



INFORME 17 DE 2021
EVALUACIÓN AL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO (SARC)
PERIODO AUDITADO: DEL 01 DE ABRIL DE 2020 AL 30 DE JUNIO DE 2021

1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar por parte de la Oficina de Control Interno (OFCIN) de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía (CPVMP), la efectividad y cumplimiento de las Etapas de Otorgamiento, Seguimiento, Cobranza y Recuperación, así como de los Elementos del Sistema de Administración del Riesgo de Crédito (SARC), según el marco normativo de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) en el Capítulo II, Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 042 de 2020, CE 022 de 2020, CE 016 de 2019, CE 026 de 2017 y demás que lo actualicen y/o modifiquen), numeral 1.3.5; validando las metodologías, procedimientos, el funcionamiento integral, cumplimiento normativo, flujo de información hacia la Junta Directiva y a nivel administrativo, entre otros aspectos.

1.1 Objetivos Específicos

- Verificar las actualizaciones al SARC en el periodo auditado.
- Evaluar las características e implementación de los Créditos de Vivienda (Producto Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional) modalidades, beneficios, términos y condiciones del producto, tasas EA vigentes al 30-06-2021 por tipo de afiliado.
- Validar la composición de los Elementos del SARC tales como: procesos de administración, modelos para la estimación o cuantificación de pérdidas esperadas y sistemas de provisiones, asimismo revisar procedimientos, documentación, estructura organizacional, órganos de control, plataforma tecnológica, divulgación de información y capacitación.
- Revisar las políticas y el cumplimiento de estas durante las Etapas del SARC (Otorgamiento, Seguimiento y Control y Recuperación).
- Realizar seguimiento a las comunicaciones y/o requerimientos de la SFC y a los reportes generados por la Revisoría Fiscal.
- A través de prueba de recorrido, entrevistas y demás metodologías adoptadas por el auditor, evidenciar el adecuado conocimiento por parte de las áreas interrelacionadas con el SARC, de los procedimientos implementados, de los riesgos del proceso, de las causas y los controles establecidos para mitigarlos.

2. ALCANCE

Evaluar el cumplimiento de las etapas y elementos del SARC para el periodo auditado entre el 01-04-2020 hasta el 30-06-2021, en consideración al objeto social de la CPVMP, según el marco normativo de la SFC; validando los procesos interrelacionados, las modificaciones realizadas para los Créditos de Vivienda (Producto Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional), verificando las políticas, procedimientos, estructura organizacional, los reportes realizados a Junta Directiva y la Alta Gerencia, entre otros requisitos normativos y

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestros Pasados Armados, para Colombia entera.

VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA



demás consideraciones impartidas por la CPVMP en el Manual SARC, Manual del Producto de Crédito de Vivienda y demás documentación relacionada.

3. METODOLOGÍA

Para el cumplimiento del objetivo general y objetivos específicos descritos en el presente documento, la OFCIN desarrolla la auditoría de SARC con base en los lineamientos establecidos en el marco normativo vigente de la SFC e internamente con lo regulado en el **Manual de Auditoría Interna** código CI-NA-MA-001, versión 004 del 09-06-2021, numeral 6.5.4 “selección de pruebas y procedimientos de Auditoría” verificando las actualizaciones normativas, los cambios implementados en la CPVMP pertinentes al SARC, realizando una verificación de las Etapas y Elementos, solicitudes de información, análisis y muestreos, elaborando los documentos de Entendimiento del Proceso y Plan de Auditoría, solicitud de requerimiento inicial de información a la OAGRI, que le permite al equipo auditor hacer un diagnóstico inicial del cumplimiento normativo del SARC, verificando el cumplimiento de las políticas internas establecidas para su gestión durante el periodo auditado, los cambios y/o actualizaciones realizados al sistema, evaluando la documentación controlada y su actualización, revisando a través de técnicas de muestreo aleatorio los reportes a la SFC, a la Alta Gerencia, las consideraciones y políticas dispuestas en el Manual SARC y Manual del Producto de Crédito de Vivienda, así como de los controles y la verificación de su efectividad.

4. MARCO LEGAL

4.1. Normatividad Externa

- Ley 546 de 1999 – Ley de vivienda
- Decreto 739 de 02-07-2021 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio “por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de asignación y operación del subsidio familiar de vivienda”
- Decreto 1233 de 2020 Ministerio de Hacienda y Crédito Público "por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa FRECH NO VIS".
- Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 042 de 2020, CE 022 de 2020, CE 016 de 2019, CE 026 de 2017 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) de la SFC.
- CE 007 de 2020, CE 014 de 2020 y CE 022 de 2020 “Medidas expedidas por la SFC para formular alivios a los deudores de créditos, cuya capacidad de pago se vio afectada por la coyuntura derivada por la pandemia del COVID-19”, Plan Acompañamiento al Deudor (PAD).
- CE 012 de 2021 SFC, extensión del PAD hasta 31-08-2021.
- Ley 1314 de 2009 – Normas Internacionales de Información Financiera NIIF
- Ley 1527 de 2012 – Ley de Libranza.
- Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF)

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial
de la Defensa
Por nuestros Pasados Armados,
para Colombia entera.

VIGILANTE: atencionalcliente@cajahonor.gov.co



- También harán parte todos los Acuerdos y Manuales aprobados por la Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía relacionados con la administración de Riesgo de Crédito.
- Ley 973 de 2005, reglamentación que modifica la normatividad por la cual fue creada la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, artículo No 2, "NATURALEZA. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Bancaria.", hoy Superintendencia Financiera de Colombia.
- Ley 1305 de 2009, Congreso de la República, "afiliado forzoso de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía"
- Norma ISO 31000
- Ley 87 de 1993 "por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones".
- Decreto 648 de 2017 "por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1083 de 2015, Reglamentario Único del Sector de la Función Pública".
- Decreto 1499 de 2017 "por medio del cual se modifica el Decreto 1083 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Función Pública, en lo relacionado con el Sistema de Gestión establecido en el artículo 133 de la Ley 1753 de 2015", versión 3 y 4 MIPG.
- Ley 1952 de 2019 (aplicable desde el 01-07-2021) para lo concerniente en Conflicto de Interés.

4.2. Normatividad Interna

- Decreto Ley 353 de 1994 modificado por la Ley 973 de 2005 y la Ley 1305 de 2009.
- Decreto 1900 de 2013 del 06-09-2013 por el cual se modifica la estructura de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, dentro de la cual se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 079 de 11-02-2021, por la cual se actualizan y unifican las disposiciones que regulan la estructura, funciones y siglas de las Áreas y Grupos Internos de Trabajo de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones
- Acuerdo 02 del 28-05-2021 "por el cual se establecen las condiciones generales y financieras del Crédito Hipotecario de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y se dictan otras disposiciones" y Resolución 342 del 18-06-2021 (implementa el Acuerdo 02 de 2021).
- Acuerdo 01 del 29-01-2021, que modifica al Acuerdo 02 de 2016 y deroga al Acuerdo 01 de 2017, actualiza las disposiciones que regulan el funcionamiento del Comité Financiero y Comité de Riesgos de la CPVMP.
- Acuerdo 05 de 2016 "por el cual se adopta el Estatuto Interno de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía".
- Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021
- Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021.
- Procedimientos pertinentes al RC y Créditos de Vivienda (listado que será validado por el equipo auditor):

NIT: 860021987 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestros Pasados Armados, para Colombia entera.

VERIFICADO por el Ministerio de Defensa



- Procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito” código GR-NA-PR-024, versión 004 del 22-10-2018.
- Guía Elaboración de simulaciones de crédito para vivienda Leasing código FC-NA-GU-016, versión 001 del 03-05-2021.
- Procedimiento “Evaluar Inmuebles para Vivienda Leasing”, código FC-NA-PR-062, versión 001, del 03-05-2021.
- Formato “Solicitud de Producto de Créditos de Vivienda (Conocimiento el Cliente) Código GR-NA-FM-018, versión 012 del 18-03-2021.

5. DESARROLLO PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA SARC DEL 01-04-2020 AL 30-06-2021

El marco normativo de la SFC para el SARC se encuentra dispuesto en el Capítulo II de la CBCF CE 100 de 1995 y sus demás normas de actualización y/o modificación, aplicable a la CPVMP como Institución Oficial Especial (IOE) de acuerdo a su objeto social establecido en la Ley 973 de 2005, artículo 1 como “facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto” y en el artículo 2, como Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional.

En la presente auditoría, es aplicable a la CPVMP, el marco normativo del SARC de la SFC, por las operaciones crediticias que se desarrollan al corte del 30-06-2021, con los 2 productos de Crédito de Vivienda (Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional), incluyendo los créditos hipotecarios que la Entidad otorgó antes de 1994, de los cuales se identifican algunas operaciones que fueron reestructuradas.

La OFCIN desarrolló esta auditoría alternando actividades presenciales y de forma virtual, por la coyuntura derivada por la COVID-19, utilizando las tecnologías de la información y las comunicaciones cumpliendo satisfactoriamente con el objetivo, alcance, los tiempos, calidad del producto entregado; utilizando los medios proporcionados tales como: correo electrónico, aplicativos, chat corporativo (Teams) y FileServer que permitieron realizar las entrevistas, pruebas de recorrido en los procesos interrelacionados, verificación a través de muestreos aleatorios de información; asimismo, la elaboración del presente informe, traslado de resultados, comunicación con los procesos y entregas a la GERGE, sin que se hayan materializado riesgos, ni presentado inconvenientes de tipo material o afectación en la prestación del servicio del proceso de Auditoría y Control.

