

	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

Auditoría N° 04		
Fecha		
Día	Mes	Año
29	12	2017

Informe de visitas a usuarios del programa de vivienda	
Representante de la Auditoría:	Lina María Hincapié Londoño
Auditor Líder:	Lina María Hincapié Londoño
Audidores:	Rosalba Gómez Ramírez Andersson Benitez Ramirez Víctor Raúl Rodríguez Rendón Wesly Urán Ramirez
Objetivo General	Verificar la correcta administración del Programa de vivienda del Área Metropolitana del valle de Aburrá.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verificar que los créditos otorgados a los funcionarios cumplan con el objeto social del programa. ○ Hacer seguimiento a la cartera de los créditos adjudicados. ○ Verificar que los funcionarios beneficiarios de los créditos de vivienda estén habitando el inmueble.
Alcance:	Programa de vivienda de la Entidad
Fecha de apertura:	20 de noviembre de 2017
Fecha de cierre:	29 de diciembre de 2017

Aspectos Generales:

1. Introducción:

De acuerdo al decreto 1567 de 1998 los programas de bienestar social que adelantan las entidades públicas deberán enmarcarse dentro del área de protección y servicios sociales y del área de calidad de vida laboral, de forma tal que atiendan las necesidades de protección, ocio, identidad y aprendizaje del empleado y su familia para mejorar sus niveles de salud, vivienda, recreación, cultura y educación.

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. El programa de vivienda está reglamentado mediante la



	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

Resolución Metropolitana 000232 del 20 de febrero de 2017 “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”.

La auditoría al 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.

2. La Entidad:

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá es una Entidad administrativa de derecho público que asocia los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá. Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Envigado, Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Caldas, creada mediante Ordenanza Departamental N° 34 de noviembre 27 de 1980, para la promoción, planificación y coordinación del desarrollo conjunto y la prestación de servicios de los municipios que la conforman.

Actualmente cumple funciones de:

- Planificar el territorio puesto bajo su jurisdicción.
- Ser autoridad ambiental en la zona urbana de los municipios que la conforman.
- Ser autoridad de transporte masivo y metropolitano.
- Ejecutar obras de interés metropolitano

Aspectos Preliminares:

1. Anotaciones iniciales:

La auditoría se realiza teniendo en cuenta los principios de auditoría de general aceptación

2. Procedimiento:

1. Se consultaron las auditorías anteriores al Programa de Vivienda.
2. Se efectuó seguimiento a los procedimientos de cartera, adjudicación de créditos y se realizaron visitas domiciliarias de verificación.
3. Se consultó el expediente de actas de comité del programa
4. Se clasificó y evaluó la información obtenida



	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

5. Se realizaron las confirmaciones y verificaciones necesarias
6. Se consolida el informe de la presente auditoria

3. HERRAMIENTAS Y DOCUMENTOS:

Las herramientas informáticas y documentos utilizados en la Auditoría al cierre de los estados financieros fueron:

1. Informática: sistema de información financiera SICOF
2. Documentos físicos: Carpetas de actas de comité, registro fotográfico
3. Carpetas de adjudicación de crédito de vivienda de cada uno de los funcionarios beneficiarios del programa de vivienda.

Desarrollo de la Auditoría:

De acuerdo a las Resoluciones 00603 del 28 de abril de 2010, 0499 del 15 de mayo de 2014 y 001419 del 8 de octubre de 2014, 1928 del 16 de octubre de 2015, compiladas en la resolución metropolitana número 000232 del 20 de febrero de 2017, reglamentan el programa de vivienda de la Entidad, entendida su estructuración conforme a postulados de administración pública y con el fin de agilizar el proceso de los créditos de vivienda, los cuales deben desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad.

Con fundamento a lo anterior se procedió a realizar seguimiento a la información registrada en los sistemas de información financiera de la Entidad relacionados con la administración del programa de vivienda.

Información del sistema SICOF módulo de vivienda al 29 de diciembre de 2017, nos mostró el comportamiento del programa que a continuación se detalla:

Total créditos otorgados	185 créditos
Total usuarios con créditos vigentes	174 usuarios
Valor aprobado en créditos de vivienda	\$25,895,417,675
Valor liquidado de los créditos vigentes	\$24.662.489.039
Número de créditos con 2 y mas cuotas en mora	12 créditos
Valor capital adeudado por créditos	\$19,604,105,086

	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

Valor capital en mora	\$ 13,815.223
Valor interés corriente en mora	\$ 4,648,073

La Entidad al 29 de diciembre de 2017 tiene una cartera con funcionarios y ex funcionarios por valor de \$19.604.105.086, encontrándose en mora la suma de \$19,246,143, equivalentes al 0.15%, el programa cuenta con 158 usuarios activos de los cuales 21 presentan algún tipo de mora, es decir el 13.29%, en su totalidad ex funcionarios.

Cuadro N°1: Porcentaje cartera.

Valor Cartera	% Cartera	Nº Usuarios	% Usuarios
13,815,223	0.05%	26	14.05%
25,895,417,675	100.00%	185	100.00%

Fuente: Equipo auditor.

El 100% de los funcionarios que adeudan cartera están desvinculados de la Entidad, en la siguiente tabla se relacionan los usuarios del programa de vivienda que al 29 de diciembre de 2017 presentaban mora de 2 y mas cuotas:

Cuadro N°2: Cartera morosa con más de dos (2) cuotas.

Cédula	Nombre	Interés Mora	Administración	saldo Capital	Saldo interes	Total deuda
43,838,038	AMAYA MACIAS ASTRID ELENA	3,942	18,754	455,640	187,389	75,567,939
71,555,015	AYORA HERNANDEZ GABRIEL JAIME	22,751	25,869	1,218,279	256,639	103,446,557
43,723,615	GONZALEZ GARCES ASTRID MARIA	9,278	33,961	679,544	216,476	68,828,882
71,782,430	LONDOÑO RODRIGUEZ ANDRES FELIPE	5,683	50,586	711,103	492,764	199,091,270
32,317,116	OTALVARO POSADA YOLANDA LUCIA	6,782	50,610	742,757	425,850	86,077,868
43,091,347	PEREA GOMEZ DOLLYS ANGELIS	22,978	13,220	1,224,035	96,857	21,092,011
21,812,046	PEREZ ESPINAL DORALBA	1,758	3,807	291,725	36,860	14,771,654
43,562,089	RAVE HERRERA BEATRIZ ELENA	16,094	34,506	1,185,372	334,253	134,738,350
70,069,215	TORO OCHOA CARLOS ARTURO	3,524	38,567	751,459	264,732	75,549,464
22,239,383	ZULETA CANDAMIL NAYIVE TATIANA	4,980	25,306	614,537	259,939	104,801,855
1,036,928,023	ECHEVERRY AGUDELO MILLEY CAROLINA	41,033	200,023	2,826,041	1,541,385	196,461,079

Fuente: Cartera SICOF.

Tasa de Interés:

Se aplica una tasa de mora del 31.73% efectiva anual, concordante con el reglamento Interno del Comité de vivienda y teniendo la tasa determinada por la superintendencia financiera en resolución 1298 del 29 de septiembre de 2017 al certificar el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario y tasa de usura para el cuarto trimestre de 2017.



INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

Es importante tener en cuenta que el literal a del artículo 17 de la resolución 000232 del 20 de febrero de 2017 determina:

“La mora en el pago de cuatro (4) cuotas quincenales para los funcionarios y de dos (2) cuotas mensuales para los ex funcionarios, para lo cual deberá adelantarse el respectivo proceso judicial, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por el Comité del Programa de Vivienda”. Los cuales deberán ser llevados al Comité de Conciliación”.

1. Visitas usuarios créditos de vivienda:

De conformidad con el reglamento interno de vivienda (artículo 6º Resolución Metropolitana 000232 del 20 de febrero de 2017) a la Oficina de Auditoría Interna le compete

“Verificar la correcta destinación de los créditos otorgados e igualmente deberá monitorear semestralmente, durante la vigencia de los créditos, que los beneficiarios se encuentre habitando el inmueble para el cual se le otorgó dicho crédito e informar al comité de vivienda y al Director de la Entidad el resultado de dicho control”.

Mediante método aleatorio realizado por el funcionario Carlos Ignacio Escobar adscrito a la oficina de sistemas de información metropolitano y de un universo de 185 créditos, se seleccionó una muestra de 20 usuarios con créditos de vivienda activos, a los cuales se les efectuó visita de verificación, constatando que son ellos y su grupo familiar quien residen en los respectivos inmuebles. Así mismo se realizó un análisis del 100 % de los créditos otorgados en la vigencia 2017

Las visita realizadas corresponden a los siguientes beneficiarios:

Nombre	Observaciones
Borja Pineda Diana Marcela	Atendió la visita personalmente.
Cardona Pareja Raul Alexander	Atendió la visita personalmente.
Carvajal Chica Juan Pablo	Atendió la visita personalmente.
Diaz Diaz Claudia	Atendió la visita personalmente.
Diaz Villada Claudia Andrea	Atendió la visita personalmente.
Facio Lince Prada Mauricio	No se verificó, el exfuncionario está fuera del país.
Galeano Guzman Yamile	Atendió la visita personalmente.
Garcia Mejia Luis Samuel	Atendió la visita personalmente.





INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

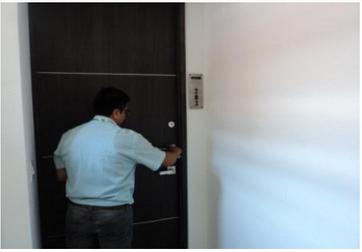
Código: F-GCM-25

Versión: 02

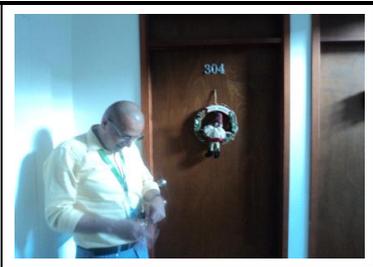
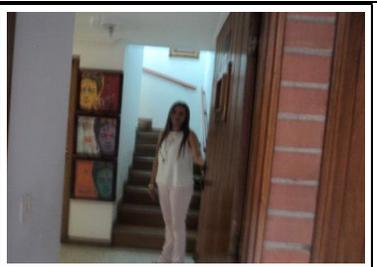
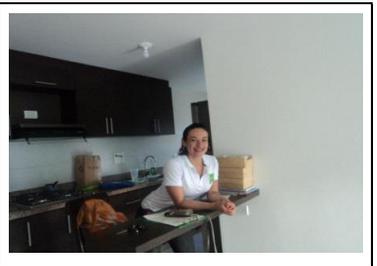
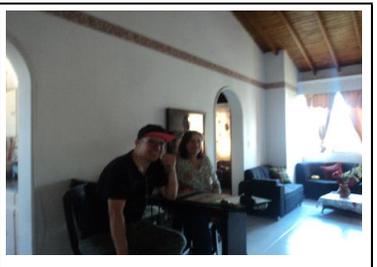
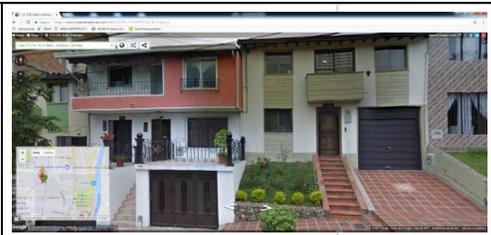
Fecha: 31/07/2017

Nombre	Observaciones
Gomez Carvajal Teresa De Jesus	Atendió la visita personalmente.
Henao Velasquez Oscar Andres	Atendió la visita personalmente.
Lozano Muñeton Marta Isabel	Atendió la visita personalmente.
Marin Valencia Janeth Milena	Atendió la visita personalmente.
Mejia Naranjo Juan Carlos	Atendió la visita personalmente.
Pelaez Correa Jorge Hugo	Atendió la visita personalmente.
Rico Palacio Maribel	Atendió la visita personalmente.
Salazar Velasquez Carlos Alberto	Atendió la visita personalmente.
Tobon Zuluaga Wilson Andres	Atendió la visita personalmente.
Valencia Chavarria Lina Maria	Atendió la visita personalmente.
Velez Montoya Sor Isabel	Atendió la visita personalmente.
Velez Riaza Luz Marina	Atendió la visita personalmente.

