



COMUNICACIÓN INTERNA

PARA:

ANDREA MARCELA RINCON CAICEDO - ENCARGO

Dirección General

Directora General Encargada

MANUEL FERNANDO ISAZA GONZALEZ

Subdirección Financiera y Administrativa

Subdirector

ANDREA MARCELA RINCON C

Subdirección de Prestaciones Económicas

Subdirectora

ANA MARIA CORTES TAMAYO

Subdirección Jurídica

Subdirectora Jurídica

HUGO ALBERTO POVEDA CASTAÑEDA

Gerencia de Pensiones

Gerente

IVAN ENRIQUE QUASTH TORRES

Gerencia de Bonos y Cuotas Partes

Gerente

JOAQUIN MANUEL GRANADOS RODRIGUEZ

Oficina Asesora de Planeación

Jefe Oficina

TANIA KRUSKAYA LEON PATIÑO

Oficina de Informática y Sistemas

Jefe Oficina

ANDREA MAYERLY RIOS LAGOS

Grupo Comunicaciones y Servicio al ciudadano

Asesora

DE:

SAUL DIAZ LADINO

Oficina Asesora de Control Interno

Jefe Oficina

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



ASUNTO: Informe de auditoría a la gestión de la cartera hipotecaria del período comprendido el 1 de julio del 2025 al 31 de julio de 2026.

Cordial saludo,

En cumplimiento al plan anual de auditorías del FONCEP vigencia 2026, la Oficina de Control Interno realizó auditoría informe de auditoría a la gestión de la cartera hipotecaria del período comprendido entre el 1 de julio del 2025 al 31 de julio de 2026. Producto de éste se generó el informe que se remite para su conocimiento.

A partir de los resultados obtenidos de la auditoría, se observó que el sistema de control interno asociado al cumplimiento de las disposiciones de cartera hipotecaria es susceptible de mejora, en la medida que se acojan las siguientes recomendaciones:

- Revisar y actualizar el marco normativo de la reglamentación interna del Comité de Cartera (Código DCO-EST-DES-003, versión 001, numeral 9), que remite al Decreto Distrital 289 de 2021, derogado y compilado en el artículo 519 del Decreto Único Sectorial 645 de 2025, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la coherencia con las normas distritales vigentes.
- Coordinar entre el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva y la Secretaría técnica del Comité de Cartera, las acciones necesarias para conciliar y depurar la información de cartera hipotecaria reportada al Comité de cartera hipotecaria y a Control Interno, corrigiendo formalmente las cifras presentada sobre la cartera y fortalecer los controles de validación y revisión de dicha información antes de su presentación o reporte, de manera que se garantice su confiabilidad, integridad y trazabilidad.
- Revisar el diseño de los controles asociados al riesgo *“Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI”*, de modo que estén enfocados en lograr un recaudo efectivo, más aún cuando la mayor parte de la cartera está judicializada y depende de las actuaciones procesales de la entidad.
- Formalizar el plan de mejoramiento, con responsables y fechas de ejecución, sobre el cual Control Interno realizará seguimiento.

En cumplimiento de las disposiciones de la Ley de transparencia y acceso a la información pública, el presente informe será publicado en la página web del FONCEP.

Cordialmente,

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



Firmado electrónicamente por SAUL DIAZ
LADINO

Fecha: 2026-09-28 16:45

9867f7c997cdc210bc65f6ca56c0bdbb5c80f1ce9e319ef5a0045a821000a9
6c

SAUL DIAZ LADINO
Jefe Oficina
Oficina Asesora de Control Interno

Con Copia a

Actividad	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Revisó	ELIANA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ	Contratista	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 conexidad con la Resolución DG - 00024 del 14 de Abril de 2023.



**FONDO DE PRESTACIONES ECONOMICAS, CESANTIAS Y PENSIONES
OFICINA DE CONTROL INTERNO**

**INFORME DE AUDITORÍA A LA GESTIÓN DE LA
CARTERA HIPOTECARIA**

**DEL PERÍODO COMPRENDIDO
EL 1 DE JULIO DEL 2025 AL 31 DE JULIO DE 2026.**

PLAN ANUAL DE AUDITORÍA 2026

**SAUL DIAZ LADINO
Jefe de Control Interno**

**ELIANA LÓPEZ RODRÍGUEZ
Auditor**

Bogotá, D. C., septiembre 2026

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**

Tabla de contenido

1. Justificación.....	3
2. Objetivo general	3
3. Objetivos específicos.....	4
4. Alcance	4
5. Marco Normativo	4
6. Metodología	5
7. Resultados de la Auditoría	5
7.1 Verificar la situación jurídica individualizada de las obligaciones que conforman la cartera en mora de la entidad	6
7.1.1 Evaluar la trazabilidad de las actuaciones administrativas y judiciales adelantadas para la recuperación de la cartera hipotecaria.....	9
7.2. Verificación de la medición del indicador de recaudo de las obligaciones de cartera hipotecaria	12
7.3 Evaluar la existencia, suficiencia documental, estado jurídico y amparo de las garantías... 13	
7.3.1 Revisión de los contratos que tienen la representación judicial	14
7.3.2 Verificación de la cobertura de los amparos de las pólizas.....	15
7.3.3 Verificación del trámite levantamiento de hipoteca	15
7.4 Verificación del cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera	20
8. CONCLUSIONES	29
9. RECOMENDACIONES	29

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



1. Justificación

El Fondo de Prestaciones Económicas, Cesantías y Pensiones – FONCEP administra la cartera hipotecaria originada en los créditos de vivienda otorgados por el extinto Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital – FAVIDI. El artículo 60 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 transformó FAVIDI en FONCEP y el artículo 119 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 adicionó al artículo 65 del Acuerdo 257 de 2006 la función expresa de gestionar, normalizar, cobrar y recaudar dicha cartera. En consecuencia, el FONCEP debe continuar adelantando las actuaciones necesarias para la recuperación y culminación de las obligaciones hipotecarias heredadas.

Conforme con la caracterización vigente del proceso Gestión de Cobro Cartera Hipotecaria, la gestión institucional comprende estrategias de cobro persuasivo, seguimiento a acuerdos de pago y, ante su incumplimiento, el ejercicio de las acciones judiciales correspondientes, con el propósito de garantizar el recaudo de las obligaciones. Asimismo, comprende actividades relacionadas con la administración de las garantías, el seguimiento de los procesos judiciales y la gestión de los trámites de cancelación o levantamiento de hipoteca.

La Oficina de Control Interno adelanta esta auditoría en ejercicio de las funciones de evaluación independiente previstas en los artículos 9 y 12 de la Ley 87 de 1993. El artículo 2 de esta ley establece, entre los objetivos del Sistema de Control Interno, la protección de los recursos públicos, la evaluación y seguimiento de la gestión, la prevención de riesgos y el aseguramiento de la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros.

De igual manera, el Decreto 1083 de 2015, modificado por el Decreto 648 de 2017, asigna a las oficinas de control interno el rol de evaluación y seguimiento y contempla el Plan Anual de Auditoría como uno de los instrumentos de la actividad de auditoría interna. En desarrollo de estas competencias y del enfoque basado en riesgos, el Plan Anual de Auditoría del FONCEP para la vigencia 2026 incluyó la auditoría a la gestión de la cartera hipotecaria.

En consecuencia, la auditoría se justifica por la necesidad de proporcionar aseguramiento independiente sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables, la gestión desarrollada por las dependencias responsables y la suficiencia y efectividad de los controles establecidos para la administración, normalización, cobro, recaudo y culminación de la cartera hipotecaria del FAVIDI administrada por el FONCEP.

2. Objetivo general

Evaluar el cumplimiento normativo, la gestión y la efectividad de los controles aplicados por el FONCEP para la administración, normalización, cobro, recaudo y culminación de la cartera hipotecaria residual originada en FAVIDI, incluyendo la gestión administrativa y judicial, los acuerdos de pago, las garantías y los trámites de cancelación de hipoteca, del periodo comprendido entre el 1 de julio del 2025 y el 31 de julio de 2026.

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

3. Objetivos específicos

- Verificar la situación jurídica individualizada de las obligaciones que conforman la cartera en mora de la entidad.
- Evaluar la trazabilidad de las actuaciones administrativas y judiciales adelantadas para la recuperación de la cartera hipotecaria.
- Evaluar la existencia, suficiencia documental, estado jurídico y amparo de las garantías
- Verificar la aplicación operativa de los recaudos efectuados en el sistema de información de cartera a corte julio 2026.
- Verificar la oportunidad y trazabilidad de las solicitudes de cancelación o levantamiento de hipoteca
- Verificar el cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera
- Verificar la eficacia y efectividad de los controles asociados a los riesgos del proceso de gestión cobro de cartera hipotecaria.
- Verificar la implementación y efectividad de las acciones de mejoramiento relacionadas con auditorías anteriores sobre la cartera hipotecaria.

4. Alcance

Comprende la gestión administrativa y judicial de la cartera hipotecaria residual originada en FAVIDI, realizada entre el 1 de julio de 2025 y el 31 de julio de 2026, con corte a esta última fecha. Incluye las obligaciones activas, en mora, judicializadas, con acuerdos de pago, canceladas o sometidas a procesos de normalización o depuración administrativa durante el periodo; las actuaciones de cobro; el seguimiento a los acuerdos; la aplicación operativa de los recaudos; las garantías; los trámites de cancelación de hipotecas; los controles institucionales y las acciones de mejoramiento relacionadas.

No comprende el reconocimiento, medición, clasificación, deterioro, baja en cuentas, revelación, conciliación ni demás aspectos contables de la cartera hipotecaria, por cuanto estos serán evaluados en la auditoría financiera que adelanta de manera independiente la Oficina de Control Interno.