5.1. Características de los Créditos de Vivienda (Producto Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional)

Además del marco normativo referenciado en la siguiente tabla, las características de los Créditos de Vivienda se encuentran estipuladas en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021 y en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021; de las cuales se resaltan las siguientes:

NIT: 860021967 - 7
Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia
BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestros Pasados Armados, para Colombia entera.



Tabla 01. CARACTERÍSTICAS CRÉDITOS DE VIVIENDA CPVMP

LEASING HABITACIONAL		CRÉDITO HIPOTECARIO																								
MARCO NORMATIVO	El Acuerdo 02 del 28-08-2020 (derogó el Acuerdo 05 de 2017 y el Acuerdo 05 de 2019), modificando los Acuerdos que regulan los Modelos de Solución de Vivienda y unifica las disposiciones de afiliación y de servicios financieros ofrecidos por la CPVMP; definiendo en el Capítulo IV "Modelo de Solución de Vivienda Leasing Habitacional — Vivienda Leasing" artículo 71, definiendo el producto "como el acceso a una vivienda a través de la suscripción de un contrato de Leasing Financiero entre la CPVMP y el afiliado para Solución de Vivienda que accede en calidad de locatario, a quien se le entregará la tenencia del inmueble, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento podrá ejercer la opción de adquisición y con ello la propiedad del inmueble".	Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021 (implementa el Acuerdo 02 de 2021); Título I, artículo 1, definiendo el producto como "el Crédito Hipotecario constituye una alternativa de financiación para facilitar a los afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía el acceso a una solución de vivienda, así como la compra de cartera de Crédito de Vivienda", artículo 2, el Crédito Hipotecario será destinado a:	<ul style="list-style-type: none"> - Adquisición de vivienda nueva o usada - Compra de cartera de crédito de vivienda con entidades vigiladas por la SFC. 																							
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>24 -107</th> <th>A partir 108 cuotas aportadas</th> <th>Administración de Cesantías</th> <th>Veteranos / 6 meses de antigüedad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cuota inicial 5 %</td> <td>Cuota inicial 5 %</td> <td>Cuota inicial 20%</td> <td>Cuota inicial 5 %</td> </tr> <tr> <td>Plazo hasta 144 meses</td> <td>Plazo desde 60 hasta 72 meses</td> <td>Plazo hasta 144 meses</td> <td>Plazo hasta 180 meses</td> </tr> <tr> <td>NA</td> <td>Realización aporte AVC</td> <td>Ahorro Voluntario Afiliados Veterano AVAV</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Opción Compra máxima 30%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Inmueble en propiedad de Caja Honor</td> </tr> </tbody> </table>	24 -107	A partir 108 cuotas aportadas	Administración de Cesantías	Veteranos / 6 meses de antigüedad	Cuota inicial 5 %	Cuota inicial 5 %	Cuota inicial 20%	Cuota inicial 5 %	Plazo hasta 144 meses	Plazo desde 60 hasta 72 meses	Plazo hasta 144 meses	Plazo hasta 180 meses	NA	Realización aporte AVC	Ahorro Voluntario Afiliados Veterano AVAV	-	Opción Compra máxima 30%				Inmueble en propiedad de Caja Honor				<ul style="list-style-type: none"> - Cuota Inicial 20 % VIS y 30 % NO VIS - Plazo mínimo 60 meses y máximo hasta 180 meses - Abonos extraordinarios con recursos de la cuenta individual o propios. - Mínimo 12 cuotas aportadas en la cuenta individual - El afiliado no podrá acceder a los modelos anticipados de Solución de Vivienda durante la vigencia del crédito. - Los Veteranos podrán acceder al Crédito Hipotecario sin antigüedad de afiliación - Hipoteca primer grado, abierta y sin límite cuantía registrada. - Pignoración de cesantías causadas y registradas en la cuenta individual
24 -107	A partir 108 cuotas aportadas	Administración de Cesantías	Veteranos / 6 meses de antigüedad																							
Cuota inicial 5 %	Cuota inicial 5 %	Cuota inicial 20%	Cuota inicial 5 %																							
Plazo hasta 144 meses	Plazo desde 60 hasta 72 meses	Plazo hasta 144 meses	Plazo hasta 180 meses																							
NA	Realización aporte AVC	Ahorro Voluntario Afiliados Veterano AVAV	-																							
Opción Compra máxima 30%																										
Inmueble en propiedad de Caja Honor																										

MIT: 860021967 - 7
 Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (t) 755 7070
 Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
 Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2962-1 CS-SI-CERS07703



La seguridad
es de todos

Mindanao



Caja Honor
Caj. Promotora de Vivienda Millaria y de Policía

TASA INTERÉS EA APLICABLE AL 30-06- 2021 Y SEGUROS

Fuente: elaboración propia OFC

5.2. Verificación Cartera Créditos de Vivienda

Según lo reportado por la OAGRI en Comité de Riesgos del 21-07-2021, el saldo de Cartera a 30-06-2021 es de COP\$72.913 millones, con un total de 766 operaciones así:

CONCEPTO	SALDOS				NUMERO DE CLIENTES		
	Saldo Cartera en Millones	Variación en Millones	Hipotecario	Leasing	Leasing	TOTAL	
Calificación A	\$ 72,904.61	\$ 1,983.87	0	763		763	
Calificación B	\$ 0.00	\$ 0.00	0	0		0	
Calificación C	\$ 0.00	\$ 0.00	0	0		0	
Calificación D	\$ 0.20	-\$ 0.20	1	0		1	
Calificación E	\$ 8.54	-\$ 0.43	2	0		2	
TOTALES	\$ 72,913.35	\$ 1,983.25	3	763		766	

Figura 01. Estado Cartera CPVMP corte 30-06-2021. Fuente: OAGRI, Informe SARC Comité de Riesgos 21-07-2021.

MIT: 860021987 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (t) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA





Los Créditos Hipotecarios referenciados en la figura anterior, fueron otorgados antes de 1994 y corresponden a cartera reestructurada.

Para el producto Leasing Habitacional, los promedios de desembolsos para los últimos 12 meses, son:



Figura 02. Evolución de desembolsos Leasing Habitacional corte 30-06-2021. Fuente: OAGRI, Informe SARC Comité de Riesgos 21-07-2021.

Según lo reportado en el Comité Financiero del 26-07-2021, en donde la OFCIN asiste como invitado permanente; de las 763 operaciones de crédito de Leasing Habitacional descritas en la figura 01, se clasifican por Fuerza Militar y/o Policía, por Categoría y por Ubicación geográfica así:

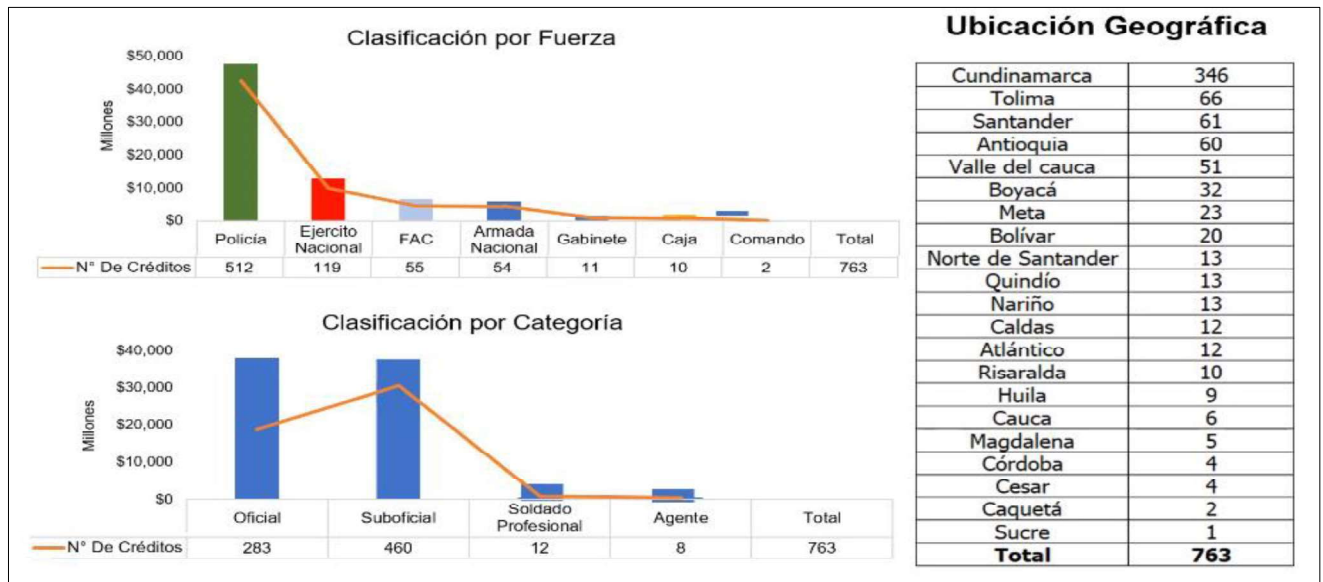


Figura 03. Clasificación Cartera Leasing Habitacional corte 30-06-2021. Fuente: SUFIN, presentación Comité Financiero 26-07-2021.





De acuerdo con la prueba de recorrido del 09-08-2021 con el Grupo de Originación de Crédito, el auditor validó, que el producto Crédito Hipotecario (establecido por el Acuerdo 02 del 28-05-2021 e implementado por la Resolución 342 del 18-06-2021), cuenta con 45 solicitudes en estado preaprobado, ninguno aprobado a la fecha descrita.

