



INFORME 10 DE 2020

EVALUACIÓN AL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO (SARC)

PERIODO AUDITADO: DEL 01 DE JUNIO DE 2019 AL 31 DE MARZO DE 2020

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), el cumplimiento del marco normativo de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) para el SARC contenido en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 con sus actualizaciones y/o modificaciones, verificando las Etapas y Elementos, las metodologías, procedimientos, flujo de información hacia la Junta Directiva y a nivel administrativo de la Entidad de acuerdo con lo estipulado en el numeral 1.3.5 “Procesos de Control Interno” del marco normativo de la SFC.

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 31-03-2020.
- 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.
- Realizar seguimiento a las comunicaciones y/o requerimientos de la SFC y a los reportes generados por la Revisoría Fiscal.

2. ALCANCE

Evaluar la efectividad y cumplimiento del SARC para el periodo entre el 01-06-2019 hasta el 31-03-2020, 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 producto de Leasing Habitacional 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 Interno de Auditoría, numeral 6.5.2.2 “selección de pruebas y procedimientos de Auditoría” verificando las actualizaciones normativas, los cambios implementados en la

NIT: 860021967 - 7

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



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



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 permite evaluar previamente el cumplimiento del SARC, revisando la actualización del sistema, verificando el cumplimiento de los documentos, las consideraciones y políticas dispuestas en el Manual SARC y Manual de Producto de Leasing Habitacional, así como de los controles y la verificación de su efectividad.

4. MARCO LEGAL

4.1. Normatividad Externa

- Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, Capítulo II “Reglas Relativas a la Gestión del Riesgo Crediticio”, las modificaciones y actualizaciones de la SFC a través de las Circulares Externas que le apliquen.
- 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 de 2017 “Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG y su anexo técnico V3 de diciembre de 2019”.
- 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.
- Acuerdo 05 de 2017 “por medio del 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 disposiciones de identificación, operación y gestión del trámite”.

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2982-1



CO-SI-CERS07703





- Resolución 338 de 2018 y la Resolución 352 de 2019 “por la cual se actualizan las disposiciones que regulan el Comité de Crédito de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía”
- Resolución 609 de 2019, Resolución 241 de 2019, Resolución 592 de 2018 (modifica la Resolución 728 de 2018), por la cual se actualizan y unifican las disposiciones que regulan la administración del Talento Humano y Resolución 320 de 2018, establece la estructura, funciones, y siglas de las áreas y grupos internos de trabajo de la Entidad creando al Área de Leasing, artículo 8., “4. Ejecutar y controlar la operación del modelo Leasing Habitacional de acuerdo con los procedimientos y normatividad establecida por la Entidad”
- Acuerdo 02 de 2016, por el cual se reglamenta el funcionamiento del Comité de Riesgos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
- Acuerdo 05 de 2016 “Por el cual se adopta el Estatuto Interno de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía”.
- 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 Producto *Leasing* Habitacional: versión 008 del 25-10-2019 con código VM-NA-MA-001, actualizado posterior a la auditoría anterior al SARC.
- 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, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
 - Administrar y recaudar la cartera *Leasing* Habitacional Código: FC-NA-PR-058, versión: 006, del 27-08-2018, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
 - Evaluar inmuebles para vivienda *Leasing* Código: VM-NA-PR-014, versión: 006, del 30-09-2019, presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
 - Orientación, recepción, validación y aprobación trámite *Leasing* Habitacional Código: TR-NA-PR-011, versión: 003, del 09-08-2018, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
- 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, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
 - Giro recursos *Leasing* habitacional Código: CU-NA-GU-026, versión: 004, del 13-08-2019, presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.
 - Guía de operación flujo documental *Leasing* Habitacional Código: VM-NA-GU-009, versión: 003, del 03-04-2020, presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC.

NIT: 860021967 - 7

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





5. DESARROLLO PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA SARC DEL 01-06-2019 AL 31-03-2020

El marco normativo de la SFC para el SARC se encuentra dispuesto en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 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 de Leasing Habitacional y los créditos hipotecarios que la Entidad otorgó antes de 1994, de los cuales se identifican algunas operaciones que fueron reestructuradas. El modelo de Leasing Habitacional fue incluido en el Acuerdo 02 de 2015, como un esquema de solución de vivienda anticipada al cumplimiento de la totalidad de los aportes obligatorios para el subsidio de vivienda que otorga Caja Honor a través del modelo Vivienda 14.

La normatividad vigente que enmarca al Modelo de Leasing Habitacional (vivienda Leasing) como modelo de solución de vivienda se encuentra reglamentado en el Decreto 05 de 2017, Capítulo III y Capítulo IV; y la Resolución 083 de 2018, por la cual se implementa administrativamente el Acuerdo 05 de 2017.

5.1. Características Modelo de Solución de Vivienda Leasing Habitacional “Vivienda Leasing”

Las características, políticas internas y demás disposiciones de la CPVMP se encuentran establecidas para la gestión del riesgo de crédito en el Manual SARC versión 012 del 18-01-2019 con código GR-NA-MA-001 y lo pertinente se encuentra en el Manual de producto *Leasing* Habitacional, con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020, el cual fue actualizado durante el desarrollo de la presente auditoría, posterior al requerimiento de información y de la elaboración de los documentos Entendimiento del Proceso y Plan de Auditoría; en este documento se encuentran las disposiciones analizadas por el equipo auditor a continuación.

El producto, se instrumenta a través un contrato de Leasing financiero que suscribe la CPVMP, 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, se encuentra clasificado en las siguiente modalidades:

NIT: 860021967 - 7

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



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



- 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.

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, abril 2020

De acuerdo con lo estipulado en el Acuerdo 05 de 2017 y en el Manual de producto Leasing Habitacional, las principales características del modelo son:

- Durante la vigencia del contrato de Leasing Habitacional el afiliado no podrá acceder a un modelo diferente de solución de vivienda de los otorgados por la CPVMP, permaneciendo bloqueada su cuenta individual.
- El afiliado debe comprometer los aportes de ahorro realizados a la cuenta individual durante el plazo del Leasing y autorizar a la CPVMP para que se destinen como fuente de pago.
- A la finalización del plazo del Leasing Habitacional, cumplidos todos los cánones pactados por el locatario; los valores de la cuenta individual acumulados y el subsidio de vivienda al que tiene derecho (por los 14 años de afiliación a la CPVMP), se aplicaran a la deuda remanente incluido el valor de la opción de adquisición para propiciar el cierre financiero de la obligación.
- El valor de las cesantías acumuladas en la cuenta individual durante el plazo del Leasing Habitacional y sus intereses, deben ser comprometidos por el afiliado como fuente de pago.
- En el evento que 2 afiliados para solución de vivienda sean conyugues o mantengan una unión marital de hecho y cumplan con los requisitos para acceder a Leasing Habitacional, sólo 1 de los 2 accede al modelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 973 de 2005.
- Si el afiliado durante el plazo del contrato de Leasing cambia de activo a pensionado o con asignación de retiro, para permitir el cierre financiero de la obligación, debe

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605
Línea gratuita nacional 01 8000 919 429
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-CERS07703



autorizar a la CPVMP para que liquide y aplique el nuevo valor del descuento a su mesada pensional, asignación de retiro o mediante consignación bancaria con destino a la cuenta individual; si no desea continuar con el Leasing Habitacional podrá ejercer la opción de adquisición de forma anticipada.

- La tasa de interés es recomendada por el Comité Financiero, de acuerdo con el análisis y comportamiento del mercado.
- El afiliado durante el plazo del Leasing Habitacional debe contratar los seguros de incendio y terremoto sobre el inmueble cuyo beneficiario es la CPVMP.

5.2. Validación Características Cartera Leasing Habitacional

De acuerdo con el requerimiento de información del 13-04-2020 el equipo auditor validó las características de la cartera de créditos desembolsados para el periodo auditado del 01-06-2019 hasta el 31-03-2020, en donde se obtuvo reporte de excel con 184 operaciones desembolsadas, por un monto total de \$18.265 millones de pesos; tomando como muestra un 60% (127 operaciones) con el fin de poder validar las siguientes características:

MODALIDAD LEASING	No Creditos Muestra	Monto desembolsado	Análisis Montos desembolsados (millones)	Saldo Capital 31032020	Tasa EA	Plazo meses (análisis)	Análisis Vr Inmueble (millones)	Análisis Puntaje Scoring	% Cuota Inicial (análisis)	% Opción Compra (análisis)
Habitacional 24 - 107 cuotas	90	8.987.312.000	Min \$58,5 - Max \$178,5	\$ 8.908.838.351	11,50%	Min 62 meses - Max 144 meses	Min \$68 - Max \$491	Min 649 - Max 828	Min 5% - Max 72% - Prom 27%	Min 9% - Max 30%
Habitacional 108 - 168 cuotas	35	3.556.987.500	Min \$66,9 - Max \$180,4	\$ 3.521.063.838	11,50%	Min 61 meses - Max 72 meses	Min \$97,5 - Max \$273	Min 618 - Max 875	Min 20% - Max 59% - Prom 36%	Min 13% - Max 27%
Habitacional Cesantías	2	267.200.000	Min \$111,2 - Max \$156	\$ 264.223.749	10,00%	108 meses	Min \$139 - Max \$300	Min 740 - Max 763	Min 20% - Max 48% - Prom 34%	Min 7% - Max 10%
TOTALES	127	\$ 12.811.499.500		\$ 12.694.125.938						

Figura 01: muestra de créditos desembolsados en el periodo auditado, para verificación de características del modelo Leasing Habitacional. Fuente: elaboración propia OFCIN 20-04-2020

Según lo establecido en el Manual de producto *Leasing* Habitacional, con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020, se verificó de la muestra seleccionada, por tipo de modalidad de Leasing Habitacional los siguientes aspectos:

- Montos desembolsados entre los \$58.5 hasta \$180.4 millones.
- Valores de inmuebles financiados entre los \$68 y \$491 millones, cumpliendo con lo indicado en el numeral 7.4, en donde se estipula que la CPVMP no considerará inmuebles cuyo valor supere los 800 SMMLV.
- Tasa de interés conforme lo recomendado por el Comité Financiero, donde la OFCIN asiste mensualmente como invitado permanente, aplicables al 11.5 % EA para Leasing de 24 y 108 cuotas, y del 10% EA para Leasing Cesantías.
- Según lo indicado en el numeral 7.8, el plazo para Leasing Habitacional 24 cuotas y para Leasing Cesantías es máximo hasta de 144 meses; para Leasing 108 cuotas el plazo es desde 60 hasta 72 meses. La muestra tomada por el equipo auditor, permite evidenciar el cumplimiento.

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2982-1 CO-SI-CERS07703



- De acuerdo con lo establecido en la metodología de Scoring Leasing Habitacional, remitida en el requerimiento de información al equipo auditor, como documento confidencial no disponible en Isolución, con el código del formato Informe GE-NA-FM-04, versión 006 del 09-07-2015 (analizado en el numeral 5.8 del presente documento), el puntaje establecido es de 613 puntos como mínima calificación que debe obtener un candidato para ser sujeto de crédito; de acuerdo con la muestra analizada, se observó el cumplimiento descrito, evidenciando que el puntaje se encuentra entre mínimo 618 y máximo 875.
- Se observa para la muestra descrita que la modalidad de Leasing Habitacional 24 cuotas, cuenta con porcentaje de cuota inicial del 5 %, para Leasing Habitacional 108 cuotas y Leasing Cesantías, cuentan con porcentaje de cuota inicial del 20 %, cumpliendo con lo establecido en el numeral 7.8 del Manual de producto.
- Para la Opción de Compra, según el numeral 7.8 del Manual de producto citado, se establece un máximo del 30 %, se observa en la muestra realizada por el equipo auditor, el cumplimiento para las 3 modalidades analizadas.
- De acuerdo con lo establecido en el Manual de producto Leasing Habitacional, numeral 7.4 los inmuebles financiados nuevos y usados deben estar ubicados en cascos urbanos y suburbanos en el territorio colombiano de acuerdo con las Normas Técnicas Colombianas aplicables, según la muestra descrita, el equipo auditor evidencia que se encuentran ubicados principalmente en Bogotá, Ibagué, Cali, Tunja y Soacha como se denota en la siguiente gráfica:

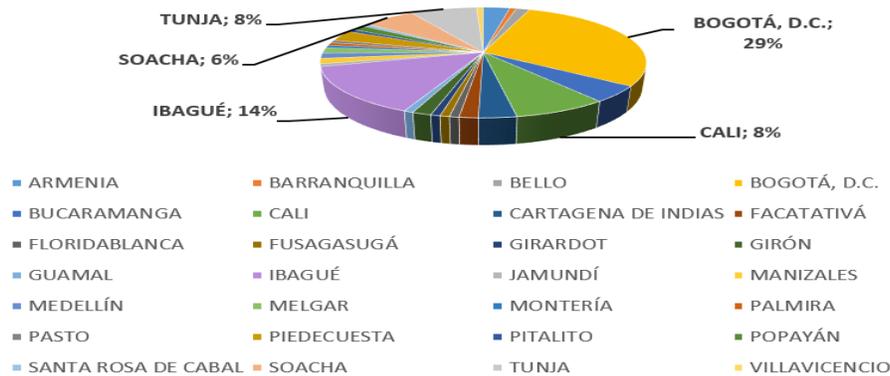


Figura 02: ubicación por ciudad de los inmuebles financiados de la muestra de créditos desembolsados en el periodo auditado, para verificación de características del modelo Leasing Habitacional. Fuente: elaboración propia OFCIN 20-04-2020.

Siendo así, de acuerdo con la validación realizada la OFCIN observa el cumplimiento de las principales políticas establecidas en el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020 para las diferentes modalidades, según los numerales descritos.

NIT: 860021967 - 7

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



5.3. Verificación de reportes y cumplimiento de las Etapas del SARC

En cumplimiento a lo dispuesto en el marco normativo del SARC de la SFC, numeral 1.3.2.1 de Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 026 de 2017; la OFCIN revisó los informes mensuales presentados por la OAGRI ante la administración, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva durante el periodo auditado, observando que cumplen con la revelación de información concerniente a los niveles de exposición al Riesgo de Crédito (RC) sus implicaciones y las actividades relevantes para su mitigación y/o adecuada administración, con los siguientes aspectos:

a) **Etapa de Otorgamiento:** de acuerdo con lo establecido en la metodología de Scoring Leasing Habitacional, remitida en el requerimiento de información al equipo auditor, como documento confidencial no disponible en Isolución, con el código del formato informe GE-NA-FM-04, versión 006 del 09-07-2015 (analizado más adelante en el presente documento), se evidencia el cumplimiento del numeral 1.3.1.3 del marco normativo de la SFC, encontrando las características básicas de los sujetos de crédito de la CPVMP, el análisis de la capacidad de pago del deudor, el análisis y políticas para los inmuebles admisibles a financiar; siendo así al corte del 31-03-2020 se observa el siguiente comportamiento en la colocación del producto:



Figura 03: colocación de créditos desembolsados a corte del 31-03-2020. Fuente: OAGRI, informe de SARC 14-04-2020.

De acuerdo con lo evidenciando en el Comité de Riesgos realizado el 22-04-2020, donde la OFCIN asiste como invitado permanente, se observa la disminución de las operaciones de Leasing Habitacional debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, en donde según lo decretado por el Gobierno Nacional se ordenó el aislamiento preventivo para todos los habitantes del país, desde el mes de marzo de 2020 (ver numeral 5.6 más adelante), repercutiendo en que los afiliados no podían hacer sus trámites notariales para escrituración y registro, ocasionando la disminución en los desembolsos registrados para el mes de marzo de 2020; el análisis pertinente de la meta del producto de Leasing Habitacional, se encuentra en el numeral 5.9 del presente informe de auditoría.

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2982-1 CO-SI-CER507703



b) Etapa de Seguimiento y Control: contenida en el numeral 1.3.2.3.2 del marco normativo de la SFC, indicando el requerimiento del seguimiento continuo de la cartera, su clasificación y su calificación; siendo así, en el informe de SARC a 31-03-2020 se reporta cartera por \$45.107 millones de pesos, de los cuales \$45.092 corresponden a operaciones de Leasing Habitacional y los \$15 millones son de las operaciones de Crédito Hipotecario que realizó la Entidad hasta el año 1994, que se encuentra en recuperación.

CONCEPTO	SALDOS		NUMERO DE CLIENTES		
	Saldo Cartera	Variación	Hipotecario	Leasing	TOTAL
Clasificación A	\$45,092.38 Millones	\$565.36 Millones	0	500	500
Clasificación B	\$0.00 Millones	\$0.00 Millones	0	0	0
Clasificación C	\$0.00 Millones	\$0.00 Millones	0	0	0
Clasificación D	\$2.96 Millones	-\$0.17 Millones	1	0	1
Clasificación E	\$11.71 Millones	\$0.00 Millones	2	0	2
TOTALES	\$45,107.05 Millones	\$565.19 Millones	3	500	503

Figura 04: cartera total CPVMP con corte al 31-03-2020. Fuente: OAGRI, informe de SARC 14-04-2020.

c) Etapa de Recuperación: son las medidas dispuestas por la Entidad tendientes a maximizar la recuperación de créditos no atendidos normalmente, según lo indicado en el numeral 1.3.2.3.3 del marco normativo de la SFC. La CPVMP cuenta con la cartera de Leasing Habitacional en su totalidad recaudando al 100 % calificada en A. Con corte al 31-03-2020 presenta el 0.032% de cartera vencida correspondiente a los créditos hipotecarios que fueron realizados hasta el año 1994.

El equipo auditor evidenció los reportes mensuales de SARC presentados por la OAGRI al Comité de Riesgos, en donde la OFCIN asiste como invitado permanente; observando el cumplimiento de la divulgación de la información a la Alta Dirección, GERGE, Comité de Riesgos y Junta Directiva de forma mensual. Detallando el saldo de cartera, la calificación y todos los aspectos detallados anteriormente, permitiendo obtener un seguimiento de su evolución y estado, de acuerdo con el marco normativo de la SFC.

Asimismo, se evidencia en los reportes mensuales el cálculo del Capital Económico, contenido en el 1.3.1.7 del marco normativo de la SFC, 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”. Se observa para el 31-03-2020 en el informe de SARC el Capital Económico es del 0.87 % según lo indicado por la OAGRI “no genera alerta de riesgo crediticio”. Siendo así, según lo validado en el requerimiento de información del 13-04-2020, no fue acogida la recomendación 01 del Informe 19 de 2019 (auditoría anterior) de documentar este indicador, el equipo auditor considera importante reiterarla.

Recomendación 01: de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.1.7 del Capítulo II de la CE 100 de 1995 de la SFC para el Capital Económico, en donde se sugiere a la Entidades vigiladas que “si bien todavía no es una exigencia regulatoria, es deseable que las entidades inicien un proceso de estimación de este capital con metodologías internas”;

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605
Línea gratuita nacional 01 8000 919 429
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-CERS07703



la OFCIN recomienda a la OAGRI actualizar el Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019 y/o los procedimientos aplicables, con el fin de incluir la metodología interna de cálculo y la conceptualización del “Capital Económico”, así como determinar los niveles de alerta para el riesgo crediticio; el indicador es reportado mensualmente en los informes de SARC, pero no se encuentra documentado su metodología y los rangos de alerta que se señalan en los informes para el riesgo crediticio.

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 2 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, evidencia el seguimiento y monitoreo a los indicadores descritos, de conformidad con la oportunidad de mejora 01 del Informe 19 de 2019, sin generar observaciones adicionales y observando lo descrito en el marco normativo de la SFC y el Manual SARC.

Según los reportes mensuales analizados para los meses de junio a diciembre de 2019 y enero a marzo de 2020 (periodo auditado) no se evidencian incumplimiento en las políticas y límites en relación con las etapas del SARC; asimismo, la OFCIN en cumplimiento del numeral 1.3.5 de Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 035 de 2009 de la SFC; observa el oportuno flujo de información a la Alta Dirección, a la GERGE, al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

5.4. Informe Revisoría Fiscal

Según lo remitido en el requerimiento de información del 13-04-2020, la OFCIN examinó el Informe de Revisoría Fiscal de la firma Mazars Colombia SAS con fecha del 13-02-2020 presentado a la Gerencia General de la CPVMP en cumplimiento del numeral 3 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 026 de 2017, con la evaluación realizada para el II semestre de 2019, analizando los siguientes numerales:

- Verificación de las políticas de administración del Riesgo de Crédito: sin generar observaciones
- Procesos de administración del Riesgo de Crédito: sin generar observaciones
- Actas de Junta Directiva y Comité de Crédito: sin generar observaciones
- Cartera de Vivienda y Leasing Habitacional: sin generar observaciones
- Sistema de provisiones: sin generar observaciones
- Cumplimiento del plan de acción de control interno: sin generar observaciones

NIT: 860021967 - 7

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





De acuerdo con lo requerido en el marco normativo, la Revisoría Fiscal debe informar a la SFC en “desarrollo de su deber de colaboración indicado en el numeral 3 del artículo 207 del Código de Comercio, sobre todos los aspectos informados a la administración en relación con el SARC”, en este sentido la OFCIN evidenció con fecha del 30-01-2020, la remisión del informe de SARC a la SFC por parte de la Revisoría Fiscal, sin generar observaciones.

5.5. Revisión solicitudes de información, respuestas y comunicaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para el periodo auditado

La OFCIN durante el periodo auditado, realizó seguimiento mensual con la OAGRI de las comunicaciones y respuestas de la SFC hacia la CPVMP, observando lo siguiente:

- a) Para los meses de junio a diciembre de 2019 no se reportan requerimientos de información o comunicaciones pertinentes al SARC.
- b) Radicado 90-01-2020013000014 del 30-01-2020 monitoreo a las Operaciones Activas de Crédito (OAC) solicitando formato excel con el reporte de las OAC de la Entidad, con radicado 30-01-20200211005354 de respuesta por parte de la CPVMP del 11-02-2020 respondiendo que por la naturaleza jurídica de la Entidad “no se encuentra clasificada en ningún grupo económico de los mencionados en el requerimiento”.
- c) Radicado 90-01-2020032600043 del 26-03-2020 solicitando a la CPVMP remitir el vínculo de la página web donde los consumidores financieros pueden encontrar las medidas adoptadas con ocasión a la CE 007 de 2020 (“Instrucciones prudenciales para mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional mediante Resolución No. 385 de 12 de marzo de 2020, en los deudores del sistema financiero”), respuesta con radicado 03-01-20200326012130 del 26-03-2020 informando que la CPVMP “cuenta con una línea de crédito de vivienda (leasing habitacional) a sus afiliados miembros de las Fuerzas Militares y Policía Nacional, quienes gracias a su estabilidad laboral les permite continuar con los pagos oportunos de los cánones que son descontados por libranza; razón por la cual no existen alivios en virtud de la Circular 007 de 2020”. Sin embargo la OFCIN evidenció el acogimiento de la CE 007 de 2020 y los alivios generados por la CPVMP como se analiza en el numeral 5.6 del presente informe.
- d) Radicado 90-01-2020033000045 del 30-03-2020 solicitando con un anexo con 22 preguntas “referente a las medidas que ha venido anunciando la entidad a los clientes usuarios del sistema financiero durante la crisis sanitaria causada por el Coronavirus”, con respuesta bajo el radicado 03-01-20200331012605 con fecha del 31-03-2020 con las respuestas del anexo, e informando los canales digitales donde se informó a los afiliados las medidas tomadas por la contingencia del COVID-19 a través de correo electrónico, página web, mensajería de texto, redes sociales y contact center.

De acuerdo con lo descrito y puntualmente lo referente a las medidas referentes a la contingencia del COVID-19 pertinentes al SARC, se verifican por parte del equipo auditor a continuación en el numeral 5.6. No se observan requerimientos adicionales al SARC por parte de la SFC; realizando seguimiento permanente por parte de la OFCIN.

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605
Línea gratuita nacional 01 8000 919 429
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-CERS07703





5.6. Alivio Financiero Vivienda Leasing por COVID-19

Durante el periodo auditado, se presentó la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, en donde a través del Decreto 457 del 22-03-2020 el Gobierno Nacional ordenó el aislamiento preventivo obligatorio para todos los habitantes del país; repercutiendo en las afectaciones económicas conocidas y generando la intervención de la SFC con el objetivo de estabilizar el Sistema Financiero y proteger a los consumidores financieros.

En este sentido la SFC expidió la CE 007 y la CE 014 de 2020, impartiendo a las Entidades Financieras con instrucciones temporales, otorgar alivios a los deudores; en atención la CPVMP impartió instructivo y de acuerdo a su naturaleza jurídica y a las características del producto de Leasing Habitacional, se establecieron las siguientes medidas:

- Conceder el alivio financiero a los afiliados deudores de créditos de Leasing Habitacional con Caja Honor vigentes al 29 de febrero de 2020, “consistente en la suspensión del descuento del canon por nómina por un periodo de noventa días, en su lugar Caja Honor descontará de su cuenta individual los canones mensuales correspondientes al periodo de gracia, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Leasing Habitacional que establece como fuente de pago de las obligaciones del crédito los recursos registrados en la cuenta individual”.
- El alivio financiero se concederá cuando el afiliado locatario lo solicite entre el 1 de abril y el 31 de mayo de 2020 a través de los diferentes canales y siempre que fundamente su solicitud en alguno de los siguientes eventos:
 - El afiliado o algún integrante de su núcleo familiar sea diagnosticado con COVID-19.
 - El afiliado manifieste que su ingreso familiar se ve disminuido porque su cónyuge o compañero permanente se encuentra afectado en sus condiciones laborales con ocasión de la emergencia sanitaria por el COVID-19.
 - Madres cabeza de familia (afiliada locataria) cuando su ingreso se vea afectado con ocasión de la emergencia sanitaria por el COVID-19.
- El afiliado locatario que acceda al alivio financiero deberá evitar que durante el periodo de gracia, se afecte su capacidad de endeudamiento para que una vez cese el beneficio se pueda continuar aplicando el descuento del canon mensual por libranza.
- La Subgerencia Financiera deberá informar al afiliado solicitante que el alivio financiero fue aprobado, la fecha a partir de la cual aplicará y el tiempo por el que fue concedido.

La información pertinente para los afiliados se publicó en la página web de la Entidad en el link <https://www.cajahonor.gov.co/Vivienda/Paginas/Modelo-vivienda-Leasing.aspx> cumpliendo con lo requerido por la SFC según el marco normativo descrito.

Siendo así, el impacto de las medidas tomadas para la cartera de operaciones de Leasing Habitacional, cuyos afiliados sean beneficiados con el alivio descrito, será evaluado por el equipo auditor en la próxima auditoría a realizar al SARC. De acuerdo con lo validado

NIT: 860021967 - 7

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





con la OAGRI en prueba de recorrido del 05-05-2020 se tienen 46 casos de afiliados que se han acogido al alivio, los cuales se encuentran en seguimiento debido a que a la fecha aún no han operado las novedades y los pagos estipulados.

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.

5.7. Evaluación Manual SARC, Manual de Producto Leasing Habitacional y procedimientos

En la presente auditoría, es aplicable a la CPVMP, el marco normativo del SARC de la SFC, por las operaciones crediticias que se desarrollan de Leasing Habitacional y los créditos hipotecarios que la Entidad otorgó antes de 1994, de los cuales se identifican algunas operaciones que fueron reestructuradas y se encuentran siendo recaudadas.

Sin embargo, de acuerdo con las diferentes entrevistas realizadas a la OAGRI en el desarrollo de la auditoría y a la prueba de recorrido realizada el 05-05-2020, durante el periodo auditado, el 20-12-2020 fue contratado el proveedor Asoriesgo, con el fin de asesorar la estructuración de la nueva línea de crédito de vivienda de la CPVMP “Crédito Hipotecario”, la cual sería parte del portafolio de crédito de la Entidad junto con Leasing Habitacional.

Por tal razón el Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019, se está modificando integralmente, con el fin de que contenga las políticas, etapas y elementos pertinentes para las líneas de crédito de vivienda descritas; este manual en la versión mencionada, fue evaluado en la última auditoría al SARC realizada por la OFCIN en el Informe 19 de 2019, el cual contiene las disposiciones actuales del marco normativo de la SFC, y las observaciones del equipo auditor realizadas en las auditorías anteriores.

Por su parte el Manual de producto Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020, fue actualizado durante el desarrollo de la presente auditoría, posterior al requerimiento de información y de la elaboración de los documentos Entendimiento del Proceso y Plan de Auditoría, fue validado por el auditor con las siguientes observaciones:

- Fue actualizado el marco normativo de acuerdo a la Oportunidad de Mejora 05 del Informe 19 de 2019.
- Incluido en el numeral 7.4 “Políticas de los Inmuebles a Financiar” las disposiciones del Comité de Crédito para los inmuebles que se encuentren ubicados en un cuarto piso o superior, el edificio debe contar con la disposición de mínimo un ascensor. Lo anterior se encontraba en la Recomendación 02 del Informe 19 de 2019.

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC2982-1



CO-SI-CERS07703





- El equipo auditor durante el desarrollo de la presente auditoría, el 22-04-2020 revisó las “propuestas para el fortalecimiento del modelo Leasing Habitacional” presentadas en Comité de Crédito del 17-04-2020, analizando entre otras, la política para determinar una vetustez máxima de los inmuebles a financiar de acuerdo con la Recomendación 02 del Informe 19 de 2019, la incorporación de la política será validada por la OFCIN en las auditorías siguientes a realizar al SARC.
- Incluido en el numeral 7.3 “Política de Otorgamiento de Crédito” lo referente al descuento máximo por libranza según lo establecido en la Ley 1527 de 2012 en el numeral 5, artículo 3 “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. Las deducciones o retenciones que realice el empleador o entidad pagadora, que tengan por objeto operaciones de libranza o descuento directo, quedarán exceptuadas de la restricción contemplada en el numeral segundo del artículo 149 del Código Sustantivo del Trabajo”. Lo anterior se encontraba en la Oportunidad de Mejora 04 del Informe 19 de 2019.
- De acuerdo con las recomendaciones del Comité de Crédito del 22-11-2019, en donde la OFCIN asiste como invitado permanente, se validó en el requerimiento de información del 13-04-2020, que se encuentran incorporados en el numeral 7.13 “Comité de Crédito” lo pertinente a las actuaciones de “aplazado” “reconsideraciones”, cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución 338 de 2018 y la Resolución 352 de 2019 que regulan el Comité de Crédito.
- **Recomendación 03:** de acuerdo con las disposiciones del Manual SARC con código GR-NA-MA-001 versión 012 del 18-01-2019 en actualización, la OFCIN recomienda que el Manual del Producto de Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 y sus actualizaciones y/o modificaciones pertinentes, sean revisadas y aprobadas por la Oficina Asesora de Gestión del Riesgo (OAGRI) de acuerdo con las directrices y políticas contenidas en el Manual SARC; según lo validado por el equipo auditor en el numeral 4, del Manual de producto Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020, en donde se describe que es administrado por “el proceso Gestión de Vivienda y Mercadeo, Área de Leasing, quienes serán los responsables de la revisión, así mismo la actualización” y según lo evidenciado en Isolución, en donde no se registra a la OAGRI:

ELABORO	REVISO	APROBO
Nombre: Omar Santofimio Murcia Cargo: Planeación Fecha: 14/Abr/2020	Nombre: María Fernanda Marmolejo Fernández Cargo: Jefe Área de Leasing Fecha: 14/Abr/2020 Nombre: Edisson Andres Aguirre Puente Cargo: PROFESIONAL ESPECIALIZADO 1 Fecha: 14/Abr/2020 Nombre: Jaime Sebastian Rodriguez Camargo Cargo: Profesional Universitario 01 Fecha: 14/Abr/2020	Nombre: Lina Maria Rendón Lozano Cargo: JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACION Fecha: 14/Abr/2020

Figura 05: control de cambios Manual de Producto Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020. Fuente: Isolución, 04-05-2020.

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2982-1 CO-SI-CER507703



En cuanto a los procedimientos y guías pertinentes al SARC, la OFCIN revisó los siguientes procedimientos con corte al 04-05-2020:

- Procedimiento Identificación, Medición, Tratamiento y Monitoreo Riesgo de Crédito Código: GR-NA-PR-002, versión: 007, del 22-10-2018, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC; cumpliendo con los requisitos establecidos en el marco normativo de la SFC y el Manual SARC vigentes.
- Administrar y recaudar la cartera *Leasing* Habitacional Código: FC-NA-PR-058, versión: 006, del 27-08-2018, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC; cumpliendo con los requisitos establecidos en el marco normativo de la SFC y el Manual SARC vigentes.
- Evaluar inmuebles para vivienda *Leasing* Código: VM-NA-PR-014, versión: 006, del 30-09-2019, actualizado conforme el marco el marco normativo de la SFC, el Manual SARC y el Manual de producto *Leasing* Habitacional vigentes.
- Guía de Operación Cálculo Capacidad de Pago y Endeudamiento con código GR-NA-GU-024 versión 005 del 27-06-2019, incluyendo el procedimiento específico que se debe seguir 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 Lo anterior se encontraba en la Oportunidad de Mejora 03 del Informe 19 de 2019.
- Guía de Elaboración de simulaciones de crédito para vivienda *Leasing* Código: VM-NA-GU-007, versión: 002, del 20-03-2019, no presenta actualización de acuerdo con la auditoría anterior al SARC, cumpliendo con los requisitos establecidos en el marco normativo de la SFC y el Manual SARC vigentes.

Por lo anterior, la OFCIN evidencia el cumplimiento del marco normativo de la SFC en el Manual SARC, Manual de producto *Leasing* Habitacional, procedimientos y guías aplicables; sin generar observaciones adicionales, puesto que según las validaciones realizadas con la OAGRI, se encuentra en estructuración la nueva línea de crédito de vivienda de la CPVMP “Crédito Hipotecario” por lo cual en las próximas auditorías a realizar al SARC, el equipo auditor evaluará las modificaciones realizadas a la documentación descrita.

5.8. Validación Metodología Scoring Leasing Habitacional

La metodología de Scoring Leasing Habitacional, fue remitida en el requerimiento de información al equipo auditor, como documento confidencial no disponible en Isolución, con el código del formato Informe GE-NA-FM-04, versión 006 del 09-07-2015; analizada con respecto a los requisitos contenidos en el numeral 1.3.2.3.1 literal b y c, del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 026 de 2017, observando que se encuentran definidos el mercado objetivo y segmentos para los afiliados potenciales sujetos de crédito del producto *Leasing* Habitacional, la determinación del puntaje mínimo del score y las variables

NIT: 860021967 - 7

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





“cualitativas y cuantitativas” para cada modalidad de Leasing (24, 108 cuotas y Cesantías según lo descrito en el numeral 5.1 del presente documento), incluyendo el análisis para la capacidad de pago del deudor que requiere el marco normativo de la SFC. Asimismo, se observan las políticas generales que se encuentran contenidas en el Manual de Producto de Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020.

La metodología fue validada en prueba de recorrido realizada el 05-05-2020 con la OAGRI, de acuerdo a lo incluido en el Informe 19 de 2019 de la OFCIN (auditoría anterior al SARC) se evidencia subsanada la 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, en donde 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”, sin embargo se genera la siguiente recomendación:

Recomendación 04: de acuerdo a lo indicado en el Capítulo II de la CE 100 de 1995 de la SFC, numeral 1.3.2.3.1 literal b, la OFCIN recomienda documentar puntualmente que la evaluación de la metodología de “selección de variables y segmentación de portafolios” será realizada “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”; como en la fecha de realización de la presente auditoría, se encuentra en estructuración la nueva línea de crédito de vivienda de la CPVMP “Crédito Hipotecario”, la OFCIN verificará que este aspecto sea incorporado en el Manual SARC actualizado y/o en los procedimientos pertinentes.

5.9. Metas del Modelo de Solución de Vivienda Leasing

Según lo reportado por el Área de Leasing en la entrevista realizada el 30-04-2020, las siguientes son las metas de la CPVMP para este Modelo de Solución de Vivienda proyectadas y ejecutadas para la vigencia 2019 y 2020, 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:

Ejecución Modelo Vivienda Leasing - vigencia 2019				Ejecución Modelo Vivienda Leasing - vigencia 2020			
Mes	Leasing Aprobados	Meta 2019	% de ejecución	Mes	Leasing Aprobados	Meta 2020	% de ejecución
Enero	8	4	200%	Enero	11	3	367%
Febrero	11	7	157%	Febrero	15	19	79%
Marzo	10	12	83%	Marzo	21	21	100%
Abril	10	14	71%	Abril	4	7	57%
Mayo	15	9	167%	Mayo		22	0%
Junio	20	15	133%	Junio		20	0%
Julio	20	8	250%	Julio		13	0%
Agosto	24	18	133%	Agosto		17	0%
Septiembre	21	16	131%	Septiembre		19	0%
Octubre	40	18	222%	Octubre		17	0%
Noviembre	12	18	67%	Noviembre		11	0%
Diciembre	14	11	127%	Diciembre		1	0%
Vigencia 2019	205	150	137%	Vigencia 2020	51	170	30%

Figura 06: metas de Leasing Habitacional Proyectado Vs Ejecutado vigencia 2019 y 2020. Fuente: Área Leasing, 30-04-2020.

NIT: 860021967 - 7

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



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 2019; asimismo se observa que para el 2020 a corte del 30-04-2020, se ha ejecutado un 30 % del total de operaciones proyectadas; sin embargo, durante el periodo auditado, se presentó la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, en donde a través del Decreto 457 del 22-03-2020 el Gobierno Nacional ordenó el aislamiento preventivo obligatorio para todos los habitantes del país, por tal razón, el equipo auditor validará en las próximas auditorías a realizar al SARC, el cumplimiento de la Meta establecida para la vigencia 2020 y las medidas tomadas por la Alta Dirección.

5.10. Verificación del Modelo Leasing Habitacional para afiliados que sean pareja

En el artículo 40 del Acuerdo 05 de 2017, se encuentra reglamentado el evento que dos afiliados para solución de vivienda sean conyugues o mantengan una unión marital de hecho, para acceder a Leasing Habitacional, estipulando que el afiliado debe estar de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 22-11-2019, según lo observado por el auditor en la verificación de la operación crediticia para el caso el afiliado, se presentó que su pareja era también afiliada a la operación, conyugue reportado por el Área Leasing en la auditoría.

Siendo así, con el objetivo de verificar la política interna establecida por la CPVMP en cuanto al cruce conyugue, la OFCIN en el requerimiento de información del 13-04-2020, evidenció la siguiente documentación registrando las observaciones pertinentes:

NIT: 860021967 - 7

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





Evidencia del bloqueo de las 2 cuentas individuales (la del afiliado y su conyugué) dejando la anotación en el aplicativo GA2 del cruce conyugue, validado por el auditor a continuación:



fuente: requerimiento

F
C

Según lo descrito anteriormente y lo evidenciado por el equipo auditor, se observa para el caso del afiliado analizado, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 40 del Acuerdo 05 de 2017.

5.11. Revisión Actas Comité de Crédito y Comité de Riesgos periodo auditado

En el requerimiento de información del 13-04-2020 la OAGRI remitió las Actas de Comité del Periodo auditado; la OFCIN aplicando la práctica 2320 – 3 “Muestreo para Auditoría, emitido por el Instituto Internacional de Auditores Internos (TheIIA Global)”, seleccionó una

NIT: 860021967 - 7

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





muestra de Actas de Comité de Crédito con el fin de verificar el cumplimiento la Resolución 338 de 2018 y la Resolución 352 de 2019, revisando los siguientes aspectos:

Tabla 02. Verificación cumplimiento Resolución 338 2018 y Resolución 352 de 2019– 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	Observación
20 de 2019	27-06-2019	✓	✓	✓	✓	Pendiente firma Jefe Área de Finanzas
33 de 2019	26-09-2019	✓	✓	✓	✓	Se evidencia seguimiento de SARC presentado por OAGRI
40 de 2019	14-11-2019	✓	✓	✓	✓	Se evidencia seguimiento de las Metas del producto presentado por el Área de Leasing
05 de 2020	06-02-2020	✓	✓	✓	✓	Pendiente de todas las firmas de los miembros Comité de Crédito
11 de 2020	19-03-2020	✓	✓	✓	✓	Pendiente de todas las firmas de los miembros Comité de Crédito

Fuente: elaboración propia OFCIN, requerimiento de información 13-04-2020

De acuerdo con las entrevistas realizadas al Área de Leasing en abril del 2020, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, en donde según lo decretado por el Gobierno Nacional se ordenó el aislamiento preventivo para todos los habitantes del país, desde el mes de marzo de 2020, no se contaba con las actas firmadas por los miembros del Comité de Crédito, por lo cual se genera la siguiente:

Recomendación 05: la OFCIN recomienda al Área de Leasing verificar las Actas tomadas como muestra según la tabla 02 del presente de informe de auditoría y las correspondientes a lo transcurrido de la vigencia 2020, con el fin que sean suscritas por todos los miembros del Comité de Crédito que se encuentran relacionados como asistentes en cada fecha; este aspecto será revisado por el equipo auditor en las próximas auditorías a realizar al SARC.

En el requerimiento de información del 13-04-2020, la OFCIN evidenció las Actas del Comité de Riesgos para el periodo auditado evidenciando en su contenido, el reporte de SARC, según lo evaluado en el numeral 5.3 del presente informe de Auditoría, observando que cumplen con la revelación de información concerniente a los niveles de exposición al Riesgo de Crédito (RC) sus implicaciones y las actividades relevantes para su mitigación y/o adecuada administración de acuerdo a lo requerido en el numeral 1.3.2.1 de Capítulo II

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2982-1



CO-SI-CERS07703





de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 026 de 2017.

De acuerdo con lo consultado a la OAGRI en prueba de recorrido del 05-05-2020, el equipo auditor evidenció que se encuentran pendientes de firmas el Acta 02 de 2020 y la correspondiente al mes de marzo, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, en donde según lo decretado por el Gobierno Nacional se ordenó el aislamiento preventivo para todos los habitantes del país, desde el mes de marzo de 2020, realizando las sesiones del Comité de Riesgos de forma virtual, donde la OFCIN asistió como invitado permanente, generando la siguiente:

Recomendación 06: la OFCIN recomienda a la OAGRI verificar las Actas del Comité de Riesgos respectivas para febrero y marzo de 2020, con el fin que sean suscritas por todos los miembros del Comité que se encuentran relacionados como asistentes en cada fecha; este aspecto será revisado por el equipo auditor en las próximas auditorías a realizar al SARC.

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

En auditorías anteriores a lo largo de las diferentes vigencias, la OFCIN ha identificado operaciones de Leasing Habitacional que han sido reportadas por la OAGRI, las cuales no cumplen con el recaudo del canon mensual por descuento de nómina, es decir no les opera el descuento por libranza; según lo estipulado en el numeral 02 y numeral 03 del artículo 42 del Acuerdo 05 de 2017, en donde el afiliado debe comprometer los aportes de ahorros a la cuenta individual y de las cesantías, y su aplicación como fuente de pago para el modelo de Leasing Habitacional; sin embargo, en el Acuerdo 05 de 2017 en el Parágrafo 1 del artículo 12, se encuentra que “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”, es decir el afiliado deberá pagar su canon mensual por ventanilla.

Siendo así, el equipo auditor observa lo contenido Manual de producto Leasing Habitacional con código VM-NA-MA-001 versión 009 del 14-04-2020, numeral 7.12.2 literal b, donde se encuentra documentado el seguimiento realizado para verificar el cargue por descuento de nómina y las actividades realizadas por el Área de Finanzas – Grupo de Crédito y Cartera para mensualmente identificar las causales por las no se genere el recaudo por libranza y se deba aplicar lo establecido en el Contrato de Leasing Habitacional donde el recaudo se acepta por ventanilla; asimismo se describen las actividades para identificar la novedad, contactar al afiliado, reportar las novedades y mensualmente realizar seguimiento de aquellos casos que presentan esta situación hasta lograr el recaudo por libranza; lo anterior subsanando la Oportunidad de Mejora 06 del Informe 19 de 2019 de la auditoría anterior de la OFCIN. Adicionalmente, se verificó que se encuentra descrito el seguimiento mensual que realiza la OAGRI, presentando en Comité de Crédito las causas generadoras reportadas por el Grupo de Crédito y Cartera, con el respectivo seguimiento y

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá (1) 518 8605
Línea gratuita nacional 01 8000 919 429
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-CERS07703





que sólo cuando se presente un cambio de calificación del afiliado por el no pago de cuotas, la OAGRI informará al Comité de Riesgos y Junta Directiva la situación presentada y las causas generadoras de la situación.

Por tal razón, la OFCIN durante el periodo auditado, ha realizado seguimiento mensual a las operaciones de Leasing Habitacional que han sido reportadas por la OAGRI, a las cuales no les han operado los descuentos por Libranza y los afiliados han realizado los pagos directamente por ventanilla, observando que se encuentran calificadas en A y todas ha sido recaudadas en su totalidad mes a mes como se muestra en el siguiente comportamiento:

Según el requerimiento de información del 13-04-2020, la OFCIN validó las actas mensuales del periodo auditado, corroborando que se encuentran consignados los reportes que ha presentado la OAGRI con el seguimiento de los casos descritos ante el Comité de Crédito; asimismo para marzo de 2020 se identificaron 5 operaciones (ver la figura 08 resaltados en color) las cuales la razón del no recaudo por libranza, es que fueron “Retirados de la Fuerza” y “Error en el reporte”, lo cual según lo validado con la OAGRI en prueba de recorrido del 05-05-2020 se les ha realizado el seguimiento respectivo así:

- Reporte de la novedad en comité de crédito realizado el 04-05-2020, en donde la OFCIN asiste como invitado permanente y realiza el seguimiento respectivo.

NIT: 860021967 - 7

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





Asimismo, se detallan los estados de su cuenta individual y el reporte en el aplicativo GA2 de los casos reportados como “Retiro de la Fuerza” para el seguimiento pertinente:

NIT: 860021967 - 7

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

BIENESTAR Y EXCELENCIA



CO-SC-2982-1



CO-SI-CER507703





En cumplimiento del numeral 1.3.5 “procesos de control interno” del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) Circular Externa 100 de 1995 y su modificación a través de la CE 035 de 2009, el equipo auditor validó los siguientes aspectos:

- Análisis de Cosechas: en la verificación de la Etapa de Seguimiento y Control, se evidencia en el requerimiento de información del 13-04-2020 el cumplimiento del análisis de cosechas según lo establecido en el numeral 7.2.1.4 del Manual SARC con

NIT: 860021967 - 7

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





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 el 31-03-2020.

- 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 13-04-2020, 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 13-04-2020, la OAGRI confirmó la realización de los reportes de transmisión y remitió los soportes de los Reportes 088, 453 y 454 correspondientes al periodo auditado.
- Fue validado en el requerimiento de información del 13-04-2020 los controles establecidos por el Grupo de Crédito y Cartera, para verificar previamente al desembolso de las operaciones de Leasing Habitacional, si un afiliado es dado de baja o se encuentra alguna novedad en su permanencia en la Fuerza, sin presentar observaciones por el auditor.
- **Recomendación 08:** según el Acuerdo 05 del 13-12-2019 en donde se reglamentó el Ahorro Voluntario Afiliado Cesantías (AVAC), programa de ahorro que permite a los afiliados en administración de cesantías, realizar un ahorro voluntario que facilite la adquisición o mejoramiento de vivienda propia, así como el acceso a educación superior de su núcleo familiar y en general la utilización del ahorro para las causales establecidas en las leyes que regulan lo relacionado con el retiro de cesantías; la OFCIN recomienda a la OAGRI documentar los aspectos pertinentes para las validaciones en la Etapa de Otorgamiento y Seguimiento de las operaciones crediticias (Línea de Leasing Habitacional y el nuevo Crédito Hipotecario) con el fin de que sean validadas en los análisis respectivos a la capacidad de endeudamiento, lo referente al descuento máximo por libranza según lo establecido en la Ley 1527 de 2012 en el numeral 5, artículo 3 y demás aspectos que se consideren pertinentes. La OFCIN realizará en la próxima auditoría del SARC, las validaciones pertinentes en los manuales y/o procedimientos actualizados.
- Según el requerimiento de información del 13-04-2020, fueron validados los planes de capacitación pertinentes al SARC para los funcionarios de los procesos relacionados y en general a los funcionarios de la Entidad, si generar observaciones por parte del equipo auditor.

NIT: 860021967 - 7

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





5.14. Prueba de Recorrido

En el desarrollo de la presente auditoría, se realizó la prueba de recorrido el 05-05-2020 a la OAGRI, además de entrevistas por llamadas, correos electrónicos, chats por la herramienta teams a la OAGRI y al Área de Leasing, realizadas durante el ejercicio, debido a que la presente auditoría fue desarrollada durante el aislamiento obligatorio a nivel nacional por el COVID-19, los soportes respectivos se encuentran en los papeles de trabajo de la carpeta virtual del equipo auditor.

Anexo 01 Prueba de Recorrido



PRUEBA DE
RECORRIDO OAGRI

Fuente: Elaboración propia OFCIN, 05-05-2020

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) con sus actualizaciones y modificaciones pertinentes, 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.

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, lo directamente relacionado al Modelo de “Vivienda Leasing” y se realizó la documentación respecto a las verificaciones realizadas de la estructuración de la nueva línea de crédito de vivienda de la CPVMP “Crédito Hipotecario”, la cual se encuentra en desarrollo en la presente auditoría.

Concluida la Auditoría, la OFCIN no generó Oportunidades de Mejora; sin embargo realizó 8 Recomendaciones para la OAGRI y grupos de trabajo interrelacionados; de esta forma su seguimiento, se efectuará en las próximas auditorías al SARC.

Cordialmente,

MARTHA CECILIA MORA CORREA

Jefe de la Oficina de Control Interno

Elaboró: **Ing. Carol Pedraza García**

Auditor Oficina de Control Interno

NIT: 860021967 - 7

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