5. Marco Normativo

- Ley 1066 de 2006, especialmente el artículo 2.
- Ley 1579 de 2012, artículo 72, cuando resulte aplicable a la cancelación registral de hipotecas.
- Decreto 4473 de 2006, en materia de reglamento interno de recaudo de cartera.
- Decreto Distrital 645 de 2025, Libro 2, Parte 3, Título 1, particularmente las disposiciones sobre gestión y cobro de obligaciones no tributarias.
- Acuerdo 927 de 2024 artículos 269 y 270
- Acuerdo Distrital 257 de 2006, artículos 60 y 65, literal d).
- Acuerdo Distrital 645 de 2016, artículo 119.
- Acuerdo 2 de 1977 Capítulo V
- Circular 001 de 2009 “Depuración de la cartera real y potencial a cargo de las entidades

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

distritales”

- Acuerdo de Junta Directiva 14 de 2016
- Manual de cartera hipotecaria MOI-MIS-GCF-001 V.2
- Resolución No. DG-00084 del 24 de julio de 2023 - Conformación y reglamentación comités funcionales – Comité de cartera
- Política de Administración del Riesgo del FONCEP y Manual de Administración del Riesgo vigente.

6. Metodología

Para el presente ejercicio se aplicaron procedimientos de inspección documental, consulta, confirmación, análisis de datos y comprobación, según la naturaleza de cada prueba. Inicialmente se analizó el 100 % del universo de obligaciones mediante la base operativa de cartera y los registros institucionales disponibles. Las pruebas detalladas se orientaron a las obligaciones o actuaciones que presentaron un mayor nivel de riesgo, considerando, entre otros criterios, saldo operativo, antigüedad de la mora, fecha del último pago, inactividad de la gestión de cobro, proximidad de prescripción, incumplimiento de acuerdos, ausencia o insuficiencia documental de garantías, estado judicial y antecedentes de auditoría.

Para cada muestra se documentó el universo, el tamaño, los criterios de selección, la cobertura alcanzada y los resultados obtenidos.

Para la realización del presente informe se obtuvo información del responsable (E) Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva, mediante ID 3-2026-05948 del 12 de agosto de 2026, relacionada con la gestión adelantada en el recaudo de la cartera hipotecaria del período objeto de verificación.

La Oficina de Control Interno comunicó el informe preliminar mediante el radicado No. 3-2026-07178 del 22 de septiembre de 2026, frente al cual se recibió observaciones por parte de la responsable del área de recaudo de cartera y jurisdicción coactiva con radicado No. 3-2026-07297 del 25 de septiembre de 2026, las cuales fueron analizadas y tenidas en cuenta para la expedición del informe final.

7. Resultados de la auditoría

De conformidad con los artículos 60 y 65 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, este último adicionado por el artículo 119 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, el FONCEP tiene la función de gestionar, normalizar, cobrar y recaudar la cartera hipotecaria originada en FAVIDI.

En este marco, el FONCEP está normativamente facultado para adelantar requerimientos de pago voluntario y suscribir acuerdos de pago; promover acciones judiciales ejecutivas u ordinarias incluso mediante mecanismos procesales de reconstrucción de títulos o constitución de prueba extraprocesal cuando se advierta la falta de piezas documentales; ejecutar investigaciones patrimoniales; así como someter a consideración del Comité de Cartera la inactivación de créditos, depuración contable y saneamiento de obligaciones según las causales legales y de incobrabilidad dispuestas.

Con base en estos postulados, y de conformidad con el Manual de Cartera Hipotecaria - Código MOI-MIS-GCF-001, Versión 002, se procedió a verificar la gestión desplegada por la

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

administración:

7.1 Verificar la situación jurídica individualizada de las obligaciones que conforman la cartera en mora de la entidad

De conformidad con el *Manual de Cartera Hipotecaria* - Código MOI-MIS-GCF-001, Versión 002, la metodología de recaudo para la cartera en etapa judicializada exige verificar que la remisión y clasificación de las obligaciones se haya efectuado de manera oportuna según la cuantía, antigüedad de la mora y perfil del deudor, constatando el antecedente del cobro persuasivo y la trazabilidad de los acuerdos de pago suscritos o incumplidos que motivaron el paso a la vía judicial.

En este escenario, el criterio de auditoría se orientó a evaluar la debida custodia del título ejecutivo, la validez y vigencia de las garantías hipotecarias y pólizas de seguro, así como la correcta aplicación operativa de los recaudos o abonos procesales dentro del aplicativo del sistema. Para el efecto se verificó de acuerdo con los soportes allegados por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva

Situación evidenciada

De la evaluación del registro de recaudo por vigencias (2023-2026) se observó que la cartera hipotecaria presentó una alta concentración de cartera improductiva y envejecida, donde más del 50% de los valores recaudados en la última vigencia (2026) corresponden a intereses de mora. Asimismo, se observó una baja efectividad en la reducción del saldo de capital (representando solo el 26,0% de los abonos en 2026), situación representativa de procesos de cobro judicial de larga duración o acuerdos de pago enfocados en el saneamiento de la deuda antes que, en la amortización sustancial del crédito, como se muestra a continuación:

Tabla No. 1 Composición del saldo operativo de la cartera hipotecaria por vigencias 2023-2026

Vigencia	Créditos	Seguro \$	Interés Corriente \$	Intereses Mora \$	Abono a Capital \$	Saldo Hipotecario \$
2026	23	126.838.025	57.414.493	431.395.020	216.109.855	872.710.718
2025	26	155.713.233	76.504.707	521.079.374	280.293.070	1.062.604.030
2024	28	166.658.345	81.586.081	530.773.622	305.098.787	1.084.106.942
2023	29	164.406.006	81.918.795	507.574.452	307.056.271	1.060.945.631

Fuente: Excel de cartera hipotecaria

Dado que la amortización bruta de capital (\$216 M - \$307 M) es sensiblemente inferior al pago de sanciones por mora, se evidenció que los adjudicatarios están pagando en primer lugar los costos financieros por penalidades, lo que dificulta la amortización real de la deuda sobre sus viviendas y aumenta el riesgo de insolvencia o abandono del crédito.

Se evidenció que al corte del 30 de junio la base de cartera hipotecaria consolidó un total de 23 créditos en seguimiento, los cuales en su totalidad presentan una antigüedad de mora **“Mayor a 180 días”**; condición de morosidad prolongada que refleja la permanencia extemporánea del saldo en mora y constituye el insumo técnico para justificar la clasificación del riesgo y el

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 la cartera individualizada como se muestra a continuación:

Tabla No. 2 Relación de cartera individualizada por créditos a corte junio 2026

N° Crédito	Seguro	Interés	Mora	Abono por amortización	Saldo	Gestión Jurídica
XXXXX8663-44	3.841.767	12.204	2.699.616	458.861	7.012.448	Pendiente que el despacho remita las respuestas a los oficios de embargo.
XXXXX3883-10	5.960.800	1.813.462	15.824.496	4.883.606	28.482.364	Pendiente que el Despacho actualice el despacho comisorio y lo remita.
XXXXX4775-55	6.349.317	3.629.774	24.495.361	9.829.448	44.303.900	Se encuentra pendiente que el despacho emita decisión resolviendo el recurso de apelación interpuesto.
XXXXX6476-90	1.868.076	14.760	2.003.939	496.748	4.383.523	Pendiente que se emita respuesta acerca del oficio de embargo radicado.
XXXXX2881-59	5.160.729	657.770	10.167.409	3.655.145	19.641.053	Se presentó memorial de subsanación
XXXXX413-89	14.671.976	100.349	20.473.124	4.450.299	39.695.748	ACUERDO DE PAGO
XXXXX6684-33	7.336.372	0	5.044.772	0	12.381.144	ACUERDO DE PAGO
XXXXX0592-60	4.556.054	768.473	8.840.164	8.979.638	23.144.329	Pendiente que el despacho reconozca personería jurídica y emita decisión acerca de la solicitud de decreto de nuevas medidas cautelares.
XXXXX511-97	5.036.230	530.849	14.146.840	7.011.426	26.725.345	Pendiente que el Despacho actualice el despacho comisorio y lo remita.
XXXXX7215-68	6.480.432	4.196.239	31.969.530	16.100.827	58.747.028	Pendiente que el despacho emita decisión acerca de las respuestas radicadas por las entidades financieras.
XXXXX2590-97	3.753.761	1.013.573	14.105.123	7.254.118	26.126.575	Pendiente que el despacho remita las respuestas a los oficios de embargo.

