



## INFORME 19 DE 2019 EVALUACIÓN SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO (SARC) DEL 01 DE ABRIL DE 2018 AL 31 DE MAYO DE 2019

### 1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar y verificar por parte de la Oficina de Control Interno (OFCIN) de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía (CPVMP), para el periodo auditado del 01-04-2018 hasta el 31-05-2019, las metodologías, procedimientos, el funcionamiento integral, cumplimiento normativo, flujo de información hacia la Junta Directiva y a nivel administrativo de la Entidad, del Sistema de Administración del Riesgo de Crédito (SARC), según lo estipulado en el numeral 1.3.5 “Procesos de Control Interno”, en el Capítulo II en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), y sus demás normas de actualización y/o modificación.

#### 1.1 Objetivos Específicos

- Obtener un alcance integral del SARC implementado en la CPVMP.
- Validar los principios y criterios generales para la evaluación del Riesgo Crediticio (RC) en la Cartera de Créditos que administra la Entidad con fecha de corte al 31-05-2019.
- Revisar las políticas y el cumplimiento de las mismas durante las diferentes Etapas del SARC entendidas como Otorgamiento, Seguimiento y Control, y Recuperación.
- Evaluar 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.

### 2. ALCANCE

Evaluar la efectividad y cumplimiento integral del SARC para el periodo entre el 01-04-2018 hasta el 31-05-2019, en consideración al objeto social de la CPVMP y al marco normativo vigente establecido por la SFC, validando los procesos interrelacionados, los reportes realizados por La Oficina Asesora de Gestión del Riesgo (OAGRI). Asimismo verificar el cumplimiento de las políticas y demás consideraciones impartidas por Caja Honor en el Manual SARC, Manual de Leasing Habitacional y demás documentación relacionada.

### 3. METODOLOGÍA

La OFCIN desarrolla la Auditoría del SARC, enfocada en los lineamientos establecidos en el marco normativo vigente con una evaluación integral de la efectividad y cumplimiento de este Sistema de Administración de Riesgo en la CPVMP; asimismo, en consideración a lo estipulado en el numeral 6.5.2.2 “selección de pruebas y procedimientos de Auditoría” del Manual de Auditoría Interna código CI-NA-MA-001, versión 002 del 01-02-2018.



CO-SC2992-1



SI - CER07703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA



Para el desarrollo de los objetivos de auditoría descritos, la OFCIN realiza un diagnóstico inicial, estudiando el SARC integralmente, elaborando los documentos de Entendimiento del Proceso y Plan de Auditoría, solicita un requerimiento inicial de información a la OAGRI, que le permite al equipo auditor evaluar previamente el cumplimiento del SARC, según lo estipulado en el alcance de la presente auditoría, revisando la actualización del sistema y de las políticas internas establecidas para su gestión durante el periodo auditado, verificando a través de técnicas de muestreo aleatorio los requisitos normativos, las consideraciones y políticas dispuestas en el Manual SARC y Manual de Leasing Habitacional, el cumplimiento de los procedimientos, entre otros conceptos relevantes, como el cumplimiento de los controles establecidos y su efectividad.

#### 4. MARCO LEGAL

##### 4.1. Normatividad Externa

- Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 Capítulo II “Reglas Relativas a la Gestión del Riesgo Crediticio”, las modificaciones y actualizaciones de la SFC.
- Ley 546 de 1999 – Ley de vivienda
- Ley 1314 de 2009 – Normas Internacionales de Información Financiera NIIF
- Ley 1527 de 2012 – Ley de Libranza.
- Normas Técnicas ISO9001:2015 e ISO31001:2009 “gestión del riesgo, principios y directrices”.
- Decreto 1499 2017 “Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG”.
- 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.
- Circular Externa 038 de 2009 de la SFC, Modifica la Circular Externa 014 de 2009. Instrucciones relativas a la revisión y adecuación del Sistema de Control Interno (SCI).

##### 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 de septiembre de 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 241 2019 “por la cual se modifica parcialmente la Resolución 320 de 2018 en relación con unos grupos internos de trabajo (...)”, Resolución 320 de 2018, “por la cual se establece la estructura, funciones y sigas de las áreas y grupos internos de trabajo (...)”.
- Resolución 592 de 2018 (modifica la Resolución 320 de 2018), por la cual se establece la estructura, funciones, y sigas de las áreas y grupos internos de trabajo de la Entidad.



CC-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Socio y Empresarial de la Defensa  
Por nuestros Planes Anuales  
para cumplir nuestra  
misión y visión

VIGILADO POR SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



- Resolución 338 de 2018 “por el cual se actualizan las disposiciones que regulan el Comité de Crédito de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía,
- Acuerdo No. 04 de 2012, Por el cual se reglamenta el funcionamiento del Comité de Riesgos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
- Acuerdo 05 de 2017 “Por el cual se modifican y unifican los Acuerdos que regulan los Modelos de Solución de Vivienda ofrecidos por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, y se dictan otras disposiciones”.
- Resolución 083 de 2018, “Por la cual se implementa administrativamente el Acuerdo 05 de 2017 y se dictan las disposiciones de identificación, operación y gestión del trámite”.
- Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, el Manual se encuentra disponible en Isolución.
- Manual de *Leasing* Habitacional: versión 007 del 17-05-2019 con código VM-NA-MA-001, el Manual se encuentra disponible en Isolución.
  - Procedimientos pertinentes al RC y a *Leasing* Habitacional (listado que será validado por el equipo auditor):
  - Procedimiento Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito Código: GR-NA-PR-002, versión: 007, del 22-10-2018.
  - Administrar y recaudar la cartera *Leasing* Habitacional Código: FC-NA-PR-058, versión: 006, del 27-08-2018.
  - Evaluar inmuebles para vivienda *Leasing* Código: VM-NA-PR-014, versión: 005, del 22-10-2018.
  - Orientación, recepción, validación y aprobación trámite *Leasing* Habitacional Código: TR-NA-PR-011, versión: 003, del 09-08-2018.
- Guías pertinentes al RC y a *Leasing* Habitacional (listado que será validado por el equipo auditor):
  - Elaboración de simulaciones de crédito para vivienda Leasing Código: VM-NA-GU-007, versión: 002, del 20-03-2019.
  - Giro recursos Leasing habitacional Código: CU-NA-GU-026, versión: 003, del 08-08-2019.
  - Guía de operación flujo documental Leasing Habitacional Código: VM-NA-GU-009, versión: 001, del 14-05-2019.

## 5. DESARROLLO PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA SARC DEL 01-04-2018 AL 31-05-2019

Según lo establecido en la Ley 973 de 2005, artículo 2 la CPVM 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 SFC; y el artículo 1, en donde se define su objeto 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”;



CO-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429

Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)

Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia



Grupo Social y Empresarial de la Defensa  
Por Nuestros Fuertes Armados,  
para Colombia entera.

VICIADIB - INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

BIENESTAR Y EXCELENCIA



De acuerdo con lo anterior, por ser una Entidad vigilada por la SFC y dentro de su objeto social encontrarse autorizada para otorgar crédito, la CPVMP debe mantener el SARC según lo estipulado en el Capítulo II de la CE 100 de 1995; asimismo, según lo contenido en el numeral 1.3.5 del mencionado marco normativo, la OFCIN como proceso de Control Interno, debe cumplir con la verificación de las “metodologías, procedimientos y, en general el cumplimiento de todas las reglas de su funcionamiento, incluyendo especialmente el oportuno flujo de información a la junta directiva, consejo de administración y al nivel administrativo de la entidad”.

Siendo así a través de la expedición del Decreto 05 de 2017, por medio del cual se unificó la normatividad para regular los modelos de solución de vivienda ofrecidos por la CPVMP, además de dictar otras disposiciones; estableciendo al Modelo “Vivienda Leasing” como la modalidad de crédito actual ofrecida a los afiliados, por la cual se debe gestionar integralmente el SARC. De la misma forma, de acuerdo a reglamentación anterior, la Entidad otorgó créditos hipotecarios antes de 1994, de los cuales se identifican algunas operaciones que fueron reestructuradas; con base a lo anterior, se determina que la Cartera administrada actualmente se compone de operaciones de crédito de Leasing Habitacional y de Créditos Hipotecarios.

### Características Modelo “Vivienda Leasing”

Son operaciones de crédito que se realizan con los afiliados de la CPVMP, en las cuales se suscribe un contrato de leasing financiero, en donde se entrega un inmueble al afiliado en calidad de locatario para destino de uso habitacional y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo establecido, al vencimiento del mismo, el bien se restituye a su propietario (la CPVMP) o se transfiere al locatario, si este último ejerce la opción de adquisición (opción de compra ) pactada pagando su valor.

#### ✓ Modalidades Leasing Habitacional:

- a) Afiliados para Solución de vivienda 24 cuotas aportadas: aplicable para los afiliados que registran en su cuenta individual, como mínimo 24 cuotas de aportes de ahorro mensual obligatorio, el cual hace cierre financiero con el Subsidio de Vivienda.
- b) Afiliados para Solución de vivienda 108 cuotas aportadas: aplicable para los afiliados que registran en su cuenta individual, registren como mínimo 108 cuotas de aportes de ahorro mensual obligatorio; extendiendo el plazo del Leasing Habitacional.
- c) Afiliados para administración de cesantías: aplicable para los afiliados que realizaron solución vivienda con la Entidad, sin requerir tiempo mínimo de afiliación; o cuando de manera voluntaria haya perdido la calidad de afiliado a solución de vivienda, para lo cual deberá tener aportado mínimo 24 cuotas de cesantías de manera continua y acumuladas en la cuenta individual comprometiéndose adicionalmente a realizar un Aporte Voluntario Contractual – AVC, durante la vigencia del contrato de leasing.



CO-SC2992-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 519 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Laboral  
de la Defensa  
por sus más de 100 años,  
para Colombia entera

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ECONOMÍA



**Tabla 01. Características Modalidades Leasing Habitacional**

24 -107 Cuotas aportadas	A partir 108 cuotas aportadas	Administración de Cesantías
Cuota inicial mínimo 5 %	Cuota inicial mínimo 5 %	Cuota inicial mínimo 20 %
Plazo hasta 144 meses	Plazo desde 60 hasta 72 meses	Plazo hasta 144 meses
NA	Realización aporte AVC	Realización aporte AVC

Fuente: Manual de producto Leasing Habitacional, julio 2019

- ✓ Seguros: el locatario deberá tomar a favor de la CPVMP seguros de incendio y terremoto sobre el inmueble tomado en leasing, asimismo se debe tomar un seguro de vida que ampare el valor de la deuda remanente incluyendo intereses y el valor de la opción de adquisición.

### 5.1. Validación de la Estructura Organizacional para el SARC

De acuerdo con lo establecido por la CPVMP en la Resolución 241 2019 “por la cual se modifica parcialmente la Resolución 320 de 2018 en relación con unos grupos internos de trabajo (...)”, y como tal en la Resolución 320 de 2018, “por la cual se establece la estructura, funciones y sigas de las áreas y grupos internos de trabajo (...)”; la Entidad ha desagregado las funciones tendientes a contemplar las diferentes Etapas del SARC, según lo requerido por la SFC en el numeral 1.3.1.1 del marco normativo, en donde se indica que se deben establecer claramente “las responsabilidades de las diferentes personas y áreas involucradas en los respectivos procesos, y establecerse reglas internas dirigidas a prevenir y sancionar conflictos de interés, a controlar el uso y a asegurar la reserva de la información”, siendo así, en la Resolución 320 de 2018 y en el Manual SARC vigente con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, se evidencia la segregación de funciones así:

- Etapa de Otorgamiento: gestionado por el Área de Atención al Afiliado, de la Subgerencia de Atención al Afiliado y Operaciones, según lo establecido en la Resolución 320 2018 Artículo 10 y a cargo del Área de Leasing, del Grupo de Modelos de Solución de Vivienda y Proyectos, establecido en el Artículo 8; asimismo, siguiendo la disposiciones establecidas para el Comité de Crédito, el cual tiene como función principal estudiar y aprobar las operaciones de Crédito o Leasing que solicitan los afiliados de la Entidad, según lo indicado en el numeral 6.1.4 del Manual SARC.
- Etapa de Seguimiento y Control: reglamentada en la Resolución 320 de 2018, en el Artículo 21, desarrollada por el Grupo de Crédito y Cartera de la Subgerencia Financiera y lo indicado en el numeral 6.1.6 del Manual SARC.
- Etapa de Recuperación: establecida en la Resolución 320 2018, Artículo 21 y en el Manual SARC, numeral 6.1.6 para el Grupo de Crédito y Cartera; asimismo asignadas para la Oficina Asesora Jurídica en el numeral 6.1.7.



CO-SC2092-1



SI - CER607703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
 Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
 Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



GRUPO ESPECIAL EN LA DEFENSA DE FUERZAS ARMADAS Nacionales y de Policía



De acuerdo a lo verificado por el equipo auditor en las diferentes disposiciones normativas indicadas internamente por la CPVMP en el Manual SARC, Manual de Leasing Habitacional y la Resolución 320 de 2018; asimismo a lo validado en el requerimiento de información del 12-06-2019 con la OAGRI, se concluye que se cumple con los requerimientos establecidos en el numeral 1.3.1.1 del marco normativo vigente.

## 5.2. Verificación Reportes SARC

El reporte de Cartera presentado por la OAGRI ante la administración y la Junta Directiva con corte al 31-05-2019, cumple con la revelación de información que debe realizarse para las Etapas del SARC correspondiente a Otorgamiento, Seguimiento y Control, y Recuperación según lo indicado en el marco normativo de la SFC.

Informando la composición de la Cartera de la Entidad por Créditos Hipotecarios (que de acuerdo a reglamentación anterior, se otorgaron antes de 1994, de los cuales se identifican algunas operaciones que fueron reestructuradas y se encuentran vigentes actualmente) y Créditos de Leasing Habitacional.

El saldo de Cartera al 31-05-2019 es por \$ 27.992 millones de pesos, de los cuales \$ 27.974 pertenecen a operaciones de Leasing Habitacional originadas desde el año 2015 y \$ 18 millones de pesos, corresponden al saldo de capital de la Cartera Hipotecaria descrita. El saldo de cartera reportado, corresponde al 0.39 % del total de activos de la CPVMP<sup>1</sup>. Asimismo, se indica que la cartera se compone de un total de 322 operaciones, de las cuales 319 corresponden a Leasing Habitacional y 3 a Créditos Hipotecarios.

Se identifica que el 99.94 % de la cartera reportada se clasifica en A correspondiente a la totalidad de la operaciones de Leasing Habitacional, que el 0.02 % corresponde a Cartera calificada en D (estado de mora entre 361 y 540 días) y el 0.05 % restante corresponde a Cartera calificada en E (estado de mora mayor a 540 días) estas dos últimas clasificaciones correspondientes a la totalidad de la Cartera de Créditos Hipotecarios, los cuales se encuentran recaudando mensualmente según lo reportado por la OAGRI y a lo evidenciado en los reportes mensuales de SARC que verifica la OFCIN.

Asimismo, según lo establecido en el numeral 1.3.1.7 del marco normativo vigente de la SFC, se evidencia el cálculo del Capital Económico en el reporte de la OAGRI, entendido como “la estimación del nivel de patrimonio necesario para absorber las pérdidas no esperadas de la entidad. Si bien todavía no es una exigencia regulatoria, es deseable que las entidades inicien un proceso de estimación de este capital con metodologías internas”; estimado en 0.55% para el mes de mayo de 2019, cuya medición se realiza tomando como referencia el patrimonio técnico y el total de la provisión de la cartera crediticia.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 8 del Manual SARC “Provisiones y Aspectos Contables”, se especifican las Provisiones regulatorias de la estimación del Capital Económico mencionado, diferenciados fundamentalmente en que las Provisiones

<sup>1</sup> Informe mensual SARC, OAGRI mayo 2019



CO-SC2992-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Bancario y Entidades financieras de la Defensa  
Por nuestros clientes Armados,  
para Colombia entera

VERILABO - BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS



sirven para cubrir pérdidas esperadas derivadas de la cartera y el Capital Económico sirve para absorber perdidas no esperadas, que puedan llegar a ser grandes y pocos frecuentes.

**Recomendación 01:** de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.1.7 del Capítulo II de la CE 100 de 1995, la OFCIN recomienda a la OAGRI actualizar el Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, con el fin de incluir la metodología interna de cálculo y la conceptualización del “Capital Económico” cuyo indicador es reportado mensualmente en los informes de SARC, pero no se encuentra documentado en el Manual, atendiendo lo requerido por la SFC, en donde se sugiere a la Entidades “si bien todavía no es una exigencia regulatoria, es deseable que las entidades inicien un proceso de estimación de este capital con metodologías internas”.

De otra parte, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.3.1 para la Etapa de Otorgamiento del SARC, contenido en el Capítulo II de la CE 100 de 1995 de la SFC, literal d “garantías que respaldan la operación y criterios para estimar su valor y eficacia” y lo reglamentado en el Manual SARC, en el numeral 7.2.1.6 “Indicador de Avalúos” para el monitoreo que realiza la OAGRI de las operaciones crediticias, con el objetivo de verificar el cumplimiento en las políticas de Avalúos evaluando dos indicadores establecidos como “Selección de péritos” y “Cumplimiento de políticas”; la OFCIN, en la revisión de los Informes presentados por la OAGRI del SARC al Comité de Riesgos y las actas de Comité verificadas para el periodo auditado, no evidencia seguimiento y monitoreo a los indicadores descritos, por lo que el equipo auditor genera la siguiente observación:

**Oportunidad de Mejora 01:** la OFCIN recomienda a la OAGRI en cumplimiento al numeral 7.2.1.6 del Manual SARC, incluir en los Informes mensuales presentados al Comité de Riesgos, el seguimiento y monitoreo del “Indicador de Avalúos” con la determinación de los dos indicadores establecidos; con el fin de monitorear oportunamente en la Etapa de Otorgamiento los requisitos de la SFC dispuestos en el numeral 1.3.2.3.1, literal d de la CE 100 de 1995, “garantías que respaldan la operación y criterios para estimar su valor y eficacia”.

### 5.3. Revisión del contenido mínimo de los procesos

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.3 del marco normativo vigente dispuesto de la SFC, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos en la evaluación de las diferentes Etapas del SARC de la siguiente forma:

#### 5.3.1. Etapa de Otorgamiento

Las políticas y disposiciones de la CPVMP se encuentran contenidas en el Manual SARC evaluado en la presente auditoría con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, numeral 7.1, en donde se especifica que el “proceso de otorgamiento de crédito está fundamentado en el profundo conocimiento del sujeto de crédito y en el análisis de su situación financiera. Conocer al afiliado incluye aspectos tales como: ingresos, gastos y el estado de sus relaciones con el sistema financiero, para determinar posibles factores que puedan afectar su normal desempeño”



CO-SC2992-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social Empresarial de la Defensa  
Por el bienestar de las Fuerzas Armadas,  
de la Policía y de la Armada

MILITARIO



Según lo indicado en el marco normativo dispuesto por la SFC, la CPVMP tiene determinados específicamente los sujetos de crédito y documentados en el Manual SARC y en el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 007 del 17-05-2019, los cuales corresponden según la Ley 973 de 2005, como Oficiales, Suboficiales, Soldados Profesionales, Agentes, Miembros del Nivel Ejecutivo al servicio de la Policía Nacional, Servidores Públicos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, Pensionados, Personal con Asignación de Retiro, Civiles y Personal no Uniformado del Sector, de las 3 Fuerzas Militares correspondientes a Ejército, Armada y Fuerza Área, así como la Policía Nacional.

Las actividades desarrolladas por las diferentes áreas intervinientes en la Etapa de Otorgamiento de las Operaciones de Leasing Habitacional, se encuentran documentadas en la Guía de Operación Flujo Documental Leasing Habitacional, con código VM-NA-GU-Guia-009, versión 001 del 14-05-2019 en donde se describen las tareas y el flujo documental en la herramienta Workmanager para el trámite de las solicitudes de Leasing Habitacional, documentando desde la radicación por parte del afiliado, la determinación de su capacidad de crédito, la radicación, tramite por parte del Área Leasing del “pre aprobado”, la solicitud formal del afiliado del producto, análisis del crédito que comprende el análisis financiero, técnico del inmueble (avalúo y jurídico), consultas derivadas del SARLAFT<sup>2</sup>, constitución del crédito, escrituración, desembolso y la entrega del inmueble al afiliado. En prueba de recorrido realizada el 18-07-2019 se validaron los aspectos relacionados a las actividades desarrolladas por el Área Leasing, directamente responsable del estudio de las operaciones y de las aprobaciones en las instancias de comité de Crédito, en la Etapa de otorgamiento del SARC, de esta forma se evidencia la aplicación del flujo documental y los debidos registros en el aplicativo Workmanager por los funcionarios correspondientes.

Verificando por parte del auditor, el cumplimiento normativo establecido en el literal a, del numeral 1.3.2.3.1 de la SFC, evidenciando que se encuentra documentado la información que se brinda al afiliado en la etapa previa al otorgamiento del crédito, la descripción del análisis de crédito, de acuerdo con su capacidad de pago y a las variables cualitativas y cuantitativas para su estudio, en los papeles de trabajo físicos en la carpeta de la presente auditoría, reposa el “brochure” entregado a los afiliados con la información descrita anteriormente.

La metodología de selección de variables en la Etapa de Otorgamiento, en donde se identifican aquellas que con mayor significancia permiten discriminar los sujetos de crédito que se ajustan al perfil de riesgo de la Entidad y la evaluación de la importancia relativa que se le dan, según lo establecido por la SFC en el numeral 1.3.2.3.1 literal d, “debe ser un elemento determinante tanto en el otorgamiento como en el seguimiento de los créditos”, la metodología debe implementar la combinación de factores cuantitativos y cualitativos, de acuerdo con la experiencia y las políticas estratégicas de la entidad”; siendo así el auditor en el requerimiento de información del 12-06-2019, obtuvo acceso al documento Scoring Leasing Habitacional proporcionado por la OAGRI, con fecha de enero de 2017, en donde

<sup>2</sup> Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT



CO-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carretera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Soporte y Asistencia de la Defensa  
Al Nacional, Fuerzas Armadas, para Servicios entes.

VILLALBA, Antonio | Villalba@cajahonor.gov.co





se encuentra expuesta la metodología y el análisis de las variables para los sujetos de crédito; asimismo se evidenció la presentación realizada en el mes de febrero de 2018 y de 2019 en donde se realizó la presentación al Comité de Riesgos, argumentando por la OAGRI que “no se realizan modificaciones a las políticas de otorgamiento ni al modelo de Scoring debido a que la Entidad conserva una exposición de riesgo de crédito en nivel bajo” de esta forma, la OAGRI en el requerimiento de información, indicó que “para la vigencia 2018 el análisis se realizó en febrero de 2018 y dado que no se presentaron variaciones durante dicho año no hubo necesidad de realizar el análisis en agosto de 2018. Para la vigencia de 2019, se tiene proyectado el mismo análisis y si es necesario llevar a comité de riesgos en el mes de agosto de 2019”. Sin embargo en el marco normativo dispuesto por la SFC se requiere que “esta metodología debe ser 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 lo que no se evidencia su realización en los meses señalados.

**Oportunidad de Mejora 02:** de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la CE 100 de 1995 de la SFC, numeral 1.3.2.3.1 literal b y a lo indicado en el Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, 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 mencionada evaluación, según los requisitos establecidos por la SFC y presentar en las fechas mencionadas al Comité de Riesgos y a las instancias pertinentes los resultados de mencionada evaluación.

Asimismo en el documento Scoring Leasing Habitacional proporcionado por la OAGRI, en el numeral 3 “metodología del Scoring” se establece un punto de corte de 613 puntos siendo esta la mínima calificación que debe obtener un candidato para ser sujeto de crédito, estableciendo las variables a ponderar dependiendo de la modalidad de Leasing Habitacional, en prueba de recorrido realizada el 18-07-2019 el auditor evidenció el adecuado cumplimiento de la metodología y del análisis del score de crédito, observando que se tiene establecido que posterior a la generación del “pre aprobado” por parte del Área Leasing, se cuentan con 90 días, para que el afiliado radique su solicitud formal del crédito, si el afiliado radica en este termino de tiempo, no se genera la simulación del score nuevamente; sin embargo, si se radica posterior a este tiempo, el analista de crédito del Área Leasing genera nuevamente la simulación descrita; este procedimiento específicamente no se encuentra documentado y es aplicado por los 2 analistas de crédito del Área sin que se cuenta con una política previamente establecida, por lo que la OFCIN genera la siguiente observación:

**Oportunidad de Mejora 03:** la OFCIN recomienda a la OAGRI en acompañamiento con el Área Leasing incluir en las Políticas de Otorgamiento en el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 007 del 17-05-2019 y/o en el documento que contiene la metodología “Scoring Leasing Habitacional” Y/o en los documentos que se consideren pertinentes, el procedimiento específico que se debe seguir



CO-SC2002-1

SI - CER507703

NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429

Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empresarial de la Defensa  
Por nuestra Fuerza Armada para Colombia mejor.

ESTADO DE DEFENSA NACIONAL DE COLOMBIA



para la simulación del Scoring Habitacional, los periodos de tiempo en la generación del “pre aprobado” y para la radicación del afiliado de la solicitud del crédito y el tiempo transcurrido hasta la presentación de la operación ante el Comité de Crédito, identificando los posibles cambios en la calificación que puedan presentarse, en consideración a la capacidad de pago, reportes generados en centrales de riesgos y cambios significativos en su nivel de endeudamiento; de acuerdo con las disposiciones contenidas en el marco normativo de la SFC en el numeral 1.3.2.3.1 “Etapa de Otorgamiento” de la CE 100 de 1995.

En prueba de recorrido realizada el 18-07-2019, el auditor verificó con el analista de crédito del Área de Leasing, en la realización de las simulaciones en el Score de Crédito para las diferentes modalidades de Leasing Habitacional, la determinación de la Capacidad de Pago y el cumplimiento de lo contenido en el numeral 5 del artículo 3 de la ley 1527 de 2012 (Ley de Libranzas), en donde se establece como requisito obligatorio “que la libranza o descuento directo se efectúe, siempre y cuando el asalariado o pensionado no reciba menos del cincuenta por ciento (50%) del neto de su salario o pensión, después de los descuentos de ley”. Se evidencia que el analista de crédito realiza los cálculos respectivos del comprobante de descuento de nómina proporcionado por el afiliado y el registro en el aplicativo CYGNUS en donde se realizan las simulaciones del Scoring de Crédito; sin embargo, en el Manual SARC y en el Manual de Producto Leasing Habitacional, en las Políticas de Otorgamiento se determina que se otorgaran Créditos de Vivienda o Leasing Habitacional cuando el afiliado cuente con la “suficiente” capacidad de pago en consideración a la Ley de Libranza; sin embargo no se determina un parámetro específico para el análisis de crédito y para ser considerando como política en la Etapa de Otorgamiento el requisito contenido en la Ley, por lo cual el auditor genera la siguiente mejora.

**Oportunidad de Mejora 04:** la OFCIN recomienda a la OAGRI en acompañamiento con el Área de Leasing, actualizar el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código del VM-NA-MA-001, versión 007 del 17-05-2019, con el fin de incluir las disposiciones contenidas en la Política de Otorgamiento del producto, los parámetros específicos contenidos en la Ley de Libranza (Ley 1527 2012) en el numeral 5 del Artículo 3, para la validación en todas las simulaciones de este requisito.

### 5.3.2. Etapa de Seguimiento y Control

Esta etapa supone un continuo monitoreo y calificación de las operaciones crediticias acorde con el proceso de otorgamiento, su metodología se encuentra documentada en el numeral 7.2 del Manual SARC vigente durante el desarrollo de la presente auditoría.

En el Manual SARC, se encuentran referenciados los modelos de seguimiento los cuales se encuentran compuestos por Indicadores de Seguimiento de la Cartera como el Indicador de Calidad (ICc), Indicador de Morosidad (ICm) y el Indicador de Cubrimiento (ICU) a los cuales la OAGRI, les realiza seguimiento mensual y el debido reporte a la administración y a la Junta Directiva en sus informes periódicos; asimismo, se establecen los indicadores de vencimiento, las matrices de rodamiento, el análisis de cosechas y las pruebas de estrés; la validación del cumplimiento de los indicadores descritos, será



CO-SC2892-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA





presentado en numerales siguientes del presente informe. Por lo tanto, el auditor evidencia, que el Manual SARC y en el Manual de Producto de Leasing Habitacional versión 007 del 17-05-2019 con código VM-NA-MA-001, en el numeral 7.11.2, se encuentran los requisitos mínimos que se deben cumplir de acuerdo con lo indicado por la SFC en el numeral 1.3.2.3.2 del Capítulo II de la CE 100 de 1995, marco normativo vigente para el SARC.

### 5.3.3. Etapa de Recuperación

En el numeral 7.3 del Manual SARC, se indica que para este proceso la CPVMP adoptó un “Plan de Cobranzas” que se desarrolla en 3 etapas.

- a) Etapa Persuasiva: se ejerce sobre las operaciones con días de mora, desde el 1 hasta los 60 días de vencimiento, mediante la gestión del Grupo de Crédito y Cartera mediante llamadas, entrevistas, recordatorios, citatorios y requerimientos de cobro efectuados en forma directa al deudor, a su vez, coordinará la programación de los descuentos individuales con el Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares, la Policía Nacional y las Cajas de Retiro, según corresponda, por concepto de las cuotas de amortización del crédito en mora, verificando así las circunstancias que causaron el atraso, con el fin de tomar las acciones pertinentes. Posterior al cumplimiento de los 30 días de mora, el afiliado será reportado en centrales de riesgo. Si cumplido este término no se ha logrado normalizar la operación, el Grupo de Crédito y Cartera, da traslado a la Oficina Asesora Jurídica (OAJUR) para iniciar la siguiente etapa.
- b) Etapa Pre Jurídica: cobro que se ejecuta a las operaciones con mora de 61 a 90 días, mediante proceso de conciliación. Vencidos los 90 días sin que se haya obtenido pago de las cuotas en mora por parte del deudor, se iniciará el correspondiente cobro judicial.
- c) Etapa Judicial: se ejecuta por la OAJUR, para operaciones en mora superior a 90 días, en esta etapa se generarán honorarios o gastos a cargo del deudor, de conformidad con la normatividad vigente.

De acuerdo con lo anterior, el auditor evidencia en el Manual SARC aprobado por Junta Directiva, en donde se describe el procedimiento tendiente a la maximización de la recuperación de los créditos, identificando los responsables de su desarrollo, entre otros conceptos relacionados en los requisitos normativos establecidos por la SFC en el numeral 1.3.2.3.3.

### 5.4. Validación Manual SARC, Manual de Producto Leasing Habitacional y revisión Actas Comité de Crédito y Comité de Riesgos periodo auditado

La OFCIN realizó la validación del Manual SARC disponible en la Herramienta Isolución con código del GR-NA-MA-001, versión 012 del 18-01-2019 en donde se contienen las disposiciones generales para la Cartera de Créditos de la CPVMP y específicamente el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código del VM-NA-MA-001, versión 007 del 17-05-2019, estableciendo de acuerdo con el marco normativo las políticas y disposiciones de la Entidad para la gestión de las Etapas y Elementos del SARC.



CO-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C., Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Organizacional de la Defensa  
Por nuestra Nación Armada,  
por nuestra Colombia.

VALIDADO POR LA OFCIN DE COCOTEN



Asimismo, el auditor verificó las Actas de Comité de Crédito y Comité de Riesgos para el periodo auditado, con el fin de revisar el oportuno flujo de información a la Junta Directiva y a la administración de la Entidad, en donde se observa el debido de reporte de información para las diferentes Etapas del SARC en el Otorgamiento, Seguimiento y Control, y Recuperación, sin generar observaciones adicionales a las descritas en las oportunidades de mejora 01, 02 y 03 descritas en numerales anteriores.

La OFCIN aplicando la práctica 2320 – 3 “Muestreo para Auditoría, emitido por el Instituto Internacional de Auditores Internos (TheIIA Global)”, seleccionó Actas de Comité de Crédito con el fin de verificar el cumplimiento del Acuerdo 03 de 2015 y la Resolución 338 de 2018, verificando la integración

**Tabla 02. Verificación cumplimiento Resolución 338 2018 – Actas Comité de Crédito periodo auditado (muestreo)**

No Acta	Fecha	Art 2. Integración	Art.3 Quorum	Art.5 Funciones Comité	Art. 9 Contenido del Acta
16 2018	26-06-2018	✓	✓	✓	✓
01 2019	29-01-2019	✓	✓	✓	✓
10 2019	11-04-2019	✓	✓	✓	✓
15 2019	23-05-2019	✓	✓	✓	✓
16 2019	31-05-2019	✓	✓	✓	✓

Fuente: elaboración propia OFCIN, julio 2019

Por su parte, se verificó la actualización normativa externa e interna del Manual de Producto de Leasing Habitacional y lo contenido en el Manual SARC, cumpliendo con lo establecido en los requisitos de la SFC y las disposiciones de la normatividad interna de la CPVMP; sin embargo, el equipo auditor genera la siguiente observación:

**Oportunidad de Mejora 05:** la OFCIN recomienda al Área de Leasing en acompañamiento de la OAGRI, actualizar el marco normativo establecido por el Acuerdo 05 de 2017 vigente con las disposiciones para el Modelo de “Vivienda Leasing”, en el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código del VM-NA-MA-001, versión 007



CO-SC2892-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 519 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: www.cajahonor.gov.co Correo electrónico: contactenos@cajahonor.gov.co  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



GRUPO SOCIOCOMUNITARIO DE LA DEFENSA  
MILITARIO - PROMOCIÓN FINANCIERA  
OFICINA



del 17-05-2019, numeral 7.10.3, literal a, en donde se referencia al Acuerdo 01 de 2016 que se encuentra derogado.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Manual SARC y en el Manual de Producto de Leasing Habitacional en el numeral 7.3 para las “políticas de los inmuebles a financiar” se observan los aspectos generales según el requerimiento de la SFC en el marco normativo numeral 1.3.2.3.1 “etapa de otorgamiento” literal d “Garantías que respaldan la operación y criterios para estimar su valor y eficacia”; sin embargo la OFCIN asiste como invitado permanente a los Comités de Crédito, en donde se genera seguimiento y optimización de las principales políticas de otorgamiento y de seguimiento y control de las operaciones de Leasing Habitacional, generando las siguientes recomendaciones:

**Recomendación 02:** se recomienda al Área de Leasing en acompañamiento con la OAGRI, actualizar el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código del VM-NA-MA-001, versión 007 del 17-05-2019 con el fin de incluir disposiciones específicas para los inmuebles en la Etapa de Otorgamiento, las cuales son tratadas en los diferentes Comités de Crédito, acerca de la adquisición de inmuebles sin ascensor ubicados en alturas superiores a pisos 5 (según reglamentación aplicable) e inmuebles con vetustez superior a 15 años de construcción (según reglamentación aplicable) en consideración a las sugerencias presentadas por los diferentes miembros del Comité de Crédito.

**Recomendación 03:** de acuerdo con la implementación en Caja Honor del Manual de Estilo, para la publicación y la uniformidad en la redacción y presentación de documentos, se recomienda a la OAGRI y al Área de Leasing verificar e incorporar (según lo que se considere aplicable) las guías y pautas contenidas en mencionado documento, en consideración al tipo de letra, tamaño, redacción y demás aspectos en el Manual SARC, en el Manual de Producto Leasing Habitacional y en las diferentes, Guías, Formatos, Procedimientos y demás documentación controlada en la herramienta Isolución.

**Recomendación 04:** con ocasión a las auditorías de calidad que se adelantarán por parte de ICONTEC para la renovación de la certificación de la ISO 9001:2015, la OFCIN recomienda a la OAGRI y al Área de Leasing, revisar la documentación controlada en Isolución correspondiente a Formatos, Guías, Manuales, Procedimientos, entre otros con el fin de verificar la actualización de formatos, flujograma (cuando aplique), uso actual, entre otras características contenidas en el capítulo de información documentada de la normatividad del Sistema de Gestión de Calidad (SGC).

Siendo así la OFCIN concluye la revisión del Manual SARC y el Manual de producto de Leasing Habitacional; en próximas auditorías a realizar monitoreará los ajustes indicados según las observaciones descritas del equipo auditor.



CO-SC2992-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Empleado de la Defensa  
Por un mejor Futuro Armado, para Colombia mejor.

VIGILADO ECONÓMICAMENTE POR EL BANCO CENTRAL DE COLOMBIA



### 5.5. Análisis operaciones “casos especiales” Leasing Habitacional que no recaudan por descuento de nómina (libranza)

El compromiso de los aportes de ahorros a la cuenta individual y de las cesantías, y su aplicación como fuente de pago para los afiliados que solucionan vivienda a través del modelo “Vivienda Leasing” se encuentra estipulado en el numeral 02 del Artículo 42 del Acuerdo 05 de 2017, de esta forma todas las operaciones de Leasing Habitacional deben ser recaudadas por la CPVMP a través del descuento de nómina de los afiliados que toman los créditos, por tal razón el afiliado autoriza a la Entidad y esta a su vez coordina la programación de los descuentos individuales con el Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares, la Policía Nacional y las Cajas de Retiro, según lo contenido en el Parágrafo 1 del Artículo 12 del Acuerdo 05 de 2017, en donde además se establece “en caso de omisión o falla del sistema de descuento y de presentarse desafiliación temporal, el afiliado para solución de vivienda deberá cancelar o girar a la tesorería de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el valor correspondiente a las cuotas dejadas de aportar”.

Siendo así la OFCIN ha realizado seguimiento para lo corrido de la vigencia 2019 de forma mensual de las operaciones de Leasing Habitacional que han sido reportadas por la OAGRI, las cuales no cumplen con la condición expresa anteriormente, es decir no han operado los descuentos por Libranza y los afiliados han realizado los pagos directamente, observando las siguientes causales para el no recaudo:

- Capacidad de descuento por Libranza
- Cambio de Activo a Pensionado
- Incapacidad por accidente
- Periodo de Vacaciones
- Error del pagador

**Figura 01. Seguimiento mensual vigencia 2019, Operaciones Leasing Habitacional no operan por Libranza**

No	ID	Apellidos y Nombres	Fuerza	MESES DE SEGUIMIENTO NO RECAUDO LIBRANZA					Concepto	Calificación
				ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
			EJERCITO NACIONAL	X	X	X	X	X	Capacidad descuento libranza	A
			POLICIA NACIONAL	X	X	X	X	X	Capacidad descuento libranza	A
			POLICIA NACIONAL	X	X	X	X	X	Cambio de unidad ejecutora (pasa de Activos a pensionado)	A
			FUERZA AEREA COLOMBIANA	X	X	X	X	X	Capacidad descuento libranza	A
			POLICIA NACIONAL			X	X	X	Cambio de unidad ejecutora (pasa de Activos a pensionado)	A
			POLICIA NACIONAL			X			Incapacidad por accidente	A
			POLICIA NACIONAL			X	X		Periodo de vacaciones	A
			EJERCITO NACIONAL				X	X	Error del pagador	A
			PENSIONADOS FFMM					X	Pensionado FFMM	A
				4	4	7	7	7		

, julio 2019



CO-SC2992-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



VIABILIDAD DEL SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA



Figura 02. Créditos Leasing Habitacional corte 31-05-2019 no operan por Libranza

Nº	Fuerza	Desembolso	Monto	Saldo	Plazo de la Obligación	Numero de cuotas faltantes	Concepto
	EJERCITO NACIONAL	abr-18	42.925.000	42.269.989	72	58	Capacidad descuento libranza
	POLICIA NACIONAL	nov-18	69.920.000	69.177.970	91	85	Capacidad descuento libranza
	POLICIA NACIONAL	sep-18	105.792.320	104.174.723	144	137	Cambio de unidad ejecutora (pasa de Activos a pensionado)
	FUERZA AEREA	ago-17	59.850.000	57.742.933	128	108	Capacidad descuento libranza
	POLICIA NACIONAL	dic-18	91.200.000	90.148.719	144	139	Cambio de unidad ejecutora (pasa de Activos a pensionado)
	EJERCITO NACIONAL	oct-18	110.295.000	109.145.949	128	121	Error del pagador
	PENSIONADOS FFMM	feb-19	108.300.000	107.424.112	72	69	Pensionado FFMM

Fuente: elaboración propia OFCIN, julio 2019

Se observa el incremento que se ha presentado durante los meses transcurridos de la vigencia 2019 (pasando de 4 operaciones en el mes de enero a 7 operaciones al mes de mayo), así como 4 operaciones que trascurridos los 5 meses no han normalizado la causal y no les ha operado el descuento por libranza.

La OFCIN según el requerimiento de información del 12-06-2019 y en entrevista con la Jefatura OAGRI, validó la gestión realizada por el Grupo de Crédito y Cartera, según lo estipulado en el numeral 6.1.6 del Manual SARC en donde se establece como función "realizar estricto seguimiento al proceso de descuento automático (libranza) para el recaudo de cartera y gestionar de forma inmediata cuando se registren problemas", verificando que se ha realizado gestión correspondiente a "llamadas telefónicas, correo electrónico y novedad a la fuerza por parte del Grupo de Crédito y Cartera", según lo indicado mensualmente en el seguimiento realizado por el equipo auditor.

Según lo expuesto por la OAGRI, la información de los "casos especiales" es presentada mensualmente en Comité de Crédito y se informará en Comité de Riesgos y Junta Directiva cuando se presente una desmejora en la calificación es decir cuando se presenten incumplimientos en los recaudos de la cuota mensual; sin embargo según lo estipulado en el numeral 6.1.5 del Manual SARC es función de la OAGRI "informar al Comité de Riesgos sobre posibles incumplimientos en las políticas formuladas para la administración del riesgo de crédito, al igual que las violaciones de límites de exposición al riesgo" (subrayado fuera de texto); asimismo en la verificación realizada en las Actas de Comité de Crédito, en seguimiento mensual durante la vigencia 2019, se evidencia en el Acta 07 2019 del 19-03-2019 la presentación de los "casos especiales" pero no se evidencia mensualmente en las otras actas analizadas; igualmente, en los procedimientos y/o políticas establecidas en el Manual SARC y en el Manual de producto de Leasing Habitacional, no se encuentran establecidas las acciones a seguir cuando se identifiquen operaciones que no recaudan por Libranza, acciones para realizar seguimiento a estas operaciones, e identificar las causales y mecanismos para su prevención y/o mitigación; de acuerdo con el numeral 1.3.1 del marco normativo de la SFC.

*AL*



CO-SC2002-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: www.cajahonor.gov.co Correo electrónico: contactenos@cajahonor.gov.co  
Carrera 54 Nº 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Social y Ambiental de la Cámara Promotora de Vivienda Militar y de Policía

ESTADO DE CALIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL



**Oportunidad de Mejora 06:** la OFCIN recomienda crear en el Manual SARC y/o en el Manual de Producto de Leasing Habitacional cómo política e incluir en los procedimientos relacionados, la metodología para tratar los casos de las operaciones de créditos desembolsados de Leasing Habitacional, a los que no les opere el descuento por Libranza a los afiliados; en donde se establezcan las acciones a seguir por parte del Grupo de Crédito y Cartera y la OAGRI, para el tratamiento de mencionados casos; así como documentar las diferentes circunstancias para el reporte de esta información al Comité de Crédito, Comité de Riesgos y Junta Directiva; asimismo establecer mecanismos de prevención y/o mitigación en la etapa de Otorgamiento y mecanismos en la Etapa de Seguimiento y Control del SARC; según lo establecido en el numeral 1.3.1 del Capítulo II de la CE 100 de 1995; lo anterior con el fin de crear una política general de crédito, aplicando el principio legal del Derecho a la Igualdad, para prevenir un posible riesgo legal ante los afiliados a los que les opera y aplica el descuento por nómina, en consideración a los que no les aplica y la Entidad recibe de manera mensual su pago por ventanilla.

### 5.6. Revisoría Fiscal

En cumplimiento a lo establecido en el numeral 3 del Capítulo II de la CE 100 de 1995, la OFCIN verificó los informes pertinentes expedidos por la Revisoría Fiscal MCA Auditing & Accounting SAS, con corte al 31 de diciembre de 2018, en cumplimiento a lo exigido por la SFC, de “presentar oportunamente los informes a la administración o a la asamblea de las entidades vigiladas acerca de las desviaciones en el cumplimiento de los instructivos externos e internos, de las deficiencias en los controles internos sobre esta materia, así como de las irregularidades encontradas, que surjan como resultado del examen del SARC (...)”; siendo así el auditor verificó el informe presentado el 21-02-2019 con corte al 31-12-2018, con las siguientes consideraciones:

- Fueron verificadas las políticas de administración del Riesgo de Crédito.
- Validación de las provisiones
- Revisión del informe de Control Interno
- Revisión Comité de Crédito
- Requerimientos SFC

Asimismo, se observa en el Informe que la Revisoría Fiscal describe la presentación del mismo ante la SFC, en cumplimiento del marco normativo establecido.

### 5.7. Comunicaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para el periodo auditado

La OFCIN verificó las comunicaciones y/o respuestas de la SFC para el periodo auditado pertinentes al SARC, correspondiente a:

- Radicado 04-01-20180823024558 del 23-08-2018: en donde la SFC solicitó un requerimiento de información señalando “el objeto de evaluar los aspectos relacionados con la cartera Leasing Vivienda”, pertinente a disposiciones del SARC, manuales, procedimientos y demás documentos relacionados, con fecha máxima



CO-SC2002-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA







de remisión por parte de la CPVMP el 7-09-2018, adicionalmente se solicitó presentación en las instalaciones de la SFC el 17-09-2018 de aspectos requeridos del SARC, del objeto social de la Entidad, entre otras consideraciones.

- Radicado 03-01-20180907039716 del 07-09-2018: con la repuesta por parte de la CPVMP y el envío de los anexos correspondientes.
- Radicado 03-01-20180920042189 del 20-09-2018: en donde la CPVMP de acuerdo con el desarrollo de la presentación realizada en las instalaciones de la SFC el 19-09-2018, remite la presentación del modelo de negocio, descripción del Leasing Habitacional, entre otra documentación.

De acuerdo con el requerimiento de información realizado a la OAGRI el 12-06-2019, la OFCIN no evidencia comunicaciones y/o respuestas adicionales de la SFC acerca de las solicitudes descritas; de esta forma el equipo auditor verificará en auditorias posteriores el desarrollo de las mismas.

### 5.8. Capacitación

Según lo indicado en el numeral 1.3.1.1 del Capítulo II de la CE 100 de 1995 de la SFC, se establece que para la administración del Riesgo de Crédito se debe “contar con personal idóneo para la administración de riesgos”, en prueba de recorrido del 18-07-2019 el auditor realizó entrevista al personal del Área Leasing, proceso encargado de la Etapa de Otorgamiento realizando la verificación del marco normativo de la SFC y de las Políticas establecidas en el Manual SARC y en el Manual de producto Leasing Habitacional, con el siguiente cuestionario de preguntas dirigido a la Jefatura del Área, Revisor Jurídico encargado del seguimiento del estudio de títulos, Ingeniero Civil encargado de la revisión técnica y de los avalúos de los inmuebles sujetos de garantías de la operaciones de Leasing Habitacional y los analistas de crédito del Área encargados del estudio de las operaciones y elaboración de las presentaciones ante el Comité de Crédito de la Entidad:

- 1) Funciones del Área Leasing en cumplimiento al Artículo 8 de la Resolución 320 de 2018
- 2) Marco normativo de la SFC para el SARC
- 3) ¿Por qué aplica el SARC en Caja Honor?
- 4) ¿Qué es el Riesgo de Crédito?
- 5) ¿Enuncie elementos que componen el SARC?
- 6) ¿Enuncie etapas que componen el SARC?
- 7) Describa el requerimiento normativo y las instrucciones particulares que requiere la SFC para el análisis de garantías idóneas en la etapa de otorgamiento.
- 8) ¿Los inmuebles nuevos deben localizarse mínimo en estrato \_\_\_?
- 9) ¿Los inmuebles usados deben localizarse mínimo en estrato \_\_\_?
- 10) ¿Los inmuebles nuevos pueden estar en obra gris o no completamente terminados?
- 11) ¿Qué tiempo máximo de realización, debe tener el estudio de títulos y el avalúo técnico para ser considerado apto?
- 12) ¿Hay alguna restricción de valor máximo en los inmuebles a financiar en SMMLV?



CO-SC2002-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429

Portal web: www.cajahonor.gov.co Correo electrónico: contactenos@cajahonor.gov.co

Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



VISTADO POR EL COMITÉ DE CREDITACIÓN



- 13) ¿Qué servicios públicos de tener el inmueble obligatorios y opcionales?
- 14) ¿Todos los inmuebles deben contar con 1 zona de ropas?
- 15) ¿Para los inmuebles usados se verifica lo siguiente:
  - Estudio de la tradición del inmueble de los últimos 20 años.
  - Verificación de paz y salvos en el impuesto, gravámenes y concepto de administración
  - Verificar el régimen de propiedad horizontal y su reglamento respectivo?

De la verificación anterior, se evidenció directamente en los funcionarios fortalezas en el conocimiento derivadas de las políticas de otorgamiento del producto emanadas en el Manual SARC y en el Manual de producto Leasing habitacional; sin embargo se observan debilidades en la mayoría de los puntos consultados, acerca de la normatividad dispuesta por la SFC y la aplicación del SARC en la CPMVP, por lo que el auditor genera la siguiente mejora:

**Oportunidad de Mejora 07:** la OFCIN recomienda a la OAGRI fortalecer la capacitación al Área Leasing de acuerdo a la normatividad del SARC aplicable a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía por ser una Entidad Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y por desarrollar productos de crédito como lo es el Leasing Habitacional emanadas en el Capítulo II de la Circular Básica, Contable y Financiera Circular Externa 100 de 1995, por considerarse el Área de Leasing el proceso directamente involucrado en la Etapa de Otorgamiento, según lo requerido en el marco normativo descrito de la SFC en el numeral 1.3.1.1; lo anterior en consideración a que en prueba de recorrido realizada el 18-07-2019 se evidenció debilidades de capacitación en la Jefatura del Área Leasing en los puntos descritos en el numeral 5.8 del presente informe de auditoría.

**Recomendación 05:** la OFCIN recomienda a la OAGRI fortalecer la capacitación en temas generales a todos los funcionarios de la Entidad, en temas del SARC, aplicabilidad en la CPVMP y demás aspectos que se consideren relevantes; según lo establecido en el numeral 1.3.1.1 del Capítulo II de la CE 100 de 1995.

### 5.9. Verificaciones normativas adicionales al SARC

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.5 “procesos de control interno” en el marco normativo de la SFC y lo dispuestos en las políticas internas de la CPVMP, la OFCIN verificó los siguientes aspectos del SARC observando su oportuna realización y cumplimiento normativo:

- Análisis de Cosechas: en la verificación de la Etapa de Seguimiento y Control, se evidencia en el requerimiento de información del 12-06-2019 el cumplimiento del análisis de cosechas según lo establecido en el numeral 7.2.1.4 del Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, con el seguimiento realizado por la OAGRI a las operaciones crediticias de Leasing Habitacional desde el año 2015 (año de inicio de operación del Modelo de Solución de Vivienda) hasta lo corrido de la vigencia 2019.



CO-SC2002-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
 Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
 Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA





- Cumplimiento de las Provisiones derivadas del SARC para el total de la Cartera representada en Créditos Hipotecarios y Créditos de Leasing Habitacional según lo estipulado por la SFC en el numeral 1.3.4.2 del Capítulo II de la CE 100 de 1995, asimismo a lo indicado en el Manual SARC en el numeral 8.1, en el requerimiento de información del 12-06-2018, se evidencia el reporte en Excel de las provisiones de cartera para cada una de las operaciones crediticias reportados en los Estados Financieros de la Entidad.
- En el requerimiento de información del 12-06-2019, la OAGRI confirmó la realización de los reportes de transmisión y remitió los soportes de los mismos de los Reportes 088, 322, 453 y 454 correspondientes al periodo auditado.
- Valoración de Garantías: de acuerdo con lo estipulado por la SFC en el marco normativo del SARC en el numeral 1.3.2.3.1 para la Etapa de Otorgamiento, literal d, "Garantías que respaldan la operación y criterios para estimar su valor y eficacia", para la Valoración de las Garantías, se evidencia según lo analizado en las Actas de Comité de Crédito, que para el "caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda, el valor al momento del otorgamiento corresponderá al obtenido mediante un avalúo técnico". Asimismo, se verificó en prueba de recorrido del 18-07-2019, de las 6 firmas avaluadoras inscritas actualmente en la CPVMP, su experiencia en el sector financiero y que se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, en la Superintendencia de Industria y Comercio, y en el registro abierto de avaluadores de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores.
- De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.4.6 del marco normativo de la SFC, de los "mecanismos de divulgación en relación con las centrales de riesgo" se validó con la OAGRI en el requerimiento de información del 12-06-2019 la facultad para procesar, solicitar, reportar y divulgar ante cualquier central de riesgo que maneje o administre bases de datos la información de los sujetos de crédito, estableciendo la política en el numeral 10.4.1 del Manual SARC.
- Se validó la funcionalidad y la parametrización de la herramienta CYGNUS con el Contratista encargado de la administración del aplicativo, en reunión realizada el 07-06-2019, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.3.1.1 del marco normativo de la SFC en donde se establece que "las entidades deben tener y aplicar la infraestructura tecnológica y los sistemas necesarios para garantizar la adecuada administración del RC (...)".

**Recomendación 06:** la OFCIN recomienda al Área de Leasing fortalecer la revisión y el análisis técnico realizado a los avalúos que presentan las firmas avaluadoras contratadas por la CPVMP, debido a que se han evidenciado imprecisiones en las presentaciones que se han realizado ante el Comité de Crédito en avalúos de operaciones específicas, observadas por el equipo auditor que asiste como invitado permanente con voz y sin voto a las sesiones del Comité.



CO-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429

Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)

Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Especial y Control de la Defensa  
por nuestros valores esenciales,  
para Colombia siempre.

WORLDWIDE INFORMATION ASSOCIATION  
OF COLOMBIA



### 5.10. Metas del Modelo de Solución de Vivienda Leasing

De acuerdo con lo reportado por el Área de Leasing las siguientes son las metas internas de la CPVMP para este Modelo de Solución de Vivienda proyectadas y ejecutadas para la vigencia 2018 y lo corrido con corte al 30-06-2019, las cuales se encuentran alineadas con el Plan Estratégico y Plan de Acción Institucional para cada vigencia y forman parte de los indicadores clave del core de negocio de la Entidad:

**Figura 03. Metas de Vivienda Leasing  
Proyectado Vs Ejecutado vigencia 2018 y 2019**

Ejecución Modelo Vivienda Leasing - Vigencia 2018				Ejecución Modelo Vivienda Leasing - Vigencia 2019			
Mes	Leasing Aprobados	Meta 2018	% de ejecución	Mes	Leasing Aprobados	Meta 2019	% de ejecución
ene	3	4	75%	ene	8	4	200%
feb	7	13	54%	feb	11	7	157%
mar	13	21	62%	mar	10	12	83%
abr	15	16	94%	abr	10	14	71%
may	9	19	47%	may	17	9	189%
jun	16	26	62%	jun	20	15	133%
jul	8	14	57%	jul		8	0%
ago	19	22	86%	ago		18	0%
sep	17	24	71%	sep		16	0%
oct	19	15	127%	oct		18	0%
nov	19	19	100%	nov		18	0%
dic	24	27	89%	dic		11	0%
<b>Vigencia 2018</b>	<b>169</b>	<b>220</b>	<b>77%</b>	<b>Vigencia 2019</b>	<b>76</b>	<b>150</b>	<b>51%</b>

Fuente: Área Leasing CPVMP, julio 2019

De acuerdo con lo observado y al nivel de maduración del producto de Leasing Habitacional desde el año 2015 de inicio de operación hasta la fecha de corte evaluada, se observa una adecuada gestión y evolución para la vigencia 2018; asimismo se observa que para el 2019 a corte de I semestre se ha ejecutado un 51 % del total de operaciones proyectadas.

### 5.11. Prueba de Recorrido

La prueba de recorrido realizada al Área de Leasing para la presente auditoría, con el fin de validar la aplicación efectiva de las Etapas y Elementos del SARC, se ejecutó el 18-07-2019, en la cual se realizó una lista de puntos para revisión y verificación por parte del auditor de la OFCIN que son citados en el anexo a continuación y sus respectivas



CO-SC2092-1



SI - CER507703



NIT: 860021967-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA





respuestas fueron incluidas en cada uno de los numerales del presente Informe, en donde se describe la prueba en mención.

### Anexo 01 Prueba de Recorrido



#### ANEXO 1 PRUEBA DE RECORRIDO SAR

Fuente: Elaboración propia OFCIN, julio 2019

### 6. CONCLUSIONES

La OFCIN en cumplimiento del numeral 1.3.5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), realizó la evaluación periódica a la efectividad y cumplimiento de las Etapas y Elementos del SARC de la CPVMP, verificando las metodologías, procedimientos, el funcionamiento integral, cumplimiento normativo, flujo de información hacia la Junta Directiva y a nivel administrativo de la Entidad. Comunicando los resultados de la evaluación descrita, a través de la presentación y socialización del Informe de Auditoría a la OAGRI y a la GERGE.

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 y lo directamente relacionado al Modelo de "Vivienda Leasing".

Concluida la Auditoría, la OFCIN, generó 7 Oportunidades de Mejora y 6 Recomendaciones para la OAGRI y grupos de trabajo interrelacionados; de esta forma su seguimiento, se realizará en las próximas auditorías a realizar al SARC.

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



SI - CER507703



NIT: 860021067-7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605 Línea gratuita nacional 01 8000 919 429  
Portal web: [www.cajahonor.gov.co](http://www.cajahonor.gov.co) Correo electrónico: [contactenos@cajahonor.gov.co](mailto:contactenos@cajahonor.gov.co)  
Carrera 54 N° 26-54 CAN - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Grupo Empresarial y Empresas de la Defensa  
Por Nacionalidad, Fuerzas Armadas y Policía Nacional

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA

