 27/11/2021, teniendo en cuenta la base de Excel aportada en la cual se registra el seguimiento judicial efectuado por dicho profesional, se evidenció que los procesos se encuentran en el siguiente estado:

Tabla No. 4 Etapa procesal de los procesos judicializados a corte julio de 2021

Etapa procesal	No. de procesos	Observaciones OCI
Ejecución de sentencias	7	Se evidenció que el crédito No. 679317350 registró como última actuación: 12-11-2020 radicado de poder 26-11-2020. Auto designa apoderado. Nota: No se registran actuaciones 2021
Judicializado pagando	1	Se evidenció que el proceso registra actuaciones a corte de julio de 2021. Nota: En la plataforma de la rama se registró como última actuación la del 05/02/2021, las demás actuaciones reportadas por el abogado a corte de julio de 2021 no se registran en la plataforma.
Judicializado sin trámite	2	Se evidenció que el crédito No. 565728790 registra como última actuación 12-12-2019 regresa el expediente del tribunal por préstamo. Nota: No se evidencia actuaciones desde el año 2019.
Notificación de la demanda	6	Se evidenció que el crédito No. 641558502 registró como última actuación reportada en la rama la del 18-11-2020: Auto reconoce personería, Nota: Las actuaciones reportadas a corte de julio de 2021, por el abogado no se registran en la plataforma.
Pendiente de admisión	3	Se evidenció que los procesos registran actuación a corte de julio de 2021
Sentencia de primera instancia	1	Se evidenció que el proceso registra actuación a corte de julio de 2021
Trámite de primera instancia	6	Se evidenció que el crédito No. 010553883, en el SIPROJ aparece cargado el poder sin firmas y no se evidencia el auto reconociendo personería. El crédito 079528812 en el Siproj se evidenció el poder con firmas 3-11-2020, las demás actuaciones reportadas por el abogado en el informe a corte de julio de 2021 no se registran en la plataforma. El crédito 680353428 en el Siproj se evidenció última actuación reportada en la rama 4-12-2020, las demás registradas por el abogado en el informe no están registradas en el sistema.

Fuente: Excel gestión cartera hipotecaria a corte julio de 2021 & Siproj consulta de procesos rama judicial.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



Esta información fue cotejada con los registros del sistema de información de procesos judiciales de Bogotá – SIPROJ: http://siproj.bogotajudicial.gov.co/siprojweb2/procesos/entrada_proceso.jsp?v=1 y con las anotaciones señaladas en el Sistema de la Rama Judicial <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/Procesos/NumeroRadicacion>, evidenciando información coherente frente a lo reportado por el profesional, sin embargo algunas actuaciones reportadas en el informe de seguimiento de Excel no se encontraron reflejadas en las diferentes plataformas, como se presentó en la tabla anterior, por lo que esta oficina **recomienda** revisar y si es del caso actualizar la información en dichas plataformas para que sea coherente con lo actuado por la entidad. Por otra parte, es importante verificar que los documentos que se carguen estén firmados, habida cuenta que son documentos oficiales. En respuesta del responsable del proceso al informe preliminar, radicada con ID415145, se indica que, a más tardar el 13 de septiembre de 2021, se contará con toda la información restante de cada uno de los procesos.

De igual manera se realizó el 30 de agosto de la presente vigencia, en las instalaciones del FONCEP, en el área de cartera hipotecaria inspección sobre tres (3) expedientes, observando que los procesos que se adelantan sobre los créditos 551809185, 551764135 y 619356979, fueron construidos con documentos solicitados ante los jueces, notarias y adjudicatarios, se evidenció escrituras con anotaciones de hipoteca a favor de la entidad, circularización recordando monto de la deuda y cuota a cancelar, constancia de pagos a través de consignaciones y cruce de cuentas con cesantías, firma de acuerdos de pago con la finalidad de normalizar el crédito y avisos judiciales que dan cuenta del estado del proceso.

De otra parte, al verificar la ejecución del contrato del abogado externo CD-056-2021, se evidenció que de las 20 obligaciones pactadas, cinco obligaciones: 1, 3, 4, 9 y 13 no presentan ejecución, por lo que esta auditoría **recomienda** revisar el avance de las mismas en aras de lograr el cumplimiento cabal de lo pactado en el contrato, como ejercicio asociado a la adecuada actuación de la supervisión. Al respecto se evaluó la respuesta del responsable del proceso al informe preliminar, radicada con ID415145, sin que se desvirtúen las observaciones de la OCI.