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

N° Crédito	Seguro	Interés	Mora	Abono por amortización	Saldo	Gestión Jurídica
XXXXX 1249-16	5.214.292	3.100.028	23.684.106	12.666.494	44.664.920	El trámite directo de la póliza se archivó el 9/07/2026 porque ese tipo de caución no está cubierto por el plan de seguros del FONCEP. La firma apoderada gestiona la caución (\$44.664.920) para radicarla ante el Juzgado 27 de Pequeñas Causas.
XXXXX 7221-49	5.690.294	4.083.551	27.225.391	13.716.341	50.715.577	Pendiente que se realice la inscripción de la medida cautelar
XXXXX 5136-33	7.103.648	5.832.956	34.919.074	16.988.219	64.843.897	Pendiente que se realice el abono del proceso como ejecutivo para el cobro de la sentencia.
XXXXX 53428-53	7.617.042	6.684.072	43.862.328	16.931.328	75.094.770	Pendiente que el despacho elabore el oficio solicitado a efectos de tramitarlo.
XXXXX 8502-84	5.959.522	4.277.291	28.586.601	14.094.605	52.918.019	Si bien el proceso fue remitido a los despacho de ejecución civil municipal a la fecha se encuentra pendiente el registro del despacho al que correspondió y el número de radicación.
XXXXX 1718-55	6.196.035	4.586.682	30.404.531	15.128.752	56.316.000	Pendiente que el despacho elabore el oficio solicitado a efectos de tramitarlo en las entidades financieras correspondientes.
XXXXX 267-1	3.781.452	33.655	4.885.209	1.486.986	10.187.302	ACUERDO DE PAGO
XXXXX 31213-1	5.277.945	2.997.980	21.395.027	12.044.371	41.715.323	Pendiente que el despacho reconozca personería jurídica y emita decisión acerca de la solicitud de decreto de nuevas medidas cautelares.
XXXXX 7894-16	2.158.525	596.482	10.203.853	10.652.674	23.611.534	Pendiente que se realice el reparto del proceso y que se le asigne radicado y juzgado.
XXXXX 8236-15	6.171.688	6.814.876	26.124.690	18.648.936	57.760.190	Pendiente que el despacho elabore el oficio solicitado a efectos de tramitarlo.
XXXXX 67085-81	6.652.068	5.669.467	30.333.836	20.631.033	63.286.404	"Actuaciones suspendidas por acuerdo de pago

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

N° Crédito	Seguro	Interés	Mora	Abono por amortización	Saldo	Gestión Jurídica
XXXXX 13377-25	4.417.868	3.745.683	21.086.750	11.703.024	40.953.325	ACUERDO DE PAGO
TOTALES	131.255.893	61.160.176	452.481.770	227.812.879	872.710.718	

Fuente: Respuesta cartera hipotecaria

Con corte al periodo evaluado, la cartera hipotecaria registró un saldo total de \$872.710.718. De este valor, \$657.519.372, equivalentes al 75,34 %, correspondían a 16 créditos en proceso judicial; \$166.503.923, equivalentes al 19,08 %, estaban representados en cinco créditos con acuerdos de pago; y \$48.687.423, equivalentes al 5,58 %, correspondían a dos créditos clasificados como inactivos.

Frente a los acuerdo de pago – el proceso de cartera hipotecaria preciso que la entidad adelanta un seguimiento continuo mediante circularización escrita mensual y contacto directo, logrando que los adjudicatarios no superen mora de dos cuotas consecutivas; esta gestión preventiva genera una alerta efectiva en los deudores al ser informados sobre el avance de la evaluación y el posible traslado de su obligación a estudio jurídico para cobro forzado, incentivándolos a ponerse al día en el pago de sus cuotas y logrando la recuperación oportuna de los saldos acordados sin necesidad de declarar la terminación anticipada del acuerdo.

Por otra parte, la mora acumulada ascendió a \$431.395.020, valor equivalente al 49,43 % del saldo total de la cartera hipotecaria.

En este punto el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva a través del memorando No.3-2026-07297 del 25 de septiembre de 2026, realizó la siguiente referencia:

El Área aclara que la representación judicial y el impulso procesal de las obligaciones hipotecarias en mora son competencia exclusiva de la Subdirección Jurídica del FONCEP. Por lo tanto, el Área de Recaudo realiza un seguimiento y control funcional paralelo, mientras que la gestión operativa ante los despachos judiciales corresponde a la firma apoderada (CIVITAS) bajo la coordinación de la Subdirección Jurídica.

Frente a las actuaciones que figuran como "pendientes", la firma apoderada precisa que estas responden a tiempos y trámites propios de la Rama Judicial (tales como expedición de oficios, embargos y decisiones) y no a inactividad administrativa. Para superar estos cuellos de botella procesales, la apoderada ha realizado un seguimiento constante vía canales institucionales y visitas presenciales ante los juzgados.

En conclusión, el Área enfatiza que la cartera judicializada cuenta con la debida articulación entre la defensa jurídica y el seguimiento de recaudo. En consecuencia, los retrasos advertidos no constituyen negligencia institucional, sino dinámicas de la gestión judicial que continuarán impulsándose para la efectiva recuperación del patrimonio de la entidad.

7.1.1 Evaluar la trazabilidad de las actuaciones administrativas y judiciales adelantadas para la recuperación de la cartera hipotecaria.

De acuerdo con el Procedimiento de cobro de las obligaciones hipotecarias - Código PDT-MIS-GCF-001V.4; se evidenció conforme a la metodología establecida que el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva en el periodo auditado realizó la gestión de cobro telefónico y la circularización mensual, de acuerdo con el comportamiento de cada crédito, consignando la

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



instrucción:

“Como es de su conocimiento, y a través de comunicaciones mensuales se le ha reiterado, que debido a la mora en el pago del crédito que tiene con el Fondo de Prestaciones Económicas, Cesantías y Pensiones -FONCEP-, la Entidad se vio en la obligación de iniciar las actuaciones judiciales en su contra ante los Jueces Civiles de esta ciudad, proceso judicial que está en curso, con el cual se solicitará el remate de su inmueble para que cubra el crédito que tiene a su favor. Por lo anterior, queremos motivarlo para que cancele la obligación a su cargo y pueda sanear su inmueble. No olvide que el inmueble es suyo y Usted es el más interesado en sanear sus bienes, no deje perder su vivienda”,

con el propósito de que el adjudicatario se acerque a la entidad para normalizar su crédito hipotecario otorgados en su momento por FAVID. Actividades que fueron evidenciadas a través del Excel *“Respuesta auditoría de cartera julio 2026” Pestaña 2 “Gestión de cobro” y 2.1 “gestión de cobro de llamadas”*.

El reporte entregado por el área de recaudo de cartera y jurisdicción coactiva reflejó que de los 23 créditos reportados como activos 12 adjudicatarios que equivale al 52% registraron recaudo en el período auditado en la suma de \$304.039.215,00, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 3 Registro de recaudo de cartera hipotecaria por número de documento a corte julio de 2026

DOCUMENTO/ADJUDICATARIO	MONTO TOTAL PAGADO (\$)
XXXXXX790	\$160.634.424,00
XXXXXX 206	\$54.013.644,00
XXXXXX 641	\$26.789.248,00
XXXXXX 177	\$16.665.925,00
XXXXXX 085	\$9.828.000,00
XXXXXX 910	\$9.157.000,00
XXXXXX 67	\$7.800.000,00
XXXXXX 84	\$6.000.000,00
XXXXXX 377	\$4.550.000,00
XXXXXX 135	\$4.500.000,00
XXXXXX 014	\$2.100.000,00
XXXXXX 7221	\$2.000.974,00
TOTAL GENERAL	\$304.039.215,00

Fuente: Proceso de Gestión de Cartera Hipotecaria

Adicionalmente, se reportó que 5 créditos fueron saldados en su totalidad logrando la recuperación de recursos en obligaciones inactivas de vigencias anteriores. La aplicación rigurosa de las políticas de indexación permitió actualizar los montos adeudados a valor presente y lograr el recaudo total del crédito, en los siguientes casos:

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



Tabla No. 4 Relación de adjudicatarios que saldaron su crédito en el período auditado

Vigencia de la gestión realizada	Descripción de la Gestión Presentada
Julio 2025	(Adjudicatario XXXXX910): Se logró la recuperación y finalización de un crédito que se encontraba inactivo desde la reliquidación realizada en el año 2017 y que no hacía parte de la cartera activa del área. El adjudicatario se acercó con el propósito de adelantar el levantamiento de la hipoteca, lo que permitió identificar y gestionar el saldo pendiente del crédito. En atención a la política de indexación establecida por el área, se realizó la actualización del valor de la obligación y se logró el recaudo de la totalidad de la deuda, permitiendo así la finalización del crédito y posibilitando al adjudicatario continuar con el trámite de levantamiento de la garantía hipotecaria. Este resultado representa la recuperación efectiva de recursos correspondientes a una obligación que se encontraba por fuera de la cartera activa, contribuyendo a la depuración y saneamiento de la cartera de la entidad. Recuperación e indexación de crédito inactivo desde 2017 para levantamiento de hipoteca. \$9.157000.00
Agosto 2025	(Adjudicatario XXXXX641): Aplicación de póliza por fallecimiento y finalización de crédito. Recuperación \$ 26.144.768.00
Septiembre 2025	(Adjudicatario XXXXX221): Acuerdo de pago a través del juzgado. Recuperación \$2.000.974.00
Octubre 2025	(Adjudicatario XXXXX641): Pago de saldo final del crédito. Recuperación \$644.480.00
Julio 2026	(Adjudicatario XXXXX177): Acuerdo de pago por ley de Insolvencia y finalización del crédito. Recuperación \$16.665.925.00

Fuente: Proceso de cartera hipotecaria - correo

Frente a lo evidenciado se destaca el uso apropiado de la póliza adquirida por la entidad (póliza de vida por fallecimiento) y los canales judiciales (acuerdos de pago en despachos y trámites bajo la Ley de Insolvencia), lo que facilitó la depuración de saldos, la recuperación del capital y la cancelación definitiva de los créditos sin generar pérdidas patrimoniales para la entidad.

Se obtuvo el recaudo efectivo por más de \$54.6 millones de pesos lo que aportó de manera directa al saneamiento de los estados financieros de la entidad, garantizando que la cartera activa refleje únicamente deudas vigentes y respaldadas, mitigando el riesgo de deterioro de cartera y mejorando la trazabilidad de los títulos hipotecarios.