Asimismo, en el requerimiento de información del 09-07-2021, el auditor verificó el reporte en Excel de la OAGRI, con los créditos de Leasing Habitacional desembolsados durante el periodo auditado al corte al 30-06-2021, observando las siguientes características:

- 276 operaciones de Leasing Habitacional desembolsadas para el periodo auditado (01-04-2020 a 30-06-2021).
- Mayor participación en desembolsos de la Unidad Ejecutora Policía Nacional.
- Total de desembolsos por COP\$31.153,41 millones, con saldo a capital al 30-06-2021 por COP\$30.737,34 millones.
- Inmuebles ubicados en Estrato 2,3,4,5 y 6, con un 73 % en estrato 3, de los 276 inmuebles financiados, 163 (59 %) son NO VIS, con inmuebles financiados en promedio por COP\$161,62 millones.
- Plazos de 5 a 12 años.

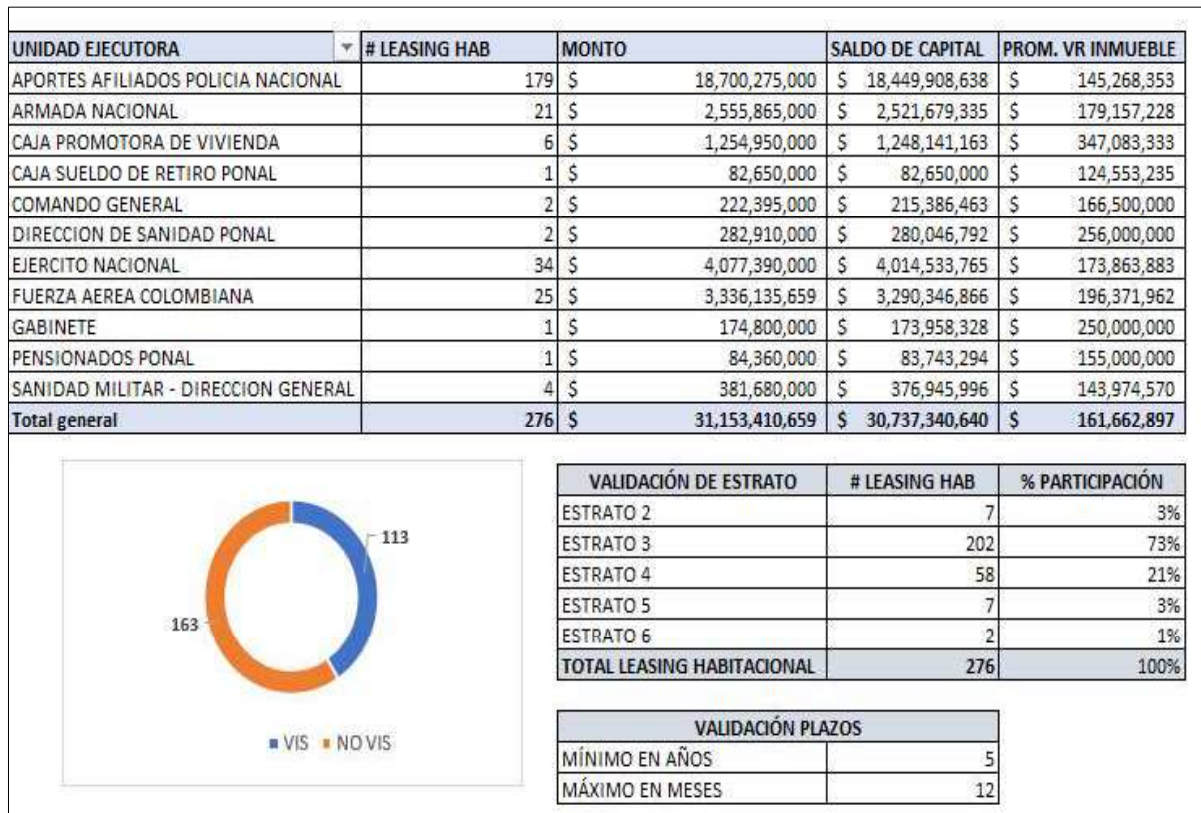


Figura 04. Validaciones Cartera desembolsada periodo auditado, corte 30-06-2021. Fuente: elaboración propia OFCIN, Requerimiento de Información OAGRI 09-07-2021.





De acuerdo con lo observado, se evidencia el cumplimiento de los requisitos para el producto Leasing Habitacional, estipulados en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, numeral 9. Por su parte, la OFCIN, validó el Puntaje Scoring, según lo contenido en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, numeral 9.4 “criterios para la aprobación del sujeto de crédito”, (...) “Probabilidad de incumplimiento (puntaje mínimo 613)”;

observando que 3 operaciones (descritas en el Anexo 01 del presente documento), fueron reportadas con puntaje inferior en el requerimiento de información del 09-07-2021 y validando con OAGRI que se originó por una inconsistencia por el aplicativo CYGNUS, remitiendo nuevamente el reporte; por tal razón, el auditor validó en prueba de recorrido del 09-08-2021, con el Grupo de Origenación de Crédito, las 3 operaciones descritas, en los soportes documentales de cada operación en Workmanager, observando que los puntajes de Scoring cumplen con lo establecido en las políticas internas y que fue error en el reporte proporcionado a la OFCIN en el requerimiento de información, (ver validaciones del auditor y evidencias consignadas en el Anexo 03 – Prueba de Recorrido Área de Crédito y Cartera).

Anexo 01 Muestra Leasing Habitacional – validación Scoring



MUESTRA%20LEASI
NG%20HAB%20VALI

Fuente: Elaboración propia OFCIN, prueba de recorrido del 09-08-2021 con el Grupo de Origenación de Crédito.

Según lo expuesto anteriormente, el auditor identificó que en el reporte de excel generado en el primer requerimiento de información de la OFCIN del 09-07-2021, se remitieron las operaciones de Leasing Habitacional desembolsadas durante el periodo auditado, identificando las 3 operaciones descritas en el párrafo anterior, que contaban con puntajes de Scoring de 22, 26 y 212 (ver archivo anexo 1, inserto en este documento), llamando la atención del auditor por no encontrarse según la política del Manual del Producto de Crédito de Vivienda, numeral 9.4 “criterios para la aprobación del sujeto de crédito”, (...) “Probabilidad de incumplimiento (puntaje mínimo 613)”;

por lo que la OAGRI, en entrevista con el profesional encargado del SARC, referenció “que el Área de Crédito y Cartera, informa que el Proveedor reporta una inconsistencia” y remiten nuevamente la información “actualizada” (correo electrónico del 26-07-2021), reportando puntajes totalmente diferentes (823, 670 y 827); evidenciando por la OFCIN, incumplimiento al numeral 2.4.2.2 del marco normativo de la SFC, al no garantizar la “calidad y consistencia de la información de los clientes para hacer las evaluaciones rutinarias del RC de sus operaciones activas. Igualmente deben contar con mecanismos de seguridad que garanticen la confiabilidad de la información” y lo aplicable para la Seguridad de la Información según los requerimientos en el Manual de Seguridad de la Información y Ciberseguridad código GR-NA-MA-009, versión 02 del 14-12-2020 y la SFC en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la CBJ (CE 029 de 2014), con sus actualizaciones y/o modificaciones, por lo que se genera la siguiente observación:

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial
de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

VERIFICADO POR OAGRI



Oportunidad de Mejora 01 – Correctiva:

La OFCIN recomienda a la OAGRI, revisar periódicamente los reportes generados por CYGNUS con el estado de la cartera de los Créditos de Vivienda (Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional) dejando registro de su revisión; verificando el cumplimiento de las políticas del SARC en cuanto a los requisitos de Otorgamiento, validando periódicamente la confiabilidad, calidad y consistencia de la información en las bases de datos de los deudores; en cumplimiento a lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017), numeral 2.4.2.2, y lo aplicable para la Seguridad de la Información según los requerimientos en el Manual de Seguridad de la Información y Ciberseguridad código GR-NA-MA-009, versión 02 del 14-12-2020 y la SFC en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la CBJ (CE 029 de 2014), con sus actualizaciones y/o modificaciones y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.

5.3. Revisión Etapas relacionadas con la Operación de Crédito

5.3.1. Etapa de Otorgamiento – Área de Crédito y Cartera

De acuerdo con lo establecido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.1, el auditor observa lo contenido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, numeral 7.2, para la política del otorgamiento de crédito y los requerimientos para definir los sujetos de crédito, establecidos en la Ley 973 de 2005 como: los Oficiales, Suboficiales, Soldados Profesionales de las Fuerzas Militares y el personal Civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional y de las Fuerzas Militares, Agentes, Miembros del Nivel Ejecutivo al servicio de la Policía Nacional, Servidores Públicos de Caja Honor, Pensionados, Personal con Asignación de Retiro, Civiles, Personal no Uniformado del Sector y Veteranos (Ley 1979 de 2019). Asimismo, se observan los requisitos establecidos para el otorgamiento de los 2 productos, Leasing Habitacional y Crédito Hipotecario, en cumplimiento a lo requerido por la SFC.

Sin embargo, en el marco normativo de la SFC, numeral 1.3.2.3.1, literal a, se requiere que “las entidades vigiladas deben facilitar el entendimiento por parte del deudor potencial de los términos y condiciones del contrato de crédito. Por lo tanto, antes de que el deudor firme los documentos mediante los cuales se instrumente un crédito o manifieste su aceptación, la entidad acreedora debe suministrar al deudor potencial en forma comprensible y legible, como mínimo, la siguiente información:” (...) “Condiciones de prepago.”, observando que en el Manual SARC, se encuentra descrito en el numeral 7.2.1 “información previa al otorgamiento de un crédito”, sin precisar su procedimiento y/o realización; el auditor validó este aspecto con el Grupo de Originación de Crédito y la OAGRI en las pruebas de recorrido del 09-08-2021, argumentando que para Leasing Habitacional, por las condiciones del producto, se encuentran en el Contrato firmado por el Locatario, las condiciones de abonos extraordinarios y que para el producto Crédito Hipotecario, no se encuentran definidas aún en los procedimientos teniendo en cuenta que este producto fue implementado desde junio de 2021 (Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021; por tal razón la OFCIN genera la siguiente observación:

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empresarial
de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



Oportunidad de Mejora 02 – Preventiva:

En cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.1, literal a y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, incluir en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021 y definir el procedimiento, en donde se le informe al afiliado previamente “antes de que el deudor firme los documentos mediante los cuales se instrumente un crédito o manifieste su aceptación” las condiciones de prepago para los Créditos de Vivienda aplicables para Crédito Hipotecario teniendo en cuenta que este producto fue implementado desde junio de 2021, en el Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021; y verificar lo pertinente para Leasing Habitacional, de acuerdo con las características definidas en las políticas internas para la CPVMP de cada producto.