Adicionalmente se evidenció que en el período objeto de esta auditoría, se registraron cinco (5) créditos hipotecarios cerrados entre saneados y cancelados, generando en estos últimos a través del aplicativo de cartera el paz y salvo por parte del responsable del área de cartera, para que el usuario adelante el trámite de levantamiento de hipoteca. Los créditos mencionados son los siguientes:

Tabla No. 5 Créditos cerrados por saneamiento y cancelación a corte julio 2021

	No. crédito	Estado
1.	035469680	saneados
2.	135469680	saneados
3.	641735096	cancelado
4.	779538594	cancelado
5.	551692974	cancelado

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.1.4 Verificación del trámite levantamiento de hipoteca

Se observó que el trámite de levantamiento de hipoteca se encuentra registrado en la plataforma del sistema único de información de trámites – SUIT de la función pública, con fecha de última actualización del 13 de mayo de 2021. A partir de la información consignada en SUIT para el trámite, se observó que la entidad cuenta con 30 días calendario para atender las solicitudes presentadas.

La OCI realizó verificación mediante la selección de una muestra no estadística de 7 trámites, encontrando al respecto, que para 6 se excedió el plazo establecido, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 6 Selectivo de trámites de cancelación de hipoteca

ID trámite	Fecha radicación	Fecha finalización	Total días	Observación OCI
374973	2-02-2021	2-09-2021	35	<p>La solicitud inicial se radicó el 14-09-2020 con el ID 353037 en el cual se solicita el levantamiento de hipoteca y el paz y salvo. El oficio y la minuta se remitieron al usuario para su presentación en la Notaría el 19-11-2020, hasta esta fecha transcurrió un total de 66 días.</p> <p>El 19-01-2021 con ID 373062 y luego el 2-02-2021 con el ID 374973 se allega solicitud para que se actualice la fecha de los documentos, se entrega nuevamente los documentos actualizados el 21-02-2021.</p> <p>Mediante ID 404762 del 26-07-2021, solicita nuevamente se actualice los documentos del levantamiento de hipoteca se actualizan con fecha 30-08-2021 y por correo se remiten los documentos al usuario el 02-09-2021. Transcurrieron 35 días en la atención de este último radicado.</p>
378125	20-02-2021	28-02-2021	59	<p>Se adelantó el trámite en 8 días desde que llegó hasta la entrega del proyecto de la minuta 28-02-2021. Hasta el 5-04-2021 la notaria la devuelve y se remite nuevamente el 26-05-2021, en esta misma fecha queda constancia por parte de la entidad del levantamiento de hipoteca. Para un total de 51 días calendario.</p>
382700	18-03-2021	2-09-2021	169	<p>Solicitud de levantamiento a través de recurso de reposición el 18-03-2021 y se resuelve el 6-04-2021 ese mismo día se envió la solicitud a la Oficina Asesora jurídica, adelantando el trámite en 19 días.</p> <p>La OAJ manifestó que recibe la solicitud el 5-04-2021 sin documentos, recauda de nuevo la información y hasta el 2-09-2021 a través de correo electrónico al usuario se entrega la minuta proyectada el 30-08-2021, para un total de 150 días.</p>

ID trámite	Fecha radicación	Fecha finalización	Total días	Observación OCI
384244	30-03-2021	12-08-2021	144	El área de cartera atiende la solicitud y remite los documentos el 8-04-2021 a la OAJ, para proceder a la cancelación de hipoteca, trámite de 9 días. Se reitera la solicitud con el ID 393108 del 26-05-2021, solicitando información de su trámite, la petición finaliza entregando constancia de levantamiento al usuario el 12-08-2021. La entidad resolvió en 135 días.
388673	4-05-2021	20-08-2021	108	Mediante ID 388673 del 4-05-2021 se solicitó el levantamiento de hipoteca la cual se reiteró con el ID 402617 del 14-07-2021, se evidenció la constancia del levantamiento de la hipoteca el 20-08-2021, El trámite se adelantó en 108 días.
393505	28-05-2021	31-07-2021	64	El área de cartera atiende la solicitud y remite los documentos el 10-06-2021 a la OAJ, para proceder a la cancelación de hipoteca, trámite de 13 días. El 31-07-2021 se remite el oficio de la notaría y la minuta con fecha del 12-07-2021 al correo del usuario. El trámite se adelantó en 64 días.