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

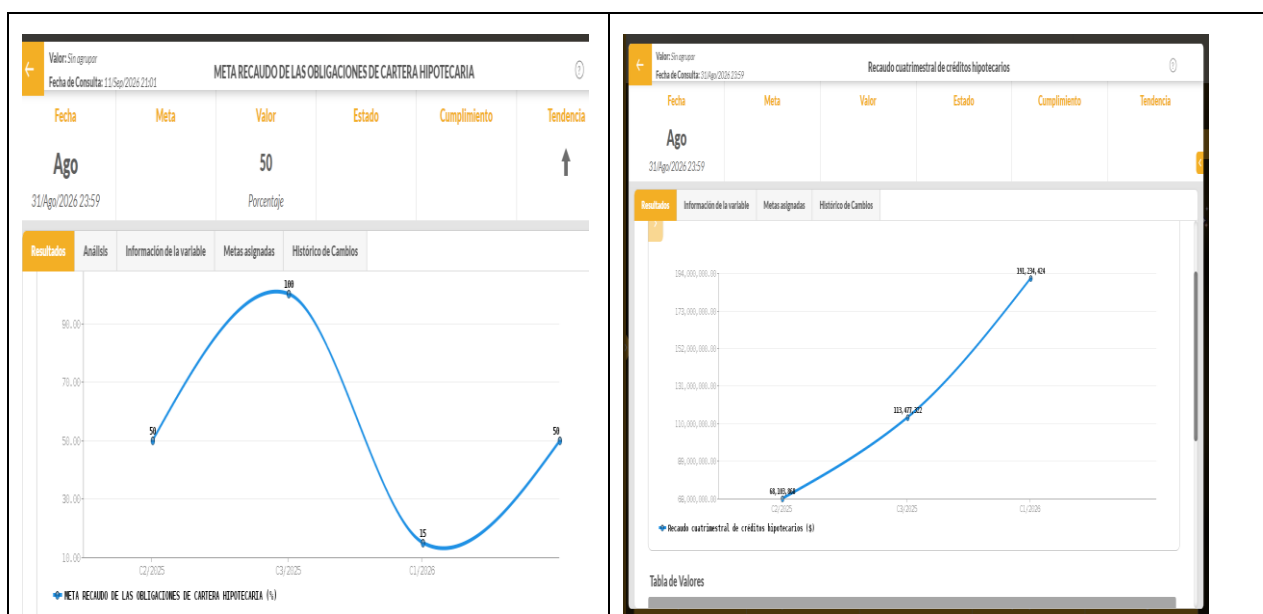
7.2. Verificación de la medición del indicador de recaudo de las obligaciones de cartera hipotecaria

Revisado el módulo de indicadores del SVE, se evidenció:

Meta recaudo de las obligaciones de cartera hipotecaria

La meta nace del recaudo histórico y se establece teniendo en cuenta que no existen cifras sobre porcentaje de recaudo sobre el presupuesto establecido y teniendo en cuenta que el recaudo depende de elementos externos a la gestión de cobro, como decisiones judiciales, voluntad del deudor entre otros, que no permite identificar porcentajes específicos cuatrimestralmente, dado que es una meta anual acumulada.

Imagen 1. Resultado del indicador recaudo de las obligaciones de cartera hipotecaria



Fuente: SVE Indicadores: Recaudo del 1 de julio 2025 al 31 de julio 2026

De acuerdo con la información registrada en el SVE, el indicador recaudo de las obligaciones de cartera hipotecaria tiene una medición cuatrimestral sobre el valor de recaudo, se evidenció que la medición fue realizada y registrado su avance el 15 de mayo de 2026; como se muestra en la siguiente imagen:

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



Conforme al resultado se evidencia una tendencia sostenida al crecimiento: El recaudo presentó una tendencia ascendente positiva a lo largo de los tres períodos analizados, pasando de \$68.1M a \$191.2M. Frente al resultado se concluye:

- Entre C2/2025 y C1/2026, el valor total recaudado se incrementó casi un 181% (\$123.130.556 adicionales acumulados en relación con el periodo base).
- La tasa de incremento se ha mantenido constante y acelerada, registrando un crecimiento continuo cercano al 67%-68% cuatrimestre a cuatrimestre.
- Con el recaudo obtenido en el primer cuatrimestre de 2026, se alcanzó de manera anticipada el 100% de la meta anual establecida para las obligaciones de cartera hipotecaria. El incremento sustancial en el primer cuatrimestre de 2026 (C1/2026) responde a pagos anticipados / incremento efectivo en la gestión cobro/eficiencia de recaudo.

7.3 Evaluar la existencia, suficiencia documental, estado jurídico y amparo de las garantías

El ejercicio auditor se centró en verificar el impulso procesal continuo y la oportunidad en las actuaciones de los apoderados para evitar la inactividad procesal, el desistimiento tácito o la prescripción de las acciones, asegurando la efectividad de las investigaciones patrimoniales y el decreto de medidas cautelares sobre los inmuebles. Finalmente, se evaluó que las contingencias judiciales de difícil cobro, las solicitudes de inactivación de créditos o los saneamientos contables cuenten con el debido soporte conceptual y la aprobación formal del Comité de Cartera conforme a las causales legales de incobrabilidad, para el efecto se tomó el registro reportado por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva y se cruzó con las actuaciones reportadas en la página de rama judicial. Se registra la información evidenciada:

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



Tabla No. 5 Consolidado de procesos por estado

Estado	Cantidad de Registros	% del Total
Judicializado	16	69,6%
Acuerdo de pago	5	21,7%
Inactivo	2	8,7%
Total General	23	100,0%

Fuente: Excel respuesta auditoría de cartera julio 2026 – Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva

Procesos inactivos: Se calcula el deterioro a los créditos por alta probabilidad de pérdida del caso, derivado de la incobrabilidad debido a dos factores: falta de título o prescripción de la acción que impiden la ejecución por vía judicial.

Frente a créditos inactivos, se solicitó aclaración al proceso para saber su operación aclarando que los saldos reflejados por concepto de seguros e intereses corresponden a valores históricos acumulados y no a causaciones posteriores a la inactivación. La inactivación formal se aprobó mediante el Acta No. 02 del 27 de julio de 2017 del Comité de Cartera Hipotecaria, con fundamento en los análisis y recomendaciones del abogado externo y del Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva (quienes evidenciaron la pérdida de vocación de cobro ejecutivo por prescripción/imposibilidad de ejecución); en consecuencia, dicha inactivación detuvo la generación de nuevos componentes de mora, intereses y gastos de primas de seguros desde la fecha señalada, mientras que las gestiones posteriores de circularización y seguimiento judicial responden al mandato expreso del mismo Comité para valorar y agotar las acciones ordinarias pertinentes antes de su eventual depuración o saneamiento contable, como evidencia se anexó el acta mencionada.

Se evidenció dentro del período objeto de auditoría, que, con el fin de continuar con el proceso de normalización de la cartera hipotecaria, se realizó sobre los dieciséis (16) créditos, la representación prejudicial y judicial de la entidad en los procesos civiles, procesos ejecutivos hipotecarios y procesos ejecutivo singular iniciados y adelantados en la jurisdicción civil contra terceros, a fin de realizar el cobro judicial de los créditos hipotecarios vencidos y garantizar la recuperación de la cartera hipotecaria morosa. Los cuales reflejan la siguiente actividad procesal:

Teniendo en cuenta el seguimiento reportado de las actuaciones procesales por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva a través del Excel “Respuesta auditoría de cartera julio 2026” estas fueron cotejadas 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.bogotajudicial.gov.co/siprojweb2/procesos/entrada_proceso.jsp?v=1, logrando cruzar la información consignada por el apoderado de la entidad y las anotaciones en los aplicativos, para lo cual se evidenció que los procesos se encuentran observados con anotaciones semejantes a los descritos en los sistemas.

7.3.1 Revisión de los contratos que tienen la representación judicial

Con base en la revisión de la información aportada por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva, se identificaron para la vigencia 2025-2026, la suscripción de 3 y 4 contratos respectivamente, cuyas obligaciones se encontraron directamente vinculadas al apoyo técnico, operativo y de defensa al Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva. Al

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



evaluar la evidencia documental correspondiente a la fase de ejecución, se constató el cumplimiento de los objetos y obligaciones contractuales a través de los respectivos informes de actividades avalados por la supervisión, conforme a las evidencias registradas en el Secop II, de los contratos: 232025 y 122026, 602025 y 482026, 412025 y 732026 y 1822026.

7.3.2 Verificación de la cobertura de los amparos de las pólizas

Se evidenció que la póliza registra 21 adjudicatarios sin los dos créditos inactivos que integran la cartera hipotecaria al 31 de julio del 2026 por un saldo de \$824.023.295. Adjudicatarios que están protegidos con una (1) póliza de seguro de grupo deudor No. 800103195 expedida por AXA COLPATRIA SEGUROS S.A; con una cobertura del 1 de enero 2026 al 1 de enero de 2027, amparando a los deudores de la entidad: amparo básico de muerte, incapacidad total y permanente, enfermedades graves 50% y auxilio funerario.

7.3.3 Verificación del trámite levantamiento de hipoteca

El procedimiento PDT-MIS-GCF-010 v.2, del proceso Gestión de Cobro Cartera Hipotecaria, establece las actividades y lineamientos para el trámite de cancelación de los gravámenes y limitaciones al derecho de dominio constituidos a favor del extinto Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital – FAVIDI. El procedimiento inicia con la solicitud del ciudadano causante de la deuda hipotecaria o de un tercero interesado, continúa con el estudio de viabilidad jurídica y la elaboración de la minuta y del oficio de reparto notarial, y finaliza con la devolución al usuario para el trámite ante la notaría y/o la firma de la escritura pública. La operación de la minuta de cancelación y/o pacto de retroventa debe entregarse al solicitante dentro de treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la solicitud.

Situación evidenciada

La base de datos suministrada por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva, en la hoja “3. Cancelación de hipoteca”, contenía 41 registros. Para evaluar la oportunidad del trámite se seleccionaron 32 registros correspondientes a solicitudes de cancelación de hipoteca, levantamiento de hipoteca y cancelación de pacto de retroventa.

Para los 32 registros evaluados se comparó la fecha de radicación con la fecha registrada por la dependencia como fecha de trámite. Como resultado, se estableció que 27 solicitudes, equivalentes al 84,38 %, fueron gestionadas dentro del término de treinta días calendario, mientras que cinco solicitudes, equivalentes al 15,62 %, superaron dicho plazo entre 8 y 16 días, como se presenta en la Tabla 7.

Tabla No. 6 Relación de radicados “Cancelación/ levantamiento de hipoteca” atendidos de forma extemporánea

No.	Radicado	Actuación	Fecha de radicación	Fecha límite (30 días)	Fecha de trámite	Total de días	Días de exceso
11	1-2025-23082	Cancelación de hipoteca	09/09/2025	09/10/2025	24/10/2025	45	15

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.	Radicado	Actuación	Fecha de radicación	Fecha límite (30 días)	Fecha de trámite	Total de días	Días de exceso
14	1-2025-26818	Cancelación de hipoteca	16/10/2025	15/11/2025	01/12/2025	46	16
18	1-2025-27458	Levantamiento de hipoteca	27/10/2025	26/11/2025	04/12/2025	38	8
38	1-2026-13425	Levantamiento de hipoteca	28/05/2026	27/06/2026	05/07/2026	38	8
39	1-2026-13324	Cancelación de hipoteca	27/05/2026	26/06/2026	09/07/2026	43	13

Fuente: Excel "Respuesta auditoria de cartera julio 2026"

De los casos identificados con fechas extemporáneas en el trámite esta oficina solicitó al proceso precisar la fecha de elaboración y fecha efectiva de entrega de la minuta, toda vez que el cumplimiento debe tomarse con la entrega al solicitante y no únicamente con la fecha interna del trámite, a lo cual el proceso atendió la observación realizada mediante correo el 15/09/2026 obteniendo el 18/09/2026, la siguiente precisión:

“En particular, durante parte del periodo analizado se presentaron diferentes situaciones administrativas al interior de la entidad, como situaciones administrativas y el cambio de representante legal del FONCEP, lo que implicó una redistribución de las actividades en las personas que se encontraban en la Subdirección. A ello se sumó el volumen de trámites y asuntos que se encontraban a cargo del equipo, circunstancias que incidieron en la capacidad operativa disponible para atender la totalidad de los trámites dentro de los términos establecidos.

Lo anterior se señala con el fin de contextualizar los tiempos identificados en la auditoría, sin desconocer el término previsto en el procedimiento, y considerando que el análisis de estos casos debe efectuarse atendiendo las condiciones operativas y la distribución de cargas de trabajo existentes durante el periodo evaluado.

En consecuencia, si bien se identifican trámites que superaron el término establecido, se considera pertinente valorar las circunstancias que incidieron en su gestión, así como las actuaciones efectivamente surtidas en cada caso, antes de concluir sobre las causas del tiempo transcurrido”.

Analizada la respuesta, se concluyó que los argumentos presentados explican las posibles causas de la demora, pero no desvirtúan la condición identificada. El procedimiento PDT-MIS-GCF-010, versión 2, no establece excepciones ni contempla la suspensión del término por cambios administrativos, redistribución de funciones o acumulación de cargas de trabajo.



Hallazgo No. 1 _ Incumplimiento del término establecido para la entrega de minutas de cancelación o levantamiento de hipoteca

El procedimiento PDT-MIS-GCF-010, versión 2, establece que la minuta de cancelación de hipoteca o de cancelación del pacto de retroventa debe entregarse al solicitante dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la solicitud.

Este lineamiento se relaciona, además, con los principios de eficacia y celeridad que orientan la función administrativa, de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, y con el objetivo del Sistema de Control Interno de garantizar la eficacia, eficiencia y economía de las operaciones, previsto en el artículo 2, literal b), de la Ley 87 de 1993.

En aplicación de este criterio, la OCI evaluó 32 solicitudes tramitadas durante el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2025 y el 31 de julio de 2026. Como resultado, se evidenció el incumplimiento del término establecido en cinco (5) solicitudes, correspondientes a los radicados 1-2025-23082, 1-2025-26818, 1-2025-27458, 1-2026-13425 y 1-2026-13324, cuyos tiempos de gestión superaron los treinta (30) días calendario previstos para la entrega de la minuta.

Frente a esta situación, la dependencia informó que las demoras estuvieron asociadas a cambios administrativos, cambio de representante legal, redistribución de actividades, volumen de trámites y limitaciones en la capacidad operativa disponible. Lo anterior evidencia debilidades en los mecanismos de continuidad operativa, distribución de cargas de trabajo y seguimiento preventivo al vencimiento de los términos.

Como consecuencia, la atención extemporánea puede retrasar la formalización notarial y el posterior registro de la cancelación del gravamen, prolongar el trámite a cargo del ciudadano y generar quejas o reclamaciones por falta de oportunidad en la prestación del servicio. Asimismo, incrementa el riesgo de incumplimiento reiterado ante cambios administrativos, ausencias de personal o aumentos en el volumen de solicitudes.

En atención a lo anterior, **se recomienda** a la Subdirección Jurídica y al Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva implementar controles para el seguimiento de los términos, tales como alertas de vencimiento y revisiones periódicas de las solicitudes pendientes; documentar las causas de las demoras en cada caso; y establecer medidas de contingencia ante cambios administrativos, ausencias de personal o incrementos en las cargas de trabajo, con el fin de garantizar la continuidad y oportunidad del trámite.

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 este punto el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva a través del memorando No.3-2026-07297 del 25 de septiembre de 2026, señaló:

El Área de Recaudo de Cartera precisa que el trámite formal de cancelación de hipoteca es competencia de la Subdirección Jurídica. La participación del Área se limita a verificar antecedentes y certificar el paz y salvo de la obligación como insumo para el procedimiento, por lo que no es la responsable integral de la materialización del levantamiento. Además, aclara que las inconsistencias encontradas en la base de datos ya fueron subsanadas y actualizadas en sus registros.

Respecto a los trámites que superaron el plazo de 30 días calendario establecido en el procedimiento interno, se aclara que la demora obedeció a factores administrativos y externos ajenos al control exclusivo de la dependencia. Entre estos destacan el cambio de representación legal de la entidad que requirió nuevos ajustes formales para la firma de documentos, los tiempos operativos propios de los trámites notariales, y la redistribución de cargas de trabajo ante el volumen de solicitudes recibidas.

Por lo anterior, el Área solicita evaluar la trazabilidad completa de cada expediente y las gestiones de las dependencias involucradas antes de atribuir la extemporaneidad a una inactividad institucional. Asimismo, fundamentada en estas precisiones y en las correcciones realizadas, pide reconsiderar la configuración de este hallazgo preliminar.

Respuesta de la Oficina de Control Interno:

Una vez analizada la respuesta entregada por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva se evidenció que esta no desvirtuó la condición objetiva ni el criterio normativo vulnerado. Si bien se otorgan precisiones importantes respecto a la distribución interna de competencias administrativas y factores operativos, la extemporaneidad en la entrega de las minutas es un hecho probado, cierto y no controvertido.

Argumentación Técnica y Jurídica

1. Inobservancia del Criterio Procedimental Objetivo

El procedimiento PDT-MIS-GCF-010, versión 2, establece que la minuta de cancelación de hipoteca o de cancelación del pacto de retroventa debe entregarse al solicitante dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la solicitud.

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



- Criterio interno que no contempla causas de suspensión de términos, excepciones por cambios de personal, reestructuraciones ni aumentos en la carga de trabajo.
- En el ejercicio de auditoría, las circunstancias de modo, tiempo y lugar evidencian que el 15.62 % de la muestra evaluada (5 de 32 casos) superó el plazo regulado entre 8 y 16 días adicionales. La vulneración de la norma procedimental interna constituye un incumplimiento del principio de celeridad (Art. 209 C.P.) y de la efectividad de los controles internos (Ley 87 de 1993).

2. Responsabilidad Institucional vs. División del Trabajo Interna

El argumento del Área enfocado en que la competencia formal del levantamiento de la hipoteca recae en la Subdirección Jurídica mientras su rol se limita a la expedición del paz y salvo no exime a la entidad de la falla en la oportunidad del servicio.

- Para el usuario (ciudadano) y para la evaluación de Control Interno, el FONCEP opera como una unidad administrativa indivisible.
- La falta de coordinación interinstitucional o la demora en el traslado de insumos entre la Subdirección Jurídica y el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva reconfirma la causa raíz identificada en la auditoría: debilidades en los mecanismos de continuidad operativa, articulación interna y seguimiento preventivo de términos.

3. Inoperancia de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito

Los motivos alegados como el cambio de representante legal, los trámites notariales o la sobrecarga laboral corresponden a riesgos previsibles y de gestión ordinaria dentro de la administración pública.

Un cambio de representación legal o el volumen de solicitudes requieren planes de contingencia y alertas tempranas normadas; no constituyen en eximentes de responsabilidad administrativa ni desvirtúan el hecho de que el trámite ante el usuario final se entregó de forma extemporánea.

4. Subsanación posterior de la base de datos

El hecho de que el Área haya procedido a corregir, actualizar y subsanar los datos incompletos en la matriz de seguimiento tras la observación de la auditoría es una acción correctiva posterior positiva, pero no elimina la ocurrencia histórica de la extemporaneidad observada durante el período auditado. (1 de julio de 2025 al 31 de julio de 2026).

Conforme al análisis realizado esta auditoría **confirma** el hallazgo debido al incumplimiento del plazo de 30 días fijado en el procedimiento PDT-MIS-GCF-010 V2, dado que los cambios administrativos invocados no constituyen excepción normativa.