Algunos de los registros fotográficos realizados durante las visitas:

Pelaez Correa Jorge Hugo		Diaz Diaz Claudia	
Valencia Chavarria Lina Maria		Mejia Naranjo Juan Carlos	



<p>Cardona Pareja Raul Alexander</p>		<p>Rico Palacio Maribel</p>	
<p>Garcia Mejia Luis Samuel</p>		<p>Galeano Guzman Yamile</p>	
<p>Diaz Villada Claudia Andrea</p>		<p>Henao Velasquez Oscar Andres</p>	
<p>Gomez Carvajal Teresa De Jesus</p>		<p>Velez Montoya Sor Isabel</p>	

2. Actas del Comité Programa de vivienda:

Conforme a la resolución metropolitana número 000232 del 20 de febrero de 2017, el Comité del Programa de Vivienda, se reunirá como mínimo dos veces al año para conceder créditos y cada que el presidente del comité lo considere necesario, en cumplimiento de lo cual se soporta información de las siguientes actas de reunión:



INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

Acta	Fecha	Asunto
Acta 01	08 ene 2017	Revisar y aprobar los cambios en la Resolución del Programa de Vivienda.
Acta 02	08 ene 2017	Se revisaron las propuestas de cambio
	23 feb 2017	Comunicaciones invitó a los funcionarios a conocer la nueva reglamentación del Programa de Vivienda en la Resolución 00232 del 20 de febrero de 2017. Se programó reunión para el 1-03-2017 a las 10:00 A.M.
Acta 03	01 mar 2017	Divulgación del nuevo reglamento de vivienda
Al Oído	02 mar 2017	Se hace convocatoria para el 10 de Marzo de 2017 para evaluar solicitudes para adjudicación de créditos de vivienda.
Acta 04	13 mar 2017	Se analizan observaciones a los soportes que anexaron algunos de los funcionarios
Acta 05	15 mar 2017	Aclaración documentación aportada con solicitud de crédito.
Acta 06	02 may 2017	Análisis documentación dirigida al Comité de Vivienda
Acta 07	30 jun 2017	Análisis documentación dirigida al Comité de Vivienda
Acta 08	06 dic 2017	En esta reunión se analiza la viabilidad de que Diana Borja y Santiago Martínez vendan las dos propiedades para adquirir una propiedad más grande.
Acta 01 de Adjudicaciones	25 mar 2017	Adjudicación de créditos. Se presentaron 33 solicitudes: 6 para compra, 4 para cambio y 3 para cancelación de hipoteca o leasing habitacional. Estas solicitudes corresponden a 6 funcionarios de C.A., 2 a funcionarios de L.N.R. y 25 a funcionarios en provisionalidad. De las 33 solicitudes no se aprobaron 5 solicitudes y de los 28 aprobados se quedaron sin adjudicar 4 por agotamiento del presupuesto.
Acta 02 de Adjudicaciones	02 ago 2017	Se adjudicaron los cuatro créditos aprobados en la primera reunión de adjudicaciones, a los cuales no les había alcanzado recursos para su respectivo desembolso.
Acta 03 de Adjudicaciones	25 oct 2017	Se aprueba un crédito de vivienda para cubrir un CRÉDITO DE CONSUMO EN LA COOPERATIVA J.F.K a la funcionaria Blanca Luz Mejía, por valor de \$190.000.000



3. Análisis Financiero de las solicitudes: Los créditos de vivienda concedidos por el Comité de Vivienda están expresados en salarios mínimos legales

vigentes (S.M.L.M.V. - \$723.737), de conformidad con la siguiente tabla expresada en el artículo 10 de la Resolución Metropolitana 000232 del 20 de Febrero de 2017, así:

TABLA EN # DE SALARIOS MÍNIMOS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA, SEGÚN EL NIVEL JERÁRQUICO						
Nivel Jerárquico	Compra de Vivienda	Construcción de vivienda	Cancelación de hipoteca	Cancelación Leasing	Mejoras y/o Reparaciones	Cambio de vivienda
Asistencial	200	160	160	160	60	200
Tecnico Operativo	220	176	176	176	66	220
Tecnico Administrativo	240	192	192	192	72	240
Profesional 0	320	256	256	256	96	320
Profesional 1	340	272	272	272	102	340
Profesional 2	360	288	288	288	108	360
Profesional 3	450	360	360	360	135	450
Asesor y Jefe de Oficina	450	360	360	360	135	450
Directivo 1	480	384	384	384	144	480
Directivo 2	530	424	424	424	159	530
TABLA DE MONTOS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA, SEGÚN EL NIVEL JERÁRQUICO						
Asistencial	\$ 147,543,400	\$ 118,034,720	\$ 118,034,720	\$ 118,034,720	\$ 44,263,020	\$ 147,543,400
Tecnico Operativo	\$ 162,297,740	\$ 129,838,192	\$ 129,838,192	\$ 129,838,192	\$ 48,689,322	\$ 162,297,740
Tecnico Administrativo	\$ 177,052,080	\$ 141,641,664	\$ 141,641,664	\$ 141,641,664	\$ 53,115,624	\$ 177,052,080
Profesional 0	\$ 236,069,440	\$ 188,855,552	\$ 188,855,552	\$ 188,855,552	\$ 70,820,832	\$ 236,069,440
Profesional 1	\$ 250,823,780	\$ 200,659,024	\$ 200,659,024	\$ 200,659,024	\$ 75,247,134	\$ 250,823,780
Profesional 2	\$ 265,578,120	\$ 212,462,496	\$ 212,462,496	\$ 212,462,496	\$ 79,673,436	\$ 265,578,120
Profesional 3	\$ 331,972,650	\$ 265,578,120	\$ 265,578,120	\$ 265,578,120	\$ 99,591,795	\$ 331,972,650
Asesor y Jefe de Oficina	\$ 331,972,650	\$ 265,578,120	\$ 265,578,120	\$ 265,578,120	\$ 99,591,795	\$ 331,972,650
Directivo 1	\$ 354,104,160	\$ 283,283,328	\$ 283,283,328	\$ 283,283,328	\$ 106,231,248	\$ 354,104,160
Directivo 2	\$ 390,990,010	\$ 312,792,008	\$ 312,792,008	\$ 312,792,008	\$ 117,297,003	\$ 390,990,010

Acta de Adjudicación N°1 del 25 de marzo de 2017: Las solicitudes presentadas para la primera reunión de adjudicación fueron las siguientes:

SOLICITUDES DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA PRESENTADAS PARA LA PRIMERA ADJUDICACIÓN VIGENCIA 2017

Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitud
1	3,507,598.0	Rivera Garces Diego Alberto	Compra vivienda	250,800,000
2	98,592,401.0	Mejia Zapata Dayron Alberto	Cambio vivienda	177,000,000
3	71,763,413.0	Mora Vasquez Jorge Eliecer	Compra vivienda	150,000,000
4	1,017,147,747.0	Marin Palacios Juan Jose	Compra vivienda	250,800,000
5	71,709,720.0	Correa Barrera Sergio Alberto	Compra vivienda	154,900,000
6	98,624,088.0	Robledo Giraldo Oscar Andres	Cambio vivienda	136,400,000
7	43,987,603.0	Galeano Guzman Yamile	Compra vivienda	214,800,000
8	71,266,264.0	Uran Ramirez Wesly	Compra vivienda	250,800,000
9	43,276,978.0	Hoyos Giraldo Diana Catalina	Compra vivienda	240,000,000
10	8,104,846.0	Carvajal Henao Alejandro	Compra vivienda	250,800,000
11	8,101,725.0	Cardona Toro Juan David	Compra vivienda	236,000,000
12	43,180,845.0	Borja Pineda Diana Marcela	Compra vivienda	250,800,000
13	44,007,395.0	Agudelo Osorio Daisy Johanna	Compra vivienda	330,000,000
14	1,037,614,759.0	Hernandez Montoya Felipe	Compra vivienda	191,700,000
15	79,300,831.0	Gomez Ramirez Gabriel Jaime	Compra vivienda	146,400,000
16	71,022,409.0	Vargas Roldan John Jairo De Jesus	Cambio vivienda	250,800,000
17	43,180,663.0	Orozco Ramirez Laura Cristina	Cancelación Hipoteca	188,855,000
18	1,017,191,128.0	Marulanda Sanmartin Laura Alejandra	Compra vivienda	236,000,000
19	15,444,038.0	Quintero Serna Daniel Yulian	Compra vivienda	176,000,000
20	43,536,353.0	Giraldo Jaramillo Lina Maria	Compra vivienda	136,400,000
21		ANULADO		
22	1,040,733,990.0	Giraldo Herrera Carlos Mauro	Compra vivienda	147,500,000
23	70,385,510.0	Duque Ramirez Hector Alonso	Compra vivienda	250,800,000
24	98,581,167.0	Pelaez Correa Jorge Hugo	Compra vivienda	236,000,000
25	98,564,884.0	Torres Hernandez Wilson Alberto	Compra vivienda	162,000,000
26	43,668,412.0	Urrego Larrea María Camila	Compra vivienda	140,000,000
27	8,359,715.0	Benavides Arteaga Sebastian	Compra vivienda	236,000,000
28		ANULADO		
29		ANULADO		
30	43,605,323.0	Echeverri Gomez Ruby Estela	Compra vivienda	147,500,000
31	71,023,788.0	Varela Puerta Carlos Tulio	Compra vivienda	147,500,000
32	43,088,930.0	Pertuz Herrera Mónica Patricia	Cambio vivienda	250,823,780
33		ANULADO		
34	43,641,058.0	Lopez Gomez Deisy Maria	Compra vivienda	177,000,000
35	15,507,768.0	Rodriguez Hernandez Santiago Leon	Compra vivienda	250,000,000
36	7,787,179.0	Piedrahita Robledo Víctor Hugo	Cancelación Hipoteca	100,000,000
37	70,114,448.0	Correa Vélez Alvaro Javier	Cancelación Hipoteca	99,000,000
38	43,605,323.0	Echeverri Gomez Ruby Estela	Compra vivienda	80,000,000

TOTAL 6,643,378,780

El Comité de Vivienda luego de analizada la información presentada aprobó las siguientes solicitudes.

SOLICITUDES APROBADAS EN LA PRIMERA REUNIÓN DE ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

Ord	Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitado
1	25	98,564,884.0	Torres Hernandez Wilson Alberto	Compra vivienda	162,000,000
2	5	71,709,720.0	Correa Barrera Sergio Alberto	Compra vivienda	154,900,000
4	34	43,641,058.0	Lopez Gomez Deisy Maria	Compra vivienda	177,000,000
5	2	98,592,401.0	Mejia Zapata Dayron Alberto	Cambio vivienda	177,000,000
7	13	44,007,395.0	Agudelo Osorio Daisy Johanna	Compra vivienda	330,000,000
9	4	1,017,147,747.0	Marin Palacios Juan Jose	Compra vivienda	250,800,000
10	8	71,266,264.0	Uran Ramirez Wesly	Compra vivienda	250,800,000
11	35	15,507,768.0	Rodriguez Hernandez Santiago Leon	Compra vivienda	250,000,000
12	19	15,444,038.0	Quintero Serna Daniel Yulian	Compra vivienda	176,000,000
13	30	43,605,323.0	Echeverri Gomez Ruby Estela	Compra vivienda	147,500,000
14	22	1,040,733,990.0	Giraldo Herrera Carlos Mauro	Compra vivienda	147,500,000
16	7	43,987,603.0	Galeano Guzman Yamile	Compra vivienda	214,800,000
17	12	43,180,845.0	Borja Pineda Diana Marcela	Compra vivienda	250,800,000
18	9	43,276,978.0	Hoyos Giraldo Diana Catalina	Compra vivienda	240,000,000
19	20	43,536,353.0	Giraldo Jaramillo Lina Maria	Compra vivienda	136,400,000
20	23	70,385,510.0	Duque Ramirez Hector Alonso	Compra vivienda	250,800,000
21	18	1,017,191,128.0	Marulanda Sanmartin Laura Alejandra	Compra vivienda	236,000,000
22	3	71,763,413.0	Mora Vasquez Jorge Elecer	Compra vivienda	150,000,000
24	15	79,300,831.0	Gomez Ramirez Gabriel Jaime	Compra vivienda	146,400,000
25	24	98,581,167.0	Pelaez Correa Jorge Hugo	Compra vivienda	236,000,000
26	31	71,023,788.0	Varela Puerta Carlos Tulio	Compra vivienda	147,500,000
27	14	1,037,614,759.0	Hernandez Montoya Felipe	Compra vivienda	191,700,000
28	27	8,359,715.0	Benavides Arteaga Sebastian	Compra vivienda	236,000,000
29	1	3,507,598.0	Rivera Garcés Diego Alberto	Compra vivienda	250,800,000
30	10	8,104,846.0	Carvajal Henao Alejandro	Compra vivienda	250,800,000
31	11	8,101,725.0	Cardona Toro Juan David	Compra vivienda	236,000,000
32	16	71,022,409.0	Vargas Roldan John Jairo De Jesus	Cambio vivienda	250,800,000
33	6	98,624,088.0	Robledo Giraldo Oscar Andres	Cambio vivienda	136,400,000
	17	43,180,663.0	Orozco Ramirez Laura Cristina	Cancelación Hipoteca	188,855,000

TOTAL 6,643,378,780



INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

Para los créditos de vivienda el Programa cuenta con un valor de \$5.100.000.000 según la disponibilidad presupuestal N°725 del 7 de marzo de 2017, por lo cual solamente se desembolsan créditos hasta cubrir el valor de la disponibilidad y por lo tanto los créditos adjudicados son los siguientes:

CREDITOS ADJUDICADOS SEGÚN ACTA N°1 DEL 25 DE MARZO DE 2017

Ord	Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitado	Vr. Aprobado
1	25	98,564,884.0	Torres Hernandez Wilson Alberto	Compra vivienda	162,000,000	162,000,000
2	5	71,709,720.0	Correa Barrera Sergio Alberto	Compra vivienda	154,900,000	154,900,000
4	34	43,641,058.0	Lopez Gomez Deisy Maria	Compra vivienda	177,000,000	177,000,000
5	2	98,592,401.0	Mejia Zapata Dayron Alberto	Cambio vivienda	177,000,000	177,000,000
7	13	44,007,395.0	Agudelo Osorio Daisy Johanna	Compra vivienda	330,000,000	330,000,000
9	4	1,017,147,747.0	Marin Palacios Juan Jose	Compra vivienda	250,800,000	250,800,000
10	8	71,266,264.0	Uran Ramirez Wesly	Compra vivienda	250,800,000	250,000,000
11	35	15,507,768.0	Rodriguez Hernandez Santiago Leon	Compra vivienda	250,000,000	250,000,000
12	19	15,444,038.0	Quintero Serna Daniel Yulian	Compra vivienda	176,000,000	176,000,000
13	30	43,605,323.0	Echeverri Gomez Ruby Estela	Compra vivienda	147,500,000	147,500,000
14	22	1,040,733,990.0	Giraldo Herrera Carlos Mauro	Compra vivienda	147,500,000	147,500,000
16	7	43,987,603.0	Galeano Guzman Yamile	Compra vivienda	214,800,000	214,800,000
17	12	43,180,845.0	Borja Pineda Diana Marcela	Compra vivienda	250,800,000	250,800,000
18	9	43,276,978.0	Hoyos Giraldo Diana Catalina	Compra vivienda	240,000,000	240,000,000
19	20	43,536,353.0	Giraldo Jaramillo Lina Maria	Compra vivienda	136,400,000	136,400,000
20	23	70,385,510.0	Duque Ramirez Hector Alonso	Compra vivienda	250,800,000	250,800,000
21	18	1,017,191,128.0	Marulanda Sanmartin Laura Alejandra	Compra vivienda	236,000,000	236,000,000
22	3	71,763,413.0	Mora Vasquez Jorge Eliecer	Compra vivienda	150,000,000	150,000,000
24	15	79,300,831.0	Gomez Ramirez Gabriel Jaime	Compra vivienda	146,400,000	146,400,000
25	24	98,581,167.0	Pelaez Correa Jorge Hugo	Compra vivienda	236,000,000	236,000,000
26	31	71,023,788.0	Varela Puerta Carlos Tulio	Compra vivienda	147,500,000	147,500,000
27	14	1,037,614,759.0	Hernandez Montoya Felipe	Compra vivienda	191,700,000	191,700,000
28	27	8,359,715.0	Benavides Arteaga Sebastian	Compra vivienda	236,000,000	236,000,000
29	1	3,507,598.0	Rivera Garces Diego Alberto	Compra vivienda	250,800,000	250,800,000

TOTAL 6,643,378,780 4,909,900,000

CRÉDITOS APROBADOS Y NO ADJUDICADOS: Por agotamiento de la disponibilidad presupuestal N°725 del 7 de marzo de 2017, quedaron aprobados pero no adjudicados, hasta que se cuente con una nueva disponibilidad, las siguientes solicitudes:

	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

CRÉDITOS APROBADOS Y PENDIENTES DE ADJUDICACIÓN POR FALTA DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Ord	Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitado
30	10	8,104,846.0	Carvajal Henao Alejandro	Compra vivienda	250,800,000
31	11	8,101,725.0	Cardona Toro Juan David	Compra vivienda	236,000,000
32	16	71,022,409.0	Vargas Roldan John Jairo De Jesus	Cambio vivienda	250,800,000
33	6	98,624,088.0	Robledo Giraldo Oscar Andres	Cambio vivienda	136,400,000

TOTAL 874,000,000

En la reunión y luego de analizar la respectiva información anexa a cada una de las solicitudes de crédito, por incumplimiento de alguno o algunos de los requisitos de la Resolución N°000232 del 20 de Febrero de 2017, no se aprobaron las siguientes solicitudes:

SOLICITUDES QUE NO CUMPLEN LOS REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN 000232 DEL 20 DE FEBRERO DE 2017

Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitado
17	43,180,663.0	Orozco Ramirez Laura Cristina	Cancelación Hipoteca	188,855,000
26	43,668,412.0	Urrego Larrea María Camila	Compra vivienda	140,000,000
32	43,088,930.0	Pertuz Herrera Mónica Patricia	Cambio vivienda	250,823,780
36	7,787,179.0	Piedrahita Robledo Víctor Hugo	Cancelación Hipoteca	100,000,000
37	70,114,448.0	Correa Vélez Alvaro Javier	Cancelación Hipoteca	99,000,000

TOTAL 778,678,780

Crédito a Dayron Alberto Mejía Zapata: Este crédito otorgado en la primera reunión de adjudicaciones del Programa de Vivienda tiene varias observaciones:

OBSERVACIÓN N°1: Anexa los siguientes certificados catastrales de que no poseen vivienda ni él ni su compañera.

Certificado de Catastro Departamental N°290082 del 27 de febrero de 2017, con vencimiento el 28 de mayo de 2017, certificando que no posee bienes en ninguno de los municipios del Departamento de Antioquia, excepto Medellín.

Certificado de Catastro Distrital N°W-256329 del 1 de marzo de 2017, certificando que no posee bienes en el distrito capital.

