

	INFORME DE AUDITORIA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 01
		Fecha: (2015/01/05)

Auditoría N°		
Fecha		
Día	Mes	Año
12	06	2015

PROGRAMA DE VIVIENDA SEGUIMIENTO DE CARTERA	
Representante de la Auditoria:	Lina María Hincapié Londoño
Auditor:	Víctor Raúl Rodríguez Rendón Mario Enrique Ortiz Moreno
Objetivo General	Hacer seguimiento al comportamiento de la cartera del Programa de vivienda del Área Metropolitana del Valle de Aburrá
Alcance:	Informacion programa de vivienda a agosto 19 de 2016
Fecha de apertura:	22/08/2016
Fecha de cierre:	22/08/2016

ASPECTOS GENERALES

1. INTRODUCCIÓN

La oficina de Auditoría Interna constituye un apoyo al logro de los objetivos y metas institucionales, ayuda a la protección de sus recursos y fomenta la eficacia y eficiencia de cada una de las actividades que realizan sus procesos en las diferentes áreas.

Debido a la ausencia de procedimientos internos de control que den garantía al pago oportuno de las obligaciones hipotecarias que tienen ex funcionarios con la Entidad, la oficina de Auditoría Interna consideró necesario incluir en su plan de trabajo el seguimiento a la cartera hipotecaria originada en el programa de vivienda, no obstante el programa está reglamentado, mediante la Resolución Metropolitana 001928 de 2015 "Por medio de la cual se compila y ajusta la reglamentación del programa de vivienda para los Servidores Públicos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá" y en uno de sus apartes específicamente el artículo 16 define causales para la exigibilidad anticipada de la obligación y determina como causal la mora en el pago de cuatro (4) cuotas quincenales para los funcionarios, y de dos (2) cuotas mensuales para los ex funcionarios.

El seguimiento a la cartera del programa de vivienda se lleva a cabo teniendo en cuenta normas de auditoría de general aceptación, lo establecido en la ley 87 de 1993, sobre el control interno en las entidades públicas y normas complementarias tendientes a la salvaguarda del patrimonio de la Entidad.

Por lo anterior, esta oficina realiza seguimiento al programa de vivienda, buscando un cumplimiento adecuado de los procesos y procedimientos, teniendo en cuenta los documentos soportes de pago, registros y personas responsables de su manejo.

DESARROLLO DE LA AUDITORIA

A. ANOTACIONES INICIALES

Se generó listado de cuenta consolidada y estados individuales de cuenta de los considerados en el alcance del seguimiento a la cartera del programa de vivienda.

B. PROCEDIMIENTO

- Generación de estado de cuenta en mora consolidado generado en el sistema Sicof. Módulo de Talento Humano Sistema del Programa de Vivienda.
- Se seleccionaron usuarios con 2 y más cuotas en mora generando los respectivos estados de cuenta individual.
- Se procedió al análisis individual
- Elaboración del informe

C. HERRAMIENTAS Y DOCUMENTOS

Software:

- Sistema de información financiera SICOF
- Programa Excel

Físicos:

- Estado de cuenta individual (mora)

D. DESARROLLO:

- **Usuarios con dos (2) o más cuotas en mora:** De acuerdo al reglamento del programa de vivienda se establecen 2 tipos de deudores: vinculados y desvinculados, para los primeros la cuota tiene periodicidad quincenal y se descuenta directamente de nómina. Para los desvinculados se estableció cuota mensual con fecha de vencimiento el día 10 de cada mes y la consignación se realiza en cuenta bancaria determinada por la tesorería de la Entidad para tal fin, el resultado de la consulta se refleja en el siguiente cuadro:

Identificac.	nombre	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital
			Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte		
71727909.9	CARDONA PAREJA RAUL ALEXANDER	902,073	36,790	97,282	1,170,076	650,403	3	130,994,079
1036928023	EACHEVERRY AGUDELO MILLEY CAROLINA	1,195,398	87,244	199,426	2,035,109	1,138,670	3	208,281,796
8391798	GOMEZ PEREZ ALIRIO LEON	621,030	21,083	65,107	1,194,023	435,942	3	87,776,081
32539954	HERNANDEZ VALENCIA GLORIA CRISTINA	498,415	15,233	39,826	674,557	328,819	3	66,161,931
43091347	PEREA GOMEZ DOLLYS ANGELIS	666,301	76,800	34,203	1,758,591	200,418	3	31,306,601
21812046	PEREZ ESPINAL DORALBA	210,867	13,987	13,835	406,143	88,403	3	17,672,263
35083104	TARRA GARCIA YANETH DEL CARMEN	675,187	22,685	22,714	1,730,530	125,198	3	24,462,775
70069215	TORO OCHOA CARLOS ARTURO	563,445	8,833	80,936	1,079,632	406,249	3	81,820,394
43723615	GONZALEZ GARCES ASTRID MARIA	510,780	17,357	89,313	996,647	556,029	4	74,499,683
98520651	GRAJALES VELEZ IVAN DARIO	159,738	7,260	17,906	213,867	106,960	4	21,525,060
39206482	OSORNO OSORNO CARMEN EMILIA	210,459	43,206	29,616	677,474	246,274	5	24,591,567
32317116	OTALVARO POSADA YOLANDA LUCIA	292,342	40,196	87,201	889,607	572,103	5	92,097,558
43575261	GAVIRIA GARCIA LUZ MARINA	367,931	32,238	67,828	1,343,259	526,909	6	41,940,275
32492915	LONDOÑO MONSALVE CONSUELO DEL SA	260,708	45,225	57,205	1,096,884	371,062	6	29,530,542
3517032	RAMIREZ GARCES DARIO DE JESUS	99,658	26,489	22,154	995,321	126,646	12	4,731,468
	Sumas	7,234,332	494,626	924,551	16,261,721	5,880,084		937,392,072

Al 22 de agosto se reportan 15 créditos en mora, correspondientes en su totalidad a ex funcionarios de la Entidad, de los cuales:

Número de Funcionarios	Cuotas en mora
8	3
2	4
2	5
2	6
1	12

Respecto a la gestión de cobro adelantada por la Oficina de Facturación y Cartera, la actuación se evidencia mediante el memorando remitido por el Líder de esa dependencia al subdirector de Gestión Administrativa y Financiera, radicado número 001439 del 22/06/2016, el cual tiene como asunto "Créditos del Programa de Vivienda en Mora radicado 001053 del 4 de Mayo de 2016".

Respecto a la gestión adelantada en relación con quienes a la fecha (22 de agosto de 2016) se reportan con cuatro (4) y mas cuotas en mora, la comunicación registra lo siguiente:

1. **GONZALEZ GARCÉS ASTRID MARÍA:** Saldo reportado en memorando al 20 de Junio 20 de 2016 de \$1.579.568,30; según el memorando la comunicación de cobro fue devuelta por la empresa de correos indicando que estaba cerrado, la deuda en mora se incrementa a la fecha a \$1.659.346

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
43723615	510,780	17,357	89,313	996,647	556,029	4	74,499,683	1,659,346

2. **GRAJALES VELEZ IVÁN DARÍO:** No fue objeto de reporte en el documento, a la fecha presenta la siguiente información.

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
98520651	159,738	7,260	17,906	213,867	106,960	4	21,525,060	345,993

3. **Osorno Osorno Carmen Emilia:** Saldo reportado en memorando al 20 de Junio de 2016, fue de \$755.654,64, la comunicación de cobro fue devuelta por la empresa de correo (dirección desconocida), a la fecha reporta un valor de \$996.570.

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
39206482	210,459	43,206	29,616	677,474	246,274	5	24,591,567	996,570

4. **Otalvaro Posada Yolanda:** Saldo reportado en memorando al 20 de junio de 2016 de \$636.326,02, la Señora Otalvaro Posada presentó al comité solicitud de refinanciación del crédito, a la fecha presenta saldo en mora de \$ 1.589.107.

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
32317116	292,342	40,196	87,201	889,607	572,103	5	92,097,558	1,589,107

5. **GAVIRIA GARCÍA LUZ MARINA:** Saldo en mora reportado en memorando al 20 de Junio de 2016 de \$1.940.023,06, según anotación obtenida por la Oficina de Facturación y Cobranzas del Área, este bien se encuentra hipotecado en el Banco AV VILLAS, a la fecha el saldo en mora del crédito es de \$1.970.023,06.

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
43575261	367,931	32,238	67,828	1,343,259	526,909	6	41,940,275	1,970,233

6. **Londoño Monsalve Consuelo del Socorro:** Saldo en mora reportado en memorando al 20 de Junio de 2016 de \$1.260.591,14, igualmente la Oficina de facturación y cobranzas reporta tener información de la ventanilla de registro (VUR) de préstamo por \$8.000.000, con pignoración del inmueble objeto de hipoteca, no obstante esta obligación fue cancelada el 5 de Abril de 2013, el saldo de la obligación a la fecha es de \$1.570.376, según se detalla en el siguiente cuadro:

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
32492915	260,708	45,225	57,205	1,096,884	371,062	6	29,530,542	1,570,376

7. **RAMIREZ GARCÉS DARÍO DE JESÚS:** Saldo en mora reportado en memorando al 20 de Junio de 2016 es de \$1.185.207,30, el saldo en mora a la fecha es de \$1.170.610.

Identificac.	Vr Cuota	Saldos vencidos				# Cuota Vencida	Total capital	Total Saldo mora
		Int. Mora	Admon	Capital	Int. cte			
3517032	99,658	26,489	22,154	995,321	126,646	12	4,731,468	1,170,610

CONCLUSIONES:

1. Se evidencia incremento en los saldos de cartera en mora en los créditos que al 22 de Agosto de 2016, presentan cuatro (4) y más cuotas en mora, según memorando con radicado número 001439 del 22 de Junio de 2016, la gestión de cobro debe ser efectiva, garantizar que los avisos de cobro lleguen a su destinatario, teniendo en cuenta que los bienes se encuentran referenciados en la Entidad.
2. Es importante requerir del Comité del programa de Vivienda, su pronunciamiento respecto a créditos con cuatro (4) y mas cuotas en mora, pues el incremento periódico de estos saldos evidencia un riesgo para la calidad de la cartera.
3. No obstante la Entidad poseer hipoteca en primer grado sobre los bienes, no deja de ser novedosa otra pignoración a estos bienes, por lo cual es importante que el Comité de Vivienda y la Oficina Jurídica administrativa tengan conocimiento de estos hechos.
4. Se solicita la elaboración del plan de mejoramiento respectivo e informarlo a la dependencia de Auditoría Interna

FIRMAS

Nombre completo	Responsabilidad	Firma
LINA MARÍA HINCAPIÉ LONDOÑO	Jefe Auditoría Interna	
VÍCTOR RAÚL RODRÍGUEZ RENDÓN	Auditor	
MARIO ENRIQUE ORTIZ MORENO	Auditor	