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

Registro del proceso en SUIT

De otra parte, se evidenció, que en atención a lo evidenciado por la Oficina de Control Interno en el informe de auditoría al proceso de Gestión de Cobro de Cartera Hipotecaria (comunicado mediante el ID 3-2023-07852 del 25 de septiembre de 2023), el área atendió formalmente la recomendación y procedió a la revisión y ajuste de la descripción del trámite “Levantamiento de hipoteca” en el Sistema Único de Información de Trámites (SUIT) de la Función Pública. Con esta gestión, se reestructuró la redacción para garantizar su debida alineación con las actividades 18 y 19 del procedimiento interno, precisando con claridad que la ejecución de dicha actividad recae sobre el peticionario y no sobre la entidad, para el efecto traemos el pantallazo que evidencia el cambio realizado:

Imagen No. 1 Corrección tramite SUIT

SUIT – Trámite levantamiento de Hipoteca -FONCEP

3 - Esperar llamado de la notaría

Canal de atención

Una vez Foncep elabore la minuta, se remite a la notaría asignada de acuerdo con el reparto y se le informará al adjudicatario, la notaría revisa y devuelve la minuta para la respectiva firma del representante legal de la Entidad, una vez firmada será remitida nuevamente a la notaría. (Quien hará la entrega de la escritura de manera presencial)

Medio

Detalle

Presencial

Ver puntos de atención

Registro 2023

3 - Esperar llamado de la notaría

Canal de atención

Se debe entregar al adjudicatario, la minuta junto con los oficios de reparto notarial y respuesta para que se dirija a la notaría asignada de acuerdo con el reparto y solicitar nueva escritura conforme a la cancelación de hipoteca y/o pacto de retroventa que se haya expedido.

Registro 2026

Fuente: SUIT y SVE

7.4 Verificación del cumplimiento de los lineamientos fijados por el Comité de Cartera

Teniendo en cuenta los lineamientos que orientan el actuar del Comité de Cartera, como instancia asesora encargada de analizar la composición y comportamiento de la cartera, fortalecer la gestión de cobro, la recuperación de derechos a favor de la entidad o su depuración contable en el FONCEP; esta oficina verificó la gestión realizada del comité analizando los aspectos puntuales que sean del resorte de la cartera hipotecaria en atención a las disposiciones que regulan su conformación y funcionamiento del período entre el 1 de julio de 2025 a julio 2026, 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

Criterio
Resolución 084 de 2023 del 24 de Julio de 2023. Anexo Numeral 9.3 Conformación del Comité de Cartera: El Subdirector Financiero y Administrativo, Subdirector Jurídico, Subdirector de Prestaciones Económicas, Gerente de Pensiones, Gerente de Bonos y Cuotas Partes, responsable del área de Contabilidad y el responsable de Cartera y Cobro Coactivo, quien ejercerá funciones de secretario técnico, y actuará con voz, sin derecho a Voto. 9.5. Periodicidad de las sesiones del Comité de Cartera. Se reunirá de manera ordinaria una (1) vez por trimestre y extraordinariamente cuando se estime necesario, previa convocatoria realizada por el (la) secretario (a) Técnico (a).
Situación evidenciada
De acuerdo con las actas aportadas por el Secretario técnico del comité de cartera, se evidenció que en el período objeto de auditoría (1 julio de 2025 al 31 de julio del 2026) esta instancia registró su ejecución a través de las siguientes actas: *Acta No. 3 del 23/09/2025 *Acta No. 4 del 16/12/2025 *Acta No. 1 del 30/03/2026 *Acta No. 2 del 24/06/2026 En las cuales se registró la asistencia de los miembros y la verificación del quorum para deliberar y decidir. Adicionalmente se registró la participaron como invitado al Jefe de la Oficina de Control Interno y como apoyo funcionarios de otras áreas de acuerdo con el tema a debatir. Vale la pena señalar que en el documento anexo que hace parte integral de la conformación y reglamentación de los comités funcionales del FONCEP (Código DCO-EST-DES-003, Versión 001), el numeral 9 relativo al Comité Técnico de Cartera hace referencia a disposiciones del Decreto Distrital 289 de 2021, el cual se encuentra derogado y compilado por el art. 519, Decreto Único Sectorial 645 de 2025. Situación que lleva a recomendar revisar y actualizar el marco normativo aplicable en la reglamentación interna de esta instancia, a fin de garantizar la debida seguridad jurídica y mantener la coherencia con las normas distritales vigentes.
Criterio
Resolución 084 de 2023. Anexo 9.4. Funciones del Comité de Cartera. 1. Realizar análisis de la composición y comportamiento de la cartera, y emitir recomendaciones que permitan fortalecer la gestión de cobro o recuperación de los derechos a favor de la entidad, en atención a los principios constitucionales que rigen la administración pública. 2. Estudiar y evaluar si se cumple(n) alguna(s) de las causales señaladas en el artículo 21 del Decreto 289 de 2021 y/o sus modificatorios, y en el Manual de Gestión de cartera de la Entidad, para considerar que una acreencia a favor del FONCEP constituye cartera de imposible recaudo, de todo lo cual se dejará constancia en acta. 3. Recomendar al o la directora (a) General, que se declare mediante acto administrativo una acreencia como cartera de imposible recaudo, el cual será el fundamento para dar por terminados los procesos de cobro de cartera que se hubieren iniciado y adelantar su depuración contable. 4. Estudiar, aprobar y actualizar el Manual de Gestión de Cartera del FONCEP. 5. Las demás funciones que sobre la materia le sean asignadas por el Representante Legal de la entidad.
Situación evidenciada
De manera puntual el Comité frente al tema de cartera hipotecaria, realizó seguimiento constante al saldo y avance de los procesos activos, reportando un valor de \$ 2.286.068.560 que corresponde al saldo total del capital e intereses acumulados de los créditos de la cartera hipotecaria que se encontraban en cobro en la etapa de Jurisdicción Coactiva a diciembre de 2025 que se redujo progresivamente por la expedición de paz y salvos tras el recaudo de pagos de deudas derivadas de los préstamos hipotecarios otorgados por la entidad que entraron en mora y pasaron a cobro coactivo. Adicionalmente, se registró para junio de 2026 una gestión focalizada en 25 procesos por un monto de \$ 917.820.192 valor actualizado de las deudas por créditos hipotecarios que continúan en trámite procesal de cobro (cartera activa en cobro coactivo). Se consignó que hubo una reducción frente a 2025 fruto de los recaudos, acuerdos de pago y paz y salvos tramitados durante el período. Frente al nivel de cumplimiento funcional: El Comité Técnico de Cartera registró un cumplimiento sistemático y efectivo a lo largo de las sesiones evaluadas, ejerció un rol propositivo y de control técnico-jurídico en la toma de decisiones, entre las que se desata:

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

- Monitoreo Integral y Oportuno (Función 1): Mantuvo la trazabilidad cuantitativa y cualitativa de todas las tipologías de cartera (ordinaria, coactiva, hipotecaria, cuotas partes pensionales y otros cobros), identificando oportunamente cuellos de botella críticos como el alto volumen de expedientes por abogado, las demoras de la UGPP y el tratamiento de acreencias de tracto sucesivo.
- Depuración y Sostenibilidad Contable (Funciones 2 y 3): Evaluó rigurosamente la procedencia de la declaratoria de incobrabilidad bajo causales legales (cruces con Registraduría, VUR, Confecámaras, Transunion). Aprobó recomendaciones de depuración contable y promovió el uso de fichas técnicas bajo los lineamientos de la Contaduría General de la Nación.
- Modernización Metodológica y Normativa (Función 4): Lideró la incorporación de la Política de Análisis Costo-Beneficio dentro de los manuales y procedimientos de la entidad, y evaluó mecanismos innovadores de saneamiento como la eventual negociación con CISA.
- Gestión Operativa e Interoperabilidad (Función 5): Impulsó la transformación digital de la cartera con la adopción del aplicativo Cromasoft y la digitalización integral de expedientes, articulando acciones interáreas (Tesorería, Contabilidad, Gerencia de Pensiones y Cobro Coactivo) para proteger el patrimonio público.

De acuerdo con la información reportada en el período vs la información llevada a comité se observó que las cifras entregadas no se encuentran conciliadas en las actas del Comité de Cartera. Las actas reportan cifras con variaciones que requieren explicación:

- "02. Acta 4 Comité de Cartera - Dic 2025.pdf", página 2: cartera hipotecaria por \$2.286.068.560.
- "03. Acta 1 Comité de Cartera - Marzo 2026.pdf", página 2: cartera hipotecaria aproximada de \$15.710.950,70 y 26 procesos.
- "04. Acta 2 Comité de Cartera - Junio 2026.pdf", página 4: 25 procesos por \$917.820.192.
- "RESPUESTA AUDITORIA DE CARTERA JULIO 2026.xlsx", hoja "1 Relación detallada", obligaciones por \$872.710.718.

Fuente: Actas comité de cartera – julio 2025 – julio 2026

Teniendo en cuenta la diferencia de los valores registrados en el Excel "*Respuesta auditoría de cartera julio 2026*" y los valores presentados en Comité, se solicitó al proceso se presentará aclaración en las diferencias observadas, para lo cual se indicó:

"Que, sobre las observaciones planteadas sobre los valores presentados al Comité de Cartera en diciembre de 2025, marzo de 2026 y junio de 2026, el área de Recaudo de cartera y jurisdicción coactiva aclara que la trazabilidad del número de procesos y obligaciones (26 en marzo, 25 en junio y 23 en julio de 2026) están correctas en las bases de gestión del área. No obstante, la variación observada en el valor monetario del acta de marzo de 2026 obedeció exclusivamente a un error material de digitación en el texto del resumen ejecutivo, lo cual se realizará la corrección correspondiente y los soportes de estas".

Analizando la respuesta entregada por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva, se observó que la misma no se pronunció sobre la diferencia de diciembre de 2025, la variación entre junio y julio ni la falta de conciliación de las cifras de la base aportada por el área y no allegó el soporte del valor correcto de marzo y la corrección mencionada queda como acción futura.

Frente a la respuesta entregada por el proceso es importante precisar:

- **Vigencia 2025:** la Tabla No. 1 reportada a Control Interno "Registro de recaudo de cartera hipotecaria por vigencias 2023-2026", fuente (Excel de cartera hipotecaria) registra 26 créditos y un saldo de \$1.062.604.030. El acta 4 del Comité de Cartera de diciembre 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



2025 registró \$2.286.068.560, es decir, \$1.223.464.530 más.

- **Marzo de 2026:** el acta 1 consignó una cartera aproximada de \$15.710.950,70 para 26 procesos, es una cifra mucho menor que el saldo reportado de \$872.710.718 de julio e implicaría un promedio de unos \$604.000 por proceso, frente a unos \$38 millones en la base de detalle.
- **Junio de 2026:** el acta 2 reportó 25 procesos por \$917.820.192, frente a 23 créditos por \$872.710.718 en julio, sin conciliación documentada de la variación de \$45.109.474.
- **Vigencia 2026:** El saldo de la tabla coincide con la hoja “1 Relación detallada”, pero sus componentes (seguro, interés corriente, mora y abono a capital) suman \$831.757.393, es decir, \$40.953.325 menos. Cada componente es inferior al total de esa base, donde el saldo de cada una de las 23 obligaciones equivale a la suma de tales conceptos.

Frente a la situación evidenciada se formula el siguiente:

Hallazgo No. 2 - Inconsistencias formales y debilidades en los controles de validación de la información de cartera reportada en las Actas del Comité de Cartera y reportes de gestión.

Los artículos 2, literal e), y 3, literal e), de la Ley 87 de 1993 establecen, respectivamente, que el Sistema de Control Interno debe asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros, y que todas las transacciones de las entidades deben registrarse en forma exacta, veraz y oportuna, de manera que permitan preparar informes operativos, administrativos y financieros.

En aplicación de estos criterios, la OCI comparó la información de la cartera hipotecaria reportada para la auditoría en la Tabla 1 y en la hoja “1 Relación detallada” del archivo “Respuesta auditoría de cartera julio 2026” con las cifras presentadas en las actas del Comité de Cartera durante el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2025 y el 31 de julio de 2026.

Como resultado, se evidenciaron las siguientes inconsistencias y variaciones sin conciliación documentada:

- Para la vigencia 2025, la Tabla 1 registra 26 créditos con saldo de \$1.062.604.030, mientras que el Acta 4 del Comité de Cartera, correspondiente a diciembre de 2025, reporta una cartera hipotecaria de \$2.286.068.560, lo que representa una diferencia de \$1.223.464.530.
- El Acta 1 de marzo de 2026 registra una cartera aproximada de \$15.710.950,70 para 26 procesos. La dependencia manifestó que este valor obedeció a un error material de digitación; sin embargo, no aportó el soporte del valor correcto ni la correspondiente corrección del acta.
- El Acta 2 de junio de 2026 reporta 25 procesos por \$917.820.192, mientras que la información suministrada para julio de 2026 registra 23 créditos por \$872.710.718. La variación de \$45.109.474 entre los dos periodos no cuenta con una conciliación

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



que explique los movimientos asociados a recaudos, acuerdos de pago, paz y salvos u otras novedades de la cartera.

- Para 2026, la Tabla 1 presenta un saldo total de \$872.710.718; no obstante, la suma de sus componentes -seguro, interés corriente, intereses de mora y abono a capital- asciende a \$831.757.393, lo que genera una diferencia de \$40.953.325 frente al saldo reportado y a la información contenida en la hoja "1 Relación detallada".

Al solicitar las aclaraciones correspondientes, la dependencia se pronunció sobre el error material registrado en el acta de marzo de 2026, pero no explicó la diferencia de diciembre de 2025, la variación presentada entre junio y julio de 2026 ni la diferencia entre el saldo total y sus componentes. Tampoco aportó el soporte del valor correcto de marzo ni la corrección anunciada.

Esta situación evidencia debilidades en los controles de conciliación, validación y revisión previa de las cifras registradas en las bases de datos, las actas y los reportes de la cartera hipotecaria. Como consecuencia, se afecta la confiabilidad, integridad y trazabilidad de la información y se genera el riesgo de que el Comité de Cartera realice el seguimiento y adopte decisiones con base en información inconsistente o que no refleje de manera precisa el estado de las obligaciones.

En consecuencia, **se recomienda** al Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva, en coordinación con la Secretaría Técnica del Comité de Cartera, conciliar y depurar la información de la cartera hipotecaria reportada al Comité y a la Oficina de Control Interno; efectuar las correcciones formales que correspondan en las actas, bases de datos y reportes; y fortalecer los controles de validación y revisión previa, de manera que se garantice la confiabilidad, integridad y trazabilidad de la información.

En este punto el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva a través del memorando No.3-2026-07297 del 25 de septiembre de 2026, señaló:

Respecto a las inconsistencias financieras, el Área de Recaudo de Cartera aclaró que los saldos reales de la cartera se encuentran plenamente conciliados con el Área de Contabilidad sin diferencias que afecten los estados financieros, precisando que los desfases advertidos en las Actas de Comité (diciembre 2025, marzo y junio 2026) obedecieron a errores materiales de digitación y transcripción.

***Diferencia de \$1.223.464.530 en Acta No. 4 de Diciembre de 2025)**

- **Respuesta del Área:** Afirma que la cifra de \$2.286.068.560 fue un "error material de consignación" y que el saldo real era \$1.062.604.030, soportado en conciliaciones contables que anexa.

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



***Marzo de 2026 Acta No. 1 - Cartera reportada por \$15.710.950,70)**

- **Respuesta del Área:** Reitera que obedeció a un error de digitación y que el valor real es de \$925.719.871 (25 procesos).

***Junio vs. Julio de 2026 - Variación de \$45.109.474 y 2 procesos**

- **Respuesta del Área:** Explicó la variación por recaudos, acuerdos de pago y paz y salvos, y allegó en esta oportunidad las conciliaciones mensuales que detallan la trazabilidad entre junio y julio.

***Diferencia de \$40.953.325 en los componentes del saldo_ Hoja "1 Relación detallada"**

- **Respuesta del Área:** Acepta que la tabla inicialmente remitida a Control Interno contenía un error en la formulación/sumatoria de acuerdos de pago, el cual fue corregido y reenviado por correo el 17 de septiembre de 2026 a la auditora encargada.

Asimismo, explicó que la variación entre junio y julio de 2026 respondió a movimientos operativos reales sustentados en conciliaciones mensuales, mientras que la diferencia de \$40.953.325 en la tabla de 2026 fue un error de formulación que ya fue subsanado y reenviado a esta auditoría, solicitando reconsiderar el hallazgo al no existir afectación sobre la realidad de la cartera.

Respuesta de la Oficina de Control Interno:

Analizada la respuesta y los soportes aportados por la dependencia, la Oficina de Control Interno acepta parcialmente la observación. Las conciliaciones mensuales evidencian correspondencia entre los saldos registrados por el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva y el Área de Contabilidad. Por consiguiente, la situación identificada no corresponde a falta de conciliación entre estas fuentes.

No obstante, la respuesta confirma la existencia de errores materiales en la información incorporada en documentos oficiales del Comité de Cartera. En el Acta 4 de diciembre de 2025 se registraron \$2.286.068.560, frente al saldo conciliado de \$1.062.604.030; asimismo, en el Acta 1 de marzo de 2026 se consignaron \$15.710.950,70, frente al valor conciliado de \$925.719.871. Estas diferencias evidencian debilidades en la elaboración, transcripción, revisión y validación de las cifras antes de su presentación y aprobación, lo que afecta la confiabilidad y trazabilidad de la información utilizada por el Comité para el seguimiento de la cartera.

Esta situación contraviene los objetivos del Sistema de Control Interno previstos en el artículo 2, literal e), de la Ley 87 de 1993, relacionados con la oportunidad y confiabilidad de la información y sus registros, así como la exigencia contenida en el artículo 3, literal e), de registrar las transacciones en forma exacta, veraz y oportuna para la preparación de informes operativos, administrativos y financieros.

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



La auditoría no emite conclusión sobre la razonabilidad de los saldos contables ni sobre su posible efecto en los estados financieros, debido a que estos asuntos se encuentran excluidos de su alcance y serán evaluados en la auditoría financiera prevista en el Plan Anual de Auditoría 2026.

En consecuencia, la observación de la dependencia no desvirtúa la debilidad de control identificada. Por tanto, **se mantiene el hallazgo**, reformulado y circunscrito a las deficiencias en la validación de la información administrativa reportada en las actas del Comité de Cartera y en los reportes remitidos a la Oficina de Control Interno.

7.5 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 2026, 2 controles asociados al riesgo “*Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI*”, como se muestra a continuación:

Tabla No. 7 Relación de controles del proceso 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

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

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.

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

Imagen No. 2 Gestión del riesgo recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI

L



Evaluación del contexto
 Durante el segundo trimestre no se identificaron cambios en el contexto estratégico del proceso que impacten el riesgo, se han cumplido los objetivos definidos y se mantiene el riesgo, con la finalidad de evitar un recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI.

Observaciones del riesgo
 En el segundo trimestre no se materializó el riesgo, se mantienen las acciones asociadas al riesgo y los controles propuestos.

Evaluación de controles
Control 1: Realizar seguimiento a cada uno de los créditos hipotecarios activos

Durante el segundo trimestre los **funcionarios y/o colaboradores encargados del cobro y recaudo de cartera hipotecaria realizaron el seguimiento a cada uno de los créditos hipotecarios activos**. Mediante el registro de 15 llamadas mensuales en los meses de abril y mayo, y 12 llamadas junio; la radicación de comunicados de circularización con los números 2-2026-07176, 2-2026-07177, 2-2026-07178, 2-2026-07179, 2-2026-07198, 2-2026-07199 y 2-2026-04777 en abril, 2-2026-09315, 2-2026-09316, 2-2026-09317, 2-2026-09318, 2-2026-09319 y 2-2026-09320 en mayo, y 2-2026-11292, 2-2026-11294, 2-2026-11295, 2-2026-11296 y 2-2026-11297 en junio; así como la circulación masiva de comunicaciones durante estos tres meses; adicionalmente, se efectuó el seguimiento a los acuerdos de pago vigentes y la elaboración de reportes mensuales de recaudo, con un total de seis en abril, seis en mayo y cinco en junio, junto con el reporte de verificación de aplicación de pagos de a cada mes.

Control 2: Seguimiento a créditos hipotecarios
 En el segundo trimestre los **funcionarios y/o colaboradores encargados del cobro y recaudo de cartera hipotecaria mensualmente realizaron seguimiento a cada uno de los créditos hipotecarios activos**. Mediante el registro de 15 llamadas mensuales en los meses de abril y mayo, y 12 llamadas junio; la radicación de comunicados de circularización con los números 2-2026-07176, 2-2026-07177, 2-2026-07178, 2-2026-07179, 2-2026-07198, 2-2026-07199 y 2-2026-04777 en abril, 2-2026-09315, 2-2026-09316, 2-2026-09317, 2-2026-09318, 2-2026-09319 y 2-2026-09320 en mayo, y 2-2026-11292, 2-2026-11294, 2-2026-11295, 2-2026-11296 y 2-2026-11297 en junio; así como la circulación masiva de comunicaciones durante estos tres meses; adicionalmente, se efectuó el seguimiento a los acuerdos de pago vigentes y la elaboración de reportes mensuales de recaudo, con un total de seis en abril, seis en mayo y cinco en junio, junto con el reporte de verificación de aplicación de pagos de a cada mes.

La evidencia de la ejecución de este control está constituida por los registros de llamadas, las comunicaciones relacionadas con el cumplimiento de los acuerdos de pago, la circularización masiva, el seguimiento a los acuerdos de pago y la aplicación de pagos.

1. Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria

Actividades de tratamiento

Para este riesgo se cuenta con 2 actividades de tratamiento en el plan de acción institucional. Con corte al segundo trimestre, 1 actividad se encuentra finalizada y 1 continúan en ejecución.

1. Realizar seguimiento mensual a los acuerdos de pago de los créditos de cartera hipotecaria Semestre I – Finaliza el 30/06/2026
 2. Realizar seguimiento mensual a los acuerdos de pago de los créditos de cartera hipotecaria Semestre II - Finaliza el 15/12/2026

Sin embargo, del análisis realizado por la auditoría, se evidenció:

- Duplicidad y falta de valor agregado: Ambos controles tienen la misma denominación/enfoque, son de ejecución manual y preventivos, pero operativamente se limitan a un registro pasivo.
- Control documental vs. Impulso real de la cartera: El seguimiento registrado consiste principalmente en anotar el estado del expediente en la Rama Judicial. Esto convierte al control en un mero instrumento informativo de monitoreo que no impulsa ni dinamiza la recuperación efectiva de los recursos.

Teniendo en cuenta la estructura del recaudo: El objetivo de un control de recaudo hipotecario es amortizar el capital prestado y sanear las obligaciones. Sin embargo, la evidencia financiera demuestra que el control actual no mitiga la improductividad de la cartera:

- Predominio de intereses de mora: En el período evaluado (julio 2025 a julio 2026), de un saldo total de \$872.710.718, el 50.5% (\$431.395.020) correspondió únicamente a intereses de mora.
- Bajo abono a capital: Solo el 26.0% (\$216.109.855) se abonó directamente al saldo de capital.
- Efecto adverso: Los deudores están cubriendo penalidades financieras sin reducir sustancialmente su deuda real de vivienda, lo que mantiene la cartera envejecida y aumenta exponencialmente el riesgo de insolvencia o abandono del crédito a largo plazo.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



- Cobertura Limitada sobre el Portafolio Activo

Un control efectivo debe impactar de manera generalizada a los deudores.

- De los 23 créditos reportados como activos, únicamente 12 adjudicatarios (el 52%) registraron recaudos o abonos en el período auditado.
- Casi la mitad de la cartera activa (48%) no aportó un solo peso al recaudo institucional, manteniéndose pasiva a pesar del "seguimiento" realizado por la entidad.

Alta Judicialización y Procesos Inactivos

- El 69.6% (16 procesos) del total de la cartera se encuentra judicializada.
- Se identifican procesos en estado "Inactivo" con alta probabilidad de pérdida por falta de título o prescripción de la acción ejecutiva. El seguimiento preventivo no previno estas situaciones ni ha logrado destrabar la ejecución de las medidas cautelares o los despachos comisorios.

Los controles evaluados fueron conformes a nivel operativo/documental (se aplican, se registran y tienen soportes en el sistema VISIÓN), operan como un monitoreo pasivo que no previene el envejecimiento de la cartera, no equilibra la amortización hacia el capital y deja por fuera del recaudo a casi la mitad de los deudores activos.

Del análisis realizado a la efectividad de los controles diseñados por el proceso, se solicitó al Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva precisar su alcance se señaló: *“Que el riesgo “Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI” no se ha materializado durante la vigencia 2026, dado que se ha cumplido con las metas de recaudo mediante el seguimiento mensual y el monitoreo trimestral, confirmando la efectividad de las acciones implementadas. No obstante, con el fin de subsanar las observaciones de forma y optimizar el instrumento de gestión, se modificará formalmente la descripción del riesgo en el mapa institucional para actualizar la meta de recaudo vigente para 2025 y 2026 y ajustar el indicador correspondiente; asimismo, se unificarán los controles 1 y 2 en una sola herramienta integral orientada a mitigar la debilidad en los mecanismos de seguimiento y el incumplimiento de los acuerdos de pago, garantizando que la evaluación abarque las obligaciones inactivas, acuerdos incumplidos, procesos judiciales y riesgos de prescripción sin duplicidad operativa ni inconsistencias metodológicas”.*

Así las cosas, se concluye que los controles establecidos frente al riesgo *“Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI”*, están supeditados a las actuaciones de defensa de la entidad versus los tiempos de respuesta de los juzgados y tribunales para resolver, lo que lleva a **recomendar** revisar el diseño de los controles para que estén enfocados realmente a lograr un recaudo efectivo de la cartera, más aún cuando más del 70% de la cartera esta judicializada y depende de las actuaciones

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



procesales de la entidad para lograr porcentajes altos de recaudo.

8. CONCLUSIONES

Con base en lo evidenciado, el sistema de control interno del proceso de Gestión de Cobro de Cartera Hipotecaria se encuentra formalmente establecido y opera en sus componentes básicos. El proceso cuenta con procedimientos y manual de cartera vigentes, controles del riesgo documentados y con evidencias en VISIÓN, medición del indicador de recaudo en el SVE, seguimiento trimestral del Comité de Cartera, cobertura de pólizas y contratos de apoyo con supervisión. Además, atendió la recomendación de auditorías anteriores sobre el trámite en el SUIT. Estos elementos han permitido adelantar la gestión de cobro persuasivo y judicial de una cartera residual y envejecida, con resultados de recaudo y el cumplimiento anticipado de la meta anual.

No obstante, su efectividad es parcial. Los controles no garantizaron el cumplimiento del término de entrega de la minuta en 5 de las 32 solicitudes evaluadas, ni la confiabilidad y conciliación de la información de cartera reportada al Comité y a Control Interno. Los registros de seguimiento de los procesos carecen de la precisión necesaria, y los controles del riesgo de recaudo operan como un monitoreo pasivo y duplicado que no impulsa la recuperación de la cartera. En consecuencia, el sistema de control interno del proceso requiere fortalecerse en el seguimiento de términos, la validación y conciliación de la información y el diseño de los controles orientados a la recuperación de la cartera, mediante las acciones que se formalicen en el plan de mejoramiento.

9. RECOMENDACIONES

- Revisar y actualizar el marco normativo de la reglamentación interna del Comité de Cartera (Código DCO-EST-DES-003, versión 001, numeral 9), que remite al Decreto Distrital 289 de 2021, derogado y compilado en el artículo 519 del Decreto Único Sectorial 645 de 2025, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la coherencia con las normas distritales vigentes.
- Coordinar entre el Área de Recaudo de Cartera y Jurisdicción Coactiva y la Secretaría técnica del Comité de Cartera, las acciones necesarias para conciliar y depurar la información de cartera hipotecaria reportada al Comité de cartera hipotecaria y a Control Interno, corrigiendo formalmente las cifras presentada sobre la cartera y fortalecer los controles de validación y revisión de dicha información antes de su presentación o reporte, de manera que se garantice su confiabilidad, integridad y trazabilidad.

Sede Principal

Carrera 6 Nro. 14-98

Edificio Condominio Parque Santander

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



FONDO DE
PRESTACIONES ECONÓMICAS,
CESANTÍAS Y PENSIONES



- Revisar el diseño de los controles asociados al riesgo “*Recaudo bajo o inexistente de la cartera hipotecaria del FAVIDI*”, de modo que estén enfocados en lograr un recaudo efectivo, más aún cuando la mayor parte de la cartera está judicializada y depende de las actuaciones procesales de la entidad.
- Formalizar el plan de mejoramiento, con responsables y fechas de ejecución, sobre el cual Control Interno realizará seguimiento.

Actividad	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Revisó y Aprobó	Saul Díaz Ladino	Jefe	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