Oportunidad de Mejora 03 – Preventiva:

En cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 010 de 2008, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 2.1.3.7 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, incluir en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021 y definir el procedimiento, en donde taxativamente quede estipulado lo requerido por la SFC así “los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación”, para los Créditos de Vivienda aplicables para Crédito Hipotecario; y verificar lo pertinente para Leasing Habitacional, de acuerdo con las características definidas en las políticas internas para la CPVMP de cada producto.

5.3.2. Etapa de Seguimiento y Control - OAGRI

El auditor validó los requisitos normativos de la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 016 de 2019 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.2, para los procedimientos y metodologías que permiten medir el Riesgo de Crédito inherente y los futuros cambios potenciales en las condiciones, como las características particulares de los deudores y las variables sectoriales y macroeconómicas que los afecten. Siendo así, en prueba de recorrido del 09-08-2021 con la OAGRI, se verificó lo contenido en el procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito”, código GR-NA-PR-024 numeral 3.5, para las pruebas de estrés del SARC y la realización de “escenarios, para evaluar el comportamiento de la probabilidad de pérdida y su impacto, ante cambios en algunas variables macroeconómicas o de las características de los afiliados (Ej. Aumento brusco en la tasa anual de retiro de los afiliados a las Fuerzas Militares y de Policía, alto deterioro de la cartera de créditos del sistema financiero)”, evidenciando que de acuerdo con las características actuales de la Cartera de Leasing Habitacional, se realizan los seguimientos indicados en el procedimiento.

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial
de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA



Asimismo, el auditor revisó el análisis realizado por la OAGRI, de la metodología para identificar las variables que con mayor significancia permiten discriminar los sujetos de crédito que se ajustan al perfil de Riesgo de Crédito de la CPVMP, verificando en el requerimiento de información del 09-07-2021, el cumplimiento de lo estipulado en el marco normativo de la SFC, numeral 1.3.2.3.1, literal b), en donde se requiere que la metodología de análisis implementada por las entidades vigiladas, sea evaluada como “mínimo dos (2) veces al año, al finalizar los meses de mayo y noviembre, con el fin de verificar su idoneidad, al igual que la relevancia de las variables”, argumentando por la OAGRI que “una vez se inicie con el proceso de crédito hipotecario se realizará el respectivo procedimiento”(…) y que en los informes mensuales de Comité de Riesgo, presentan el análisis de la cartera pertinente al SARC; evidenciando así, que no se realizó la evaluación de la metodología y de las variables seleccionadas en el Scoring, en los meses de mayo de 2021 y noviembre de 2020, realizando su presentación ante el Comité de Riesgos; es de anotar que la evaluación de estas variables, permite fortalecer las políticas de otorgamiento y seguimiento del SARC, con el objetivo de recomendar posibles ajustes en la política de otorgamiento de los créditos de vivienda, para así prevenir la materialización del riesgo de incumplimiento futuro; también permite, robustecer los análisis “en la información relacionada con el comportamiento histórico de los créditos; las características particulares de los deudores, sus créditos y las garantías que los respalden; el comportamiento crediticio del deudor en otras entidades y la información financiera de éste o información alternativa que permita conocer la probabilidad de deterioro o desmejoramiento del perfil de riesgo del afiliado” (Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, numeral 7.3.1 “políticas de seguimiento, evaluación y control de la cartera de créditos”) y para las pruebas de estrés según lo contenido en el procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito”, código GR-NA-PR-024, numeral 3.5 (expuesto párrafo anterior); por lo que se genera la siguiente observación:

Oportunidad de Mejora 04 – Correctiva:

En cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.1, literal b) y lo contenido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, numeral 7.3.1 “políticas de seguimiento, evaluación y control de la cartera de créditos”, se requiere que la metodología de “selección de variables y segmentación de portafolios” sea “evaluada como mínimo 2 veces al año, al finalizar los meses de mayo y noviembre, con el fin de verificar su idoneidad, al igual que la relevancia de las variables”; por tal razón la OFCIN recomienda a la OAGRI realizar la mencionada evaluación para los Créditos de Vivienda (Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional), según los requisitos establecidos por la SFC, así como en el Manual SARC; presentando en las fechas mencionadas al Comité de Riesgos, GERGE, Junta Directiva, los resultados de mencionada evaluación. Todo lo anterior, en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empresarial
de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



ID	APELLIDOS Y NOMBRES	FUERZA	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	CONCEPTO	CALIFICACION																	
TOTAL OPERACIONES NO RECAUDAN POR LIBRANZA EN EL MES:																			10	6	3	3	3	3	3	3	3	9	25	4	7	7	10	11		

Figura 05. Seguimiento mensual de la OFCIN en el periodo auditado, de las Operaciones de Leasing Habitacional que no recaudan por Libranza. Fuente: elaboración propia OFCIN, reportes mensuales OAGRI corte 30-06-2021.

En el mes de enero de 2021, se identificaron 25 operaciones no recaudadas por Libranza, evidenciando el informe presentado por el Grupo de Crédito y Cartera como un caso atípico, con las novedades de los reportes de nómina de la Policía y del Ejército, con justificación de fallas tecnológicas para el portal de la Policía Nacional y cambio a plataforma digital por parte del Ejército Nacional, subsanadas en el mes de febrero 2021, según lo evidenciando en el seguimiento mensual de la OFCIN.

Recomendación 01: la OFCIN realizará seguimiento mensual a las operaciones que no recaudan por libranza y recomienda a la OAGRI, el monitoreo y documentación de los casos para el seguimiento pertinente del SARC, con los soportes requeridos.

5.5. Evaluación Documentación controlada SARC

De acuerdo con la expedición del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021 para el Crédito Hipotecario y con los cambios realizados al SARC en el periodo auditado; la OFCIN realizó la verificación de la siguiente documentación controlada en Isolución, validando su actualización y aplicabilidad:

NIT: 860021967 - 7
Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 Bogotá D.C. Colombia
BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



- a) Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021: se incluyeron las disposiciones para los Créditos de Vivienda, conformados por los 2 productos de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, generando las siguientes observaciones:

Oportunidad de Mejora 05 – Correctiva:

De acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN recomienda a la OAGRI, actualizar el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, con las siguientes observaciones:

- Numeral 7.2.1: sección “criterios mínimos para el otorgamiento de créditos”, capacidad de pago, corregir la referencia al “Manual del Producto de Leasing Habitacional” y “Manual de Crédito Hipotecario”, incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013.
- Numeral 7.2.3: sección “límites máximos por tiempo de la cartera de créditos”, tener en cuenta las disposiciones para los créditos de Leasing Habitacional de Veteranos (con plazos de financiación hasta de 15 años), debido a que en la política se referencia “el plazo de amortización de las operaciones de Leasing Habitacional no será inferior a cinco (5) años ni mayor a doce (12) años”.
- Numeral 7.2.4: sección “políticas de los Inmuebles a Financiar”, corregir la política que indica que “los inmuebles usados deberán tener una antigüedad máxima de construcción de siete (7) años”; teniendo en cuenta que el Comité de Crédito mediante Acta 7 del 17-02-2021, aprobó la modificación “en la que se estableció que cuando se trate de análisis y aprobación de solicitudes de inmuebles con antigüedad de 16 años o más, el Comité deberá ser presidido por el Gerente General o quien haga sus veces. En todo caso el Comité de Crédito se reserva la facultad de analizar y evaluar inmuebles con antigüedad superior a 22 años, siempre y cuando cumplan con las condiciones técnicas y de mercado establecidas por la Entidad”.

- b) Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021: compila los requisitos y políticas de la CPVMP para los Créditos de Vivienda, a través de los 2 productos de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, en cumplimiento al marco normativo de la SFC y al Manual SARC; no se generan observaciones por parte del auditor; sin embargo, en otros numerales del presente informe de Auditoría se realizan sugerencias específicas para su actualización.