Certificado catastral nacional IGAC N°3793-757006-82302-0 del 27 de





INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

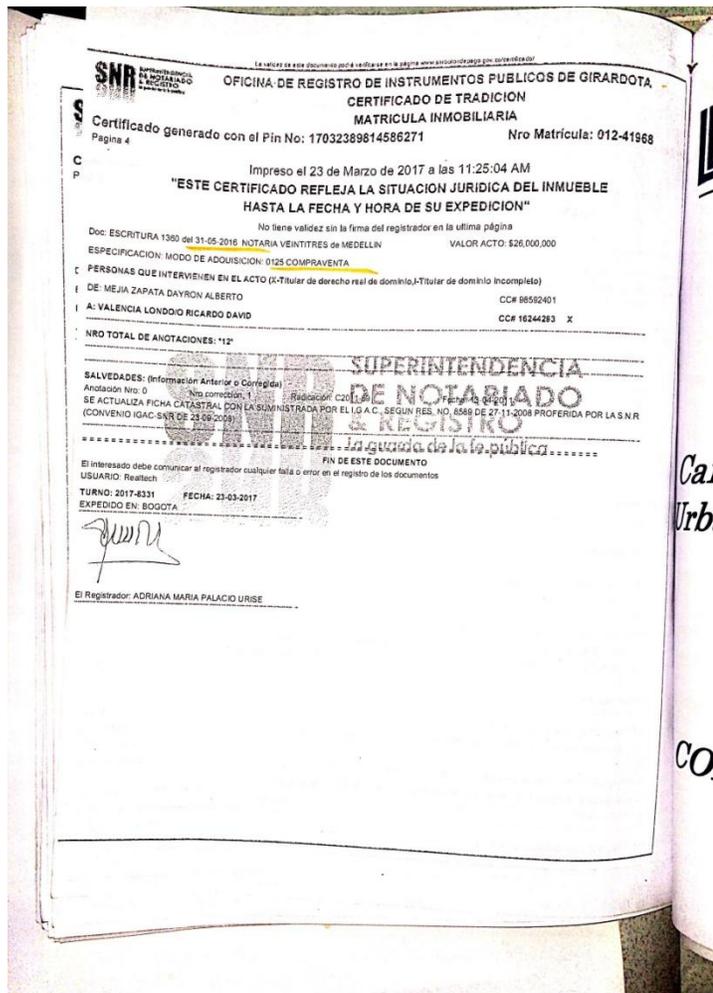
Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

febrero de 2017, certificando que el funcionario no se encuentra inscrito en la base de datos.

OBSERVACIÓN N°2: Solicitó y se le aprobó un crédito para cambio de vivienda, sin tener vivienda.

OBSERVACIÓN N°3: Certificado de Libertad en el que consta el registro de la venta de la casa desde el 31 de mayo de 2016, por eso los certificados de catastro certifican el no poseer vivienda



En esta página está el avalúo de la propiedad que Dayron vendió el 2 de Marzo de 2016, el 31 de mayo de 2016 hizo escritura de venta y el 19 de



Julio registró la venta.

OBSERVACIÓN N°4: Anexo Certificado Avalúo Comercial de la casa N°5372-0217 de LA LONJA PROPIEDAD RAÍZ solicitado por DAYRON ALBERTO MEJÍA ZAPATA, por valor de \$110.089.500, expedido por de la propiedad ubicada en la carrera 87 #39-02 casa 133, Urbanización Luna Lunera P.H, de Copacabana Antioquia. La fecha de este avalúo fue del día 10 de mayo de 2017, sin ser él el propietario de la vivienda desde mayo de 2016.





INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

OBSERVACIÓN N°5: En esta página se observa que el avalúo corresponde a la casa que el funcionario Dayron Mejía vendió el 2 de marzo de 2016.

CERTIFICADO
VALORACIÓN SOCIAL

Avalúo N° 5372 - 0217
Carrera 87 N° 39 - 02 Casa 133 Casa N° 133
Urbanización Luna Lunera
Machado
Copacabana - Ant
Páginas 1 de 7

1. INFORMACIÓN BÁSICA AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: DAYRON ALBERTO MEJIA ZAPATA

FECHA DEL AVALUO: 10 de mayo de 2017

NUMERO DEL AVALUO: 5372 - 0217 / Barrio Machado / Copacabana.

FECHA DE INSPECCION: 4 de mayo de 2017

PERITO ASIGNADO: Steven González David R.A.A. AVAL - 1039459122.

DESTINADO A: ÁREA METROPOLITANA VALLE DE ABURRA.

CONDICIONES LIMITATIVAS: Las áreas construidas fueron tomadas en visita y en escritura suministrada.

DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 87 N° 39 - 02 Casa N° 133 Manzana E. Urbanización Luna Lunera. Barrio Machado. Municipio de Copacabana. Departamento Antioquia.

OBJETO DEL AVALUO: Determinar el valor comercial de una casa en primer, ubicada en una urbanización cerrada.

DESTINACION ACTUAL: Vivienda.

2. TITULACION

PROPIETARIO: DAYRON ALBERTO MEJIA ZAPATA.
La anterior información no constituye estudio de títulos.

DOCUMENTACION ESTUDIADA: Copia de escritura pública N° 1.360 del 31 de mayo de 2016 de la notaría 23 de Medellín, copia de impuesto predial, periodo 2 de 2017 y copia de factura de servicios públicos mes de abril de 2017.

MATRICULA INMOBILIARIA: 012 - 41968 de la Oficina de Registro de Copacabana.

AVALUO CATASTRAL 2017: \$ 26.353.753.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Sector: Urbano.
Estrato: Dos.
Uso predominante: Residencial.
Tipo de vía: Asfaltadas.
Transporte público: Si
Suficiente: Si.

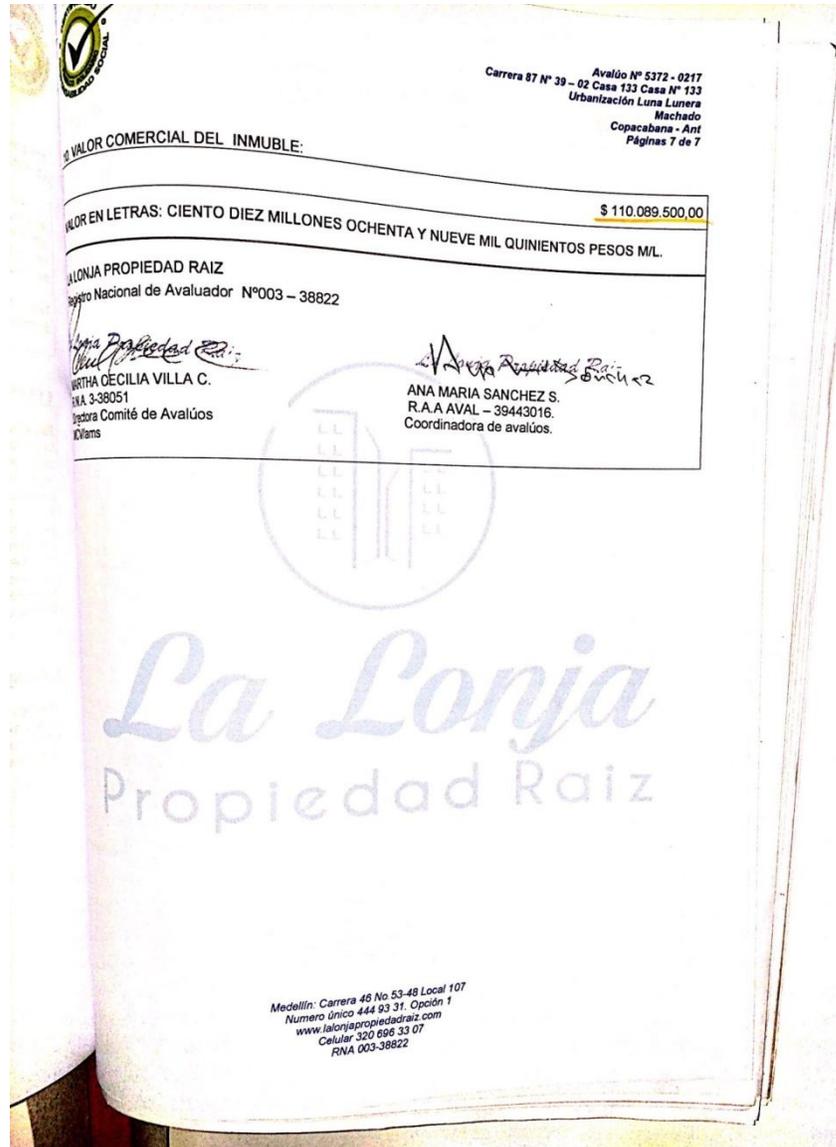
Medellín: Carrera 46 No 53-48 Local 107
Numero único 444 93 31. Opción 1
www.laiontopropiedadraiz.com
Celular: 320 696 33 07
RNA 003-38822

OBSERVACIÓN N°6: Se observa que también aportó una copia de escritura de cuando aparecía como propietario (escritura 1.360 del 31 de mayo de 2016), en el que Dayron aparece como dueño de la propiedad. Para obtener



el avalúo catastral de la vivienda que ya no es del funcionario.

El avalúo fue emitido por valor de \$110.089.500, tal como aparece en la siguiente copia:



OBSERVACIÓN N°7: El funcionario desde el mes de marzo de 2016 adquirió el apartamento en Hacienda Niquía, el cual fue adquirido mediante contrato de cesión de derechos de beneficio el 5 de marzo de 2016 y se firmó el 3 de abril de 2016.

	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

OBSERVACIÓN N°8: Al funcionario le permitieron vender en marzo de 2016 y no canceló el crédito vigente, el cual aún le están deduciendo por nómina y el cual fue para reforma.

OBSERVACIÓN N°9: Para el crédito desembolsado en Septiembre no le descontaron el saldo de \$8.861.668 que restaba de un crédito para reforma, incurriendo en el incumplimiento del Parágrafo 1º del artículo 7º de la Resolución Metropolitana N°000232 del 20 de febrero de 2017. “*Se podrá otorgar simultáneamente hasta dos (2) créditos para varias de las destinaciones descritas en el presente artículo, siempre y cuando el empleado tenga capacidad de deducción de nómina y recaigan sobre el mismo inmueble. **La sumatoria del nuevo crédito que se otorgue más el saldo del crédito anterior, no podrá superar el tope máximo que se concede para la compra de vivienda**, expresada en salarios mínimos mensuales legales vigentes.* Según la Resolución Metropolitana N°000232 del 20 de febrero de 2017, el tope máximo para Técnico Administrativo es de \$177.052.080 y este fue el valor que se le aprobó y desembolsó sin restarle el saldo de \$8.861.668 que debía al momento del desembolso.

OBSERVACIÓN N°10: Se incurrió en el incumplimiento del Parágrafo 2º del artículo 7º de la Resolución Metropolitana N°000232 del 20 de febrero de 2017, “*Durante la vida laboral en la entidad, solo se podrá otorgar hasta dos (2) créditos para cada funcionario, a través del Programa de Vivienda de la Entidad a excepción de los créditos para reparaciones y mejoras, los cuales no serán contabilizados en los dos créditos mencionados al inicio del parágrafo. Excepcionalmente podrá acceder a otro crédito en los eventos de la pérdida total o daños en la vivienda, por causas de desastre natural, encuadrados en a fuerza mayor o caso fortuito, previa inspección y certificación de la respectiva Oficina de Planeación Municipal y/o la autoridad competente; o por alteración del orden público, previa acreditación del hecho, a través de cualquier medio probatorio.*

El funcionario durante su vida laboral ha obtenido los siguientes créditos: Compra, deshipoteca, reforma de vivienda, construcción y cambio, es decir, durante su vida laboral le han otorgado cuatro (4) créditos, sin tener en cuenta el de reforma de vivienda. (Oficio 010435 del 17 de mayo de 2016), radicado por el mismo funcionario.

Con la información y modalidad de crédito se está configurando lo estipulado en el parágrafo 2 del artículo 16 que reza “En el evento en que un funcionario radique solicitudes con documentos que no se correspondan con la realidad se dará traslado a las autoridades respectivas.



INFORME DE AUDITORÍA INTERNA

Código: F-GCM-25

Versión: 02

Fecha: 31/07/2017

De otro lado el artículo 17 EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LA OBLIGACIÓN. El comité podrá declarar vencido el plazo de la obligación y exigir el pago de lo adeudado a la fecha, en los siguientes eventos:

Numeral d) Cuando los documentos y datos aportados por el beneficiario que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del crédito no corresponda a la realidad.

Acta de Adjudicación N°2 del 2 de agosto de 2017: El Comité de Vivienda se reúne para realizar otras adjudicaciones de créditos de vivienda, contando con la disponibilidad presupuestal N°1295 del 27 de julio de 2017 por valor de \$648.000.000, \$190.100.000 de la disponibilidad presupuestal N°725 del 7 de marzo, dejados de adjudicar en el Comité de Vivienda del 25 de marzo de 2017 y \$191.700.000 del crédito a Felipe Hernandez Montoya quien renunció al crédito aprobado. Para un total recursos de \$1.029.800.000 disponibles para adjudicar créditos.

Por lo tanto se adjudican créditos aprobados y no adjudicados en la primera reunión de adjudicaciones de créditos de vivienda del 25 de marzo de 2017.

Se adjudican los siguientes créditos:

CREDITOS ADJUDICADOS SEGÚN ACTA N°2 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017						
Ord	Nº S	Cédula	Nombre Funcionario	Solicitud	Vr. Solicitado	Vr. Aprobado
30	10	8,104,846.0	Carvajal Henao Alejandro	Compra vivienda	250,800,000	250,800,000
31	11	8,101,725.0	Cardona Toro Juan David	Compra vivienda	236,000,000	236,000,000
32	16	71,022,409.0	Vargas Roldan John Jairo De Jesus	Cambio vivienda	250,800,000	250,800,000
33	6	98,624,088.0	Robledo Giraldo Oscar Andres	Cambio vivienda	136,400,000	136,400,000
TOTAL					874,000,000	874,000,000

Acta de Adjudicación N°3 del 25 de Octubre de 2017: El presidente del Comité de Vivienda doctor Germán Andrés Botero Fernández informa que a la fecha se cuenta con una disponibilidad en el Programa de Vivienda para la adjudicación de créditos por \$255.000.000, por los saldos de los créditos adjudicados y no utilizados por los funcionarios que resultaron beneficiarios en los Comités de la vigencia del 2017. Disponibilidad presupuestal N°1295 del 27 de julio de 2017 y Disponibilidad presupuestal N°725 del 7 de marzo de 2017.

Para esta reunión se analizó la solicitud que presentó la funcionaria Blanca Luz Mejía Ospina para cubrir hipoteca a la Cooperativa J.F.K. originada en un



	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

crédito de consumo. Luego de las discusiones que se presentaron al respecto dentro del Comité, finalmente se le aprobó el crédito por valor de \$190.000.000, hubo salvamento de voto de la Líder de Gestión Humana.

Desde la Oficina de Auditoría Interna se concluye que no se cumple con lo dispuesto en el Artículo 7º DE LA DESTINACIÓN DE LOS CRÉDITOS.

Igualmente en la Auditoría del año 2016 se concluyó que se le había negado dicho crédito por no cumplir los requisitos.

Acta de Comité de Vivienda N°8 del 6 de diciembre de 2017: Los funcionarios Diana Marcela Borja y Santiago Humberto Martínez presentan solicitud para que el Comité de Vivienda les apruebe vender las dos propiedades y comprar una más propia para la nueva familia que han conformado. El Comité le aprueba salvo que la nueva propiedad cubra con la hipoteca de los dos créditos.

Conclusiones:

1. En cumplimiento del artículo 6º del reglamento de vivienda, la oficina de Auditoría Interna mediante muestra aleatoria realizó visita a 20 inmuebles objeto de créditos de vivienda, encontrando evidencias en todos los inmuebles visitados, están siendo ocupados por los beneficiarios de los créditos.
2. Al realizar seguimiento al estado de la cartera, se encontraron 11 usuarios desvinculados de la Entidad con más de dos (2) cuotas en mora.
3. Al revisar las actas del Comité del Programa de Vivienda, se observan casos de interpretación, que evidencian la necesidad urgente de hacer revisión a fondo y con fundamento técnico de la Resolución 000232 de 2017. Toda vez que son reiterados los casos en los cuales la resolución no da respuesta a situaciones generales de los usuarios del programa.
4. Con relación al crédito otorgado al señor DAYRON ALBERTO MEJIA ZAPATA, y con la información encontrada en el expediente del crédito, se deberá remitir al Comité de Vivienda para un nuevo análisis, y establecer así la aplicación del Artículo 17, de la Resolución Metropolitana 000232

	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

de 2017, el cual indica:

ARTÍCULO 17º. –EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LA OBLIGACIÓN.

El Comité podrá declarar vencido el plazo de la obligación y exigir el pago de los adeudado a la fecha, en los siguientes eventos:

- a. La mora en el pago de cuatro (4) cuotas quincenales para los funcionarios y de dos (2) cuotas mensuales para los exfuncionarios, para lo cual deberá adelantarse el respectivo proceso judicial, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por el Comité del Programa de Vivienda. Los cuales deberán ser llevados al Comité de Conciliación.
- b. Por darle una destinación diferente al dinero del crédito otorgado para compra, reparación, mejoras y construcción.
- c. Por darle un uso diferente al de vivienda para el funcionario beneficiario del inmueble adquirido, construido, cambiado, deshipotecado o que fue objeto de cancelación de leasing habitacional, con el crédito otorgado por la Entidad, contrariando los principios y objetivos del Programa de Vivienda establecidos en la presente Resolución, a menos que se tenga autorización del Comité de Vivienda.
- d. Cuando los documentos y datos aportados por el beneficiario que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del crédito no correspondan a la realidad.
- e. Cuando haya solicitado el crédito para cambio de vivienda y no haya acreditado dentro de los cuatro (4) meses siguientes prorrogables, según criterio del comité, previo a la venta o enajenación de la primera vivienda.

Parágrafo 1º. Si durante la vigencia del préstamo, el beneficiario pierde su capacidad de pago y no es posible efectuar la deducción de la totalidad de la cuota, dicha situación no lo exime del pago, por tanto deberá cancelar por taquilla el valor faltante de la misma, para lo cual se le notificará dicha situación con la indicación de pago.

Parágrafo 2º. El Comité de Vivienda una vez analizadas alguna de las anteriores causales dará traslado a la dependencia respectiva para que se adelanten las correspondientes actuaciones.



	INFORME DE AUDITORÍA INTERNA	Código: F-GCM-25
		Versión: 02
		Fecha: 31/07/2017

5. De igual forma se debe tratar el incumplimientos a los requisitos para el desembolso, según lo estipulado en el parágrafo 2 del Artículo 16º de la Resolución Metropolitana N°000232 del 20 de febrero de 2017, que establece:

Artículo 16º. Requisitos para el desembolso.

Parágrafo 2º. En el evento en que un funcionario radique solicitudes con documentos que no se correspondan con la realidad, se dará traslado a las autoridades respectivas.

6. El equipo auditor entrevistó al funcionario DAYRON ALBERTO MEJÍA ZAPATA sobre las inconsistencias halladas en la documentación presentada, a lo que manifestó que el Comité de Vivienda le solicitó los documentos de la forma en que se habían presentado y así poder acceder a crédito.
7. Realizar plan de mejoramiento para subsanar las situaciones susceptibles de mejoramiento presentadas en este informe.

FIRMAS

Nombre completo	Responsabilidad	Firma
Lina María Hincapié Londoño	Jefe Oficina	
Andersson Benitez Ramirez	Auditor	
Rosalba Gómez Ramírez	Auditor	
Víctor Raúl Rodríguez Rendón	Auditor	
Wesly Urán Ramírez	Auditor	

