



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

INFORME FINAL DE AUDITORÍA MODALIDAD DESEMPEÑO
FONDO "Evaluación y análisis de los saldos de Cartera Hipotecaria" **SIONES**
A diciembre 31 de 2016"

CÓDIGO 74

Contralor de Bogotá

JUAN CARLOS GRANADOS BECERRA

**FONDO DE PRESTACIONES ECONOMICAS, CESANTIAS Y PENSIONES -
FONCEP**

Contralor Auxiliar

ANDRÉS CASTRO FRANCO

Periodo Auditado: 2013-2016

Director Sectorial de Hacienda

FABIO ROJAS SALCEDO

PAD 2017

Corresponsable

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

JAIRO PEÑARANDA TORRADO

Secretario

JOSÉ ANTONIO CRUZ VELANDIA

Equipo de Auditoría

Bogotá D.C., enero de 2018

NÉSTOR JULIO CADENA CADENA
MARÍA DEL CARMEN NIÑO CASTILLO
SUSANA VALENZUELA FORERO
MARTHA PATRICIA NIÑO LEGUIZAMÓN
WILLIAM JESUS JIMENEZ VÁSQUEZ

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Se establecieron inicialmente 16 observaciones administrativas, de las cuales 5 tienen incidencia fiscal en cuantía de \$427.992.622 y nueve 9 incidencia disciplinaria que se dieron a conocer a FONCEP en el informe preliminar de auditoría. La respuesta de la entidad fue valorada y analizada tal como se señala en el capítulo de resultados del presente informe de auditoría.

Luego de la evaluación de las respuestas de FONCEP, por parte del equipo auditor, se configuraron 16 hallazgos administrativos, de los cuales 5 tienen incidencia fiscal en cuantía de \$427.992.622 y nueve 9 incidencia disciplinaria.

PRESENTACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que FONCEP, emprenda acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de los hallazgos comunicados, la entidad debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atendiendo los principios de la gestión fiscal; documento que debe ser presentado a la Contraloría de Bogotá, D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal –SIVICOF-, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la radicación del informe fina, en todo caso, la fecha límite para la implementación de las acciones que se formulen no debe superar los doce (12) meses, contados a partir de la fecha de formulación del respectivo plan de mejoramiento. Lo anterior en concordancia con lo establecido en los Artículo 7° y su Parágrafo 1, y Artículo 14°, de la Resolución Reglamentaria No. 069 de 28 de diciembre de 2015, suscrita por el Contralor de Bogotá, D.C.

Corresponde igualmente a FONCEP, realizar seguimiento periódico al plan de mejoramiento para establecer el cumplimiento y la efectividad de las acciones para subsanar las causas del hallazgo, el cual deberá mantenerse disponible para consulta de la Contraloría de Bogotá, D.C., y presentarse en la forma, términos y contenido establecido por este Organismo de Control.

Atentamente,

FABIO ROJAS SALCEDO

Director Técnico Fiscalización Sector Hacienda

Revisó: José Antonio Cruz Velandia - Gerente 039 -01
Elaboró: Equipo Auditor

www.contraloriabogota.gov.co
Carrera 32 A N° 26 A - 10
Código Postal 111321
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA

2.1 ALCANCE.

La ejecución de la auditoría de desempeño contempló la evaluación y análisis de los saldos de Cartera Hipotecaria de los períodos 2013, 2014, 2015 y 2016 a cargo del Fondo de Prestaciones Económicas Cesantías y Pensiones FONCEP, con base en la información suministrada por la entidad de la cartera hipotecaria detallada por terceros, saldos contables detallado por cuentas, montos recaudados de cartera hipotecaria, montos incobrables, obligaciones prescritas, acuerdos de pago y acciones judiciales.

Lo anterior teniendo en cuenta que la cartera hipotecaria, es producto de los créditos otorgados en su momento por FAVIDI (hoy FONCEP) a trabajadores y empleados del Distrito para financiar entre otros, la construcción de vivienda en los diversos programas ofrecidos, función consignada en el Decreto 552 de mayo 21 de 1977, donde además se dispuso el otorgamiento de préstamos con garantías hipotecarias y cesantías futuras. Este tipo de créditos se remontan antes del año de 1987 y fueron otorgados hasta el año de 2006.

Con la supresión de FAVIDI, se creó el Fondo de Prestaciones Económicas, Cesantías y Pensiones – FONCEP, y, mediante Acuerdo Distrital 256 de 2007, se le asignaron funciones de la extinta entidad. De conformidad con lo señalado en el Acuerdo de Junta Directiva No. 01 de 2007, *"Por el cual se adoptan los estatutos de la Junta Directiva del Fondo de Prestaciones Económicas, Cesantías y Pensiones – FONCEP"*, estableció en el artículo 35, como función específica a FONCEP: *"(...) continuará desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a recuperación de cartera por créditos de vivienda u otros, otorgados en su oportunidad por FAVIDI"*

Según información reportada por FONCEP, durante el período citado, fueron entregadas más de 10.280 soluciones de vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., financiadas bajo las modalidades o líneas de créditos: FER, créditos en pesos, créditos en UVR, créditos restructurados, líneas de créditos para afiliados y no afiliados, entre otros.

Cabe resaltar que los préstamos suscritos por FAVIDI y los adjudicatarios, están reglados entre otras, por disposiciones comerciales y civiles. Del Código Civil sobre



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

el contrato de mutuo, garantía real de hipoteca, extinción de las obligaciones, prescripción, renuncia a la prescripción, novación, los artículos: 2514, 2221, 2222 1625, 2535, 2536, 2432, 2434, 2435, 2438, 2440, 2443, 2449, 2457; y de títulos valores el Código de Comercio, artículos 619, 621, 709 a 718.

A los créditos otorgados antes de 1999 la entidad aplicó para las vigencias de 2016 y 2017, la Ley 546 de 1999. Dicha ley tiene por objeto aliviar a los deudores frente a tasas elevadas aplicadas. Con ello la ley pretendió proteger el patrimonio familiar y financiero de los usuarios de créditos, verificando que tal otorgamiento consultara la capacidad de pago de los deudores, haciendo accesible la vivienda digna a un mayor número de familias.

Para la presente auditoría la evaluación se realizó con base en la información reportada por la entidad, especialmente los saldos de cartera con corte a diciembre de 2016. La entidad presentó información incluso a 2017, como saldos y estados de cuenta de créditos hipotecarios, al respecto el proceso de reliquidación será objeto evaluación puntual en las próximas auditorias con las cifras consolidadas a 2017.

2.2. MUESTRA DE AUDITORIA

Para el cumplimiento del objetivo de la auditoria de desempeño y con la finalidad de definir la muestra de auditoría, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

FONCEP ha venido adelantando acciones tendientes a establecer la depuración de la cartera real y potencial a cargo¹, esto con el propósito de efectuar el saneamiento de la misma conforme al régimen contable aplicable a las vigencias evaluadas.

Para la vigencia de 2013, existía un saldo de cartera por \$ 9.467.762.208 correspondiente a 508 créditos hipotecarios.

Para la vigencia 2016, la cartera hipotecaria se redujo a \$9.301.039.227 correspondiente a 333 préstamos², así:

¹ Resolución 357 del 23 de julio de 2008 "Por la cual se adopta el procedimiento de control interno contable y de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación"
Circular Conjunta No.0031 de 2015 emitida por la Secretaria General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el Secretario Distrital de Hacienda y Contador General de Bogotá D.C.

² Oficio radicado Contra 1-2017-26443 del 22/11/2017.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

CUADRO 1
ESTADÍSTICAS DE CARTERA HIPOTECARIA A 31/12/2016

En pesos

MODALIDAD	CANTIDAD DE CREDITOS	TOTAL	% PARTICIPACIÓN
ACUERDO DE PAGO	45	1.586.400.695	17%
AL DIA	12	55.513.227	1%
EN JURÍDICA	99	4.498.098.645	48%
PREJURIDICO	4	2.881.284	0,03%
RETORNO DE JURIDICA DIFICIL RECAUDO	22	751.609.527	8%
TRAMITE DE PAGO	1	1.727.036	0,02%
COMITÉ	150	2.404.808.863	26%
TOTAL	333	9.301.039.277	100%

Fuente: Información cartera hipotecaria FONCEP a 31/12/2016.

De la información reportada por el sujeto de control, se consideró la cartera hipotecaria cuyos créditos estuvieran con acuerdos de pago, créditos denominados de "Retorno de jurídica difícil recaudo" y en Jurídica o en proceso. Esto con el fin de determinar la cartera prescrita y la cartera depurada.

Fueron seleccionados los siguientes créditos hipotecarios:

CUADRO 2
MUESTRA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

ACUERDO DE PAGO					
No.	No. CRÉDITO	No.	No. CRÉDITO	No.	No. CREDITO
1	019450599	9	097470494	17	641735096
2	519498303	10	679317350	18	641558502
3	528378862	11	620491477	19	652119609
4	2171172641	12	640413902	20	72859067
5	019283065	13	679232590	21	780363037
6	019337332	14	651899879	22	836153023
7	041247913	15	679347713	23	838998129
8	041599555	16	641594576	24	812538236
				25	851573146
TOTAL ACUERDOS DE PAGO : 1.586.400.695					
TOTAL MUESTRA CARTERA : 1.411.680.315					
PORCENTAJE DE LA MUESTRA: 89%					

Fuente: Información suministrada por FONCEP -

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

CUADRO 3 CREDITO DE DIFICIL COBRO

RETORNO DE JURIDICA DE DIFICIL RECAUDO			
No.	No. CRÉDITO	No	No. CRÉDITO
26	080263069	32	320757752
27	010553883	33	351609833
28	019424775	34	319435942
29	541536684	35	641581718
30	019489494	36	679331213
31	319181769	37	779298862
TOTAL CARTERA DIFICIL COBRO :751.609.527			
TOTAL MUESTRA CARTERA:693.582.773			
PORCENTAJE DE LA MUESTRA:92%			

FUENTE. INFORMACION SUMINISTRADA POR FONCEP

CUADRO 4 CREDITOS DE DIFICIL RECAUDO EN JURIDICA EN JURIDICA

No.	No. CRÉDITO	No	No. CRÉDITO	No.	No. CRÉDITO
38	02408218	45	551809185	53	0411374057
39	020314206	46	551692974	54	051740592
40	551764135	47	565728790	55	079559915
41	013488177	48	319363023	56	080395134
42	035469680	49	341746354	57	639745136
43	079342442	50	03280576	58	680353428
44	535319598	51	019352259	59	820677472
		52	039773510	60	851567085
TOTAL CARTERA DIFICIL COBRO :751.609.527					
TOTAL MUESTRA CARTERA:693.582.773					
PORCENTAJE DE LA MUESTRA:92%					

FUENTE. INFORMACION SUMINISTRADA POR FONCEP

El total de la muestra seleccionada corresponde a 60 créditos, por valor de \$4.618.192.883, que representa el 50% del total de cartera hipotecaria a 31 de diciembre de 2016.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

3. RESULTADOS DE AUDITORIA

En cumplimiento de los planes de desarrollo *“Bogotá Humana”* 2012-2016 y *“Bogotá Mejor Para Todos”* 2016-2020, FONCEP, ha adelantado acciones tendientes establecer la depuración de la cartera real y potencial a cargo³.

En la vigencia 2016, mediante el Acuerdo 014 de 2016 de la Junta Directiva, la entidad fijó lineamientos frente al proceso de depuración de cartera, a fin de establecer la afectación de la misma en la situación patrimonial y la representación de derechos, bienes u obligaciones ciertos para la Entidad. Igualmente busca establecer los derechos u obligaciones que no obstante su existencia, no pueden ser cobrados ante la jurisdicción ordinaria o coactiva, y los derechos u obligaciones prescritos o caducados frente acciones civiles que carecen de documentos soporte y no permitan adelantar los procedimientos pertinentes para su cobro o pago, y evaluar la relación costo-beneficio para precisar los casos en los que resulte más oneroso adelantar el proceso de recaudo de los derechos u obligaciones.

Una de las líneas desarrolladas que refiere la entidad en los distintos informes allegados a la Contraloría de Bogotá D.C., es la inactivación de créditos por incobrabilidad y prescripción de la acción de cobro.

Cabe señalar que el proceso de depuración adelantado por FONCEP desde el año de 2016 contiene acciones relacionados con la reliquidación de créditos bajo la reglamentación expuesta en la ley 546 de 1999 y lo ordenado por la Corte Constitucional en especial la Sentencia C- 955 de 2000, sobre la protección de derechos de vivienda y patrimoniales, donde los deudores con créditos al día y morosos tienen el derecho a obtener la reliquidación de sus préstamos.

Los créditos de vivienda que en su momento fueron otorgados por FAVIDI se dieron bajo diferentes tipos o modalidades⁴.

- FER (convenio entre FAVIDI y Fiduciaria la Previsora), trabajadores de la educación.

³ Resolución 357 del 23 de julio de 2008 “Por la cual se adopta el procedimiento de control interno contable y de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación”
Circular Conjunta No.0031 de 2015 emitida por la Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el Secretario Distrital de Hacienda y Contador General de Bogotá D.C.

⁴ Acta 1 de 2016 de la Junta Directiva de FONCEP



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

- En pesos, estos últimos otorgados de manera directa por FAVIDI, con las tasas de interés señaladas que aplicaron desde 1980 hasta 1999.
- En pesos con tasas especiales 1994 (corrección monetaria más 5 puntos) programa de vivienda de Recintos de San Francisco y Jota Vargas.
- UVR después del año 2000.
- Futuras (cesantías futuras) donde se no cobran intereses de mora.
- Reestructurados a solicitud de los deudores de los años 2000 a 2004, la reestructuración fue la ampliación del plazo. Consigna el Acta 01 de 2016 de Junta Directiva de FONCEP, que tales créditos se reestructuraron con base en el saldo y no desde el inicio del crédito como lo ordenó la Corte Constitucional.
- Portafolio, estos últimos otorgados en el 2006 en UVR.

Según información de FONCEP mediante radicado No. EE-00661-2017-18529 del 01/12/2017, el total de créditos de vivienda adjudicados por la extinta FAVIDI fueron de 10.280. Desde 1992 se ha recuperado según reporte de cartera la suma de \$45.017.392. 248 y se informó que del total de créditos se han perdido por incobrabilidad debido a la prescripción o falta de título 183 créditos que equivalen al 1.7% del total de los préstamos.

En este sentido, la entidad ha conceptuado que en tales circunstancias frente a las garantías constituidas es aplicable la prescripción prevista para títulos valores de tres (3) años, de la Acción Ejecutiva de cinco (5) años y la Acción de Ordinaria de diez (10) años, términos regulados en la Ley 791 del 27 de diciembre del 2002, artículo 8, modificadorio del artículo 2536 del Código Civil.

La actual Administración, advierte en las diferentes respuestas a la Contraloría de Bogotá D.C., que hubo deficiente soporte en los créditos.

Respecto de la muestra objeto de evaluación por parte del Equipo de Auditoria, efectivamente la información es escasa y desactualizada.

A fin de verificar la gestión de cobro basado en 60 créditos, el organismo de control solicitó información sobre la gestión de cobro y/o posible pérdida de recursos por prescripción de las obligaciones crediticias.

Mediante oficios radicados en la Contraloría de Bogotá D.C., EE00661-201719017 del 11 de diciembre de 2017 y 1-2018-00178, del 4 de enero de 2018, respectivamente, la entidad presentó información en cuanto a fecha de inicio y final



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

de los créditos, plazos, garantías, pagos o abonos, acuerdos de pagos, prescripciones, acciones judiciales, entre otros.

Frente a la prescripción aclara la entidad que los créditos hipotecarios contienen obligaciones de tracto sucesivo o por cuotas que van prescribiendo de manera parcial en la medida que van venciendo.

La entidad clasificó los 60 créditos bajo las siguientes características:

- “Inactivos por incobrabilidad y para saneamiento contable”, en este primer paquete se encuentran doce (12) casos, por prescripción de la acción. En este grupo también están los créditos que tuvieron alguna acción judicial pero que no llegó a feliz término, entre causas, por abandono del proceso o prescripción. Por estas razones son denominados por la entidad como *“Créditos inactivos presentados en Comité de Cartera para Saneamiento”*, *“Inactivos por incobrabilidad y para saneamiento contable”*.

- “Con Acuerdo de pago”, están 20 créditos, que en consideración de la entidad, con estos nuevos acuerdos la entidad puede cobrar la totalidad de la deuda, se trata de un título ejecutivo que contiene la totalidad de la obligación, no existe riesgo judicial se tienen hasta 3 años para hacerlos efectivos en caso de incumplimiento.

- “Créditos con paz y salvo”. De los 60 créditos, existe un paquete de 11 créditos que informa la FONCEP, se encuentran a paz y salvo. En este punto la entidad en su respuesta del 4 de enero de 2018, expresa que se trata de créditos que por la reliquidación de la Ley 546 de 1999, más abonos quedaron a paz y salvo a marzo 30 de 2017.

- “Para iniciar proceso ejecutivo” se relaciona un total de 11 como “procesos activos o pleitos”

Culminada la evaluación a los saldos con corte a diciembre de 2016 y la muestra referida, la Contraloría de Bogotá presenta las siguientes observaciones que se encuentran soportadas en consulta, análisis, cruces de información y evaluación de la información disponible en documentos, informes, respuestas y aplicativos con que cuenta la entidad.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

3.1 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS PRESENTADAS ENTRE LOS SALDOS DE LAS ÁREAS DE CARTERA Y CONTABILIDAD EN LAS CUENTAS DE CARTERA HIPOTECARIA 2013, 2014, 2015 y 2016 NO FUERON DEPURADAS.

El equipo auditor evaluó y analizó los saldos de las cuentas que conforman los créditos hipotecarios correspondientes a las vigencias 2013, 2014, 2015 y 2016, reportados por el Área de Contabilidad, sumado los valores de las cuentas contables 14707301, *Préstamos Concedidos por Entidades no Financieras-Préstamos de Vivienda* (créditos activos) y 83909010, *Cuentas de Orden Deudoras- Cartera Hipotecaria* (créditos inactivos). Igual se hizo con los saldos reportados por el Área de Cartera respecto de las mismas vigencias.

CUADRO 5
CRUCE SALDOS ENTRE AREAS DE CARTERA Y CONTABILIDAD

Cifras en pesos

AÑO	AREA CARTERA	AREA CONTABILIDAD	DIFERENCIA
2013	9,544,023,359	9,657,405,056	-113,381,697
2014	9,254,254,293	9,156,775,775	97,478,518
2015	9,104,563,246	9,187,629,530	-83,066,284
2016	9,301,039,277	9,384,224,098	-83,184,821

Fuente: FONCEP, Áreas de Cartera y Contabilidad, años 2013, 2014, 2015, 2016

De lo anterior, se observó que existen diferencias significativas entre los saldos reportados por las dos áreas en comento, evidenciándose que no existe una comunicación oportuna y eficaz, además que se deja entrever que no se efectúan cruces periódicos que permitan detectar las diferencias y realizar los ajustes respectivos con el fin de que dichas diferencias no se presenten.

Al compararse los saldos de las cuentas de Cartera o Crédito hipotecario de las áreas de Cartera hipotecaria Vs. Contabilidad, se observó diferencias significativas entre éstas, en los cuatro años analizados (2013 a 2016), diferencias que aún no han sido objeto de depuración por parte de FONCEP, acorde a los principios 120 - *Prudencia* y 122 - *Revelación* establecidos en el Régimen de Contabilidad Pública y en la Resolución 357/2008 de la Contaduría General de la Nación sobre conciliaciones de información.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Con lo expuesto, se incumple la Ley 87 de 1993, especialmente lo establecido en los literales *b*, *e*, y *f*, del artículo 2 “Objetivos del Sistema de Control Interno; y literal *e* del artículo 3 “Características del Control Interno”.

Se evidencia falta de seguimiento, control permanente y oportuno de los registros correspondientes a los pagos recibidos de los deudores o adjudicatarios de los créditos de vivienda, falta de comunicación entre las dependencias involucradas en el proceso de cobro, recaudo y registro de los créditos de vivienda y que el cruce que realizan las dos dependencias involucradas en este proceso sirva para efectuar los registros y ajustes pertinentes con el fin de minimizar o eliminar definitivamente dichas diferencias.

Lo anterior genera descontrol de las deudas por cobrar a los deudores de vivienda, lo mismo que continúa la incertidumbre sobre la razonabilidad de las cifras reportadas por las áreas de Cartera y Contabilidad en esta cuenta.

Análisis de la respuesta dada por FONCEP

FONCEP aceptó parciamente la observación no obstante, reconoce las diferencias de los saldos entre Cartera y Contabilidad, en consecuencia se configura Hallazgo Administrativo por diferencias presentadas entre los saldos de las áreas de cartera y contabilidad en las cuentas de cartera hipotecaria 2013, 2014, 2015 y 2016 que no fueron depuradas.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.2 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR DIFERENCIA EN EL VALOR DEL RECAUDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA REPORTADO POR CARTERA VERSUS LOS RECAUDOS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS VIGENCIA 2016.

En el seguimiento efectuado al recaudo de cartera hipotecaria del año 2016, se observó que el área de cartera reporta un monto total de recaudo por \$508.143.471 mientras que los recaudos registrados en el presupuesto de ingresos ascienden a \$506.240.244, presentándose un menor valor en cuantía de \$1.903.227, como se detalla de manera mensual en el siguiente cuadro:



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

CUADRO 6
COMPARATIVO RECAUDO MENSUAL DE CARTERA HIPOTECARIA
AÑO 2016

Cifras en pesos

MES	TOTAL RECAUDO SEGÚN CARTERA	TOTAL RECAUDO SEGÚN PRESUPUESTO DE INGRESOS	DIFERENCIA RECAUDO CARTERA VS RECAUDO PRESUPUESTO DE INGRESOS
ENERO	33.019.987	33.518.187	498.200
FEBRERO	25.487.883	24.708.173	- 779.710
MARZO	39.775.645	47.127.700	7.352.055
ABRIL	32.263.261	24.030.671	- 8.232.590
MAYO	26.047.773	26.881.426	833.653
JUNIO	25.218.252	24.664.249	- 554.003
JULIO	74.757.182	75.017.182	260.000
AGOSTO	109.784.619	109.324.619	- 460.000
SEPTIEMBRE	41.573.869	41.323.869	- 250.000
OCTUBRE	33.365.000	33.365.000	-
NOVIEMBRE	49.282.000	48.933.166	- 348.832
DICIEMBRE	17.568.000	17.346.000	- 222.000
TOTAL	508.143.471	506.240.244	- 1.903.227

Fuente: Información presupuestal y cartera FONCEP vigencia 2016.

Al respecto, el procedimiento denominado “Identificación de Pagos y Seguimiento de Crédito de Portafolio” Código:PRGFI06-28 versión 006, establece en el tipo de actividad Confrontar valores, la siguiente descripción: “Confrontar los valores reportados por la tesorería del FONCEP contra el reporte estado de cuenta (aplicativo de cartera), el cual relaciona cada una de las cuotas mensuales por adjudicatario, a efectos de identificar la entidad y el deudor al cual se realizó el descuento por nómina”. Sin embargo, no se evidencia la realización de esta diligencia, toda vez que los recaudos reportados por cartera no son iguales a los recaudos reconocidos en el presupuesto de ingresos, unido a que en once meses de la vigencia se presentan diferencias, encontrándose que solo el mes de octubre de 2016 los montos son iguales. Por otro lado, el procedimiento “Cartera Hipotecaria” Código PRGFI06-42 Versión 003, establece en su actividad 4 “Revisar el recaudo”, y como descripción de la actividad lo siguiente: “Verificar y cotejar la información de los registros contables en las siguientes cuentas contables: FONCEP 245001 Y FER 245301. Frente al reporte de cartera llamado recaudos bancos y corporaciones remitido por cartera, y el informe de tesorería llamado Detalle diario de ingresos del sistema. Igualmente debe revisarse las demás cuentas contables que puedan llegar a afectarse”.

Las situaciones presentadas en el reconocimiento del recaudo en cada mes, conllevan a que los ingresos en el presupuesto por concepto de cartera hipotecaria no guarden correspondencia con los recaudos provenientes del área de cartera, lo cual distorsiona la ejecución real en cada corte, que pueden incidir en los resultados de los indicadores y en el proceso de toma de decisiones, unido a la menor diferencia por valor de \$1.903.227 no reconocida como recaudo de cartera en la ejecución del presupuesto de ingresos en la vigencia 2016 y genera incertidumbre sobre las cifras manejadas por las diferentes áreas.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Lo anterior no se ajusta a lo inmerso en la Ley 87 de 1993 artículo 2º literales d), e) y f); así mismo, la Resolución 357 de 2008 de la Contaduría General de la Nación en lo concerniente a conciliaciones de información. Igualmente se transgrede lo establecido en el Decreto 714 de 1996 "Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital" y sus decretos reglamentarios y lo establecido en el artículo 34 de la Ley 734 de 2002.

Análisis de la respuesta dada por FONCEP

FONCEP aceptó parcialmente la observación, sin embargo no justificó las diferencias presentadas en cada período respecto de los recaudos registrados por cartera hipotecaria y los reflejados en el presupuesto de ingresos, así como la diferencia final por valor \$1.903.227, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por diferencia en el valor del recaudo de la cartera hipotecaria reportado por cartera versus los recaudos del presupuesto de ingresos vigencia 2016.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.3 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL POR VALOR DE \$44.303.900 Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR FALTA DE GESTIÓN PARA EL RECAUDO DEL VALOR DEL CRÉDITO 019424775.

Proyecto de vivienda Bosques de Castilla, ubicado en la Tv. 77 No. 6D -89 int. 14 apto 377. El valor inicial de la vivienda fue de \$10.950.000, la cuota inicial de \$3.800.000, consignada el 01/02/1993 originada en recursos propios. El Inmueble fue adjudicado el 13/07/1993. El crédito otorgado tuvo un monto de \$7.150.000, con un plazo de 180 meses, fecha de inicio el 05/10/1994, con vencimiento el 18/07/2009. En la carpeta del crédito no se evidencian promesa de compraventa, escritura, pagaré u otro documento que ampare la deuda hipotecaria. Según respuesta de FONCEP bajo el radicado EE-2017-27773 del 11/12/2017, la escritura del inmueble es la No. 1426 del 29/04/1994 con hipoteca del 28/08/1994.

Se observó que la carpeta del crédito no aporta documentos de ingresos o similares, que demuestren la capacidad de pago del adjudicatario, excepto una certificación expedida por la Secretaría de Gobierno del 10/12/1992, en la cual el beneficiario del crédito se desempeñaba como alcalde zonal de San Cristóbal, desde el 14/08/1992.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

En un documento de FAVIDI denominado sección de adjudicaciones, análisis de documentos, Bosques de Castillas, se incorpora en el folio 10 en manuscrito lo siguiente: *“no presentó cesantías en formulario”*.

Según comunicación escrita de FAVIDI con destino al deudor, el 25/01/2005, el crédito presentaba 122 cuotas en mora por \$17.987.831, informando que el crédito se encontraba en cobro jurídico. No se evidencia recibo de la notificación. Así mismo en fechas posteriores, se observan comunicaciones periódicas para brindar alternativas de solución por mora en los pagos, sin respuesta por parte del beneficiario del crédito, por otra parte, el 22/04/2013 la Directora de FONCEP emite comunicación con radicado 2013EE3835-01, en la cual informa que el estado de la cartera a 31/03/2013 presenta 219 cuotas en mora por \$72.773.177, se observa sello de recibido en la recepción del conjunto residencial, no obstante carece de respuesta del deudor del crédito hipotecario.

En acta No. 01-2014 del 29/04/2014 del FONCEP, y según folio 74, el abogado externo, informa sobre los procesos prescritos que no permiten continuar con ninguna actuación procesal. El proceso 13 informa: *“En el proceso cc 19.424.775 dirección del inmueble calle 6D 79ª 76 apto 377 INT 14, fecha de inicio 05/10/1994, valor del crédito: \$7.150.000, plazo 180 cuotas en mora 232, valor actual de la obligación \$77.419.392. Existe prescripción total de la obligación la última cuota venció el 05 de agosto del 2009”*.

Según se informa en el certificado de tradición de fecha 21/05/2014, el inmueble tiene escritura pública 1426 del 24/08/1994, con patrimonio de familia, hipoteca abierta a favor de FAVIDI.

El 05/11/2014 el abogado externo de FONCEP, en comunicación según folio 114, dirigida al responsable área de cartera manifiesta: *“ratificación estudio de prescripción”* del crédito con CC 19.424.775, en el cual informa que los pagos realizados fueron de \$289.850, y agrega *“tiene hipoteca abierta a favor de FAVIDI, no aparece ninguna anotación de embargo por parte de FAVIDI, no de terceros (...). En todos los casos donde se manifestó que, por la antigüedad, es obvia la prescripción, ello no es un impedimento para que se pueda iniciar una demanda ejecutiva u ordinaria en contra de cada deudor. Solamente, faltaría la declaración judicial de la descripción, corriendo el riesgo (99) de que condenen a Foncep, entre un 10 y 20%, del valor de las pretensiones de la demanda al momento del fallo, por concepto de costas.*

De iniciar cualquier proceso, además de no recuperar nada, adicionalmente del pago de las costas, nos condenarían por perjuicios, que regula el artículo 72 y 73 del C.P.C por actuación procesal temeraria. El artículo 74 del C.P.C, considera que ha existido temeridad o mala fe cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda. (Prescripción) conociendo que se dan en su totalidad los presupuestos para decretar la prescripción, en los créditos que se estudiaron para la mesa 6, sería temerario, iniciar procesos que nos llevarían directamente a pagar unos perjuicios

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A Nº 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

20



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

adicionales a la Entidad demandante. Resumiendo, se puede iniciar procesos, pero corremos el riesgo altísimo, casi absoluto, de perderlos y aumentar el detrimento patrimonial a la Entidad, por las condenas en costas y perjuicios".

A 31/12/2016, el crédito presenta un saldo hipotecario de \$93.101.358, con 265 cuotas en mora, equivalentes a 19.1 años. Según la información del área de cartera presenta retorno de jurídica catalogado como de difícil recaudo, toda vez que no se evidencia la existencia de garantías que respalden la deuda, unido a la prescripción de la misma. No tiene acuerdos de pago y según radicado de FONCEP No. EE-00661-201719017 del 11/12/2017, el estado actual del crédito se encuentra inactivo para saneamiento contable por incobrabilidad.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil, el artículo 8 establece: *"La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años, y la ordinaria por diez (10)". La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

En este caso, dentro del proceso ejecutivo con título hipotecario, la demanda fue rechazada el 06 de mayo de 2005 y registra como última actuación en septiembre 05 de 2013 el desistimiento tácito.

En razón a que la gestión realizada no cumplió con su propósito para el cobro y recaudo de la cartera hipotecaria, el valor de la deuda de \$44.303.900, se constituye en detrimento patrimonial. Este valor fue tomado del registrado en la información estadística a octubre 30 de 2017 y estado de cuenta del deudor a marzo de 2017, información presentada por la entidad a la Contraloría de Bogotá D.C., en el cual se observa que dicha entidad aplicó reliquidación del crédito en marzo 30 de 2017 de la Ley 546 de 1999.

Los hechos descritos repercuten en los ingresos que debió recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario del crédito hipotecario 019424775, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el proceso del recaudo del crédito e intereses moratorios, inciden en su situación económica y financiera, y la lleva a tomar decisiones que afectan directamente el erario de la ciudad.

Por lo expuesto, este organismo de control considera se trasgrede el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, que establece: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad,*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

El no recaudo oportuno de la cartera hipotecaria, lo previsto en la Ley 1066 de 2006, artículo 1 y su Decreto Reglamentario 4473 de 2006, artículo 1 así: *“Gestión del recaudo de cartera pública. Conforme a los principios que regulan la Administración Pública contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, los servidores públicos que tengan a su cargo el recaudo de obligaciones a favor del Tesoro Público deberán realizar su gestión de manera ágil, eficaz, eficiente y oportuna, con el fin de obtener liquidez para el Tesoro Público”.*

Se incumple igualmente Acuerdo de Junta Directiva 01 del 02 de enero de 2007 en su artículo 35 el cual establece: *“El FONCEP continuará desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a recuperación de cartera por créditos de vivienda u otros, otorgados en su oportunidad por FAVIDI”.*

También se incumple la Ley 87 de 1993, especialmente lo establecido en los literales a, b, e, y f, del artículo 2 *“Objetivos del Sistema de Control Interno”.*

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 3° de la Ley 610 de 2000, establece: *“se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales”*

Se evidencia daño al erario según lo señalado en el Artículo 6 de la ley citada que expresa: *“(…)Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público”.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad aceptó la observación, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$44.303.900 y presunta incidencia disciplinaria por falta de gestión para el recaudo del valor del crédito 019424775.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.4 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR GESTIÓN INEFICIENTE E INEFICAZ EN EL RECAUDO DE LA DEUDA Y EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE DEL CRÉDITO 079342442.

Programa de vivienda Bosques de Castilla, inmueble ubicado en la calle 6D No. 79ª -76, con escritura No. 1391 del 29/04/1994. El valor del inmueble fue de \$10.950.000, se informa un pago inicial por valor de \$200.000 cubierto con recursos propios el 01/11/1996. Tuvo dos desembolsos: uno por \$3.523.000 el 05/10/1994 con un plazo de 24 meses y finalización el 24/09/1996 y otro por \$10.028.066 el 05/11/1996 con un plazo de 156 meses finalizando el 29/08/2009.

Con fecha 06/04/2000, la oficina asesora jurídica emitió comunicación interna 571 con destino a cartera hipotecaria, a través de la cual comunica que el titular de la deuda hipotecaria *"nunca cumplió con sus obligaciones emanadas del crédito..."*, ante lo cual la cónyuge identificada con CC No. 51.845.497 previo acuerdo con la oficina jurídica de FAVIDI asume la totalidad de la deuda y esta entidad por su parte se compromete a transferirle el dominio de dicho inmueble una vez se complete la documentación requerida, se otorgue el crédito y se suscriba el acta, finaliza el documento expresando que la ciudadana en mención se comprometió a cancelar el 06/04/2000 la totalidad de las cuotas e intereses de mora, con un total de \$9.924.000.

Mediante comunicación del 15/10/2004, el titular inicial del crédito, emite comunicación a FAVIVI solicitando estado del apartamento 480 interior 4 - Bosques de Castilla incluyendo al cónyuge en mención, toda vez que muestra su desacuerdo con la posesión del inmueble sin autorización expresa por parte de él. En respuesta del 20/10/2004, FAVIDI le comunica el incumplimiento de dos pagarés firmados por él por \$3.423.000 y \$6.914.000 para cubrir la cuota inicial, así como la no asistencia a la solicitud para firmar la escritura pública 1391 de 1994.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Por otra parte, FAVIDI le informa que el inmueble fue adjudicado el 15/03/1999 a la conyugue, y ocupado por ella hace tres años atrás de esta fecha, y que revisados los antecedentes no se encontró documento alguno en el cual obre la entrega que FAVIDI pudiera haber efectuado. El 15/03/1999 la conyugue eleva derecho de petición a FAVIDI para que le sea otorgado el apartamento, argumentado disolución de la sociedad conyugal y cesión de derechos por \$5.500.000. Finalmente expresa FAVIDI que existen documentos de compromiso sin firmas ni fecha, en la cual FAVIDI se compromete a vender por valor de \$22.900.000, así mismo, comunica que la conyugue certifica consignación del 06/04/2000 por \$9.924.000, y no ha habido una definición de las partes que finiquiten el tema. Al respecto se evidenció en el reporte *"pagos por día – tipo y pate"*, dos pagos, uno por \$5.299.000 y otro por \$4.625.000 efectuados a través de corporación en la fecha antes mencionada, los cuales fueron abonados al adjudicatario. De otra parte se observó que existen dos pagos cada uno por \$184.000 de fechas 04/05/2000 y 14/06/2000.

Con fecha 25/01/2005 FAVIDI expide oficio con radicado 186 al titular inicial del crédito, informándole que presenta 57 cuotas en mora por \$11.596.745, razón por la cual se encuentra en cobro jurídico. El 03/03/2005 la conyugue con radicado 419, solicita a FAVIDI llegar a acuerdos, teniendo en cuenta que ella habita el inmueble desde hace diez años, y dado que no se cumplió lo pactado, esto es que no se generó el crédito a su nombre y no se firmó acta, dejó de cancelar las cuotas mensuales argumentando lo siguiente: *"(...) por que era imposible seguir pagando algo que no estaba a mi nombre"*. Así mismo, manifiesta que no está en condiciones de asumir deuda dada su condición de desempleada y madre cabeza de familia unido a la posesión sobre el predio desde hace diez años, y por ende solicita condonación del crédito para el pago de la cuota inicial con sus intereses, toda vez que este dinero no fue utilizado para tal fin ni abonado a la deuda. Finaliza con el compromiso de conseguir \$20.000.000 para cubrir la deuda y lograr la propiedad del inmueble.

La petición anterior no fue acogida en comité de crédito de FAVIDI el 11/04/2005, argumentando que la deuda asciende a \$42.142.166 y no es procedente condonar dineros públicos.

En oficio sin fecha dirigido por parte de un abogado al área de cartera de FONCEP, emite concepto sobre del caso del titular de la deuda, manifestando que el deudor no suscribió la escritura que aparece en el expediente, por lo cual, el certificado de libertad No. 50 S 40177857 en la anotación 4 aparece como propietario del inmueble FAVIDI según se informa por parte de FONCEP, corresponde a la escritura 3731 03/12/1997 notaria 41, y en razón a que la cónyuge alega ser la poseedora del bien



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

por más de diez años, el FAVIDI debe presentar un proceso Reivindicatorio en contra de la señora para recuperar el bien amparado en el artículo 946 del Código Civil Colombiano.

Al respecto, esta auditoría no evidenció gestiones relacionadas con la recuperación del inmueble, o la identificación de bienes del deudor que permitan verificar los bienes que eventualmente puedan respaldar el pago de la obligación. Por otra parte, se observaron comunicaciones periódicas emitidas al titular de la deuda ofreciendo alternativas de solución al crédito hipotecario, la última con radicado EE-20160666 del 12/05/2016, sin que conste el recibido del destinatario.

Por otra parte, en la carpeta del expediente no reposa copia de la escritura, la promesa de venta, pagaré y otros documentos necesarios para el seguimiento y control de la cartera, unido a que el titular no efectuó abono a la cuota inicial sino que lo hizo la cónyuge del mismo. Así las cosas, dada la posesión del mismo por parte de la cónyuge del titular o adjudicatario, existe el riesgo de pérdida de recursos del erario, por concepto del saldo de la deuda, que asciende a \$33.159.487 al 31/12/2016. Según información de FONCEP, el crédito está sin garantía, no tiene acuerdo de pago, no se están recibiendo pagos, por lo cual se encuentra en cobro jurídico.

Los hechos descritos repercuten en la certeza de los ingresos que debe recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario del crédito hipotecario 179342442, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el seguimiento, monitoreo y control del crédito y de todas las actuaciones a su interior, afectan la información económica y financiera soporte de toma de decisiones en el manejo de la cartera hipotecaria.

Por lo anteriormente expuesto se incumple lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002. Así mismo, lo inmerso en la Ley 87 de 1993 en su artículo 2, los literales a, b, e, y f. Así mismo no se dio cumplimiento al Acuerdo de Junta Directiva 01 del 02 de enero de 2007 en su artículo 35 el cual establece: *“El FONCEP continuará desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a recuperación de cartera por créditos de vivienda u otros, otorgados en su oportunidad por FAVIDI”*.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Análisis de la Respuesta presentada por FONCEP

La entidad aceptó parcialmente la observación porque aduce que persiste en el cobro, no obstante a este Organismo de Control la entidad no aportó evidencias de la restitución del inmueble y del cobro de la deuda, consecuencia Se configura Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por gestión ineficiente e ineficaz en el recaudo de la deuda y en la restitución del inmueble del crédito 0-79342442

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.5 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL POR VALOR DE \$173.819.861 Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR GESTIÓN INEFICIENTE PARA EL RECAUDO DEL VALOR DEL CRÉDITO No. 5-35319598.

Vivienda ubicada en la calle 80 No. 75 -99, apartamento 564 interior 6 conjunto residencial Recintos de san Francisco. La promesa de compraventa sin día ni mes solo el año 1994, fue firmada por los cónyuges con CC No. 35.319.598 y 5.933.199. Según información de FONCEP con radicado EE-00661-201719017 del 11/12/2017, al inmueble le corresponde la escritura 2569 del 11/07/1996 notaria 48, con hipoteca de cuerpo cierto del 22/10/1996.

El inmueble tuvo un valor de \$51.497.000 y la cuota inicial pactada fue de \$10.299.400, por lo cual el monto financiado con FAVIDI ascendió a \$41.197.599,75, con un plazo de 144 meses. El plazo inicial del crédito reporta fecha del 05/11/1999 y finalización el 03/09/2011.

Las cesantías fueron pignoradas por parte de la sociedad conyugal a favor de FAVIDI. Con fecha 25/08/1995, el adjudicatario del crédito no había cancelado 7 pagos de la cuota inicial, pese a la emisión de una comunicación en manuscrito dirigida a FAVIDI por parte de la adjudicataria, en la cual manifiesta que el conyugue disponía de cesantías aproximadas de \$8.000.000 en el Fondo Prestacional del Magisterio Distrito, y por parte de ella \$4.000.000 como docente distrital más recursos propios de \$1.000.000. Estos recursos carecen de documento o certificación que así lo compruebe, excepto de cesantías por \$201.196,25 pagado el 03/10/1994 como se mencionó antes.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Según certificado de tradición de instrumentos públicos, los beneficiarios del inmueble antes citados, protocolizaron la escritura pública No. 2569 del 11/07/1996 ante la notaría 48 de Bogotá, la cual no se encuentra incorporada en la carpeta del expediente, se especifica en el certificado que presenta hipoteca de cuerpo abierto. Una vez protocolizada la escritura no hay evidencia en la carpeta que demuestre que los beneficiarios cumplieron con el pago de la cuota inicial.

El 28/03/1996 FAVIDI comunica a los beneficiarios que el inmueble tiene un costo de \$55.161.243 con base en un análisis financiero liquidado en pesos teniendo en cuenta las variaciones de la corrección monetaria más cinco puntos. Así mismo solicita allegar documentos que demuestren la capacidad de pago frente al crédito, de lo contrario se produciría la revocatoria del inmueble adjudicado. Al respecto se observó que la documentación requerida y conocida por los beneficiarios data del 28/07/1994, no hay soportes que permitan comprobar la entrega de los documentos, así como la demostración de la capacidad de pago de los mismos.

Con fecha 20/02/2006, FAVIDI emite comunicación a la Secretaría de Educación solicitando liquidar y reconocer las cesantías parciales autorizadas para abonar a la deuda hipotecaria contraída, de la misma manera, el 08/05/2008 se envía comunicación al Fondo Prestaciones Sociales del Magisterio relacionado con la liquidación y pignoración de cesantías. No se observa respuesta al respecto.

El 20/06/2006, se comunica al deudor que el crédito se encuentra en mora en 79 cuotas por valor de \$72.105.971, y que el saldo total de la obligación es de \$134.724.038 y así de manera reiterativa, sin embargo, no hay constancia de recibido de la comunicación por parte de los deudores. Con fecha 07/04/2009 se informa en comunicación escrita a los deudores que el crédito presenta 112 cuotas en mora por \$128.975.894, por lo cual se encuentra en cobro jurídico.

Según información contenida en el certificado catastral, el inmueble en el año 2014 presentaba un avalúo catastral de \$139.639.000. Con respecto a la deuda con corte al 30/09/2014 reportaba un saldo en mora de \$227.101.122 con 179 cuotas atrasadas.

La última actuación escrita por parte del FONCEP dirigida al deudor, tiene fecha 13/05/2016, en la cual se cursa invitación alternativas de solución al crédito hipotecario, en el cual presenta 198 meses en mora con un saldo de \$251.940.029, sin embargo, no existe evidencia del recibido de las comunicaciones por parte del beneficiario(s) del crédito de vivienda.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Con corte al 31/12/2016, el crédito presenta un saldo hipotecario en cuantía de \$265.684.502, con 206 cuotas en mora, equivalentes a 15 años. Según la información del área de cartera presenta ubicación en el área jurídica y por otra parte, no tiene acuerdo de pago, por otro lado, FONCEP en su respuesta con radicado EE-00661-201719017 del 11/12/2017 menciona que el deudor no está pagando, así mismo, se informa interrogatorio de parte ante el juez 17 civil municipal de fecha 14/08/2015, sin embargo, no se da alcance a los resultados del mismo.

Según la información de FONCEP mediante radicado No. EE-00661-201719017 del 11/12/2017 el valor actual de la deuda es de \$173.819.861, este valor se constituye en detrimento patrimonial. Este valor también se encuentra registrado en la información estadística a octubre 30 de 2017 y estado de cuenta del deudor a marzo de 2017, información presentada por la entidad a la Contraloría de Bogotá D.C., en el cual se observa que dicha entidad aplicó reliquidación del crédito en marzo 30 de 2017 en cumplimiento de la Ley 546 de 1999.

En este caso hubo una acción judicial cuya última actuación de septiembre 2016 fue un desistimiento tácito (art. 317 del C.G.P). En razón a que la gestión realizada no cumplió con su propósito para el cobro y recaudo de la cartera hipotecaria, el valor de la deuda de \$173.819.861, se constituye en detrimento patrimonial.

Los hechos descritos repercuten en los ingresos que debió recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 535319598, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el proceso del recaudo del crédito e intereses moratorios, afecta su situación económica y financiera, y la llevó a tomar decisiones que afectaron directamente el erario de la ciudad.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil, artículo 8: *"La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años, y la ordinaria por diez (10)". La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

Por lo expuesto este organismo de control considera se trasgrede el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, que establece: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

El no recaudo oportuno de la cartera hipotecaria, lo previsto en la Ley 1066 de 2006, artículo 1 y su Decreto Reglamentario 4473 de 2006, artículo 1 así: *“Gestión del recaudo de cartera pública. Conforme a los principios que regulan la Administración Pública contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, los servidores públicos que tengan a su cargo el recaudo de obligaciones a favor del Tesoro Público deberán realizar su gestión de manera ágil, eficaz, eficiente y oportuna, con el fin de obtener liquidez para el Tesoro Público”.*

Se incumple igualmente Acuerdo de Junta Directiva 01 del 02 de enero de 2007 en su artículo 35 el cual establece: *“El FONCEP continuará desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a recuperación de cartera por créditos de vivienda u otros, otorgados en su oportunidad por FAVIDI”.*

También se incumple la Ley 87 de 1993, especialmente lo establecido en los literales a, b, e, y f, del artículo 2 *“Objetivos del Sistema de Control Interno”.*

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 3° de la Ley 610 de 2000, establece: *“se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales”*

Se evidencia daño al erario según lo señalado en el Artículo 6 de la ley citada que expresa: *“(…)Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público”.*

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad respondió que a partir del 27 de diciembre de 2002, el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, señaló:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

29



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

“El artículo 2536 del Código Civil quedará así: La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Considera FONCEP, que en este caso no se puede hablar de detrimento patrimonial, ya que la obligación no se encuentra ni prescrita ni perdida, ya que la entidad cuenta con los procesos judiciales para recuperar dicha cartera, en este caso el proceso Civil Ordinario, actuaciones que desplegará en el año 2018, presentando las demandas correspondientes, luego de haber efectuado la reliquidación de los créditos y estableciendo claramente la deuda hipotecaria. Por lo expuesto la entidad no acepta la observación.

Evaluada la respuesta no es de recibo para el Organismo de Control lo argumentado por FONCEP, en razón a que la última cuota del crédito hipotecario venció el 3 de septiembre de 2011, fecha desde la cual empezó a correr el término de los 5 años de la acción ejecutiva el cual terminó el 02 de septiembre de 2016, es decir se presentó el fenómeno de la prescripción para la citada acción. Igualmente, el Juzgado 53 Civil Municipal decretó el 5 de septiembre de 2016 la terminación del proceso por desistimiento tácito en aplicación del artículo 317 de la Ley 1564 de 2012. (*Consulta de proceso remitido vía correo institucional al equipo auditor el 16 y 17-01-2018 por el jefe del área de cartera de FONCEP*), sin que FONCEP iniciase la actuación judicial de presentar nuevamente la demanda de acción ejecutiva dentro del término establecido en el literal f) del numeral 2 del artículo 317 de la citada norma.

La Contraloría reitera que el término de la acción ejecutiva prescribió y la entidad perdió la oportunidad de cobrar en esta etapa. Los argumentos presentados por FONCEP no desvirtúan la observación, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$173.819.861 y presunta incidencia disciplinaria, por gestión ineficiente para el recaudo del valor del crédito No. 535319598.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

3.6 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL, POR VALOR DE \$143.851.012 Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INEFICIENTE E INEFICAZ GESTIÓN PARA EL RECAUDO DEL VALOR DEL CRÉDITO 551809185.

Según la promesa de compraventa sin fecha y escritura pública No.0583 del 21/02/1996, la vivienda (apartamento 566 int.6) ubicada en Recinto de san Francisco, en la avenida calle 80 No. 75-99, el crédito tuvo un valor total de \$51.497.000, de los cuales se pactó el pago de \$10.299.400 como cuota inicial. Al respecto el valor de la cuota inicial fue de \$10.309.297, lo cuales fueron cubiertos con recursos propios por \$8.909.000 y cesantías \$1.400.297. El crédito otorgado por el FAVIDI ascendió a \$41.187.703,34, garantizado con hipoteca de cuerpo cierta abierta del 07/05/1996, con un plazo de 139 meses, con pignoración de cesantías por toda la vigencia de la obligación. La fecha del desembolso fue del 05/11/1999 y la finalización el 06/04/2011.

En comunicación de FAVIDI según folio 64, para el crédito por \$41.197.600 la primera cuota a partir de febrero de 1996, era de \$1.010.000, sustentado en la variación mensual según cambio de corrección monetaria, sin embargo, en comunicación a FAVIDI el 06/05/1996, la beneficiaria del crédito argumentó que la cuota mensual aproximada era de \$450.000, según información forma verbal, así mismo solicita refinanciación con cuotas más bajas. FAVIDI concede un plazo adicional de 3 meses a partir del recibo del inmueble para comenzar a pagar el crédito, contado a partir del 28/02/1996. Según hoja de creación del crédito de fecha 26/11/1996, folio 105, el valor de la cuota mensual era de \$519.624,06.

Con fecha 30/12/1996, a solicitud del adquirente del inmueble argumentando calamidad económica, FAVIDI autorizó el arrendamiento del inmueble. El primer abono según el reporte *“pagos por día – tipo y pate”*, fue de \$707.975 efectuado el 10/11/1999. El total de pagos fueron de \$18.091.222, destacándose un descuento por nómina por \$12.133.247 del 12/07/2005, siendo este el último pago aplicado al crédito hipotecario. Los montos desembolsados en forma periódica no figuran como acuerdos de pago.

Con fecha 25/01/2005 esta entidad comunica al deudor que crédito presenta 53 cuotas en mora por valor de \$31.203.844 por lo cual se encuentra en cobro jurídico. El 11/10/2007 el crédito presentaba 62 cuotas en mora por \$50.261.078 y el saldo total de la obligación de \$84.870.487 en poder de abogado externo con demanda presentada.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

El 22/04/2013 se informa al deudor que el crédito presenta 128 cuotas en mora por \$125.791.774, en reiteradas fechas, se envían comunicaciones por parte de la entidad ofreciendo alternativas de solución al crédito No. 551809185. Según certificación catastral que reposa en folio 109, el último avalúo catastral del inmueble es del año 2014 por valor de \$139.639.000. El saldo hipotecario a 31/12/2006 ascendía a \$162.108.567.

La última comunicación que reposa en la carpeta corresponde al radicado EE-00934 201606677 del 12/05/2016 cursando invitación alternativas de solución al crédito hipotecario, en el cual se comunica un saldo en mora de \$153.059.260 con 166 cuotas en mora. Sin embargo, no consta el recibido de la comunicación por parte del deudor.

La obligación se encuentra respaldada por escritura No. 0583, clase ejecutivo con título hipotecario, en la cual la última actuación es del 05/11/2015. En el expediente no obran soportes de la respuesta de la beneficiaria del crédito a las comunicaciones del FONCEP a las alternativas de solución del crédito, como tampoco la situación del inmueble, el abono de cesantías pignoradas, visita al domicilio o la posible ubicación laboral de los beneficiarios, así como la posible identificación de otros bienes del deudor como parte de la etapa persuasiva que faciliten el cobro jurídico. Si bien la existencia de títulos presta mérito ejecutivo, las actuaciones jurídicas fueron débiles para el cobro persuasivo, lo que conlleva a que la cartera se vuelva de difícil cobro.

La Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil, en su artículo 8 señala: *"La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)". La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

FONCEP informó mediante radicado No. EE-00661-201719017 del 11/12/2017 que el valor actual de la deuda es de \$143.851.012, monto que se constituye como posible detrimento patrimonial.

Los hechos descritos repercuten en los ingresos que debió recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 551809185, además la evidente ineficacia e ineficiencia de la gestión de la entidad en el proceso del recaudo del crédito e intereses moratorios, afectó su situación



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

económica y financiera, y la llevó a tomar decisiones que afectaron directamente el erario de la ciudad.

Por lo expuesto considera este organismo de control, que se trasgrede el Artículo 209 de la Constitución Nacional, que establece: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."*

No se dio cumplimiento al Acuerdo de Junta Directiva 01 del 02 de enero de 2007 en su artículo 35 el cual establece: *"El FONCEP continuará desarrollando hasta su culminación las funciones relativas a recuperación de cartera por créditos de vivienda u otros, otorgados en su oportunidad por FAVIDI"*.

El no recaudo oportuno de la cartera hipotecaria, trasgrede lo previsto en la Ley 1066 de 2006, artículo 1 y su Decreto Reglamentario 4473 de 2006, artículo 1 así: *"Gestión del recaudo de cartera pública. Conforme a los principios que regulan la Administración Pública contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, los servidores públicos que tengan a su cargo el recaudo de obligaciones a favor del Tesoro Público deberán realizar su gestión de manera ágil, eficaz, eficiente y oportuna, con el fin de obtener liquidez para el Tesoro Público"*.

También se incumple la Ley 87 de 1993, especialmente lo establecido en los literales a, b, e, y f, del artículo 2 *"Objetivos del Sistema de Control Interno"*.

Lo anterior teniendo en cuenta que artículo 3° de la Ley 610 de 2000, establece: *"se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales"*

Por lo anterior, se evidencia daño al erario según lo señalado en el Artículo 6 de la ley citada que expresa: *"(...)Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público”.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP.

Señala FONCEP que a partir del 27 de diciembre de 2002, el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, señaló:

“El artículo 2536 del Código Civil quedará así: La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Considera FONCEP que en este caso no se puede hablar de detrimento patrimonial, ya que la obligación no se encuentra ni prescrita ni perdida, toda vez que la entidad cuenta con los procesos judiciales para recuperar dicha cartera, en este caso el proceso Civil Ordinario, actuaciones que desplegará en el año 2018, presentando las demandas correspondientes, luego de haber efectuado la reliquidación de los créditos y estableciendo claramente la deuda hipotecaria, por lo tanto no acepta la observación.

Evaluada la respuesta no es de recibo para el Organismo de Control lo argumentado por FONCEP, en razón a que la última cuota del crédito hipotecario venció el 6 de abril 2011, fecha desde la cual empezó a correr el término de los 5 años de la acción ejecutiva el cual terminó el 05 de abril 2016, es decir se presentó el fenómeno de la prescripción para la citada acción.

El responsable del Área de Cartera informó a la Contraloría mediante correo institucional del 16 de enero de 2018, que en este caso no se tiene conocimiento de que se hubiere iniciado proceso alguno pero que se planea en 2018 iniciar las acciones ordinarias correspondientes.

La Contraloría reitera que el término de la acción ejecutiva prescribió y la entidad perdió la oportunidad de cobrar en esta etapa. Los argumentos presentados por FONCEP no desvirtúan la observación, los argumentos presentados no desvirtúan la observación, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con incidencia fiscal, por valor de \$143.851.012 y presunta incidencia disciplinaria por ineficiente e ineficaz gestión para el recaudo del valor del crédito 551809185.



La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.7 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR FALTA DE SOPORTES E INCONSISTENCIAS EN LOS PAGOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO 041599555.

Inmueble con valor de \$28.848.000, ubicado en Riberas de Occidente III. Consultado el estado de cuota inicial emitido por el aplicativo de cartera, el adjudicatario efectuó pagos por \$13.602.311, conformados por recursos propios \$200.000 con fecha de pago el 31/12/1998, por cesantías \$8.384.072 el 14/01/1999 y por concepto de subsidio un valor de \$5.018.239. El valor del crédito por \$15.245.689, tiene fecha de inicio del 05/12/1999, con un plazo de 180 meses y finalización el 17/09/2014.

FONCEP informó bajo radicado EE-00661-20179017 del 11/12/2017, que el inmueble tiene asociada la escritura No. 2442 del 05/06/1999 notaría 20 con hipoteca, sin embargo esta no forma parte del expediente.

En la carpeta suministrada a este Organismo de Control, solo se adjunta una hoja que contiene un correo del FONCEP de fecha 31/07/2009, con el siguiente texto: "Con el fin de proceder a iniciar acciones ejecutivas respecto de créditos a favor de la entidad, me permito solicitarle la consecución de las garantías pertinentes de las siguientes personas...".

Según la información del área de cartera presenta acuerdo de pago, sin embargo, este no forma parte del expediente. Consultado el aplicativo de cartera, se evidenciaron diez acuerdos de pago, los cuales se muestran a continuación:

CUADRO 7
CARTERA HIPOTECARIA - CONTROL AL ACUERDO DE PAGO (Valores en pesos)

CEDULA	CREDITO	CARTERA	UBICACIÓN APLICATIVO	ACUERDO DE PAGO	FECHA DE ELABORACION	VALORES PACTADOS ACUERDO DE PAGO	VALORES CANCELADOS ACUERDO DE PAGO	SALDO ACUERDO DE PAGO
41599555	41599555	PESOS	ACUERDO DE PAGO	264	06/09/2002	1,200,000	429,762	770,238
				890	25/03/2003	1,162,000	1,320,000	-158,000
				1576	20/02/2006	835,000	835,000	0
				1654	18/10/2006	1,100,000	1,080,000	20,000
				1738	02/05/2007	1,450,000	1,990,200	-540,200
				1855	02/04/2008	2,350,000	1,768,000	582,000
				2395	10/10/2014	11,300,000	1,100,000	10,200,000
				2462	22/04/2015	1,200,000	1,400,000	-200,000
				2516	09/10/2015	1,200,000	1,400,000	-200,000
				2572	04/05/2016	5,000,000	5,300,000	-300,000
TOTALES						26,797,000	16,622,962	10,174,038

Fuente: Información aplicativo cartera hipotecaria FONCEP- Análisis equipo auditor.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Los valores pactados en los diez acuerdos de pago fueron de \$26.797.000. Los valores cancelados por el adjudicatario sumaron \$16.622.962, el saldo no abonado por \$10.174.038 representan el 62%, dentro de este monto El 29/12/2014 se pactó un pago de \$10.000.000 el cual no se cumplió por parte del adjudicatario, no se informa respecto de sobre esta situación. El último valor cancelado por el deudor fue de \$500.000 el 18/11/2017 fuera del acuerdo de pago.

De otro lado, los acuerdos de pago no refleja el número de cuotas a las que se obliga el deudor, lo cual lo limita como título ejecutivo para que la obligación derivada del mismo sea clara, expresa y exigible, requisitos necesarios para prestar mérito ejecutivo.

Consultada la información suministrada a este Organismo de Control bajo el radicado No. 1-2017-27196, en formato PDF llamado “Pagos totales desde 1992”, con encabezado “Cartera hipotecaria pagos por día – tipo y pate”, se observó que existen pagos aplicados a través de corporación por valor de \$7.780.200, los cuales no están inmersos en el reporte de control de acuerdo de pago del cuadro anterior. Estos pagos se relacionan a continuación:

**CUADRO 8
CARTERA HIPOTECARIA
REPORTE PAGOS POR DIA – TIPO Y PATE**

Valores en pesos

VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO	VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO
200,000	18/02/2000	125,000	16/12/2003
400,000	03/10/2000	130,000	16/02/2004
150,000	20/11/2000	135,000	16/04/2004
300,000	22/12/2000	120,000	18/06/2004
300,000	15/01/2001	130,000	02/07/2004
300,000	15/02/2001	240,000	05/08/2004
80,000	12/03/2001	300,000	10/08/2004
80,000	09/04/2001	130,000	16/09/2004
102,000	15/05/2001	130,000	15/10/2004
100,000	06/09/2001	275,000	16/12/2004
150,000	12/10/2001	136,200	07/01/2005
300,000	22/11/2001	140,000	18/04/2005
130,000	04/03/2002	120,000	17/05/2005
140,000	04/04/2002	280,000	01/07/2005
130,000	06/05/2002	110,000	05/08/2005
200,000	14/06/2002	250,000	17/08/2005
130,000	02/07/2002	130,000	16/09/2005
150,000	17/07/2003	140,000	19/10/2005
137,000	18/08/2003	200,000	09/06/2006
130,000	07/09/2003	200,000	17/08/2006
120,000	06/10/2003	500,000	18/11/2017
130,000	19/11/2003	TOTAL 7,780,200	

Fuente: Información FONCEP- Análisis equipo auditor.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Se observan 43 pagos que no se ven reflejados en los diez acuerdos de pago antes mencionados, si bien el adjudicatario viene cumpliendo estos compromisos, la información que alimenta el módulo de tales acuerdos se encuentra desactualizada.

Los hechos descritos repercuten en la certeza de los ingresos que debe recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 041599555, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el seguimiento, monitoreo y control del crédito y de todas las actuaciones a su interior, afectan la información económica y financiera soporte de toma de decisiones en el manejo de la cartera hipotecaria.

Las situaciones anteriores incumplen el procedimiento denominado "*Suscripción y Seguimiento Acuerdo de Pago*" Código: PRGFI06-27 versión 006, así mismo, el procedimiento "*Aplicación de pagos*" Código: PRGFI06-28 versión 006, situaciones que se dieron por la no aplicación oportuna del recaudo y control del movimiento de los créditos hipotecarios, lo que conlleva que la información del crédito presente inconsistencias en cada corte, el saldo no se ajuste a la realidad por la omisión en el reconocimiento de los pagos, debilidades en los puntos de control, entre otros aspectos que ponen en riesgo los recursos del erario público.

Adicionalmente, se incumplen la Ley 87 de 1993 artículo 2, y los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

No obstante, que la entidad reconoce las inconsistencias observadas por la Contraloría, acepta parcialmente la observación, sin presentar soportes que respaldan el porqué de la aceptación parcial. Los argumentos presentados no desvirtúan los hechos observados por el Organismo de Control, en consecuencia se configura hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por falta de soportes e inconsistencias en los pagos del crédito hipotecario 041599555.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

3.8 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INCONSISTENCIAS EN LA APLICACIÓN DE LOS PAGOS DEL EXPEDIENTE CRÉDITO 0-97470494

En la documentación allegada al equipo auditor, se observó comunicación dirigida al beneficiario del crédito, emitida por el responsable de cartera con radicado 2012EE15541 del 29/08/2012, en la cual manifiestan el incremento hipotecario por el amparo póliza de vida grupo deudores. No se adjunta documentación que soporte el historial cronológico del crédito. Según certificado de tradición, el inmueble tiene asociada la escritura 2445 del 05/06/1999, con un plazo de 15 años, hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de FAVIDI. El valor del crédito fue de \$19.628.682, con fecha de inicio del 05/08/1999. Así mismo, el estado de cuenta cuota inicial presenta pagos por \$9.219.318, distribuidos así: el 22/12/1998 un pago de \$200.000 recursos propios, el 06/04/1999 un monto de \$4.090.965 por cesantías y el 01/10/1999 un valor de \$4.928.353 subsidio.

En comunicación de FONCEP dirigida al beneficiario del crédito, con radicado EE-00133-201416821 del 01/12/2014, se informa sobre el incumplimiento del acuerdo de pago y sobre alternativas de solución, dado que presenta 49 cuotas en mora, por un valor de \$48.337.122, y al 30/04/2016 presentaba 55 meses en mora, con un saldo en mora de \$48.540.767, según la empresa de mensajería la dirección no existe. El acuerdo de pago no está incorporado en la carpeta. Se observaron comunicaciones periódicas sobre la situación antes mencionada sin respuesta por parte del deudor.

A 31/12/2006, el crédito presenta un saldo hipotecario por \$53.669.613, con 63 cuotas en mora, equivalentes a 7 años. Según la información del área de cartera presenta acuerdo de pago. Finalmente, se adjunta otro informe impreso el 27/03/2017 sobre el comportamiento del crédito, en el cual el estado del mismo se encuentra en *"cobro jurídico con acuerdo de pago incumplido"*.

De otro lado, el reporte de cartera sin fecha de impresión, denominado comportamiento del crédito, este comenzó el 05/08/1999 (folio 40), con un plazo de 15 años, proyecto riberas de occidente 3, con acuerdo de pago y presenta estado Cancelado. Por otra parte, se evidenció que mediante radicado EE-00661-201706684 del 08/05/2017, emitido por el responsable del área de cartera y jurisdicción coactiva del FONCEP, se informa al beneficiario del crédito la reliquidación crédito hipotecario, lo siguiente: *"(...) FONCEP en virtud de los objetivos a realizar en el área de cartera hipotecaria en el año 2017, y en aplicación de la Ley 546 de 1999,*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

procedió a realizar una reliquidación de los créditos hipotecarios, con el propósito de generar un alivio financiero para nuestros adjudicatarios, proceso en el cual usted ha sido beneficiado, y por tal razón su crédito quedó al día y se encuentra a PAZ Y SALVO... ¡De esta manera FONCEP cumplió con sus adjudicatarios!

Efectuada la consulta en el aplicativo de cartera hipotecaria, se evidenciaron siete acuerdos de pago, conformados así:

CUADRO 9
CARTERA HIPOTECARIA - CONTROL AL ACUERDO DE PAGO (pesos)

CEDULA	CREDITO	CARTERA	UBICACIÓN APLICATIVO	ACUERDO DE PAGO	FECHA DE ELABORACIÓN	VALORES PACTADOS ACUERDO DE PAGO	VALORES CANCELADOS ACUERDO DE PAGO	SALDO ACUERDO DE PAGO
97470494	97470494	PESOS	ACUERDO DE PAGO	470	16/10/2002	750,000	1,569,179	-819,179
				1065	07/07/2003	4,175,000	0	4,175,000
				2247	05/02/2013	46,500,000	37,359,597	9,140,403
				2400	21/10/2014	5,000,000	0	5,000,000
				2428	23/01/2015	600,000	600,000	0
				2491	29/07/2015	600,000	610,000	-10,000
				2560	28/03/2016	600,000	0	600,000
TOTALES						58,225,000	40,138,776	18,086,224

Fuente: Información aplicativo cartera hipotecaria FONCEP- Análisis equipo auditor.

Los acuerdos pactados suman \$58.225.000, de los cuales los valores cancelados por el adjudicatario son \$40.138.776, el saldo incumplido por \$18.086.224 representa el 31%. El último pago efectuado corresponde al 30/08/2016 por \$100.000 inmerso en el acuerdo 2560. Según el comportamiento del crédito emitido por cartera hipotecaria, este se encuentra en estado cancelado.

Verificada la información suministrada a este Organismo de Control bajo el radicado No. 1-2017-27196, en formato PDF llamado "Pagos totales desde 1992", con encabezado "Cartera hipotecaria pagos por día – tipo y pate", se observó que existen pagos aplicados a través de corporación y cesantías por valor de \$15.303.983, los cuales no están inmersos en el reporte de control de acuerdos de pago del cuadro anterior. Estos pagos se detallan por fecha a continuación:

CUADRO 10 - CARTERA HIPOTECARIA
REPORTE PAGOS POR DIA – TIPO Y PATE

Valores en pesos

VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO
137,000	02/02/2000
137,000	04/04/2000
520,000	21/06/2000



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO
382,824	13/07/2000
490,000	25/08/2000
200,000	20/06/2001
160,000	19/07/2001
1,273,809	27/07/2001
150,000	17/08/2001
3,202,966	17/02/2005
8,650,384	19/01/2015
TOTAL 15,303,983	

Fuente: Información FONCEP- Análisis equipo auditor.

Las situaciones anteriores incumplen el procedimiento denominado "Suscripción y Seguimiento Acuerdo de Pago" Código: PRGF106-27 versión 006, así mismo, el procedimiento "Aplicación de pagos" Código: PRGF106-28 versión 006, situaciones que se dieron por la no aplicación oportuna del recaudo y control del movimiento de los créditos hipotecarios, lo que conlleva que la información del crédito presente inconsistencias en cada corte, el saldo no se ajuste a la realidad por la omisión en el reconocimiento de los pagos, debilidades en los puntos de control.

Adicionalmente, se incumplen la Ley 87 de 1993 artículo 2, así mismo lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

No obstante, que la entidad reconoce las inconsistencias observadas por la Contraloría, acepta parcialmente la observación, sin presentar soportes que respaldan el porqué de la aceptación parcial. Los argumentos presentados no desvirtúan los hechos observados por el Organismo de Control, en consecuencia se confirma la observación y se configura hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por inconsistencias en la aplicación de los pagos del expediente crédito 0-97470494

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

3.9 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL POR VALOR DE \$31.461.641.12 Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR PERMITIR EL DESISTIMIENTO TÁCITO DEL PROCESO Y LA PRESCRIPCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO 2408218.

Revisada la carpeta del crédito número 2408218, se estableció que FONCEP, otorgó un crédito para vivienda de interés social en el Programa Bosques de Castilla al adjudicatario identificado con cedula de ciudadanía No.2.408.218 de Cali, por valor de \$9.133.758.92, según obra a folio 22 del expediente, el cual fue desembolsado el 05/10/1994 a 180 meses, es decir fecha de finalización 18/07/2009.

En la carpeta contentiva del citado crédito, no reposa escritura pública, ni títulos que respalden la deuda. Si aparece el VUR de fecha 28/08/2014 el cual refiere en la anotación 13 *“embargo ejecutivo con acción real (medida cautelar)”*.

No obstante lo anterior, FONCEP mediante radicado EE00661-201719017 del 11 de diciembre de 2017, informa que en la notaria 41 de Santa fe de Bogotá, se constituyó la escritura 1257 del 27 de abril de 1994, con fecha de garantía de 26/08/1994. En el mismo oficio comunican que este crédito se encuentra INACTIVO -incobrabilidad por prescripción.

En el aplicativo de Cartera Hipotecaria, el estado de cuenta del adjudicatario, se observa que efectuó algunos abonos tardíos entre los años 1994 y 1999, en adelante no refiere ningún tipo de abono.

De acuerdo al seguimiento realizado por el Abogado externo al respectivo crédito **manifiesta:** *“Según consultado VUR No aparece en la carpeta si otorgo pagare o documento privado. Se consultó en rama judicial y aparece que FAVIDI inicio ante el Juzgado 50 civil municipal un proceso ejecutivo con título hipotecario en donde en la consulta de procesos aparece que la parte actora adjunto un pagaré.*

El proceso fue admitido en el año 2.005, se profirió sentencia a favor de FAVIDI y el proceso fue abandonado en el año 2.010. En el año 2.014 por el abandono del proceso, el Juzgado 50 civil municipal termino el proceso por desistimiento tácito (04 noviembre 2.014).El proceso se encuentra en el archivo definitivo desde el 29 de julio de 2.015, paquete 178 de 2.015.

La información de la asistencia del proceso terminado la conocía el día de hoy 29/06/2017, por tener en mi poder la carpeta del deudor y en el certificado VUR en la anotación 13 apareció el registro de la medida de embargo ejecutivo con acción real. Posteriormente la carpeta le fue entregada al Doctor Hernando Ortiz, cuando ya se había decretado el desistimiento tácito. Por existir un pagaré según consta en la información de la consulta de procesos y teniendo en cuenta la fecha de presentación de demanda año 2.005 y que los pagarés que firmaban los deudores en esa época tenían un plazo



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

no mayor a 5 años, se deduce para el caso en estudio que la acción ejecutiva derivada del pagaré (3 años) y la acción de enriquecimiento injustificado 1 año después de la prescripción, se encuentra en su totalidad prescritas.

Se desconoce a la fecha si el demandante solicitó al Juzgado 50 civil municipal el oficio de desembargo. Igualmente se desconoce si el deudor es el actual propietario del apartamento porque el certificado del VUR fue expedido en el año 2.014. Resumiendo: La acción ordinaria y la acción ejecutiva derivada del pagaré se encuentran prescritas desde el año 2.010".

Bajo los anteriores hechos, FONCEP pese haber realizado el embargo ejecutivo con acción real (medida cautelar) en el año 2005, dejó prescribir la obligación del deudor que a la fecha de la auditoría se encontraba por valor de \$31.406.996 de acuerdo a la información reportada, así:

CUADRO 11
INFORMACION DEL CREDITO HIPOTECARIO - 2408218

Fecha de desembolso crédito	Fecha de finalización del crédito	Plazo	Información del crédito según información reportada con radicado EE00661-201719017 del 11/12/2017.	Valor crédito actual - Estado de cuenta- "Cartera hipotecaria-Comportamiento del crédito ".(impreso el 11 de diciembre de 2017)
05/10/1994	18/07/2009	180 meses	\$31.406.993.00	\$31.461.641,12

Fuente: Estado de cuenta del crédito

Adicional a lo anterior, se observa que el crédito fue abandonado en el año 2010 y por ende el Juzgado 50 Municipal terminó el proceso por desistimiento tácito, encontrándose en el archivo definitivo desde julio de 2015.

La anterior situación se dio por negligencia de la Administración al no haber ejercido oportunamente el proceso ejecutivo en contra del deudor lo que conllevó a que se hayan perdido recursos a favor de la Entidad por \$31.406.996.

Igualmente, se observa que la Entidad no reporta información confiable, toda vez que al consultar el aplicativo del Estado de cuenta del adjudicatario "Cartera Hipotecaria-Comportamiento del crédito (impreso 11 de diciembre de 2017), refleja un estado de cuenta por \$31.461.641.12 y la reportada el mismo 11 de diciembre de 2017 según oficio EE0066-2017-19017 presenta un valor por \$31.406.996.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Los hechos descritos repercuten en los ingresos que debió recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 2408218, además la evidente ineficacia e ineficiencia de la gestión de la entidad en el proceso del recaudo del crédito e intereses moratorios, seguimiento al proceso ejecutivo, afectó su situación económica y financiera, y la llevó a tomar decisiones que afectaron directamente el erario de la ciudad.

Con lo anterior incumple lo contemplado en los literales d) *“asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros* y g) *Garantizar que el Sistema de Control Interno disponga de sus propios mecanismos de verificación y evaluación* del artículo 2 de la Ley 87 de 1993. Así mismo lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002.

Por lo evidenciado, se constituye un posible detrimento patrimonial, por incumpliendo a lo establecido en la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia *civil, artículo 8 “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

Así mismo, se trasgrede el Artículo 209 de la Constitución Nacional, que establece: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”*

Adicionalmente se transgrede el Artículo 3° de la Ley 610 de 2000, el cual establece: *“Se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales”*

Por lo expuesto, se evidencia daño al erario según lo señalado en el artículo 6 de la ley citada que expresa: *“(…)Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público”.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad aceptó la observación, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$31.461.641.12 y presunta incidencia disciplinaria por permitir el desistimiento tácito del proceso y la prescripción del crédito hipotecario

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.10 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL POR \$34.556.208 Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR NO EJERCER OPORTUNAMENTE LA ACCIÓN EJECUTIVA EN CONTRA DEL DEUDOR DEL CRÉDITO 0-20.314.206-0-4

Analizada la carpeta de la adjudicataria con crédito Nro. 20.314.206 -0-4 se observa que FAVIDI, le otorgo crédito para vivienda en Bosques de Castilla por un valor de \$7.851.208, con un plazo de 180 meses (15 años), fecha de desembolso del mismo 05/10/1994 con fecha de finalización 05/10 de 2009, valor del crédito actual \$34.556.208.

En el expediente no reposa toda la documentación que hizo parte del otorgamiento del crédito por parte de FAVIDI. Según consta a folio 61 del expediente, el mismo tuvo que ser reconstruido de acuerdo a la comunicación interna 000468 de mayo 6 de 2006, donde se solicita documentación al Coordinador del Grupo Administrativo así: *“Me permito solicitarles nos remitan fotocopia de la documentación que reposa en sus oficinas de los adjudicatarios de vivienda relacionados, esto con el fin de reconstruir los respectivos expedientes de vivienda y dar así cumplimiento a la Resolución de Gerencia 226 de 2005”.* En respuesta suscrita por la Coordinadora del Grupo Administrativo en comunicación del 12 de junio de 2016 manifiesta: *“(.....) De conformidad con la Resolución No. 226 diciembre 15 de 2005, por la cual se establece el procedimiento para la reconstrucción de expedientes de vivienda, se procede a la reconstrucción del expediente con crédito 20.314.206 (...)*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Que agotados todos los mecanismos de búsqueda en los archivos físicos del FAVIDI (Central 2 piso) y en los archivos del Edificio Condominio; no se encontró el expediente. En consecuencia se tienen en cuenta algunos documentos a fin de proceder a su reconstrucción (fotocopia de la cedula, fotocopia de las consignaciones efectuadas para la cuota inicial, fotocopia de la adjudicación correspondiente al Plan de Vivienda Bosques de Castilla, constancia de adjudicación del inmueble de marzo 29 de 1994, fotocopia de la orden de pago de cesantías Nro. 23272 de abril 21 de 1994, estado de cuenta de cartera hipotecaria de fecha abril 19 de 2006).

Así las cosas, los documentos que reposan en el expediente se encuentran autenticados en la Notaria Primera del Circuito de Bogotá con fecha 26 de noviembre de 2013.

Se observa a folios 9, 10 y 11, que la adjudicataria pactó acuerdo de pago en el año 2001, de acuerdo a lo consultado en el aplicativo Cartera Hipotecaria-Comportamiento del crédito, registra dos pagos por \$300.000 cada uno en el año 2001 y para el año 2002 registra tres abonos por \$300.000 c/u. Para el 2003 registra abono por \$2.000.000 y uno más por \$370.000.

Se evidencia que desde 2013, FONCEP a través de comunicaciones a la adjudicataria, presenta alternativas de solución al crédito, invitándola a realizar acuerdos de pago con para regularizar los valores vencidos.

Igualmente, a folio 193 de la carpeta se encuentra comunicación del Abogado externo dirigida al área de cartera, manifiesta: *“La deudora canceló tardíamente, la suma de \$5.702.997.00, según departamento de cartera al año 2015, adeuda por capital e intereses la suma de \$76.602.282. Se trató mediante interrogatorio o extra proceso que curso ante el Juzgado 3 Civil Municipal de Bogotá, con radicación 2014-00545 que la deudora compareciera al juzgado que la citaba, para que reconociera la existencia de la obligación en la audiencia correspondiente o acudiera a las Oficinas de Foncep para suscribir acuerdo de pago, como efectuaron otros deudores. Según certificado de tradición figura como propietaria la deudora en la anotación sexta.*

En la anotación séptima figura que la deudora constituyo hipoteca abierta de primer grado, mediante escritura pública 1415 del 29/04/1994, notaria 41 de Bogotá y a su vez constituyo patrimonio de familia Inembargable, según consta en la anotación 8 del folio de matriculo 50S-40177862... Posterior a la solicitud de interrogatorio, la doctora TATIANA LEYVA, encontró copia simple del Acuerdo de fecha 29/10/ 2001, dicha información se suministró 2016-02-19.

Como existe Acuerdo de Pago en el año 2001, era improcedente hacer la solicitud de Interrogatorio extra proceso porque en la misma se afirma bajo la gravedad de juramento que la deudora no suscribió ni acuerdo de pago ni pagare o documento privado donde reconozca la obligación. Afortunadamente el Juzgado no dio confesa a la deudora, porque habría podido alegar la falsedad de la solicitud de interrogatorio...Según el departamento de Cartera la última cuota tenía que cancelar la demandada el 05/10/2009.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

La acción ejecutiva se encuentra prescrita en su totalidad teniendo en cuenta el plazo de 180 meses que informa el Dpto. de Cartera. La acción ordinaria teniendo en cuenta el plazo de 180 meses, únicamente faltaría prescribir 18 cuotas.

Pero si contamos el término de los 5 años o 10 años contados a partir de la firma del acuerdo de pago que efectuó la deudora el 20 de 10/2001, ambas acciones estarían prescritas y este evento por ser más favorable a la futura parte demandada lo alegraría a su favor.

Considero que cualquier Juez de la Republica tomaría como fecha cierta para empezar a correr los términos de la prescripción el acuerdo de pago (año 2001)”.

Atendiendo solicitud del Organismo de Control mediante radicado 2-2017-25681 del 04-12-2017, FONCEP emite respuesta con radicado EE00661-2017-19017 del 11 de diciembre de 2017 en la cual comunica que el valor del préstamo fue de \$7.851.208, el valor del crédito actual es por \$34.556.208, el mismo se encuentra inactivo y va para saneamiento contable por incobrabilidad.

No obstante, haber podido FONCEP realizar el embargo al inmueble, tal como lo menciona en la escritura pública 1415 de fecha 29 de abril de 1994 en su cláusula sexta: “PATRIMONIO DE FAMILIA: Sobre el inmueble vendido por el presente público instrumento se constituye patrimonio de familia inembargable en favor de El (LOS) COMPRADORES y de sus hijos menores de edad actuales y de los que llegare a tener, *será embargable únicamente por el FAVIDI como Entidad que financió su adquisición de conformidad con lo dispuesto en el artículo sesenta de la ley novena de 1989*, No lo llevó a cabo, dentro del seguimiento y control que debía tener en el manejo del crédito hipotecario.

La entidad dejó prescribir el crédito por la falta de gestión, la debilidad en el control y manejo de los documentos que hacían parte de cada expediente, conllevó a que en el año 2006 procedieran a la reconstrucción de la documentación, situación que ayudo a que la deuda prescribiera. Así mismo, no obstante haber logrado un acuerdo de pago en el año 2001, en el cual se registra abonos al préstamo, la Entidad no hizo seguimiento y gestión al crédito con el fin de lograr un acercamiento con el adjudicatario que permitiera continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

La anterior situación se dio por negligencia de la Administración al no haber ejercido oportunamente el proceso ejecutivo en contra del deudor lo que conllevó a la perdida de \$34.556.208.

Los hechos descritos repercuten en los ingresos que debió recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 20314206, además la evidente ineficacia e ineficiencia de la gestión de la entidad



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

en el proceso del recaudo del crédito e intereses moratorios, afectó su situación económica y financiera, y la llevó a tomar decisiones que afectaron directamente el erario de la ciudad.

Con lo anterior se incumple lo contemplado en los literales d) *“asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros* y g) *Garantizar que el Sistema de Control Interno disponga de sus propios mecanismos de verificación y evaluación* del artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Así mismo, se constituye como posible detrimento patrimonial, por incumplimiento a lo establecido en la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil, *artículo 8 “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)”. La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

Igualmente, se transgrede el artículo 209 de la Constitución Nacional, que establece: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”*

Adicionalmente se transgrede el Artículo 3° de la Ley 610 de 2000, el cual establece: *“se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales”*

Por lo anterior, se evidencia daño al erario según lo señalado en el artículo 6 de la ley citada que expresa: *“(…)Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

público”. Así mismo, se transgrede lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad aceptó la observación, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo con incidencia fiscal por \$34.556.208 y presunta incidencia disciplinaria por no ejercer oportunamente la acción ejecutiva en contra del deudor del crédito 0-20.314.206-0-4

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.11 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO 5-19498303.

Revisada la carpeta del crédito 5-19.498.303 se observa que FAVIDI hoy FONCEP, le otorgó un préstamo en el programa J. Vargas valor de \$25.061.830.17, el 10 de octubre de 1996 al adjudicatario identificado con cédula de ciudadanía 19.498.303, según obra en el expediente a folio 46, fecha de desembolso del mismo 05 de 10 de 1996, plazo 180 meses (15 años) es decir fecha de finalización 05 de octubre de 2011.

En la carpeta reposa escritura de forma incompleta, existe VUR del año 2014, anotación 11” *Embargo ejecutivo con acción real (medida cautelar)*”.

Se observa igualmente que el adjudicatario desde el año 2014 a la fecha de la auditoria, producto de los acuerdos de pago, ha realizado abonos mensuales por \$500.000, no obstante lo anterior, se evidencia que no existe unificación de la información que presenta el adjudicatario en las diferentes consultas del aplicativo de cartera frente lo encontrado en el expediente y con la información que suministro la Entidad al Organismo de Control.

En la consulta Cartera Hipotecaria “Control al Acuerdo de Pago, 2566 del 08 de abril de 2016, se reportan valores pactados en acuerdo de pago de noviembre y diciembre de 2016 y de enero a mayo de 2017 que igualmente se encuentran relacionados en el Acuerdo 2604 del 03 de marzo de 2017.

Así mismo en el archivo Cartera Hipotecaria Pagos por día, se reflejan abonos por \$500.000 del 16 de febrero de 2016 y del 16 de marzo de 2016 por \$500.000, abonos que no se relacionan en la consulta “Control al Acuerdo de Pago”. Sin



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

embargo al consultar el Estado de Cuenta "Comportamiento del Crédito", si se reflejan estos dos abonos.

FONCEP dentro de su gestión de recaudo, pactó acuerdos de pago con el adjudicatario del crédito hipotecario sin embargo se observan inconsistencias en la información reportada, al ser cruzada la reportada en el aplicativo de Cartera, con la que reposa en el expediente y la remitida mediante radicado EE00661-201719017 del 11 de diciembre de 2017,

CUADRO 12
INFORMACION CREDITO 19.498.303

Información según revisión Expediente				
Fecha de desembolso crédito	Fecha de finalización del crédito	Plazo	Valor del crédito según oficio al adjudicatario radicado EE00934-201606826 del 16 de mayo de 2016	Cuotas en mora a 30 de abril de 2016 según radicado EE00934-201606826 DEL 16 de mayo de 2016
10/10/1996	10/10/2011	180 meses	171.873.451	174
Información según oficio del FONCEP radicado EE00661-201719017 del 11/12/ 2017 (Radicado de la Contraloría 1-2017-27773 del 11/12/2017)				
Fecha de desembolso del crédito	Fecha de finalización del crédito	Plazo	Valor del crédito actual según Oficio EE00661-201719017	Valor del crédito actual –según Estado de cuenta "Comportamiento del crédito"
05/11/1999	03/09/2011	144	\$76.715.240.00	\$76.786.224

Fuente: Información reportada por FONCEP

Aunado a lo anterior, el expediente se encuentra desactualizado, el último oficio que aparece en la carpeta es de mayo 16 de 2016, se encuentra foliado parcialmente y con muchas numeraciones y enmendaduras.

La anterior situación obedece a la falta de control, depuración y actualización en las herramientas tecnológicas y de la información que reposa en el expediente, al no unificar la información que refleje el comportamiento del crédito en las distintas



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

modalidades de consulta, lo que genera inconsistencia e incertidumbre en los saldos reales del crédito hipotecario.

Estos hechos inciden directamente en la veracidad y certidumbre de la información económica y financiera de FONCEP, en sus decisiones de recuperación de cartera de su clasificación y en los procesos de reliquidación de la misma.

En este orden de ideas, la Administración no está dando cumplimiento a lo estipulado en los literales d) *“asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros y g) Garantizar que el Sistema de Control Interno disponga de sus propios mecanismos de verificación y evaluación* del artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

No obstante, que la entidad reconoce las inconsistencias observadas por la Contraloría, acepta parcialmente la observación, sin presentar soportes que respaldan el porqué de la aceptación parcial. Los argumentos presentados no desvirtúan los hechos observados por el Organismo de Control, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo por inconsistencia en la información del crédito hipotecario 5-19498303.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.12 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR INCONSISTENCIAS E INCERTIDUMBRE DE LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA 13.488.177

Revisada la carpeta del crédito 13.488.177, se encontró que FAVIDI adjudicó plan de vivienda en Bosques de Castilla, valor del préstamo \$14.205.041 según folios 14,15 y 16 del expediente, se observa que al adjudicatario se le otorgaron dos préstamos así:



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

CUADRO 13
INFORMACION DEL CREDITO 13488177-1-5

Descripción	Valor del préstamo	Fecha de desembolso	Plazo	Identificación del crédito	Folio expediente
Cuota inicial Préstamo 1	3.373.000	1994/10/05	24 meses	1-13488177-1 o 10-13488177-5	13 66
Préstamo 2	10.482.041	1996/05/05	156 meses	13488177-0-1	15
Recursos propios	350.000				
Valor del inmueble	14.205.041		180 meses		

Fuente: Información reportada por FONCEP

A folio 24 del expediente se observa que entre 1994 a 1996, el adjudicatario realizó abonos al crédito 1-13.488.177-1 ò 10-13.488.177-5, los cuales suman \$4.369,025.00. Así mismo a folio 60 se observa abono en cheque al mismo crédito en julio de 2005 por valor de \$4.350.000. A folio 65, el apoderado del adjudicatario, solicita paz y salvo por cancelación hipotecaria del mencionado crédito, el cual tenía como plazo 24 meses. En el Expediente no reposa la respuesta a esa solicitud de paz y salvo del mencionado crédito, a pesar de que el responsable del área de cartera de la época a folio 71 (octubre 03 de 2005) mediante correo institucional aclara que *el abono realizado corresponde al préstamo principal y no al crédito pequeño, razón por la cual solicita se reverse y aplicarlo al crédito 10-13488177-5 para que quede saldado, en razón a que está solicitando línea de reestructuración para el principal.*

Bajo los anteriores hechos, se entiende que el crédito por los \$3.373.000 fue cancelado y en adelante el crédito con el adjudicatario corresponde al préstamo principal por los \$10.482.041, situación que no es clara, toda vez que en la carpeta no aparece el paz y salvo para el crédito de la cuota inicial y consultado el estado de cuenta con corte a diciembre 11 de 2017, únicamente se refleja el crédito por \$3.373.000 (*crédito pequeño*) con un saldo a favor por (138.935).

De otro lado se observa que mediante oficio EE00661 -201719017 del 11 de diciembre de 2017 de FONCEP, en la respuesta al punto 2, referente al plazo otorgado y fecha de finalización del crédito, únicamente mencionan el plazo del *crédito pequeño* por 24 meses, fecha de desembolso 05/10/1994 y fecha de finalización 24/09/1996, información que correspondería al primer crédito. No se



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

relaciona el crédito No. 2 que corresponde a los \$10.482.041, el cual es el crédito principal, cuyo plazo es de 156 meses, fecha de desembolso del mismo 05/05/1996, fecha de vencimiento del mismo 05/05/2009.

En el mismo oficio la Entidad informa que el valor actual del crédito es por \$35.760.323 y que el mismo se encuentra *“Inactivo va para saneamiento contable por incobrabilidad”*.

El Abogado externo en el seguimiento que realizó a este crédito, informa: *“El inmueble de su propiedad se encuentra embargado por cuenta del proceso...Por tener sentencia el proceso fue remitido al Juzgado 4 municipal de ejecución de sentencias. Se libró despacho comisorio 588 para evacuar la diligencia de secuestro....Le correspondió por competencia el despacho comisorio a la Inspección 8 A de policía quien había señalado el 7 de diciembre a las 7 am para practicar diligencia de secuestro. Se asistió a la Alcaldía de Kennedy pero no se pudo realizar la diligencia. Con el nuevo Código de Policía, los inspectores perdieron competencia para practicar las diligencias de secuestro. Una vez estén creados los Juzgados municipales retirare el Despacho Comisorio dirigido a Dichos Juzgados.*

Bajo los hechos enunciados, se observa que el adjudicatario tramitó dos créditos, uno para la cuota inicial por \$3.373.000, y otro por \$10.482.041, valores que con los recursos propios se establece el valor del inmueble por 14.205.041 no obstante esta situación y de aparecer la información en el expediente, FONCEP dentro del control y manejo de los créditos no los ha manejado por separado, a fin de establecer la deuda actual a cual préstamo corresponde.

Igualmente al consultar el estado de cuenta únicamente aparece un solo crédito, y es el que se encuentra cancelado, por ende aparece como saldo a favor por 138.935. No se encontró estado de cuenta para el crédito Nro. 2 por \$10.482.041 el que realmente presenta una mora actual de \$35.760.323.

De otro lado y teniendo en cuenta el seguimiento realizado por el Abogado a cargo del proceso hipotecario de cartera, se observa que el bien inmueble se encuentra en proceso de secuestro, situación que no es consecuente con la información remitida de manera oficial al Organismo de Control al mencionar que el mismo se encuentra inactivo y será objeto de saneamiento contable por incobrabilidad.

Esta situación obedece a la falta de control, depuración, actualización y análisis de la información histórica que reposa en el expediente, así como de las herramientas tecnológicas y el seguimiento que realiza el Abogado externo, al no unificar la información que refleja el comportamiento del crédito en los distintas modalidades de consulta, lo que genera inconsistencia e incertidumbre en los saldos reales del crédito hipotecario.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

Estos hechos inciden directamente en la veracidad y certidumbre de la información económica y financiera de FONCEP, en las decisiones de recuperación de cartera de su clasificación y en los procesos de reliquidación de la misma.

Por ello, esta Dirección no está de acuerdo con la afirmación de *“que se observa que los créditos no se han manejado por separado a fin de establecer la deuda actual a cual préstamo corresponde, ya que al observar el aplicativo de cartera hipotecaria se evidencia que existen dos créditos*

La anterior situación contraviene lo estipulado en los literales d) *“asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros y g) Garantizar que el Sistema de Control Interno disponga de sus propios mecanismos de verificación y evaluación del artículo 2 de la Ley 87 de 1993.*

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad indicó que por error de digitación el crédito se presentó como inactivo pero se encuentra en proceso judicial, lo anterior debido a que pudo llevar a confusión al responsable del Área de Cartera Hipotecaria en la formulación de las respuestas, no obstante se aclaró el caso y se corrigió la información oportunamente.

Agregó la entidad que no se puede señalar que los dos créditos del adjudicatario no se han manejado por separado, pues en efecto el señor Álvaro Hernández presenta un crédito Tipo 0 y un Crédito Tipo 1, el cero corresponde al crédito hipotecario y el crédito 1 a la cuota inicial.

Evaluada la respuesta del sujeto de control, no son de recibo los argumentos en razón a que si bien el aplicativo de cartera hipotecario refleja los dos créditos tipo 0 y 1, al confrontar la información del expediente con la reportada mediante radicado 2017-19017 del 11 de diciembre de 2017, en esta no se referencian los dos créditos y además las fechas se refieren al crédito ya terminado y los saldos al crédito activo. Hecho que genera imprecisiones en la información reportada a la Contraloría, la cual debe ser verificada antes de ser presentada.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

3.13 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR CAMBIOS UNILATERALES POR PARTE DE FONCEP EN LAS CONDICIONES PACTADAS POR LAS PARTES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

Se evidenció que FONCEP modificó de manera unilateral el plazo de los créditos al aumentar las cuotas de los mismos y no existe evidencia de información de estas modificaciones a los deudores.

Entiende el Organismo de Control que FONCEP tenía la facultad legal de transformar los créditos a UVR, pero esto no es óbice para cumplir con la obligación de informar a sus deudores de vivienda el procedimiento de reliquidación y redenominación de los créditos, porque la inmutabilidad del contrato implica que las modificaciones hechas a éste operen de mutuo acuerdo. No obstante las modificaciones de las cuotas no fueron el resultado del proceso de reliquidación, en razón a que este se realizó hasta 2017, sino a una interpretación de la condición económica de los deudores por su condición de moroso.

Al respecto se encuentra jurisprudencia en las sentencias T- 822 de 2003 y T-793 de 2004 en las que la Corte Constitucional parte de la base de que si bien es cierto existe la exigencia de reestructurar los sistemas de financiación, “...debe informarse previamente al deudor, para que este pueda oponerse y controvertir las decisiones...”

Igualmente el artículo 29 de la Constitución Política, establece que: “El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”, es decir, que la entidad debió y deberá informar a los deudores de vivienda el procedimiento de reliquidación y de redenominación y permitir de la misma manera el ejercicio del derecho de defensa

Si bien no hay evidencias de demandas de los afectados, es claro que FONCEP, al modificar de manera unilateral e inconsulta las condiciones del crédito de vivienda otorgado vulneró el derecho de los deudores al debido proceso y abusó de su posición dominante.

Con esta acción unilateral tanto en la iniciativa como en la decisión, no sólo se afecta evidentemente el acuerdo de voluntades inicial sino que además se incide en los resultados de los procesos de liquidación y reliquidación de los créditos, afectando tanto los recursos de la entidad como de los adjudicatarios de los créditos y en la consistencia de los estados contables de la entidad. Es obligación de la entidad



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

velar porque cada decisión tomada respecto de los créditos hipotecarios sea consultada con las partes.

Con los hechos descritos, FONCEP, transgredió lo establecido en el artículo 29 de la Constitución Política, los artículos 34 y 35 de la Ley 734 de 2002 y adicionalmente, los literales a), b), e) y f) del artículo 2º de la Ley 87 de 2003.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad aceptó la observación aclarando que la actual Administración no ha modificado plazo alguno de las obligaciones hipotecarias, en consecuencia, se configura hallazgo administrativo por cambios unilaterales por parte de FONCEP en las condiciones pactadas por las partes en los contratos de compraventa e hipoteca.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.14 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR INCONSISTENCIAS DE INFORMACIÓN ENTRE LOS EXPEDIENTES Y LA INFORMACIÓN FÍSICA, MAGNÉTICA Y ELECTRÓNICA ENTREGADA A LA CONTRALORÍA.

No existe unificación de la información el adjudicatario en las diferentes consultas del aplicativo de cartera frente lo encontrado en el expediente y con la información que suministro la Entidad al Organismo de Control

La revisión de expedientes (carpetas de los créditos hipotecarios) permitió evidenciar que estos contienen información escasa y desactualizada y por lo tanto no reposa en ellos la información que se encuentra en los estados de cuenta, aplicativos y otra información que allegó FONCEP al equipo auditor. Igualmente se observan pagos que no se ven reflejados en el módulo los acuerdos de pago, incumpliendo el procedimiento denominado "*Suscripción y Seguimiento Acuerdo de Pago*" Código: PRGFI06-27 versión 006, y el procedimiento "*Aplicación de pagos*" Código: PRGFI06-28 versión 006, situaciones que se dieron por la no aplicación oportuna del recaudo y control del movimiento de los créditos hipotecarios, lo que conlleva que la información del crédito presente inconsistencias en cada corte, el saldo no se ajuste a la realidad por la omisión en el reconocimiento de los pagos, debilidades en los puntos de control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Esto evidencia negligencia de la entidad en el seguimiento a la actualización de la información física de los expedientes de los créditos hipotecarios e igualmente genera incertidumbre en la información e inconsistencia entre las diferentes fuentes oficiales.

Estos hechos inciden directamente en la veracidad y certidumbre de la información económica y financiera de FONCEP, en sus decisiones de recuperación de cartera de su clasificación y en los procesos de reliquidación de la misma.

Con lo expuesto, FONCEP, transgredió lo establecido en los literales a), b), e) y f) del artículo 2º de la Ley 87 de 2003.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

No obstante, que la entidad reconoce las inconsistencias observadas por la Contraloría, acepta parcialmente la observación, sin presentar soportes que respaldan el porqué de la aceptación parcial, en consecuencia se configura hallazgo administrativo por cambios unilaterales por parte de FONCEP en las condiciones pactadas por las partes en los contratos de compraventa e hipoteca.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.15 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR PRESUNTA DILACIÓN DE ACTUACIONES JUDICIALES DEL PROCESO 110014003016200500280 - DE CRÉDITO 19352259

Este crédito corresponde al Plan Vivienda RIBERAS OCCIDENTE ubicado en la CALLE 33 BIS SUR NO. 93 – 33, el crédito otorgado tiene como fecha de inicio el 05/08/1999, por valor de \$ 17.951.536, con plazo de 180 cuotas, tipo de crédito en pesos, para lo cual se constituyó hipoteca abierta en primer grado y sin límite de cuantía mediante Escritura Publica 2.426 del 5 de junio de 1999, dicho bien fue entregado mediante Acta del 17 de julio de 1999.

En la consulta VUR que corresponde a la matrícula inmobiliaria, 50S- 40270287 aparece la anotación 9 embargo ejecutivo con acción real medida cautelar a favor de FAVIDI. Sobre el estado actual del proceso la entidad hizo entrega de una copia del Despacho Comisorio 1735 de fecha 27 de junio de 2017, de la Oficina de Apoyo



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

para los Juzgados Civiles Municipales Ejecución de Sentencias, dirigido al "Alcalde de la Localidad Respectiva" por el cual se libra Despacho Comisorio en Bogotá para que esta autoridad, se sirva diligenciar y devolverlo en su oportunidad. Dicho Despacho menciona que a través de Autos Comisorios de enero 30 de 2006, 2 de febrero de 2009, 9 de junio de 2016 y 31 de marzo de 2017, se había comisionado para designar y practicar diligencia de Secuestro. A este documento se anexan los tres (3) autos del juzgado 16 de ejecución Municipal ordenando proceder a actualizar el Despacho Comisorio ordenado con el fin de realizar la diligencia de secuestro.

Para este Organismo de Control el tiempo transcurrido desde la primera diligencia en el año de 2006 que a la fecha suma más de 12 años, sin más actuación, resulta a todas inoportuna. Por los hechos ocurridos, se evidencia que FAVIDI no ha realizado actuación tendiente a hacer cumplir lo ordenado por el Juzgado, situación que de seguir en este estado puede generar riesgos a FAVIDI y la no recuperación de dineros de manera pronta, propósito que en su momento tuvo la acción hipotecaria iniciada por la misma entidad.

Los hechos descritos repercuten en la certeza de los ingresos que debe recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 19352259, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el seguimiento, monitoreo y control del crédito y de todas las actuaciones a su interior, afectan la información económica y financiera soporte de toma de decisiones en el manejo de la cartera hipotecaria.

Por lo anterior y teniendo en cuenta las funciones asignadas a FAVIDI como garante de los recursos entregados a terceros mediante créditos hipotecarios, que hoy cuenta con una acción judicial para su recuperación, dado que se están contraviniendo principios de responsabilidad, oportunidad y los lineamientos dados sobre la Defensa Judicial, en especial el artículo 3 del Decreto 4085 de 2011.

"(...) Artículo 3°. Alcance de la Defensa Jurídica del Estado. Para efectos del presente decreto, entiéndase la defensa jurídica de la Nación como el conjunto de las actuaciones dirigidas a la garantía de los derechos de la Nación y del Estado y de los principios y postulados fundamentales que los sustentan, y a la protección efectiva del patrimonio público."

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

Análisis de la Respuesta presentada por FONCEP

No obstante, que la entidad reconoce las inconsistencias observadas por la Contraloría, acepta parcialmente la observación, sin presentar soportes que respaldan el porqué de la aceptación parcial, en consecuencia se configura hallazgo administrativo por presunta dilación de actuaciones judiciales del proceso 110014003016200500280 - de crédito 19352259.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.

3.16 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR INCERTIDUMBRE DE LAS CIFRAS EN EL ESTADO DE CUENTA DEL CRÉDITO NO. 0-39.773.510

En el documento suministrado por la entidad "*Cartera hipotecaria comportamiento del crédito*", correspondiente al crédito 039.773.510, se registran los siguientes datos: *Plan de vivienda Riveras de Occidente crédito* 039.773.510, plazo del crédito 180 cuotas, valor del crédito \$19.895.653, fecha de inicio del crédito 05/12/1999, "Sin Acuerdo de Pagos" y "cancelado". Este crédito según el plazo de cuotas pactadas culminaría el 5/07/2014.

En el documento citado aparece al final el estado de pagos por la suma de \$108.441.670 que corresponde a los abonos realizados más un "ajuste" según explicación dada por el área de Cartera referida a la reliquidación realizada el 30 de marzo de 2017.

En la columna de abonos, los últimos registros corresponden a dos pagos de fecha 13 de junio de 2017 por la suma de \$8.500.000 cada uno. El equipo de auditoría solicitó soporte de estos dos últimos pagos al Área de Cartera, la cual hizo entrega a la mano de copia del documento denominado "*Detalle diario de ingresos del sistema financiero*" del 13/06/2017, en el que figura sólo uno de los dos abonos realizados por la deudora por valor de \$8.500.000.

Se genera incertidumbre sobre el segundo abono que figura en el estado de cuenta del aplicativo de cartera hipotecaria. No es claro si es la deudora dos pagos, por el mismo valor el mismo día o se trata de una inconsistencia en los registros. En este último caso y dado que aparece como crédito cancelado, el estado de cuenta y abonos no corresponden a la realidad lo que podría generar afectación económica, máxime si se tienen en cuenta los ajustes realizados al crédito por la reliquidación,



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Una Contraloría aliada con Bogotá”

proceso que será objeto de posterior auditoría. Se adiciona que el expediente de documentos del mismo crédito no fue suministrado al Organismo de Control y en su lugar se adjuntó copia de la Escritura Pública que junto a otros documentos permitió la consulta. No obstante a fecha de terminación de la ejecución de esta auditoría se desconocen las acciones adelantadas por FONCEP para la búsqueda de dicho expediente como parte de sus funciones.

Se evidencia falta de seguimiento, control permanente y oportuno de los registros correspondientes a los pagos recibidos de los deudores o adjudicatarios de los créditos de vivienda, falta de comunicación entre las dependencias involucradas en el proceso de cobro, recaudo y registro de los créditos de vivienda y que el cruce que realizan las dos dependencias involucradas en este proceso sirva para efectuar los registros y ajustes pertinentes con el fin de minimizar o eliminar definitivamente dichas diferencias y cumplir los principios, 120 Prudencia y 122 Revelación, establecidos en el Régimen de Contabilidad Pública. Así mismo, la Resolución 357 de 2008 de la Contaduría General de la Nación en lo concerniente a conciliaciones de información.

Los hechos descritos generan incertidumbre sobre los ingresos que debe recibir FONCEP como garante de los recursos entregados al adjudicatario mediante el crédito hipotecario 039773510, además la evidente ineficacia y eficiencia de la gestión de la entidad en el seguimiento, monitoreo y control del crédito y de todas las actuaciones a su interior, afectan la información económica y financiera soporte de toma de decisiones en el manejo de la cartera hipotecaria.

Con lo anterior, se incumple la Ley 87 de 1993, especialmente lo establecido en los literales *b*, *e*, y *f*, del artículo 2 “Objetivos del Sistema de Control Interno; y literal *e* del artículo 3 “Características del Control Interno”.

Análisis de la respuesta presentada por FONCEP

La entidad no acepta la observación y señaló que en el estado de cuenta se reflejan los pagos efectivamente realizados, los ajustes y todo tipo de abonos ya sea por pago de seguros o por cesantías y que en efecto existe un solo pago del 13 de junio de 2017 por la suma de \$8.500.000, el No. 124, en razón a que todos los pagos, ajustes, abonos etc., tienen una numeración de pago siempre y cuando sean ingresos efectivos, como se aprecia en el estado de cuenta. Agregó la entidad que la segunda anotación no lleva consecutivo de pago porque no es un pago ni se



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

contabiliza como tal. En estricto sentido no existen dos abonos sino que para el último pago el aplicativo cierra el crédito registrando el valor sin imputación alguna.

Analizada la respuesta, el Organismo de Control confirma la observación toda vez que se presenta incertidumbre en las cifras registradas en el estado de cuenta de cartera.

La entidad deberá formular acciones en plan de mejoramiento, que subsanen los hechos observados por el Organismo de Control.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Una Contraloría aliada con Bogotá"

ANEXO 1- CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos) ⁷	REFERENCIACIÓN
1. ADMINISTRATIVAS	16	N.A	3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16.
2. DISCIPLINARIAS	9	NA	3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10.
3. PENALES	0	N.A	
4. FISCALES	5	\$427.992.622	3.3, 3.5, 3.6, 3.9, 3.10

N.A: No aplica.