- c) Procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito”, código GR-NA-PR-024, versión 004 del 22-10-2018, con las siguientes observaciones:

Oportunidad de Mejora 06 – Correctiva:

De acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



Sanciones”, la OFCIN recomienda a la OAGRI, actualizar el Procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito”, código GR-NA-PR-024, versión 004 del 22-10-2018, con las siguientes observaciones:

- Numeral 2.7: corregir referencia al “Manual del Producto Leasing Habitacional” incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013, corregir referencia al “procedimiento: Evaluación de la solicitud de Leasing” incluyendo al Procedimiento Administración y Recaudo de Cartera, código FC-NA-PR-058. Verificar referencia al “procedimiento: Conciliación de la cartera” no es un documento activo en Isolución.
- Numeral 3.2 y Numeral 5: corregir referencia al “Manual del Producto Leasing Habitacional” incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013.
- Verificar en el Numeral 3.6 se describe “exigencia de Scoring mínimo de 700 para preaprobación y 600 para evaluación del Comité de Crédito”, diferente al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013, numeral 9.4 “Probabilidad de incumplimiento (puntaje mínimo 613) - 654 Deja huella.”
- Numeral 4 referenciar al Profesional de la OAGRI sin definir escala.

d) Procedimiento Administración y Recaudo de Cartera, código FC-NA-PR-058, versión 008 del 04-05-2021, con las siguientes observaciones:

Oportunidad de Mejora 07 – Correctiva:

De acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, actualizar el Procedimiento Administración y Recaudo de Cartera, código FC-NA-PR-058, versión 008 del 04-05-2021, con las siguientes observaciones:

- Numeral 2.3 y Numeral 2.6: incluir disposiciones del producto Crédito Hipotecario implementado en el Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021, con las políticas internas para la CPVMP establecidas en el producto.

e) Guía Elaboración de Simulaciones de Crédito para Vivienda Leasing código FC-NA-GU-016, versión 001 del 03-05-2021: fue verificada en prueba de recorrido del 09-08-2021 con el Grupo de Originación de Crédito, para lo pertinente a Leasing Habitacional evidenciando el flujo digital efectuado en Workmanager con los expedientes de cada operación, (ver validaciones del auditor y evidencias consignadas en el Anexo 03 – Prueba de Recorrido Área de Crédito y Cartera), argumentando por el Área que se encuentra en proceso de implementación el software pertinente para las simulaciones del producto Crédito Hipotecario, así como la creación de la documentación en Isolución, por lo que se genera la siguiente observación:

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



Oportunidad de Mejora 08 – Correctiva:

De acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, por la expedición del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, documentar y establecer las guías, procedimientos y demás documentación en Isolución, pertinente con las políticas internas de la CPVMP al Producto Crédito Hipotecario, estableciendo el procedimiento para realizar las simulaciones y determinación de las condiciones financieras del mismo, entre otros.

- f) Procedimiento “Evaluar Inmuebles para Vivienda Leasing”, código FC-NA-PR-062, versión 001, del 03-05-2021, fue verificado en prueba de recorrido del 09-08-2021 con el Grupo de Originación de Crédito, para lo pertinente a Leasing Habitacional evidenciando el flujo digital efectuado en Workmanager con los expedientes de cada operación, (ver validaciones del auditor y evidencias consignadas en el Anexo 03 – Prueba de Recorrido Área de Crédito y Cartera), argumentando por el Área que se encuentra en proceso de implementación lo pertinente para Crédito Hipotecario, generando las siguientes observaciones por el auditor:

Oportunidad de Mejora 09 – Correctiva:

De acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, actualizar el Procedimiento “Evaluar Inmuebles para Vivienda Leasing”, código FC-NA-PR-062, versión 001, del 03-05-2021, con las siguientes observaciones:

- Numeral 2.5 y Numeral 2.6: corregir referencia al “Manual del Producto Leasing Habitacional” incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013.
- Por la expedición del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021, documentar y establecer las guías, procedimientos y demás documentación en Isolución, pertinente con las políticas internas de la CPVMP al Producto Crédito Hipotecario, para evaluar Inmuebles y/o garantías admisibles.

5.6. Verificación Tasa FRECH y Concurrencia de Subsidios

a) Tasa FRECH

De acuerdo con la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999, administrado por el Banco de la República, en los términos del Gobierno Nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda con coberturas para unidades nuevas y locatarios en condición de Leasing Habitacional que otorguen o suscriban los Establecimientos de Crédito y con el Decreto 1233 del 14-09-2020, que amplía la vigencia del Programa FRECH NO VIS para los años 2020, 2021 y 2022 con la finalidad





de continuar impulsando la construcción de vivienda urbana e impactar el crecimiento económico del país; el auditor verificó su aplicación en la CPVMP.

El Decreto 1233 de 2020, reglamenta que la cobertura a la tasa de interés de los Créditos de Vivienda y operaciones de Leasing Habitacional es para vivienda nueva NO VIS (artículo 2.10.1.7.1.1), estableciendo que “la cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos de vivienda otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional celebrados por los establecimientos de crédito con locatarios, que cumplan las condiciones que se establecen en el presente Capítulo y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito de vivienda o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional”. Siendo así, se establece en el artículo 3, que para que sea aplicable la Tasa FRECH, el deudor debe manifestar “por escrito al establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, su intención de recibirla, antes del desembolso del crédito de vivienda o de la suscripción del respectivo contrato de leasing habitacional, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, y en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional al momento del desembolso del crédito de vivienda o del inicio del contrato de leasing”, asimismo, reglamenta en el artículo 5, parágrafo 2 que “el otorgamiento de periodos de gracia en capital e intereses en los créditos de vivienda para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés de que trata el presente Capítulo se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura, excepto cuando el Gobierno nacional, por medio de un acto administrativo de carácter general así lo disponga”. Por último, se reglamenta en el artículo 8 que “los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH NO VIS deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en este Capítulo”.

El auditor observa las disposiciones para la Tasa FRECH contenidas en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, numeral 12.3 y numeral 12.5, validando su procedimiento en el requerimiento de información del 09-07-2021 en donde la OAGRI argumentó que al 30-06-2021 “al corte referido no se ha implementado la Tasa Frech en la Entidad” y que “no existe procedimiento ni guía al corte requerido, actualmente nos encontramos en el proceso de implementación”. Asimismo, se observó requerimiento de la SFC 90-01-2021061800042 del 16-06-2021 en donde establece un formato de transmisión mensual, el cual a la CPVMP no le aplica al no tener operaciones bajo esta modalidad; en pruebas de recorrido del 09-08-2021 con el Grupo de Originación de Crédito y la OAGRI, la OFCIN validó el procedimiento para su aplicación y la información que se le brinda al afiliado en Etapa de Otorgamiento para poder generar este beneficio encontrando que a la fecha,

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



la CPVMP se encuentra en proceso de implementación de la Tasa FRECH y activación ante el Banco de la República, por lo que el auditor genera la siguiente observación:

Oportunidad de Mejora 10 – Preventiva:

La OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, culminar el proceso para poder contar con las coberturas de TASA FRECH para Vivienda Nueva VIS y NO VIS en cumplimiento del Decreto 1233 de 2020 realizando lo pertinente para la aplicación del artículo 8, entre la CPVMP y el Banco de la República; una vez surtido el proceso, incluir taxativamente en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, numeral 12.3 y numeral 12.5, las políticas para la aplicabilidad de la TASA FRECH para Vivienda Nueva VIS y NO VIS, estableciendo el procedimiento aplicable para el producto de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, en cumplimiento del Decreto 1233 de 2020, artículo 2.10.1.7.1.1, artículo 3, en donde se le brinde información al afiliado en la Etapa de Otorgamiento “antes del desembolso” de las condiciones para acudir a esta cobertura, y lo aplicable del artículo 5 parágrafo 2 del mencionado Decreto; en cumplimiento de la normatividad SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004), numeral 1.3.2.3.1, literal a, y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.

La OFCIN en la próxima auditoría al SARC y/o en el avance del PMP de la presente auditoría; verificará lo pertinente a la Tasa FRECH y lo aplicable a lo expuesto en el siguiente literal, del Decreto 739 de 2021, artículo 34 para la cobertura a la tasa de interés.

b) Concurrencia de Subsidios

Durante el periodo auditado, la OFCIN conoció las divulgaciones internas realizadas en la CPVMP acerca de las gestiones para contribuir a la aplicación de la Concurrencia de Subsidios para los afiliados; siendo así, según lo contenido en el Decreto 739 del 02-07-2021, en donde se refiere el subsidio de vivienda otorgado por la CPVMP a sus afiliados (normatividad en el Decreto Ley 353 de 1994, modificado Ley 973 de 2005, Ley 1305 de 2009 y Decreto 1070 de 2015), describiendo que “dada la posibilidad de asignación concurrente del subsidio familiar de vivienda, se hace necesario reglamentar las condiciones en que operará dicho procedimiento para los afiliados y beneficiarios de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía”. El auditor resalta los siguientes artículos del Decreto 739 de 2021:

- Artículo 3, “el Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1 % del valor de la vivienda de interés social”.

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



- Artículo 24 “subsidio Familiar de Vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario y se entrega de forma periódica o anticipada, sin cargo de restitución, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, que le permita acceder en calidad de arrendatario a una solución de vivienda nueva o usada.”
- Artículo 25 “condiciones de la vivienda. El valor de la vivienda en la que se aplicará el subsidio al que hace referencia el presente capítulo podrá ser superior al límite en salarios mínimos mensuales legales vigentes que se establezca para la Vivienda de Interés Social en las normas que regulen la materia, siempre y cuando el canon pactado no supere el 1 % del valor de la Vivienda de Interés Social”.
- Especial énfasis en el artículo 31: “lo estipulado en este capítulo aplica para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgado por el Gobierno Nacional para zonas urbanas, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces y la aplicación concurrente y complementaria de este, con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y el subsidio de vivienda otorgado por la Caja de Vivienda Militar y de Policía”
- Taxativamente para la concurrencia en el artículo 32 así: “El Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el presente Decreto, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda previamente otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o el subsidio de vivienda otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita.”
- Artículo 33 “El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de qué trata el presente decreto se asignará por un monto de hasta veinte (20) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o el subsidio de vivienda otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía. En ningún caso la suma de los subsidios podrá superar el valor correspondiente al 90% del avalúo comercial de la vivienda, caso en el cual se reducirá el subsidio otorgado por FONVIVIENDA”.
- Revisión conjunta con lo pertinente a la Tasa FRECH descrita en el literal anterior y el Artículo 34 del Decreto analizado, estableciendo que: “las distintas modalidades de cobertura a la tasa de interés contempladas en este Decreto son incompatibles entre sí aun cuando el subsidio familiar de vivienda se aplique de forma concurrente entre Fonvivienda y las Cajas de Compensación Familiar o la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía. En virtud de lo anterior, los hogares beneficiarios de los subsidios otorgados de manera concurrente para la adquisición de una solución de vivienda podrán tener acceso a una sola modalidad de cobertura a la tasa de interés.”
- Artículo 35 “al momento de su postulación al subsidio otorgado por Fonvivienda, los hogares deberán informar su intención de aplicar el beneficio de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.”

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 18570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1



CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

VIVIENDA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA



De acuerdo con lo anterior, el auditor genera la siguiente observación:

Oportunidad de Mejora 11 – Preventiva:

La OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, verificar la aplicabilidad e incluir en las políticas del Manual del Producto de Crédito de Vivienda código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, lo pertinente para la Concurrencia de Subsidios, según el Decreto 739 del 02-07-2021, estableciendo el procedimiento aplicable en la CPVMP para el producto de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, en cumplimiento del Decreto descrito de los artículos 3, 24, 25, 31, 32, 33, 34 y 35 (descritos en el presente informe de auditoría, numeral 5.6 literal b) y lo demás que se consideren pertinentes; estableciendo el procedimiento para brindarle información al afiliado en la Etapa de Otorgamiento “antes del desembolso” de las condiciones para acudir a este beneficio, en cumplimiento de la normatividad de la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004), numeral 1.3.2.3.1, literal a, y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.

La OFCIN en la próxima auditoría al SARC y/o en el avance del PMP de la presente auditoría; verificará lo pertinente a la Concurrencia de Subsidios.

5.7. Alivio Financiero por COVID-19 SFC

De acuerdo con la coyuntura COVID-19, el auditor validó la implementación por la CPVMP de los alivios a los deudores del producto Leasing Habitacional impartidos por la SFC a través de la CE 007, CE 014 de 2020 y el Plan de Acompañamiento al Deudor (PAD) a través de la CE 022 de 2020.

El PAD de la CPVMP fue aprobado por Junta Directiva del 29-07-2020, dirigido a los afiliados (deudores) de Leasing Habitacional con los siguientes requisitos:

- El afiliado o algún integrante de su núcleo familiar diagnosticado con Covid-19.
- Cuando el deudor manifieste que el ingreso familiar se ve disminuido, porque su cónyuge o compañero permanente fue afectado en su condición laboral por Covid-19
- Deudores madres cabeza de familia cuando su ingreso se vea afectado por Covid-19.

La medida se aplica con la suspensión del descuento (canon) por nómina o devolución de este, por un periodo hasta de 90 días (siempre garantizando la capacidad de descuento por libranza finalizado el alivio), los cánones suspendidos serán cubiertos con recursos de la cuenta individual del deudor (ahorros y cesantías), en virtud de la cláusula cuarta, numerales 7 y 8 del Contrato de Leasing Habitacional. Para aplicar al alivio, los créditos deben contar con una antigüedad mayor o igual a 6 meses y que se encuentren al día al momento de la solicitud del alivio.

Siendo así, en el requerimiento de información del 09-07-2021, la OAGRI reportó los alivios otorgados por la CPVMP durante el periodo auditado así:





Alivios otorgados (Abril 2020 a Junio 2021)	
Medida Alivio	# Solicitudes aprobadas
C.E. 007 Y C.E. 014 (Abril a Junio 2020)	50
PAD (C.E. 022 Y 039 de 2020 y 012 de 2021) (julio 2020 - actual)	83
PRORROGA PAD	27
Total Alivios otorgados	160
Medida Alivio	APROBADO
PAD	10
PRORROGA PAD	2
ALIVIOS VIGENTES	12

Figura 06. Alivios otorgados PAD CPVMP periodo auditado. Fuente: requerimiento información OAGRI 09-07-2021.

Asimismo, la SFC a través de la CE 012 de 2021 amplió la medida del PAD hasta el 31-08-2021, por lo que el auditor evidencia el cumplimiento de la CPVMP en la divulgación de la información a través de la página web <https://www.cajahonor.gov.co/Paginas/default.aspx> y los requisitos en el link <https://www.cajahonor.gov.co/Vivienda/Paginas/Modelo-vivienda-Leasing.aspx>



Figura 07. Divulgación información PAD a los afiliados CPVMP periodo auditado. Fuente: página Web Caja Honor fecha consulta 03-08-2021.

Recomendación 02: la OFCIN realizará seguimiento de las operaciones que sean reportadas como acogidas al alivio Financiero Vivienda Leasing por COVID-19 en la próxima auditoría a realizar al SARC y recomienda a la OAGRI, el monitoreo y documentación de los casos identificados, revisión de las características de la operación, plazo, cuotas, cierre financiero proyectado y demás aspectos que se consideren pertinentes.



5.8. Metas del Modelo de Solución de Vivienda Leasing

La OFCIN verificó en el requerimiento de información del 09-07-2021, las metas propuestas para el modelo de Solución de Vivienda Leasing Habitacional de la CPVMP para el periodo auditado y proyectadas para el 2021, las cuales se encuentran alineadas con el Plan Estratégico (PEI) y Plan de Acción (PAI) Institucional para cada vigencia y forman parte de los indicadores claves del core de negocio de Caja Honor:

MES	LEASING 2020		% Ejec Meta Anual	MES	LEASING 2021		
	META	EJECUTADO			META	EJECUTADO	% Ejec Meta Anual
abr-20	7	4	3%	ene-21	2	15	8%
may-20	22	16	13%	feb-21	15	20	11%
jun-20	20	9	7%	mar-21	19	27	14%
jul-20	13	24	19%	abr-21	12	26	14%
ago-20	17	23	18%	may-21	26	30	16%
sep-20	19	26	20%	jun-21	9	27	14%
oct-20	17	30	24%	jul-21	20		
nov-20	11	23	18%	ago-21	20		
dic-20	1	28	22%	sep-21	24		
TOTAL	127	183	144%	oct-21	24		
				nov-21	17		
				dic-21	2		
				TOTAL	190	145	76%

Figura 08. Verificación OFCIN cumplimiento Metas Leasing Habitacional periodo auditado y proyectado 2021. Fuente: requerimiento información OAGRI 09-07-2021.

De acuerdo con lo observado y al nivel de maduración del producto de Leasing Habitacional, vigente desde el año 2015 de inicio de operación hasta la fecha de corte evaluada, se observa una adecuada gestión y evolución para la vigencia 2020; asimismo se observa que para el corte del 30-06-2021, se ha ejecutado un 76 % del total de operaciones proyectadas; sin embargo, se genera la siguiente:

Recomendación 03: la OFCIN recomienda a la OAPLA revisar las estadísticas de ejecución de las metas planteadas para las próximas vigencias, para el Modelo de Solución de Vivienda Leasing Habitacional y ajustarlas de acuerdo con lo registrado en las vigencias anteriores, con el fin de prevenir la materialización del riesgo “R034 - Incumplimiento de lo establecido en el Plan Estratégico Institucional, Planes de Mejoramiento y demás Planes Institucionales” y debilidades en la Planeación de las Metas del PEI de la CPVMP.

5.9. Validación nueva Área de Crédito y Cartera, seguimiento Comités aplicables

Según lo requerido por la SFC, para la Estructura Organizacional del SARC, en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017), numeral 1.3.1.1, la OFCIN verificó la Resolución 079 del 11-02-2021, en la que fue creado el Área de Crédito y Cartera conformada por los Grupos de Originación de Crédito y Grupo Administración de Crédito y Cartera, verificando sus funciones en los artículos 22 al 24, asimismo, la Resolución 233 del 27-04-2021, en donde fueron incluidas las disposiciones que regulan el Comité de Crédito y las funciones de Evaluación y Seguimiento de la Cartera de Crédito de Vivienda de la CPVMP, acorde con las



disposiciones de la Resolución 079 de 2021 descrita. Lo anterior, por la creación del producto Crédito Hipotecario a través del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021 (implementa el Acuerdo 02 de 2021), cuyas características fueron validadas en el numeral 5.1 del presente informe.

Siendo así, el auditor validó la organización del Área de Crédito y Cartera, observando el siguiente organigrama con corte al 30-06-2021:



Figura 09. Verificación Organigrama Área de Crédito y Cartera corte 30-06-2021. Fuente: requerimiento información OAGRI 09-07-2021.

El auditor verificó, el perfil y las funciones para el personal según las Etapas del SARC, Otorgamiento (Grupo Originación de Crédito), Seguimiento (OAGRI) y Recuperación (Grupo de Administración de Crédito y Cartera), observando el cumplimiento de los requisitos normativos de la SFC:

Anexo 02 Verificación Perfiles y Funciones SARC



REVISION%20FUNCIONES%20Y%20PERFILES

Fuente: requerimiento información OAGRI 09-07-2021.

El auditor, realizó prueba de recorrido el 09-08-2021 virtual y presencial, verificando la ubicación física del Área de Crédito y Cartera en la CPVMP, la distribución y cumplimiento de las funciones establecidas, validaciones descritas en los diferentes numerales del presente documento y el conocimiento del personal relacionado en el organigrama establecido, observando el cumplimiento; asimismo, realizó prueba de recorrido el 09-08-2021 virtual con la OAGRI, verificando el conocimiento del personal relacionado con el SARC y las validaciones descritas en los diferentes numerales del presente documento, sin generar observaciones.





Por su parte, en el requerimiento de información del 09-07-2021, el auditor verificó lo requerido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021, numeral 7.1.2 “políticas sobre entrenamiento y el plan capacitación del SARC”, observando las evidencias de los planes de capacitación realizados en el periodo auditado, generando la siguiente observación:

Recomendación 04: la OFCIN recomienda a la OAGRI, continuar con el cumplimiento de lo requerido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021, numeral 7.1.2, coordinando con ARTAH “los planes y programas de capacitación con una periodicidad anual sobre tópicos relacionados con el SARC, el proceso de otorgamiento, seguimiento, cobranza y recuperación de la cartera de créditos, al igual que sobre metodologías de evaluación de la cartera de créditos, cobranza, y los temas afines a dichas actividades”, conservando los registros para validar que “estos planes de capacitación deberán contar con mecanismos de evaluación de los resultados obtenidos con el fin de determinar la efectividad de dichos programas y el alcance de los objetivos propuestos”; la OFCIN verificará este aspecto en las próximas auditorías al SARC.

Para lo concerniente, a la revisión de las “políticas sobre gobierno de Riesgo de Crédito, Órganos de Control y Seguimiento al SARC”, contenidas en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, numeral 7.1.2, el auditor verificó:

- Comité de Riesgos: se encuentran establecidas las funciones en cumplimiento del Acuerdo 01 del 29-01-2021, que modifica al Acuerdo 02 de 2016 y deroga al Acuerdo 01 de 2017, actualizando las disposiciones que regulan el funcionamiento del Comité Financiero y Comité de Riesgos de la CPVMP; la OFCIN realizó seguimiento mensual a los Informes de SARC presentados por la OAGRI a este Comité y a Junta Directiva, participando como invitado permanente en las sesiones que se realizan, asimismo verificó las Actas de Comité de Riesgo del periodo auditado, sin generar observaciones.
- Comité de Crédito: se encuentran establecidas las funciones en cumplimiento de la Resolución 233 del 27-04-2021, acorde con las disposiciones de la Resolución 079 del 11-02-2021, la cual creó el Área de Crédito y Cartera; asimismo, se observan las funciones de Evaluación y Seguimiento de la Cartera acorde con el Manual SARC, numeral 7.1.2; la OFCIN, verificó de manera semanal las Actas de Comité de Crédito participando como invitado permanente en las sesiones que se realizan, sin generar observaciones.

5.10. Revisiones adicionales al SARC

En cumplimiento del Capítulo II CCBF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 042 de 2020), numeral 1.3.5 “procesos de control interno” normatividad de la SFC; el equipo auditor validó los siguientes aspectos:

- La OFCIN verificó la inclusión en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión 15 del 28-05-2021, en el Anexo 01, la Política de Cupos de Emisor, Contraparte y





Depositario; la presentación y aprobación de la Junta Directiva, mediante el Acta de Junta Directiva 2 del 26-02-2021, cupos aprobados con vigencia desde el 01-03-2021 hasta 31-08-2021, sin generar observaciones por el auditor.

- El auditor verificó en el requerimiento de información del 09-07-2021, el cumplimiento de las Provisiones derivadas del SARC para el total de la Cartera representada en Créditos Hipotecarios y Créditos de Leasing Habitacional, según marco normativo de la SFC, numeral 1.3.4.2.
- En el requerimiento de información del 09-07-2021, la OAGRI remitió los soportes del cronograma establecido de remisión de información pertinente al PAD a la SFC, según requerimiento 90-01-2021032500026 del 25-03-2021, de acuerdo con las siguientes fechas establecidas en el requerimiento:
 - a) 29-03-2021: acumulado de solicitudes recibidas y rechazadas en el marco del programa PAD entre los meses de agosto y diciembre de 2020.
 - b) 26-04-2021: reportes de enero, febrero y marzo de 2021, solicitudes recibidas y rechazadas en cada uno de los meses solicitados.
 - c) A partir del corte de abril de 2021, "información de cada mes (flujos) dentro de los 5 calendario siguientes a la fecha establecida para la transmisión de estados financieros individuales". (plazo son los 16 y máximo los 20 de cada mes).
- Asimismo, la OAGRI remitió a la OFCIN en el requerimiento de información del 09-07-2021, solicitudes de información, respuestas y comunicaciones de la SFC y la CPVMP para el periodo auditado; sin generar observaciones por el auditor.
- Se corroboraron las evidencias de los reportes de Transmisión a la SFC de los Formatos 341, 88, 322, 453, 454, y 507, correspondientes al periodo auditado, sin generar observación por la OFCIN.
- El auditor verificó los informes pertinentes para el periodo auditado de la Revisoría Fiscal, los cuales se presentaron sin observaciones o salvedades por este Órgano de Control.
- Se verificaron los reportes de RERO durante el periodo auditado, correspondientes a fallas tecnológicas en la herramienta CYGNUS (generadas en el 2020, cuando inició el trabajo en casa del personal de CPVMP por la COVID-19) subsanadas sin novedad; la OAGRI confirmó que no se presentaron afectaciones diferentes por la pandemia, pertinentes al SARC.

5.11. Pruebas de Recorrido ejecutadas en el ejercicio auditor para el SARC

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Auditoría, la OFCIN con el fin de validar los procedimientos y la aplicación efectiva de las Etapas y Elementos del SARC, ejecutó pruebas de recorrido, realizando validaciones y verificaciones citadas en los anexos descritos a continuación y sus respectivas respuestas fueron incluidas en cada uno de los numerales del presente Informe, en donde se describen las pruebas en mención.

- Área de Crédito y Cartera: realizada el 09-08-2021 de forma virtual y presencial, en donde se validaron los aspectos mencionados en los numerales descritos del presente informe.

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703

Anexo 03 Prueba de Recorrido



PRUEBA%20DE%20
RECORRIDO%20ÁRE

Fuente: Elaboración propia OFCIN, 09-08-2021

- OAGRI: realizada el 09-08-2021 de forma virtual, en donde se validaron los aspectos mencionados en los numerales descritos del presente informe.

Anexo 04 Prueba de Recorrido



PRUEBA%20DE%20
RECORRIDO%20OAC

Fuente: Elaboración propia OFCIN, 09-08-2021

6. CONCLUSIONES

La OFCIN realizó la evaluación al SARC, verificando la efectividad y cumplimiento de las Etapas de Otorgamiento, Seguimiento, Cobranza y Recuperación, así como de los Elementos en cumplimiento a lo requerido por la SFC en el Capítulo II, Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 042 de 2020, CE 022 de 2020, CE 016 de 2019, CE 026 de 2017 y demás que lo actualicen y/o modifiquen), numeral 1.3.5, verificando las metodologías, procedimientos, el funcionamiento integral, cumplimiento normativo, flujo de información hacia la Junta Directiva y a nivel administrativo de la CPVMP, validando la calidad de los procesos y controles existentes; asimismo, convalidó las metodologías aplicables y la autorización de Junta Directiva concerniente a los resultados de la medición de los Riesgos de Emisor, Depositario y Contraparte, entre otras actividades ejecutadas.

Se corroboró el cumplimiento del objetivo general y los objetivos específicos planteados para la auditoría desarrollada, validando los requisitos normativos establecidos externamente por la SFC e internamente por Caja Honor, a través del cumplimiento de los Acuerdos, Resoluciones, Manuales y Procedimientos pertinentes al SARC, los Créditos de Vivienda (Producto Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional).

Concluida la Auditoría, la OFCIN generó 11 Oportunidades de Mejora y 4 Recomendaciones para la OAGRI y grupos de trabajo interrelacionados; de esta forma su seguimiento, se efectuará en las próximas auditorías al SARC.

Tabla 02. Oportunidades de Mejora y Recomendaciones - Auditoría SARC

No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
1	Oportunidad de Mejora 01 - Correctiva: la OFCIN recomienda a la OAGRI, revisar periódicamente los reportes generados por CYGNUS con el estado de la	Recomendación 01: la OFCIN realizará seguimiento mensual a las operaciones que no recaudan por libranza y recomienda a la OAGRI, el monitoreo y



No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
	<p>cartera de los Créditos de Vivienda (Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional) dejando registro de su revisión; verificando el cumplimiento de las políticas del SARC en cuanto a los requisitos de Otorgamiento, validando periódicamente la confiabilidad, calidad y consistencia de la información en las bases de datos de los deudores; en cumplimiento a lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017), numeral 2.4.2.2, y lo aplicable para la Seguridad de la Información según los requerimientos en el Manual de Seguridad de la Información y Ciberseguridad código GR-NA-MA-009, versión 02 del 14-12-2020 y la SFC en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la CBJ (CE 029 de 2014), con sus actualizaciones y/o modificaciones y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.</p>	<p>documentación de los casos para el seguimiento pertinente del SARC, con los soportes requeridos.</p>
2	<p>Oportunidad de Mejora 02 - Preventiva: en cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.1, literal a y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, incluir en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021 y definir el procedimiento, en donde se le informe al afiliado previamente “antes de que el deudor firme los documentos mediante los cuales se instrumente un crédito o manifieste su aceptación” las condiciones de prepagos para los Créditos de Vivienda aplicables para Crédito Hipotecario teniendo en cuenta que este producto fue implementado desde junio de 2021, en el Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021; y verificar lo pertinente para Leasing Habitacional, de acuerdo con las características definidas en las políticas internas para la CPVMP de cada producto.</p>	<p>Recomendación 02: la OFCIN realizará seguimiento de las operaciones que sean reportadas como acogidas al alivio Financiero Vivienda Leasing por COVID-19 en la próxima auditoría a realizar al SARC y recomienda a la OAGRI, el monitoreo y documentación de los casos identificados, revisión de las características de la operación, plazo, cuotas, cierre financiero proyectado y demás aspectos que se consideren pertinentes.</p>
3	<p>Oportunidad de Mejora 03 - Preventiva: en cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 010 de 2008, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 2.1.3.7 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, incluir en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021 y definir el procedimiento, en donde taxativamente quede estipulado lo requerido por la SFC así “los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos</p>	<p>Recomendación 03: la OFCIN recomienda a la OAPLA revisar las estadísticas de ejecución de las metas planteadas para las próximas vigencias, para el Modelo de Solución de Vivienda Leasing Habitacional y ajustarlas de acuerdo con lo registrado en las vigencias anteriores, con el fin de prevenir la materialización del riesgo “R034 - Incumplimiento de lo establecido en el Plan Estratégico Institucional, Planes de Mejoramiento y demás Planes Institucionales” y debilidades en la Planeación de las Metas del PEI de la CPVMP.</p>

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
	parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación”, para los Créditos de Vivienda aplicables para Crédito Hipotecario; y verificar lo pertinente para Leasing Habitacional, de acuerdo con las características definidas en las políticas internas para la CPVMP de cada producto.	N/A
4	Oportunidad de Mejora 04 - Correctiva: en cumplimiento de lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 026 de 2017, y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3.1, literal b y lo contenido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021, numeral 7.3.1 “políticas de seguimiento, evaluación y control de la cartera de créditos”, se requiere que la metodología de “selección de variables y segmentación de portafolios” sea “evaluada como mínimo 2 veces al año, al finalizar los meses de mayo y noviembre, con el fin de verificar su idoneidad, al igual que la relevancia de las variables”; por tal razón la OFCIN recomienda a la OAGRI realizar la mencionada evaluación para los Créditos de Vivienda (Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional), según los requisitos establecidos por la SFC, así como en el Manual SARC; presentando en las fechas mencionadas al Comité de Riesgos, GERGE, Junta Directiva, los resultados de mencionada evaluación. Todo lo anterior, en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.	Recomendación 04: la OFCIN recomienda a la OAGRI, continuar con el cumplimiento de lo requerido en el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021, numeral 7.1.2, coordinando con ARTAH “los planes y programas de capacitación con una periodicidad anual sobre tópicos relacionados con el SARC, el proceso de otorgamiento, seguimiento, cobranza y recuperación de la cartera de créditos, al igual que sobre metodologías de evaluación de la cartera de créditos, cobranza, y los temas afines a dichas actividades”, conservando los registros para validar que “estos planes de capacitación deberán contar con mecanismos de evaluación de los resultados obtenidos con el fin de determinar la efectividad de dichos programas y el alcance de los objetivos propuestos”; la OFCIN verificará este aspecto en las próximas auditorías al SARC.
5	Oportunidad de Mejora 05 - Correctiva: de acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN recomienda a la OAGRI, actualizar el Manual SARC, código: GR-NA-MA-001 versión15 del 28-05-2021, con las siguientes observaciones: - Numeral 7.2.1: sección “criterios mínimos para el otorgamiento de créditos”, capacidad de pago, corregir la referencia al “Manual del Producto de Leasing Habitacional” y “Manual de Crédito Hipotecario”, incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013. - Numeral 7.2.3: sección “límites máximos de por tiempo de la cartera de créditos”, tener en cuenta las disposiciones para los créditos de Leasing Habitacional de Veteranos (con plazos de financiación hasta de 15 años), debido a que en la política se referencia “el plazo de amortización de las operaciones de Leasing Habitacional no será inferior a cinco (5) años ni mayor a doce (12) años”. - Numeral 7.2.4: sección “políticas de los Inmuebles a Financiar”, corregir la política que indica que “los	N/A





No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
	<p>inmuebles usados deberán tener una antigüedad máxima de construcción de siete (7) años”; teniendo en cuenta que el Comité de Crédito mediante Acta 7 del 17-02-2021, aprobó la modificación “en la que se estableció que cuando se trate de análisis y aprobación de solicitudes de inmuebles con antigüedad de 16 años o más, el Comité deberá ser presidido por el Gerente General o quien haga sus veces. En todo caso el Comité de Crédito se reserva la facultad de analizar y evaluar inmuebles con antigüedad superior a 22 años, siempre y cuando cumplan con las condiciones técnicas y de mercado establecidas por la Entidad”.</p>	<p>N/A</p>
6	<p>Oportunidad de Mejora 06 - Correctiva: de acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN recomienda a la OAGRI, actualizar el Procedimiento “Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito”, código GR-NA-PR-024, versión 004 del 22-10-2018, con las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numeral 2.7: corregir referencia al “Manual del Producto Leasing Habitacional” incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013, corregir referencia al “procedimiento: Evaluación de la solicitud de Leasing” incluyendo al Procedimiento Administración y Recaudo de Cartera, código FC-NA-PR-058. Verificar referencia al “procedimiento: Conciliación de la cartera” no es un documento activo en Isolución. - Numeral 3.2 y Numeral 5: corregir referencia al “Manual del Producto Leasing Habitacional” incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013. - Verificar en el Numeral 3.6 se describe “exigencia de Scoring mínimo de 700 para preaprobación y 600 para evaluación del Comité de Crédito”, diferente al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013, numeral 9.4 “Probabilidad de incumplimiento (puntaje mínimo 613) - 654 Deja huella.” - Numeral 4 referenciar al Profesional de la OAGRI sin definir escala. 	<p>N/A</p>
7	<p>Oportunidad de Mejora 07 - Correctiva: de acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”, la OFCIN</p>	<p>N/A</p>





No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
	recomienda al área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, actualizar el Procedimiento Administración y Recaudo de Cartera, código FC-NA-PR-058, versión 008 del 04-05-2021, con las siguientes observaciones: - Numeral 2.3 y Numeral 2.6: incluir disposiciones del producto Crédito Hipotecario implementado en el Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021, con las políticas internas para la CPVMP establecidas en el producto.	N/A
8	Oportunidad de Mejora 08 - Correctiva: de acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo "R010 Multas y Sanciones", por la expedición del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021; la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, documentar y establecer las guías, procedimientos y demás documentación en Isolución, pertinente con las políticas internas de la CPVMP al Producto Crédito Hipotecario, estableciendo el procedimiento para realizar las simulaciones y determinación de las condiciones financieras del mismo, entre otros.	N/A
9	Oportunidad de Mejora 09 - Correctiva: de acuerdo con lo requerido por la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004 y demás que lo actualicen y/o modifiquen) numeral 1.3.2.3 y en prevención de la materialización del riesgo "R010 Multas y Sanciones", la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, actualizar el Procedimiento "Evaluar Inmuebles para Vivienda Leasing", código FC-NA-PR-062, versión 001, del 03-05-2021, con las siguientes observaciones: - Numeral 2.5 y Numeral 2.6: corregir referencia al "Manual del Producto Leasing Habitacional" incluyendo al Manual del Producto de Crédito de Vivienda, código FC-NA-MA-013. - Por la expedición del Acuerdo 02 del 28-05-2021 y Resolución 342 del 18-06-2021, documentar y establecer las guías, procedimientos y demás documentación en Isolución, pertinente con las políticas internas de la CPVMP al Producto Crédito Hipotecario, para evaluar Inmuebles y/o garantías admisibles.	N/A
10	Oportunidad de Mejora 10 - Preventiva: la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, culminar el proceso para poder contar con las coberturas de TASA FRECH	N/A

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 755 7070

Línea gratuita nacional 01 8000 185570

www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 No. 26 54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestras Fuerzas Armadas,
para Colombia entera.

CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



No.	OPORTUNIDADES DE MEJORA	RECOMENDACIONES
	<p>para Vivienda Nueva VIS y NO VIS en cumplimiento del Decreto 1233 de 2020 realizando lo pertinente para la aplicación del artículo 8, entre la CPVMP y el Banco de la República; una vez surtido el proceso, incluir taxativamente en el Manual del Producto de Crédito de Vivienda código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, numeral 12.3 y numeral 12.5, las políticas para la aplicabilidad de la TASA FRECH para Vivienda Nueva VIS y NO VIS, estableciendo el procedimiento aplicable para el producto de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, en cumplimiento del Decreto 1233 de 2020, artículo 2.10.1.7.1.1, artículo 3, en donde se le brinde información al afiliado en la Etapa de Otorgamiento “antes del desembolso” de las condiciones para acudir a esta cobertura, y lo aplicable del artículo 5 párrafo 2 del mencionado Decreto; en cumplimiento de la normatividad SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004), numeral 1.3.2.3.1, literal a, y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.</p>	<p>N/A</p>
11	<p>Oportunidad de Mejora 11 - Preventiva: la OFCIN recomienda al Área de Crédito y Cartera en acompañamiento con la OAGRI, verificar la aplicabilidad e incluir en las políticas del Manual del Producto de Crédito de Vivienda código FC-NA-MA-013 versión 001 del 29-06-2021, lo pertinente para la Concurrencia de Subsidios, según el Decreto 739 del 02-07-2021, estableciendo el procedimiento aplicable en la CPVMP para el producto de Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional, en cumplimiento del Decreto descrito de los artículos 3, 24, 25, 31, 32, 33, 34 y 35 (descritos en el presente informe de auditoría, numeral 5.6 literal b) y lo demás que se consideren pertinentes; estableciendo el procedimiento para brindarle información al afiliado en la Etapa de Otorgamiento “antes del desembolso” de las condiciones para acudir a este beneficio, en cumplimiento de la normatividad de la SFC en el Capítulo II CBCF (CE 100 de 1995 y su modificación a través de CE 052 de 2004), numeral 1.3.2.3.1, literal a, y en prevención de la materialización del riesgo “R010 Multas y Sanciones”.</p>	<p>N/A</p>

Fuente: elaboración propia OFCIN, agosto 2021.

Cordialmente,

MARTHA CECILIA MORA CORREA
Jefe de la Oficina de Control Interno

Elaboró: **Ing. Carol Pedraza García**
Auditor Oficina de Control Interno



CO-SC2992-1 CO-SI-CER507703



Grupo Social y Empresarial de la Defensa
Por nuestros Clientes Armados, Por nuestros Ciudadanos Armados, para Colombia entera.

VERIFIQUE SU AUTENTICIDAD EN: www.cajahonor.gov.co