Al respecto, **se recomienda** establecer las mejoras en el proceso, que permitan disminuir los tiempos muertos en la atención al trámite. Adicionalmente, **se recomienda** generar respuesta oficial mediante radicado Sigef para el ciudadano, indicando la información remitida por los distintos medios, a efectos de garantizar la trazabilidad en la atención al trámite.

Adicionalmente, la OCI no cuenta con evidencia para determinar que se da cumplimiento a lo establecido en SUIT para el trámite, en cuanto a que *“Una vez Foncep elabore la minuta, se remite a la notaría asignada de acuerdo con el reparto y se le informará al adjudicatario, la notaría revisa y devuelve la minuta para la respectiva firma del representante legal de la Entidad, una vez firmada será remitida nuevamente a la notaría. (Quien hará la entrega de la escritura de manera presencial)”*, al respecto se **recomienda** que se dé cumplimiento a lo establecido para el trámite, o se proceda a actualizar el registro del trámite en la plataforma SUIT.

Al respecto, se informa por parte del responsable del proceso en respuesta al informe preliminar radicada con ID 415145 que, *“Durante el periodo auditado, existieron circunstancias administrativas que impidieron en varios casos no resolver en el término previsto para el trámite las solicitudes de cancelación de hipoteca, entre estas: el problema técnico del aplicativo Sigef, el retiro por parte de la funcionaria que realizaba los trámites de cancelación de hipoteca, la curva de aprendizaje y conocimiento del tema de las contratistas y de la funcionaria de planta nombrada y quien actualmente tiene a su cargo este trámite. No obstante lo anterior, la Oficina Asesora Jurídica es consiente que el solicitante no debe soportar las situaciones administrativas de la entidad y debe darse respuesta en el término establecido, por lo que se hace necesario acoger la observación de la Oficina de Control Interno”*

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.2 Verificación del saldo contable de cartera hipotecaria

Se verificaron los saldos contables de las cuentas de capital, intereses y seguros de cartera hipotecaria, así como las conciliaciones realizadas entre las áreas, observando que al corte de julio de 2021 los registros del área de cartera coinciden con los saldos contables.

Se observó que en la conciliación del mes de junio de 2021 se reportó saldos de cartera FER por depurar 2020 por valor de \$6.301.491 y con respecto a partidas conciliatorias se registraron las cuentas 13869002 por \$ -201.408.175 y 14800301 de \$ -442.116.891 que corresponden al deterioro de las cuentas de seguros y capital respectivamente de acuerdo con el recaudo de cartera.

Tabla No. 7 Saldo contable de cartera hipotecaria a diciembre de 2020 y a julio de 2021

		Saldo dic-2020	Saldo jul-2021
CARTERA EN PESOS			
141520010106	Capital	296.069.527	222.983.769
839090100101	Interés corriente Cartera Pesos	74.804.475	49.980.966
13849015	Seguros Cartera Pesos	170.763.266	140.443.385
839090100201	Interés mora Cartera Pesos	478.666.526	355.057.925
		1.020.303.794	768.466.045
CARTERA EN UVR			
141520010206	Capital	277.432.096	257.400.192
839090100102	Interés corriente Cartera UVR	76.418.852	69.048.392
13849016	Seguros Cartera Uvr	93.275.573	89.080.755
839090100202	Interés mora Cartera UVR	274.153.432	262.483.356
		721.279.953	678.012.695
CARTERA CON CESANTÍAS FUTURAS			
141520010303	Capital	4.193.512	3.676.761
839090100103	Interés corriente Cartera Futuras	2.950.096	2.091.277
13849017	Seguros Cartera Futuras	505.712	266.499
		7.649.320	6.034.537
CARTERA FER			
141520015001	Capital	458.861	458.861
839090100106	Interés corriente Cartera FER	12.204	12.204
13849019	Seguros Cartera Fer	3.363.108	3.407.095
839090100206	Interés mora Cartera FER	2.406.122	2.435.003
		6.240.295	6.313.163
TOTAL CARTERA PESOS, UVR, FUTURAS Y FER		1.755.473.362	1.458.826.440
14800301	Deterioro Cartera Hipotecaria	- 511.117.143	- 437.881.061

Fuente: Auxiliares contables corte diciembre 2020 y julio 2021

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.3 Verificación del cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera Hipotecaria

Se estableció con el responsable del proceso que para el año 2020, no se convocó al Comité de Cartera Hipotecaria, sin embargo se adelantaron diferentes acciones de recuperación de cartera, entre las que se puede mencionar la circularización, judicialización y seguimiento de los acuerdos de pagos, como se evidencia en la gestión del recaudo.

Se evidenció que el Comité de Cartera hipotecaria se reunió de forma virtual el 5 de agosto de 2021, registrando su ejecución a través del acta No. 1, consignando que los miembros que la conforman estuvieron presentes y que existió quorum para deliberar y decidir. Adicionalmente participaron como invitados el responsable del área de tesorería, el Jefe Control Interno entre otros, cumpliendo los lineamientos de sesión, integrantes e invitados de la Resolución DG-005 de 2018 y DG-032 de 2018.

Con respecto al cumplimiento de las funciones que debe desarrollar esta instancia se evidenció que en el período objeto de auditoría, se efectuaron las siguientes actividades:

Tabla No. 8 Relación de funciones del Comité de Cartera hipotecaria a corte julio de 2021

Funciones	Actividades realizadas
Determinar las condiciones para adelantar el proceso de depuración contable cuando la relación costo beneficio sea negativa para la entidad.	Mediante Resolución No. DG - 007 del 12 de febrero de 2021 <i>“Por medio de la cual se ordena la depuración de los rubros préstamos de vivienda”</i> , de acuerdo con la recomendación del comité de sostenibilidad reunido el 17 de diciembre de 2020, se realizó la depuración de saldos contables de cartera hipotecaria en cuantía de \$66.239.206.
Aprobar el estudio de la viabilidad de las políticas que aseguren la eficiencia de los cobros.	<p>Se actualizó el procedimiento de cobro de obligaciones hipotecarias dejando como punto de control el seguimiento de registro de llamadas cartera hipotecaria código: FOR-MIS-GCF-018 V.1 del 14 de diciembre de 2020.</p> <p>Se realizó el estudio previo de la judicialización de los procesos que presentan incumplimiento con el acuerdo de pago superando dos cuotas.</p> <p>Se realizó seguimiento telefónico tres veces al mes, para recordar la fecha de pago y validar la causa del incumplimiento frente al acuerdo de pago en caso de presentarse.</p> <p>Con ocasión de la auditoría 75 adelantada por la Contraloría, se estableció una acción en el plan de mejoramiento la cual consiste en remitir una nueva circularización a las adjudicatarios con acuerdo de pago indicando el saldo de la obligación, la cuota a pagar y fecha de pago.</p>
Evaluar el informe de cartera presentado	Se presentó el estado de la cartera hipotecaria (saldo

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

Funciones	Actividades realizadas
<p>al Comité por el responsable del área de cartera.</p>	<p>hipotecario, créditos cancelados, créditos activos con corte a junio de 2021.</p> <p>Se registró en acta de Comité la presentación del crédito 565728790. Dejando constancia que revisadas las actuaciones adelantadas (proceso ejecutivo hipotecario; proceso declarativo primera y segunda instancia; acción de tutela), se evidenció que no existe acción para obtener el pago de las sumas adeudadas por la adjudicataria, puesto que las acciones procedentes para su exigibilidad se encuentran prescritas, además que frente al proceso declarativo fueron denegadas las pretensiones de la demanda, razón por la cual en este caso hay cosa juzgada.</p> <p>No obstante, la entidad tiene a favor que dentro del proceso declarativo “enriquecimiento sin causa” radicado No.2017-01238-01 negaron las pretensiones de la demanda de reconvención, razón por la cual no hay lugar al levantamiento de la garantía que pesa sobre el inmueble, es decir, la hipoteca se mantiene vigente. Se recomendó inactivar el crédito señalado para que no se sigan generando intereses corrientes ni moratorios, ni la acusación de seguros.</p> <p>Se presentó el crédito No. 535319598. La entidad no tiene vocación de cobro ejecutivo u ordinario por prescripción y cosa juzgada formal. Así las cosas se recomendó inactivar el crédito y se sugirió llevar el caso al comité de saneamiento contable</p> <p>Adicionalmente frente a los casos que ya tienen remate y se encuentran pendientes de la entrega de títulos a favor del FONCEP, realice la inactivación de esos créditos para que, no se sigan generando intereses corrientes ni moratorios, como tampoco la acusación de seguros y se efectúe los ajustes positivos necesarios frente al crédito.</p>
<p>Exigir y evaluar los informes de seguimiento a los cobros jurídicos que se adelanten contra los deudores</p>	<p>Se han adelantado las diferentes etapas de cada proceso judicializado mediante el seguimiento de parte del abogado externo, y en el comité N°1 realizado el día 05/08/2021 se dio lectura de los expedientes en los que se evidencia la imposibilidad de cobro y de accionar judicialmente.</p>
<p>Evaluar los incumplimientos de los acuerdos de pago casos específicos.</p>	<p>Frente a los procesos que se encuentran en acuerdo de pago se realizó seguimiento mediante llamadas telefónicas las cuales se realizan 3 veces en el mes, adicionalmente un seguimiento mediante oficios recordando al adjudicatario su acuerdo de pago señalando saldo de la obligación y fecha de pago.</p>
<p>Definir los mecanismos que permitan identificar presentar soluciones a las obligaciones que tienen el carácter de incobrables.</p>	<p>En el comité se adelantó la lectura de los expedientes, en los que se dejó constancia de la imposibilidad de cobro y de accionar judicialmente, sustentado por el análisis del abogado externo y el análisis de cartera.</p>

Fuente: Acta No. 1 de 2021 Comité de Cartera hipotecaria

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.3.1 Estado de los indicadores a corte julio de 2021

Se evidenció a través de la plataforma VISION el comportamiento de los indicadores relacionados con el proceso de gestión de cartera hipotecaria, los cuales reflejan la ejecución y el logro alcanzado, los indicadores gestionados dentro del período de seguimiento no han sido objeto de acciones correctivas, los resultados reflejados son los siguientes:

Tabla No. 9 Resultado de los indicadores de cartera hipotecaria corte julio de 2021

Indicador	Observaciones OCI
1.Monto cobrado y recaudado de la cartera FAVIDI	Se evidenció el cargue mensual de la información de la variable, efectuando el seguimiento al monto que ha sido cobrado y recaudado de la cartera Hipotecaria. Los montos recaudados se detallaron en la tabla No.3 "Recaudo de cartera vigencia nov 2020 julio 2021" del presente informe. Observado en este lapso un recaudo de \$ 291.035.932.
2. Número de casos judicializados	Se observó que el área de cartera registró 26 procesos judicializados a corte julio de 2021, en los cuales se están adelantando las diferentes etapas procesales ante la jurisdicción ordinaria y civil.
3. Número de procesos en acuerdo de pago (pagando)	Se observó el registro a corte julio de 2021, de siete (7) adjudicatarios que vienen cancelando según compromiso establecido por acuerdos de pago.
4.Estudio jurídico de procesos	Se observó el registró a corte mayo de 2021, de seis (6) procesos para verificar la factibilidad de la demanda
5. Numero de procesos en pago	Se registró 9 procesos con acuerdo de pago cumpliendo con lo pactado.
6.Número de procesos inactivos	Se registró que el área de cartera tiene 4 procesos inactivos los cuales están judicializados

6.4. Verificación de la efectividad de los controles asociados a los riesgos del proceso

Tabla No. 10 Relación de controles asociados a los riesgos del proceso de gestión cobro de cartera hipotecaria

Tipo	Riesgo	Controles
Operacional	Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI	Seguimiento a créditos hipotecarios
		Asegurar el conocimiento del cumplimiento o incumplimiento de pagos oportunos y de acuerdos pago.
Seguridad digital	Pérdida de la confidencialidad e integridad de los activos de información (aplicativo de Cartera Hipotecaria del área de Cartera	Verificar que solo los usuarios asignados al área tengan acceso al aplicativo de cartera hipotecaria

Fuente: Visión empresarial

Se evidenció que el proceso de Gestión cobro de cartera hipotecaria registró a corte del mes de julio de 2021, 3 controles distribuidos así: 2 controles asociados a un riesgo operacional, 1 riesgo de seguridad digital, los cuales fueron objeto de seguimiento a la eficacia y la efectividad de los mismos, encontrando lo siguiente:

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

- Los controles se encuentran documentados: Se evidenció al presente corte que los controles diseñados están documentados en el Manual de Cartera Hipotecaria y en el Procedimiento cobro de las obligaciones hipotecarias PDT-MIS-GCF-001 V.4, respectivamente.
- El control se ejecuta periódicamente: Se evidenció que los controles se están ejecutando en los tiempos establecidos mensual y trimestral respectivamente.
- El control presenta registro y/o evidencia: Se evidenció en VISION las evidencias de las acciones adelantadas por el proceso a corte julio de 2021.
- El control es efectivo: Se evidenció del seguimiento realizado que los controles diseñados fueron efectivos en el período objeto de la auditoría, toda vez que se registró seguimiento a los créditos hipotecarios para obtener pagos oportunos y acuerdos pago.

6.5. Seguimiento a las acciones del plan de mejoramiento

Tabla No. 11 Relación de hallazgos plan de mejoramiento Contraloría – Auditoría 75.

Hallazgo	Acciones	Seguimiento OCI
3.3.1.3 Hallazgo Administrativo con Presunta Incidencia Disciplinaria, por deficiencias en la gestión para la recuperación de la cartera reflejada en la cuenta 138490- otras cuentas por cobrar del FONCEP.	Circularizar a los deudores con acuerdos de pago indicando fecha próxima pago y saldo del crédito hipotecario.	Se evidenció el registro en Excel de los deudores que han sido llamados realizando el cobro persuasivo y por otra parte los que han sido objeto de envío de oficios, recordando la fecha de pago y validar la causa del incumplimiento frente al acuerdo de pago en caso de presentarse.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la verificación realizada al cumplimiento de las políticas y lineamientos de la gestión de cartera hipotecaria en el FONCEP, el sistema de control interno es adecuado, no obstante, es susceptible de mejora a partir de la implementación de las acciones derivadas de las recomendaciones relacionados en el presente informe, las cuales son producto de las situaciones evidenciadas, por consiguiente, le corresponde al líder de proceso revisar si las acciones implementadas o las que llegasen a desplegar son las más efectivas para proporcionarle al sistema de control interno los elementos de seguridad y confiabilidad necesarios para su buen desempeño.

RECOMENDACIONES

- Revisar y si es del caso actualizar la información registrada en las plataformas del SIPROJ y Rama Judicial respectivamente, para que las actuaciones reportadas por el profesional de apoyo sea coherente con lo registrado en las mismas, por otra parte es

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98
Edificio Condominio Parque Santander
Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co





FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



importante verificar que los documentos que se carguen en las plataformas estén firmados ya que dan cuenta que son documentos oficiales.

- Revisar el avance de las obligaciones 1, 3, 4, 9 y 13 del contrato CD-056-2021 en aras de lograr el cumplimiento cabal de las obligaciones pactadas como ejercicio asociado a la adecuada actuación de la supervisión.
- Establecer las mejoras en el proceso, que permitan disminuir los tiempos muertos en la atención al trámite de levantamiento de hipoteca.
- Generar respuesta oficial mediante radicado Sigef para el ciudadano, indicando la información remitida por los distintos medios, a efectos de garantizar la trazabilidad en la atención al trámite de levantamiento de hipoteca.
- Dar cumplimiento a lo establecido para el trámite de levantamiento de hipoteca en el SUIT, o actualizar el registro del trámite en dicha plataforma para garantizar que se ejecuta tal como está definido.
- Continuar con la acción de cobro mediante la instauración de las acciones ejecutivas u ordinarias ante los jueces de la república para lograr recuperar la cartera hipotecaria a favor del FONCEP.

Actividad	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Revisó y Aprobó	Alexandra Yomay uza Cartagena	Jefe de Oficina	Oficina de Control Interno	
Proyectó	Eliana López Rodríguez	Contratista	Oficina de Control Interno	

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

Teléfono: +571 307 62 00 || www.foncep.gov.co



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES