



COMUNICACIÓN INTERNA

PARA: MARIA PIERINA GONZALEZ FALLA
Directora General
Dirección General

JAIME ALBERTO RODRIGUEZ MARIN
Subdirector - Subdirección Financiera y Administrativa

MARIA CLEMENCIA ANGULO GONZALEZ
Subdirectora - Subdirección de Prestaciones Económicas

SIMON RODRIGUEZ SERNA
Subdirector - Subdirección Jurídica

EDDY NILSON GAMBOA VÁSQUEZ
Jefe Oficina - Oficina Asesora de Planeación

MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ
Jefe Oficina - Oficina de Informática y Sistemas

ELLA KATHERINE CACERES CARDOZO
Asesora - Grupo Comunicaciones y Servicio al ciudadano

ANGELICA MARIA VALDERRAMA MUNOZ
Responsable Área - Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coativa

DE: ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA
Jefe Oficina
Oficina Asesora de Control Interno

ASUNTO: Informe final de seguimiento al cumplimiento de las políticas y lineamientos establecidos para el recaudo de la cartera hipotecaria en el FONCEP.

La Oficina de Control Interno en el marco de sus actividades orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno del FONCEP y en cumplimiento al plan anual de auditoría 2023 de FONCEP, realizó la auditoría al cumplimiento de las políticas y lineamientos establecidos para el recaudo de la cartera hipotecaria en el FONCEP, del período comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023, según selectivo.

Producto de éste, se generó el presente informe, con el cual se concluye que el Sistema de Control Interno asociado el recaudo de la cartera hipotecaria en el FONCEP, es susceptible de mejora, en la medida que se implementen acciones tendientes a fortalecer el sistema a partir de las siguientes recomendaciones:

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

- Realizar seguimiento permanente al cumplimiento de los acuerdos de pago conforme a lo pactado para lograr su normalización y revisar la inclusión en la comunicaciones enviadas a los adjudicatarios el saldo de la obligación, la cuota a pagar y fecha de pago.
- Observar los presupuestos de ley para la atención de las peticiones de levantamiento de hipoteca.
- Alinear el procedimiento interno con el trámite registrado en SUIT de “Levantamiento de hipoteca”.
- Atender los lineamientos dispuestos en la Resolución DG-00084 del 24 de julio de 2023, en aras de fortalecer la gestión de cobro como la recuperación de derechos a favor de la entidad y/o su depuración contable.
- Evaluar la eficacia de los controles diseñados para el riesgo “Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI”, toda vez que los mismos están diseñados con el mismo enfoque y registran idénticos soportes.

Cordialmente



ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA
Jefe de Oficina de Control Interno




Firmado Electrónicamente

por ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA

Fecha: 2023-09-25 10:12

47c869a7a88b3a01da7af2b683078b813a1cacc41ccc4e24e5b244bd2969dc48

ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA
Jefe Oficina
Oficina Asesora de Control Interno

Actividad	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Aprobó	ALEXANDRA YOMAYUZA CARTAGENA	Jefe Oficina	Oficina Asesora de Control Interno	
Revisó	GLADYS PARRA GIL	Tecnico Operativo	Oficina Asesora de Control Interno	
Proyectó	GLADYS PARRA GIL	Tecnico Operativo	Oficina Asesora de Control Interno	

Documento producido automáticamente por el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de Archivo del FONCEP - SIDEAF, en plena conexión con la Resolución DG - 00024 del 14 de Abril de 2023.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-28

Edificio Condominio Parque Santander

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

FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



INFORME DE AUDITORIA DE CARTERA HIPOTECARIA

1. OBJETIVO

Verificar el cumplimiento de las políticas y lineamientos establecidos para el recaudo de la cartera hipotecaria en el FONCEP

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Verificar el estado de la cartera hipotecaria a corte 31 de julio de 2023
- Verificar la aplicación contable de los recaudos con corte julio 2023
- Verificar la atención del trámite de levantamiento de hipoteca
- Verificar el cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera Hipotecaria
- Verificar la eficacia y efectividad de los controles asociados a los riesgos del proceso de gestión cobro de cartera hipotecaria.
- Realizar seguimiento a las acciones del plan de mejoramiento

3. ALCANCE

Gestión adelantada para recaudar la cartera hipotecaria del período comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023.

4. MARCO NORMATIVO

- Decreto Distrital 397 de 2011 *“Por el cual se establece el reglamento interno del recaudo de cartera en el Distrito Capital...”*
- Ley 1579 de 2012, *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*, artículo 72
- Acuerdo No. 761 de 2020 *“por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020-2024”* artículos 38 y 39
- Acuerdo de Junta Directiva No. 01 de 2007 artículo 35
- Manual de cartera hipotecaria - MOI-MIS-GCF-001 V.1
- Caracterización Gestión de Cobro Cartera Hipotecaria - CRT-MIS-GCF-001 V. 2
- Procedimiento cobro de las obligaciones hipotecarias PDT-MIS-GCF-001 V.4
- Procedimiento cancelación de hipotecas y/o pacto de retroventa PDT-MIS-GCF-010 V.1

5. METODOLOGÍA

Para el presente ejercicio se aplicaron las normas de auditoría generalmente aceptadas, con el fin de obtener evidencia suficiente y objetiva incluyendo la planeación, ejecución, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones que permitan aportar a la mejora del proceso evaluado. Las técnicas de auditoría aplicadas fueron la verificación y comprobación de la información aportada.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



Para la realización del presente informe se obtuvo información de la líder del proceso de recaudo de cartera y jurisdicción coactiva, mediante ID 554945 del 15 de agosto de 2023, relacionada con la gestión adelantada en el recaudo de la cartera hipotecaria del periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023.

La Oficina de Control Interno comunicó al líder del proceso, el informe preliminar mediante el ID 3-2023-07557 del 13 de septiembre de 2023, frente al cual no se recibieron observaciones quedando el presente informe en firme.

6. DESARROLLO DEL SEGUIMIENTO

6.1 Verificación de la gestión adelantada para el recaudo de la cartera a corte julio de 2023

Se evidenció que la entidad siguiendo con los lineamientos de recuperación de las obligaciones económicas por créditos de vivienda otorgados en su momento por FAVIDI, logró al corte 31 de julio de 2023 un recaudo de \$39.860.479 equivalente al 199% de lo programado, teniendo en cuenta que la proyección de la vigencia es de \$ 20.012.191, resultado que se obtuvo a través de la gestión de llamadas a deudores, circularización y acciones de demanda.

La recuperación histórica de las obligaciones adeudadas de acuerdo con la información remitida por el área de cartera y verificada por la OCI frente a los soportes contables y la conciliación de tesorería vs cartera desde 2019 a julio 2023, se reflejan en la siguiente tabla:

Tabla No. 1: Gestión recaudo de cartera hipotecaria a corte julio 2023

Año	Número de créditos	Cartera activa \$	Recaudo de cartera \$
2023	31	1.087.551.127	39.860.479
2022	32	1.088.706.803	93.992.383
2021	41	1.458.826.440	402.139.899
2020	46	1.755.473.362	94.843.105
2019	48	1.786.845.765	245.989.724

Fuente: Proceso de Gestión de Cartera Hipotecaria

6.1.1 Estado de los créditos a corte julio de 2023

La entidad a corte de 31 de julio de 2023, registró una cartera hipotecaria compuesta por treinta y un (31) créditos de los cuales veintisiete (27) se encuentran activos y cuatro (4) inactivos, los cuales reflejan el siguiente saldo detallado:

Tabla No. 2: Estado de la cartera hipotecaria a 31 de julio 2023

Créditos	Seguro \$	Interés Corriente \$	Saldo en Mora \$	Capital \$	Saldo Hipotecario \$
31	169.823.411	85.418.674	1.087.561.020	-9.893	1.087.551.127

Fuente: Excel gestión cartera hipotecaria – corte julio 2023

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



Estado de los créditos registrados:

- * 2 créditos en estudio jurídico para ser demandados.
- * 5 créditos con acuerdo de pago frente a la obligación
- * 20 obligaciones hipotecarias judicializadas (créditos que se encuentran demandados – procesos activos),
- * 4 inactivos/judicializado (procesos que se inactivaron por decisión del comité por alta pérdida para el cobro, para que no causen más intereses, ni seguros, pero están demandados).

Se evidenció que los 31 créditos a corte 31 de julio de 2023, están protegidos con (2) pólizas: 1. Póliza de seguro de grupo vida No. 1003798 con una cobertura del 1 de enero de 2013 hasta el 14 de marzo de 2024, amparando a los deudores de la entidad: amparo básico de muerte, incapacidad total y permanente indemn.adic.xmte/benef.x desmemb y auxilio funerario. 2. Póliza de seguro de incendio No. 8001005346 con cobertura: básico incendio y/o rayo ***, anegacion, avalancha y deslizamiento, daños por agua, explosión, extended coverage hmacc/amit - terrorismo, terremoto, básico rotura accidental *** remoción de escombros.

6.1.2 Gestión de recaudos de agosto 2022 a julio de 2023

Se observó que en el período objeto de auditoría se realizaron recaudos por 12 adjudicatarios por un valor de \$96.262.479 aplicando la causación por intereses moratorios, seguros y capital. Se relaciona los valores percibidos por mes, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No.3 Recaudo de cartera vigencia agosto 2022- julio 2023

Mes	Recaudo de la cartera \$
Agosto 2022	49.980.000
Septiembre 2022	2.022.000
Octubre 2022	1.300.000
Noviembre 2022	2.100.000
Diciembre 2022	1.000.000
Enero 2023	6.498.500
Febrero 2023	23.600.000
Marzo 2023	1.914.000
Abril 2023	1.014.000
Mayo 2023	414.000
Junio 2023	5.519.979
Julio 2023	900.000

Fuente: Excel gestión cartera hipotecaria – corte julio 2023

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

Se observó que, para recuperar las obligaciones económicas, el área de cartera hipotecaria durante el período objeto de auditoría, adelantó las siguientes acciones:

- **Llamadas telefónicas:** Se evidenció el registro de la actualización y seguimiento al cumplimiento de los acuerdos de pago de la cartera hipotecaria, a través de llamadas realizadas a los deudores de manera mensual citando el resultado de la llamada en el ítem de “observaciones”.
- **Circularización:** Se observó el registro en Excel de los créditos que fueron objeto de requerimientos de pago con el propósito de normalizar su crédito y se evidenció en el aplicativo SIGEF los soportes de las comunicaciones remitidas.
- **Judicialización:** Se evidenció en los informes de la gestión adelantada por el abogado externo el registro de las acciones adelantadas frente a los créditos demandados.

Teniendo en cuenta los cinco (5) créditos que presentan acuerdo de pago vigente, se observó que al corte del 31 de julio de 2023, presentan el siguiente estado:

Tabla No. 4 Estado de las obligaciones con acuerdo de pago a corte julio 2023

No. obligación	No. Acuerdo	Pago pactado	Observación OCI
541536684	2695	A partir del 15/01/2023 hasta el 15/04/2026 pagos mensuales de \$500.000 y el 15/02/2023 \$20.000.000. Total obligación 39.203.804	De acuerdo con lo pactado se registraron pagos en los meses de enero, febrero, marzo y en el mes de junio realizó dos pagos por \$500.000 del 2023, para un total de 22 millones incumpliendo con dos cuotas.
679317350	2693	28 Junio, 28 julio \$ 400.000 y agosto \$96.163. Total obligación \$ 996.163	De acuerdo con lo pactado se registraron dos pagos por \$ 500.000.
66766267	2696 y 2698	Del 21/12/22 al 21/05/2023 del 10/06/2023 a 10/12/2023 pagos mensuales de \$600.000 Total obligación \$ 26.700.276	De acuerdo con lo pactado al corte del mes de julio se registraron los pagos del mes de marzo por 500 mil y julio 300 mil
611301470	2692	Del 30/11/2022 al 29/02/2024. Pagos mensuales por la suma de \$800.000 Total obligación \$ 39.513.433	De acuerdo con lo pactado al corte del mes de julio 2023, se ha realizado el recaudo por \$800.000 del mes de diciembre, los pagos correspondientes a los meses siguientes no se han realizado.
693291014	2678	Del 10/06/2023 a 10/11/2023. Pagos mensuales por la suma de \$500.000 Total obligación \$ 11.205.067	Se estableció total del acuerdo en 3 millones. De acuerdo con lo pactado se registraron pagos en los meses de enero, marzo y junio para un total de 1.500.000 pesos.

Fuente: Excel estado de cartera hipotecaria de agosto de 2022 – julio 2023

Frente a lo observado, se **recomienda** realizar seguimiento permanente al cumplimiento de los acuerdos de pago conforme a lo pactado.

6.1.3 Etapa procesal de los procesos judicializados a corte 31 de julio de 2023

Se evidenció que FONCEP suscribió contratos de prestación de servicios profesionales 037-2022 y 059-2023 dentro del periodo objeto de auditoría, con el fin de continuar con el proceso de normalización de la cartera hipotecaria, la representación prejudicial y judicial de entidad en los procesos civiles, procesos ejecutivos hipotecarios y procesos ejecutivo singular

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

iniciados y adelantados en la jurisdicción civil contra terceros, a fin de iniciar el cobro judicial de los créditos hipotecarios vencidos y garantizar la recuperación de la cartera hipotecaria morosa.

Teniendo en cuenta el seguimiento reportado de las actuaciones procesales de cartera hipotecaria en el formato FOR-MIS-GCF-021 V.1, por el profesional en derecho contratado, se evidenció a través del vínculo en <https://onedrive.live.com/>, los soportes de las acciones realizadas para cada adjudicatario el cual se contrastó con el informe de gestión en Word realizado por el abogado en que relaciona los procesos y las actuaciones realizadas, observando coherencia de la información en cada fuente consultada.

Adicionalmente, esta información fue cotejada con las anotaciones señaladas en el Sistema de la Rama Judicial <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/Procesos/NumeroRadicacion>, y los registros del sistema de información de procesos judiciales de Bogotá – SIPROJ: https://www.bogotajuridica.gov.co/siprojweb2/procesos/entrada_proceso.jsp?v=1, logrando cruzar los registros del apoderado de la entidad y las anotaciones de los sistema donde se reporta los avances de las actuaciones, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No.5 Etapa procesal de los procesos judicializados a corte julio de 2023

Actuaciones registradas en el Sistema de la Rama Judicial				Actuaciones
Numero de proceso	Fecha	Actuación	Anotación	Informe presentado por el apoderado
110014003080201 80063500	26/02/2019	Envío Expediente	Se devuelve al juzgado ochenta (80) civil municipal transformado transitoriamente en juzgado sesenta y dos (62) de pequeñas causas y competencia múltiple, por no cumplir con los requisitos del acuerdo 11127 de 2018	Proceso de notificación personal del segundo demandado para continuar con el emplazamiento. 30-06-2022: Ordena intentar notificación en el predio del demandado
110014003059200 80091300	07/06/2023	Entrega de oficios	Se remite oficio OOECM-DCOECM-0523DG-257 ordenado en auto del 09 de mayo de 2023. // proceso pasa a letra//	Trámite de retiro de oficios para efectuar el despacho comisorio y continuar con el secuestro del bien. 19-05-2023: Oficio elaborado.
110014003034200 50159800	16/05/2022	Recepción memorial	Radicado no. 4476-2022, no. reloj radicador: 03757, entidad o señor(a): fundación tercer interesado, aportó documento: memorial, con la solicitud: oficio, observaciones	Pendiente de resolver las objeciones al proceso de negociación de deudas aprobado por la Fundación 17-11-2022: Al despacho
110014189011202 20161300	22/03/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 22/03/2023 a las 15:33:39.	Admisión de demanda y proceso de notificación de la demanda. 22-03-2023: Auto admite demanda
110014003006201 90013100	09/08/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 09/08/2023 a las 20:47:41.	Sentencia favorable y aprobación de auto de liquidación del crédito. 25-05-2023: Auto aprueba liquidación del crédito.
110014003054201 90081000	10/08/2023	Recepción memorial	notificación 292	Auto de libra mandamiento ejecutivo y trámite de notificación. 24-10-2022: Acredita citación a notificación

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

Actuaciones registradas en el Sistema de la Rama Judicial				Actuaciones
Numero de proceso	Fecha	Actuación	Anotación	Informe presentado por el apoderado
				personal
110014003076202 30066400	18/08/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 18/08/2023 a las 16:40:42.	Presentación de demanda. 25-04-2023: Solicitando información respuesta
110014003070200 50022400	08/11/2013	Envío Expediente	Se envió al juzgado 14 civil Mpal de ejecución	Tramite de despacho comisorio para concretar secuestro de bien. 23-09-2022: Tramite de despacho comisorio
110014003066201 70123800	05/08/2022	Fijación estado	Actuación registrada el 05/08/2022 a las 17:38:53.	Sentencia desfavorable de segunda instancia. 27-10-2022: Reproducción de copia de la sentencia de segunda instancia y remisión a la entidad.
110014003077202 10043900	31/05/2023	Al despacho	No hay anotación	Trámite de audiencia inicial, pruebas de oficio, presentación de informe y audiencia de instrucción y juzgamiento. 17-04-2023: Decreta pruebas de oficio.
110014003026201 10057801	10/06/2022	Envío Comunicaciones	Se remite contestación al CSJ contestación a la vigilancia 2022-1795 peticionario	Proceso en vigilancia judicial. Se remite contestación al CSJ vigilancia judicial 2022-1795
110014003068200 60006400	29/06/2023	Recepción memorial	Radicado no. 6235-2023, no. reloj radicado: 10104, entidad o señor(a): tercer interesado, aportó documento: memorial, con la solicitud: otras	Oficios para el remate del bien inmueble que garantiza la obligación. 04-05-2023: se remiten los telegramas ordenados
110014003060200 60011300	09/02/2023	Constancia secretarial	Oficio firmado	Trámite de oficios firmados para efectuar el despacho comisorio y continuar con el secuestro del bien. 09-02-2023: Oficio firmado.
110014003053202 20034800	29/06/2023	Al despacho	No hay anotación	Trámite de notificación proceso al despacho. 10-10-2022: Citación a notificación personal
110014003022202 10046800	04/08/2023	Constancia secretarial	Se remite link del expediente a las partes . JCCC	Audiencia inicial y fijación de audiencia para el 21 de septiembre de 2023
110014189021201 90031100			La consulta se genera en los estados del despacho	Auto seguir adelante la ejecución y solicitud de continuar trámite 14-02-2023: Solicitud expediente digital. . Nota: No se registró proceso en el sistema.
110014003058202 20148200	31/08/2023	Recepción memorial	Remisión caución medidas	Requerimiento de constitución de caución. 29-05-2023: Proceso remitido por competencia Juzgado 40 de Pequeñas Causas y

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

Actuaciones registradas en el Sistema de la Rama Judicial				Actuaciones
Numero de proceso	Fecha	Actuación	Anotación	Informe presentado por el apoderado
				Competencia Múltiple Civil municipal de Bogotá D.C
110014003065202 10099000	19/10/2022	vinculo exp. compartido y/o link compartido	No hay anotación	Trámite de notificación de la demanda y acreditación. Pagando con acuerdo.
110014189022201 90219000	11/11/2022	Al despacho	No hay anotación	Proceso con recurso de reposición, al despacho.
110014003077202 10096700	31/05/2023	Al despacho	No hay anotación	Trámite de audiencia inicial, pruebas de oficio, presentación de informe y audiencia de instrucción y juzgamiento
110014003064202 20050300	31/05/2023	Al despacho	No hay anotación	Auto admisorio y acreditación de notificación de la demanda. 03-05-2023: Manifestación parte demandada
110014003029201 30114200	11/05/2023	Auto de Trámite	Por la oficina de ejecución oficiase fiscalía 360local -unidad de estafas dirección seccional Bogotá////	Remite Oficina de ejecución y requerimiento a la demandante. 11-05-2023: Auto de tramite
110014003059202 10046900	19/07/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 19/07/2023 a las 14:49:03	24-10-2022 Acreditación de la notificación a los demandados requerimiento notificaciones
110014003043201 90065500	16/08/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 16/08/2023 a las 14:19:29.	Auto requiere curadora para la aceptación del cargo para continuar con el trámite
110014003029201 90065300	10/05/2023	Fijación estado	Actuación registrada el 10/05/2023 a las 12:41:43.	Audiencia inicial, cumplimiento del requerimiento, presentación liquidación del crédito para continuar con el trámite. 25-05-2023: Curadora no acepta el cargo.
2019-00341	15/03/2021	Auto que declara nulidad procesal	Decreta nulidad de todo lo actuado desde la notificación de la demanda	Proceso en trámite de cumplimiento de requerimiento de pago. 26-04-2022: se radica solicitud escrita para envío del expediente.
2021-00933			La consulta se genera en los estados del despacho	Notificación de demanda y solicitud de impulso procesal Nota: No se registró proceso en el sistema
2019-01620			La consulta se genera en los estados del despacho	Proceso con solicitud de expediente y revisión de secretaría. 04-12-2020: Despacho responde que ese proceso no se encuentra en ese despacho. Nota: No se registró proceso en el sistema.

Fuente: Formato Excel seguimiento de las actuaciones procesales vs informes de gestión del apoderado y consulta de procesos rama judicial.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



A partir de la verificación realizada, se evidenció que los procesos se encuentran observados y controlados por el abogado que adelanta la defensa llevando para el efecto instrumentos de control de las actuaciones adelantadas. Se observó que se adelantó el seguimiento judicial a 28 procesos a excepción de los créditos 541536684 y 693291014 con acuerdo de pago y el crédito 680441249 que se encuentra en estudio jurídico.

6.2 Verificación del saldo contable de cartera hipotecaria

Al cierre del 31 de julio de 2023 el saldo de la cuenta contable 141520 Préstamos por Vivienda, presenta un saldo de \$325.166.822, adicionalmente se verificaron los saldos contables de las cuentas de capital, intereses y seguros de cartera hipotecaria, así como las conciliaciones realizadas entre las áreas, observando que al corte de julio de 2023 los registros del área de cartera coinciden con los saldos contables y que no existen partidas conciliatorias.

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

Código	Nombre de la cuenta	Saldo julio 2023	Saldo julio 2022
Cartera en Pesos			
141520010106	Capital	99.798.704	190.710.763
839090100101	Cartera Pesos	24.394.375	46.585.963
13849015	Seguros Cartera Pesos	82.904.350	114.521.006
839090100201	Cartera en pesos	201.431.522	312.736.080
Cartera en UVR			
141520010206	Capital	223.520.254	227.067.224
839090100102	Cartera UVR	61.012.095	62.120.542
13849016	Seguros Cartera Uvr	83.332.642	82.751.582
839090100202	Cartera UVR	304.562.232	264.411.084
Cartera Futuras			
141520010303	Capital		3.676.761
13849017	Seguros Cartera Futuras		25.121
839090100103	Cartera Futuras		1.057.844
Cartera FER			
141520015001	Capital	458.861	458.861
839090100106	Cartera FER	12.204	12.204
13849019	Seguros Cartera FER	3.586.419	3.496.501
839090100206	Cartera FER	2.537.469	2.485.717
1415200158	Cruce cuentas FER	1.389.003	1.337.251
14800301	Deterioro acumulado Cartera Hipotecaria (cr)	-297.329.150	-385.669.919

Fuente: Auxiliares contables

La cuenta contable Cartera con cesantías futuras a la fecha de corte no presenta saldo.

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

6.3 Verificación del trámite levantamiento de hipoteca

Se evidenció que en el período objeto de esta auditoría, el área de cartera hipotecaria gestionó en 21 procesos el trámite de cancelación de los gravámenes y limitaciones al derecho de dominio, que se encontraban constituidos a favor del extinto Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital-FAVIDI.

Se tomó una muestra no aleatoria de 10 solicitudes, evidenciando que la entidad generó a través del aplicativo de cartera el paz y salvo frente a la obligación, y contestó al peticionario de fondo comunicando que la minuta y demás documentos estaban disponibles para la presentación ante la notaria; sin embargo a partir de la información consignada en SUIT para el trámite, se observó que la entidad cuenta con 30 días calendario para atender las solicitudes presentadas, encontrando que en 2 casos se excedió el plazo establecido, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 6 Selectivo de trámites de cancelación de hipoteca

ID documento	Fecha de radicación	Fecha de respuesta	Situación evidenciada
491895	29/09/2022	21/11/2022	Se expide paz y salvo de la cancelación total de la obligación se realizó minuta de cancelación de pacto de retroventa, se entregó respuesta a los 35 días para emitir respuesta de fondo.
518413	09/02/2023	28/03/2023	Se expide paz y salvo de la cancelación total de la obligación, se realizó minuta de cancelación de hipoteca y pacto de retroventa, se entregó respuesta a los 32 días para emitir respuesta de fondo.

Excel: Fuente Sistema de gestión documental- SIGEF

Frente a lo expuesto, **se recomienda** observar los presupuestos de ley para atender las peticiones, en aras de evitar una posible materialización frente al riesgo reputacional asociado con la afectación de la imagen de la entidad al no atender en término las solicitudes ciudadanas.

De otra parte, **se recomienda** revisar en el Sistema único de información de trámites - SUIT de la Función Pública la descripción del trámite “*Levantamiento de hipoteca*”, por cuanto la redacción del mismo no está alineada con el procedimiento interno – actividades 18 y 19, tal como se muestra a continuación:

Sede Principal

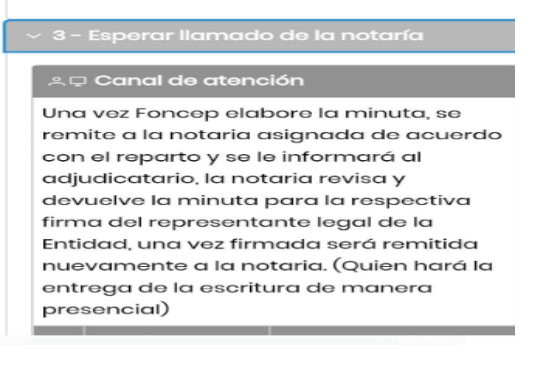
Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

SUIT – Tramite levantamiento de Hipoteca - FONCEP	Procedimiento cancelación de hipotecas y/o pacto de retroventa código: PDT-MIS-GCF-010 v.1			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="803 405 889 674">18</td> <td data-bbox="889 405 1128 674">Entregar de documentos</td> <td data-bbox="1128 405 1438 674"> Entregar la minuta, junto con los oficios de reparto notarial y respuesta al peticionario para que se dirija a la notaria asignada de acuerdo con el reparto y solicite la nueva escritura conforme a la cancelación de hipoteca y/o pacto de retroventa que se haya expedido. ¿El usuario realiza el trámite ante la notaría con el fin de elevar la minuta a escritura Pública? Si, continuar con la actividad 21 No, continuar con la actividad 19 </td> </tr> </table>	18	Entregar de documentos	Entregar la minuta, junto con los oficios de reparto notarial y respuesta al peticionario para que se dirija a la notaria asignada de acuerdo con el reparto y solicite la nueva escritura conforme a la cancelación de hipoteca y/o pacto de retroventa que se haya expedido. ¿El usuario realiza el trámite ante la notaría con el fin de elevar la minuta a escritura Pública? Si, continuar con la actividad 21 No, continuar con la actividad 19
18	Entregar de documentos	Entregar la minuta, junto con los oficios de reparto notarial y respuesta al peticionario para que se dirija a la notaria asignada de acuerdo con el reparto y solicite la nueva escritura conforme a la cancelación de hipoteca y/o pacto de retroventa que se haya expedido. ¿El usuario realiza el trámite ante la notaría con el fin de elevar la minuta a escritura Pública? Si, continuar con la actividad 21 No, continuar con la actividad 19		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="803 674 889 783">19</td> <td data-bbox="889 674 1128 783">Enviar oficio al solicitante</td> <td data-bbox="1128 674 1438 783"> Enviar oficio al solicitante, conforme a los dispuesto en el numeral 7 de lineamientos de operación. </td> </tr> </table>	19	Enviar oficio al solicitante	Enviar oficio al solicitante, conforme a los dispuesto en el numeral 7 de lineamientos de operación.
19	Enviar oficio al solicitante	Enviar oficio al solicitante, conforme a los dispuesto en el numeral 7 de lineamientos de operación.		

Fuente: SUIT y SVE

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

Se evidenció que el Comité de Cartera Hipotecaria se reunió de forma virtual el 24 de noviembre de 2022, registrando su ejecución a través del acta No. 1, en la cual se consignó que los miembros que la conforman estuvieron presentes y que existió quorum para deliberar y decidir. Adicionalmente participaron como invitados el responsable del área de tesorería, el Jefe Control Interno entre otros, cumpliendo los lineamientos de la Resolución DG-032 de 2019, de reunirse al menos una vez (1) vez por año.

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

Tabla No. 7 Relación de funciones del Comité de Cartera hipotecaria a corte julio de 2023

Funciones	Actividades realizadas
Determinar las condiciones para adelantar el proceso de depuración contable cuando la relación costo beneficio sea negativa para la entidad.	Con el fin de dar cumplimiento a la depuración contable se presentó ante el Comité dos casos, en los cuales con base en los antecedentes que presentaban los créditos se analizó el aspecto jurídico y contable consignando compromisos para el área de cartera
Aprobar el estudio de la viabilidad de las políticas que aseguren la eficiencia de los cobros.	Se actualizó el procedimiento cancelación de hipotecas y/o pacto de retroventa PDT-MIS-GCF-010 v.1 y procedimiento certificación de excedentes PDT-MIS-GCF-003 V- 5. Se realizó circularización y seguimiento telefónico a los adjudicatarios con obligaciones pendientes ante el FONCEP.
Evaluar el informe de cartera presentado al Comité por el responsable del área de cartera.	Se presentó ante el Comité de cartera hipotecaria de fecha 24 de noviembre de 2022, el estado de la cartera hipotecaria haciendo referencia al estado de los procesos judiciales a corte 31/10/2022, saldo hipotecario, avance de la depuración de los créditos cancelados

Sede Principal

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



FONDO DE
 PRESTACIONES ECONÓMICAS,
 CESANTÍAS Y PENSIONES

Funciones	Actividades realizadas
	y estado de los recaudos señalando que la vigencia 2022, fue el año en que más se logró recaudar por lo que se desestimó la tercerización del cobro de cartera.
Exigir y evaluar los informes de seguimiento a los cobros jurídicos que se adelanten contra los deudores	Se registró el seguimiento a los procesos por parte del abogado externo, realizando las anotaciones que dan cuenta de las acciones judiciales.
Evaluar los incumplimientos de los acuerdos de pago casos específicos.	Frente a los procesos que se encuentran en acuerdo de pago se realizó seguimiento mediante llamadas y circularización.
Definir los mecanismos que permitan identificar presentar soluciones a las obligaciones que tienen el carácter de incobrables.	En el comité de fecha 24 de noviembre de 2022, se sustentó el análisis de cartera frente a dos obligaciones.

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

Frente al seguimiento realizado a los adjudicatarios que se encuentran con acuerdo de pago vigente a través de la circularización de comunicaciones se **recomienda**, revisar la inclusión en la solicitud el saldo de la obligación, la cuota a pagar y fecha de pago.

De acuerdo con las disposiciones generales que regulan la composición y las funciones del Comité de Cartera dadas por la Resolución DG-00084 del 24 de julio de 2023 *“Por medio de la cual se integran y reglamentan los comités funcionales del FONCEP y se dictan otras disposiciones”* se **recomienda** atender los lineamientos expuestos en la nueva disposición en aras de fortalecer la gestión de cobro como la recuperación de derechos a favor de la entidad y/o su depuración contable.

6.5 Verificación de la efectividad de los controles asociados a los riesgos del proceso

Se evidenció que el proceso de Gestión cobro de cartera hipotecaria registró a corte del mes de julio de 2021, 3 controles distribuidos así: 2 controles asociados a un riesgo operacional y 1 control a un riesgo de seguridad digital.

Tabla No. 8 Relación de controles asociados a los riesgos del proceso de gestión cobro de cartera hipotecaria

Tipo	Riesgo	Controles
Operacional	Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI	Realizar seguimiento a cada uno de los créditos hipotecarios activos
		Seguimiento a créditos hipotecarios
Seguridad digital	Pérdida de la confidencialidad e integridad de los activos de información (aplicativo de Cartera Hipotecaria del área de Cartera)	Verificar que solo los usuarios asignados al área tengan acceso al aplicativo de cartera hipotecaria

Fuente: Visión empresarial

En la evaluación a los atributos de eficiencia de los controles, se observó:

- Tipo: Los controles se encuentran identificados en la plataforma SVE como PREVENTIVOS.
- Implementación: Los controles se aplican en forma MANUAL

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

En cuanto a los atributos informativos, se observó para los controles que:

- Los controles se encuentran documentados y aprobados en VISION.
- Los controles se ejecutan periódicamente.
- Los controles presentan registro y/o evidencias cargadas en VISION.

Se evidenció del seguimiento realizado que el riesgo “Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI”, tiene dos controles diseñados con el mismo enfoque y registran idénticos soportes, por lo que se **recomienda** se evalúe la eficacia de los mismos para mantener el riesgo vigilado con efectividad.

De otra parte, se observó que los controles diseñados fueron efectivos en el período objeto de la auditoría, al registrar seguimiento a los créditos hipotecarios en los períodos establecidos.

6.6 Verificación avance de las acciones implementadas en el plan de mejoramiento de la Contraloría de Bogotá

De acuerdo con los planes de mejoramiento de las auditorías de regularidad 73-2023 y 60-2022, se evidenció que al corte del mes de julio de 2023, las acciones implementadas presentaron el siguiente avance:

Tabla No. 9 Relación de hallazgos plan de mejoramiento Contraloría – Auditoría 73 y 60.

No. Auditoría	ACCIÓN	AVANCE
73	3.3.1.4 Presentar la ficha técnica de depuración contable.	Se remitió por parte de la responsable del proceso el acta del comité de sostenibilidad No. 03 del 28 de septiembre de 2022, en el que se presentó la depuración de saldos de adjudicatarios inactivos. Se adjuntó con fecha 23-11-2022 las 4 fichas de depuración contable y la Resolución 00095 del 11-11-2022 por medio de la cual se ordenó la depuración contable de rubros de préstamos hipotecarios. La acción se cumplió al 100% en las fechas programadas en el plan de mejoramiento. Se encuentra pendiente de evaluación de efectividad por parte de la Contraloría de Bogotá.
60	3.3.1.5 Actualizar trimestralmente la base de procesos de cartera hipotecaria con el estado cada uno de los créditos.	Se evidenció el registro del seguimiento a corte 31 de julio de 2023 de los procesos judiciales de la Gestión de Cartera Hipotecaria por parte del abogado externo del área, se anexa base de seguimiento con corte a julio de 2023. La acción se encuentra en un 25% de avance, teniendo en cuenta que al corte del seguimiento se contaba con 1 reporte trimestral de la base de procesos de cartera actualizada. La acción finaliza en el mes de abril de 2024.
60	3.3.1.6 Crear un formato de seguimiento de las actuaciones procesales de cartera hipotecaria que evidencie el seguimiento y control de la gestión realizada por parte del abogado externo responsable	Se evidenció el formato de seguimiento de las actuaciones procesales de cartera hipotecaria publicado en el SVE seguimiento actuaciones procesales de cartera hipotecaria código: FOR-MIS-GCF-021 V.01. Se anexó seguimiento a las actuaciones con corte a julio 2023. La acción se cumplió al 100% de acuerdo con la fecha programada en el plan de

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES

No. Auditoría	ACCIÓN	AVANCE
	teniendo en cuenta los tiempos establecidos dentro del juzgado.	mejoramiento. Se encuentra pendiente de evaluación de efectividad por parte de la Contraloría de Bogotá.

Fuente: SVE



CONCLUSIONES

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

La información aportada por la responsable de proceso, así como la verificada por la OCI permitieron cumplir el objeto y alcance de la auditoría.

RECOMENDACIONES

- Realizar seguimiento permanente al cumplimiento de los acuerdos de pago conforme a lo pactado para lograr su normalización y revisar la inclusión en la comunicaciones enviadas a los adjudicatarios el saldo de la obligación, la cuota a pagar y fecha de pago.
- Observar los presupuestos de ley para la atención de las peticiones de levantamiento de hipoteca.
- Alinear el procedimiento interno con el trámite registrado en SUIT de “*Levantamiento de hipoteca*”.
- Atender los lineamientos dispuestos en la Resolución 00084 del 24 de julio de 2023, en aras de fortalecer la gestión de cobro como la recuperación de derechos a favor de la entidad y/o su depuración contable.
- Evaluar la eficacia de los controles diseñados para el riesgo “*Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI*”, toda vez que los mismos están diseñados con el mismo enfoque y registran idénticos soportes.

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

Sede Principal

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES