1. **OBJETIVO:** Verificar la gestión, los registros de operaciones y registros de la depuración de cartera, a través de la revisión documental de los saldos registrados, las provisiones por deterioro, su exactitud y adecuada revelación en los estados financieros y los soportes que respaldan el cumplimiento de los procedimientos e instructivos.

2. **ALCANCE:** Revisar la gestión y los registros de operaciones y registros de la depuración de cartera hasta el 30 de abril 2025.

3. **OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL TRABAJO**

1. Verificar la existencia y aplicación de políticas y procedimientos para la depuración de cartera de la CVP
2. Verificar que se cumplieron los procedimientos y se cuentan con las resoluciones de depuración y sus correspondientes soportes.
3. Verificar el registro contable de los saldos de cartera.

4. **EQUIPO AUDITOR:**

Auditor(a): Martha Yaneth Rodríguez Chaparro - Contratista – Asesoría de Control Interno – CVP

5. **CRITERIOS DE AUDITORÍA:**

Procesos y procedimientos para auditar

Acuerdo Distrital 857 de 2022
La CVP, en cumplimiento a las atribuciones otorgadas por el Acuerdo 857 de 2022, expidió inicialmente los actos administrativos que se detallan a continuación:

- Resolución 2261 de 16 de noviembre de 2022
- Resolución 055 de 13 de febrero de 2023
- Resolución 238 de 2 de mayo de 2023
- Resolución 499 de 30 de junio de 2023

Procedimientos internos

- Procedimiento interno Código 208-FIN-Pr-13 Cobro Persuasivo.
- Procedimiento interno Código 208-FIN-Pr-14 Depuración Cartera.
- Procedimiento interno Código 208-SFIN-Pr-04 Reconocimiento, Medición Posterior, Baja en Cuentas y generación de Informes.
- Procedimiento interno Código 208-SFIN-In-18 Diligenciamiento Formatos Cartera para Contabilidad V1.
- Procedimiento interno Código 208-SFIN-In-15 Aplicación del Deterioro de Cartera -V1.
- Procedimiento interno Código 208-Sfin-In-10 aplicación de pagos y cierre de Cartera.

6. METODOLOGÍA DE TRABAJO:

La Asesoría de Control Interno dando cumplimiento al Plan Anual de Auditorías de la vigencia 2025, Planificó y dio apertura a la AUDITORIA A LA CARTERA DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, se remitió la solicitud de información mediante radicado No. 202511200119573 del 04 de Julio de 2025 y reunión de apertura del 8 de julio de 2025, a la Oficina de Subdirección Financiera y se recibe la respuesta por parte del proceso auditado con radicado No. 202517100129243 del 10 de julio de 2025.

De igual forma, se remitió el informe preliminar mediante radicado No. radicado No 202511200245443 del 29 de septiembre de 2025 y se recibió la respuesta por parte del proceso auditado con radicado No. 202517100260703 del 09 de octubre de 2025.

En cumplimiento de los objetivos de la auditoría, se desarrollaron actividades orientadas a verificar la existencia y validez de las resoluciones expedidas, así como la adecuada documentación y soporte de las operaciones realizadas, las cuales fueron evaluadas mediante técnicas de muestreo estratificado que permitieron seleccionar de forma representativa los elementos más relevantes según su naturaleza, riesgo y materialidad. Se revisaron las actas de los comités encargados de la depuración de cartera, identificando los riesgos asociados y evaluando las medidas de mitigación implementadas. Asimismo, se constató la existencia de políticas alineadas con la normativa vigente y se verificó el cumplimiento de los procedimientos establecidos. Se examinó la información registrada en los estados financieros y cuentas contables, así como el archivo base de cartera y sus conciliaciones, asegurando que cumplieran con los criterios de reconocimiento y medición. Finalmente, se revisaron los hallazgos identificados y los planes de mejoramiento suscritos,

7. CONCLUSIONES:

- Se verificó la integridad de los soportes de depuración, contando con las respectivas resoluciones y sus soportes documentales. El proceso fue evaluado desde dos frentes: por un lado, se evidenciaron las actas del Comité de Sostenibilidad Contable, las cuales respaldan la aprobación de las resoluciones conforme a la relación detallada en el presente informe; por otro lado, se realizó la verificación cruzada de los valores, los cuales coinciden con el número de partidas y el valor total de las resoluciones emitidas en el año 2024, así como con lo consignado en las actas del comité, lo que garantiza la trazabilidad y consistencia de la información revisada.

- Con el propósito de verificar la existencia y aplicación de políticas y procedimientos para la depuración de cartera, se resalta el compromiso institucional evidenciado en el adecuado orden, conservación y accesibilidad de los archivos y soportes relacionados con las depuraciones.

  No obstante, al revisar la carpeta de calidad, se identificó que varios procedimientos internos del área de Cartera superan cinco (5) años de vigencia sin haber sido actualizados o derogados, según corresponda. Los procedimientos son los siguientes:

  - Procedimiento interno Código 208-SFIN-IN-10: Aplicación de pagos y cierre de cartera (versión 1), vigente desde el 19/11/2019.
  - Procedimiento interno Código 208-SFIN-IN-15: Aplicación del deterioro de cartera (versión 1), vigente desde el 18/06/2020.
  - Procedimiento interno Código 208-SFIN-IN-18: Diligenciamiento de los formatos de cartera para el informe de contabilidad (versión 1), vigente desde el 26/08/2020.
  - Procedimiento interno Código 208-SFIN-PR-04: Reconocimiento, medición posterior, baja en cuentas y generación de informes (versión 7), vigente desde el 05/08/2020.

  Si bien la dependencia ha identificado los riesgos, definido los controles y establecidos mecanismos de evaluación y seguimiento, actualmente se encuentra en proceso de actualización de los procedimientos. Esta situación representa un riesgo operativo y de cumplimiento, especialmente frente a los cambios normativos introducidos por el Acuerdo Distrital 857 de 2022.

  Por lo anterior, se recomienda realizar una revisión integral y actualización de los procedimientos, con el fin de garantizar su alineación con la normativa vigente, mejorar la eficiencia operativa y mitigar los riesgos derivados de su desactualización.

- Al validar el registro contable de los saldos de cartera, se evidenció que los saldos correspondientes a las vigencias 2023, 2024 y 2025 cruzan de manera consistente con los datos registrados en el aplicativo contable y con las notas de revelación incluidas en los estados financieros. Esta coherencia entre los registros contables y los soportes financieros asegura la fiabilidad de la información contable y respalda la adecuada gestión de la cartera por parte de la entidad.

- Se verificaron los dos hallazgos que hacen parte de los planes de mejoramiento interno suscritos, evidenciando el cumplimiento de las acciones correctivas establecidas. El primer hallazgo estuvo orientado a la actualización de la base de datos VUR, incluyendo el detalle del tercero y la completitud de los datos que respaldan la gestión, permitiendo realizar adecuadamente la actividad de verificación del procedimiento; este fue subsanado satisfactoriamente.

  El segundo hallazgo se originó por la validación de la información contenida en las listas de chequeo 208-SFINFt-59 (Inicial) y 208-SFINFt-6 (Final), en las cuales se identificaron campos sin

diligenciar y que los validadores (funcionarios y/o contratistas) entre las etapas inicial y final sean distintos para que exista neutralidad en la validación. Esta situación también fue corregida, garantizando la consistencia y completitud de la documentación.

8. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

8.1. ANTECEDENTES

En el marco de los antecedentes normativos que sustentan la depuración contable de la cartera por contratos de mutuo, el Acuerdo 857 de 2022 del Concejo de Bogotá constituye un instrumento clave al facultar a la Caja de la Vivienda Popular para diseñar e implementar un plan de beneficios económicos dirigido a los deudores, con el propósito de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna. Esta disposición, vigente desde el 15 de noviembre de 2022, se fundamenta en el principio de igualdad consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia, promoviendo acciones afirmativas que permitan aliviar la carga financiera de los ciudadanos en situación de vulnerabilidad. En este contexto, desde la función de auditoría, se verifica la gestión, los registros de operaciones y los procesos de depuración de cartera mediante la revisión documental de los saldos registrados, las provisiones por deterioro, su exactitud y adecuada re velación en los estados financieros, así como el cumplimiento de los procedimientos e instructivos establecidos por la entidad, con el fin de asegurar la razonabilidad de la información contable y la transparencia en la aplicación del marco normativo vigente.

En complemento a lo señalado anteriormente en el artículo primero del Acuerdo 857 de 2022 del Concejo de Bogotá se estableció en los artículos 1-3 lo siguiente:

"Artículo 1. *OBJETO. Autorizar a la Caja de la Vivienda Popular la creación, reglamentación e implementación de un plan de beneficios económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo, con el fin de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna.*
Se entiende como plan de beneficios económicos los incentivos de hasta el 100% de los intereses; el capital y el plazo, serán definidos por la Caja de la Vivienda Popular, que deberán determinarse de acuerdo con la Constitución, la Ley, la Jurisprudencia y las normas legales vigentes, respetando el principio de igualdad material, en búsqueda de proteger aquellos deudores que se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta y garantizar el derecho a la vivienda digna.
Parágrafo. Este plan de beneficios económicos aplica exclusivamente para los beneficiarios contemplados en la exposición de motivos del presente Acuerdo.

Artículo 2. *POBLACIÓN BENEFICIARIA. Los beneficiarios de este plan de beneficios económicos son quienes cumplan una de las siguientes condiciones:*
i) Deudores por contrato de mutuo que hayan sido objeto de reasentamiento o reubicación por orden administrativa o judicial;
ii) Deudores por contrato de mutuo que se encuentren catalogados en pobreza extrema o moderada, y vulnerabilidad;

iii) Los deudores por contrato de mutuo que no hagan parte de los numerales anteriores.
Parágrafo. La Caja de la Vivienda Popular realizará la identificación de la población beneficiaria conforme con los instrumentos estadísticos y de clasificación socioeconómica que se definan en la reglamentación que realice la Caja de la Vivienda Popular conforme con el presente Acuerdo.
Artículo 3. *CONDICIONES DE CREACIÓN, REGLAMENTACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE BENEFICIOS ECONÓMICOS. La Caja de la Vivienda Popular tendrá un término máximo de tres meses, a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para crear y reglamentar el plan de beneficios económicos que acá se autoriza.*
La implementación del plan de beneficios económicos para los deudores de mutuo de la Caja de Vivienda Popular regirá hasta el 30 de junio de 2024, incluso para aquellas obligaciones que se encuentren en discusión en sede administrativa y/o judicial.
Parágrafo. Las obligaciones que se encuentren en discusión en sede administrativa y/o judicial se podrán suspender temporalmente y cualquiera de las partes podrá activar los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, en función de acogerse a los beneficios económicos de que trata el presente Acuerdo."

Adicionalmente se resoluciones derivadas del acuerdo.

Tabla N. 1 Resoluciones derivadas del Acuerdo 857 de 2022 de la Caja de la Vivienda Popular:

Resolución	Fecha	Contenido Principal	Finalidad	Relación con el Acuerdo 857
2261 de 2022	16 de noviembre de 2022	Suspende los términos en las actuaciones administrativas de cobro persuasivo y judicial.	Proteger a los deudores mientras se reglamenta el plan de beneficios.	Implementa la suspensión de cobros en el marco del plan de beneficios económicos.
055 de 2023	13 de febrero de 2023	Reglamenta aspectos operativos del plan de beneficios económicos.	Establecer procedimientos para aplicar condonaciones, descuentos y plazos.	Desarrolla la reglamentación operativa del plan autorizado por el Acuerdo 857.
238 de 2023	2 de mayo de 2023	Suspende los términos de cobro persuasivo hasta el 30 de junio de 2024. No se requieren labores de cobro por falta de acuerdos de pago.	Proteger a los deudores mientras se implementa el plan de beneficios y evitar acciones de cobro innecesarias.	Ejecuta la suspensión de cobros y complementa la Resolución 055 en el marco del Acuerdo 857.
499 de 2023	30 de junio de 2023	Modifica la Resolución 5508 de 2018. Actualiza valores de depuración por costo-beneficio según IPC: $10.660.972 y $11.337.154.	Actualizar parámetros técnicos para la depuración contable y garantizar su difusión institucional.	Refuerza los criterios técnicos para aplicar la depuración conforme al Acuerdo 857.
500 de 2023	30 de junio de 2023	Adiciona capitulo transitorio al reglamento de cartera. Incorpora causales de depuración: inexistencia de insolvencia del deudor. Ajusta procedimiento por relación costo-beneficio.	Facilitar la depuración extraordinaria y normalización de obligaciones.	Desarrolla mecanismos operativos para aplicar beneficios del Acuerdo 857 y del Acuerdo 761 de 2020.

Fuente: Informe Final Acuerdo 857 de 2022. Construcción propia OCI

En atención al referente normativo que antecede se llevaron a cabo las pruebas de auditoría y a continuación relacionamos los resultados

8.2. RESOLUCIONES DE DEPURACION EXPEDIDAS.

Como parte de las estrategias implementadas por la Caja de Vivienda Popular para el fortalecimiento de la gestión contractual, se evidenció que la Subdirección Financiera adelantó un proceso de análisis y depuración de cartera correspondiente a 674 contratos de mutuo, cuyo valor total ascendía a $27.080 millones de pesos. De acuerdo con la validación realizada por la Oficina Asesora de Control Interno, mediante la revisión de bases de datos, documentos soporte y demás evidencias consignadas en los papeles de trabajo, se constató la depuración efectiva de $26.971 millones de pesos. Esta gestión se encuentra alineada con los beneficios establecidos en el Acuerdo Distrital 857 de 2022, conforme a lo reportado en el documento denominado "Informe final de cartera en la aplicación de beneficios", el cual fue objeto de comparación y análisis en el marco de la auditoría. La distribución de este valor se detalla a continuación:

Concepto	Valor	Participación
Aplicación de beneficios por intereses causados	$20.751.923.993	76,94%
Aplicación de depuración extraordinaria	$6.208.656.827	23,02%
Pago voluntario de los deudores	$10.869.052	0,04%
TOTAL, DEPURACIÓN DE LA CARTERA	**$26.971.449.872**	**100%**

Fuente: Informe final de cartera en la aplicación de beneficios mediante el acuerdo distrital 857 de 2022 y elaboración OCI "

A continuación, el detalle validado y revisado con las actas del comité y el causal correspondiente para cada caso.

Actos administrativos aplicación de beneficios por intereses- Consolidado por causal de la aplicación de beneficios por intereses causados

En el marco de los actos administrativos relacionados con la aplicación de beneficios por intereses causados, se verificaron 647 partidas que cumplen con las condiciones establecidas para su reconocimiento. Estas partidas fueron revisadas conforme a las causales que justifican la aplicación del beneficio, entre las cuales se identificaron: condición de reasentado o reubicado, existencia de contrato mutuo, clasificación en el sistema Sisbén, pertenencia al grupo de adulto mayor, y la condición de jefe de hogar, madre o padre cabeza de familia. La validación se realizó con base en la documentación soporte disponible y en cumplimiento de los criterios normativos vigentes.

Causal	%	Subtotal	N. partidas
Reasentado O Reubicado	83%	$ 17,327,670,114.50	495
Contrato mutuo	2%	$ 450,372,642.87	14
Clasificación Sisbén	8%	$ 1,706,025,801.43	113

Adulto mayor	6%	$	1,264,770,967.12	24
Jefe Hogar Madre o Padre Cabeza de familia	0%	$	3,084,466.97	1
Total	100%	**$**	**20,751,923,992.89**	647

Fuente: Informe final de cartera en la aplicación de beneficios mediante el acuerdo distrital 857 de 2022 y elaboración OCI

Detalle por Resolución

Para cada una de las 647 partidas verificadas en el marco de la aplicación de beneficios por intereses causados, se validaron las resoluciones expedidas, las cuales fueron puestas a consideración y aprobación del Comité de Sostenibilidad Contable. El número de partidas fue contrastado con los registros oficiales, confirmando su coherencia con las causales aplicables —tales como reasentado o reubicado, contrato mutuo, clasificación en el sistema Sisbén, adulto mayor, y jefe de hogar, madre o padre cabeza de familia—, según se detalla a continuación en el consolidado de resultados.

RESUMEN DE LA RESOLUCIÓN	HECHA	%	RESOLUCIÓN	N. PARTIDAS	VALOR DE LA DEPURACIÓN
Clasificación Sisbén	28/04/2023	2.45%	235.2023	25	$508,375,696.48
Reasentado O Reubicado	28/04/2023	23.17%	236.2023	167	$4,807,234,803.09
Reasentado O Reubicado	01/06/2023	34.01%	357-2023	82	$7,058,059,883.24
Reasentado O Reubicado	30/06/2023	9.33%	501-2023	74	$1,936,098,450.13
Clasificación Sisbén	30/06/2023	0.59%	502-2023	11	$122,910,146.61
Reasentado O Reubicado	08/08/2023	1.85%	681-2023	4	$384,061,796.00
Clasificación Sisbén	31/08/2023	1.93%	727-2023	32	$399,730,912.60
Reasentado O Reubicado	31/08/2023	3.07%	768-2023	36	$636,690,473.22
Clasificación Sisbén	11/12/2023	0.52%	1764-2023	13	$107,406,022.16
Clasificación Sisbén	11/12/2023	2.21%	1765-2023	18	$458,426,985.15
Reasentado O Reubicado	11/12/2023	7.40%	1766-2023	75	$1,536,456,969.54
Reasentado O Reubicado	11/12/2023	3.00%	1767-2023	41	$621,879,272.20
Clasificación Sisbén	11/12/2023	0.39%	1768-2023	7	$81,278,148.26
Adulto mayor	11/12/2023	0.58%	1769-2023	7	$120,376,948.20
Reasentado O Reubicado	22/12/2023	0.08%	1875-2023	2	$15,825,362.64
Contrato mutuo	07/03/2024	2.09%	197-2024	13	$434,287,170.03
Clasificación Sisbén	07/03/2024	0.13%	198-2024	7	$27,897,890.17
Jefe Hogar Madre o Padre Cabeza de familia	07/03/2024	0.01%	199-2024	1	$3,084,466.97
Adulto mayor	07/03/2024	5.51%	200-2024	17	$1,144,394,018.92
Reasentado O Reubicado	07/03/2024	1.56%	201-2024	10	$322,954,769.03

Reasentado O Reubicado	14/06/2024	0.04%	582-2024	4	$8,408,335.41
Contrato mutuo	14/06/2024	0.08%	583-2024	1	$16,085,472.84
TOTAL		100%		647	$20,751,923,992.89

Fuente: Informe final de cartera en la aplicación de beneficios mediante el acuerdo distrital 857 de 2022 y elaboración OCI

Consolidado por causal de la depuración extraordinaria

En el marco de los actos administrativos relacionados con la aplicación de beneficios por depuración extraordinaria, se verificaron 649 partidas que cumplen con las condiciones establecidas para su reconocimiento. Estas partidas fueron revisadas conforme a las causales que justifican la aplicación del beneficio, entre las cuales se identificaron: relación costo-beneficio, inexistencia probada del deudor e insolvencia demostrada del deudor. La validación se realizó con base en la documentación soporte disponible y en cumplimiento de los criterios normativos vigentes

Causal	%	Subtotal	N. partidas	%
Relación Costo Beneficio	53%	$ 3,294,495,437.37	499	77%
Inexistencia Probada del Deudor	14%	$ 842,565,013.38	15	2%
Insolvencia Demostrada del Deudor	33%	$ 2,071,596,376.10	135	21%
Subtotal	**100%**	**$ 6,208,656,826.85**	**649(*)**	**100%**

Fuente: Informe final de cartera en la aplicación de beneficios mediante el acuerdo distrital 857 de 2022 y elaboración OCI

Nota (*): El número de partidas corresponde a la depuración extraordinaria; se identificaron dos partidas adicionales en relación con la depuración por intereses, sin que existan diferencias en la razón origen de la transacción, lo que obedece únicamente a criterios de inclusión aplicados durante el proceso de depuración.

Actos administrativos depuración extraordinaria de cartera

Para cada una de las 649 partidas verificadas en el marco de la aplicación de beneficios por depuración extraordinaria, se validaron las resoluciones expedidas, las cuales fueron puestas a consideración y aprobación del Comité de Sostenibilidad Contable. El número de partidas fue contrastado con los registros oficiales, confirmando su coherencia con las causales aplicables, entre las cuales se identificaron: reasentado o reubicado, contrato mutuo, clasificación en el sistema Sisbén, adulto mayor, jefe de hogar madre o padre cabeza de familia, relación costo-beneficio, inexistencia probada del deudor e insolvencia demostrada del deudor, según se detalla a continuación en el consolidado de resultados.

CAUSAL	%	RESOLUCIÓN	N. PARTIDAS	VALOR DE LA DEPURACIÓN
Relación Costo Beneficio	**1%**	No. 820 19/09/2023	**7**	**$64,997,155.25**
Inexistencia Probada del Deudor	**9%**	No. 821 19/09/2023	**5**	**$533,003,206.29**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**15%**	No. 822 19/09/2023	**58**	**$901,658,088.10**

Relación Costo Beneficio	**22%**	No. 1319 10/11/2023	**211**	**$1,370,546,184.17**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**1%**	No. 1327 15/11/2023	**4**	**$61,740,289.70**
Relación Costo Beneficio	**3%**	No. 1328 15/11/2023	**21**	**$163,010,503.03**
Inexistencia Probada del Deudor	**0%**	No. 1329 15/11/2023	**1**	**$1,028,858.45**
Relación Costo Beneficio	**2%**	No. 1771 11/12/2023	**15**	**$100,142,577.68**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**2%**	No. 1772 11/12/2023	**8**	**$122,153,344.20**
Inexistencia Probada del Deudor	**1%**	No. 1876 22/12/2023	**3**	**$50,623,957.12**
Relación Costo Beneficio	**1%**	No. 1877 22/12/2023	**7**	**$62,446,657.90**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**5%**	No. 1878 22/12/2023	**19**	**$283,893,641.28**
Relación Costo Beneficio	**20%**	No. 283 10/04/2024	**200**	**$1,213,205,872.98**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**1%**	No. 284 10/04/2024	**5**	**$77,344,682.67**
Inexistencia Probada del Deudor	**3%**	No. 584 14/06/2024	**5**	**$193,191,970.55**
Relación Costo Beneficio	**2%**	No. 613 21/06/2024	**13**	**$93,553,472.75**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**6%**	No. 614 21/06/2024	**23**	**$347,017,228.11**
Relación Costo Beneficio	**0%**	No. 631 28/06/2024	**4**	**$24,307,271.32**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**2%**	No. 632 28/06/2024	**9**	**$136,367,120.15**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**1%**	No. 633 28/06/2024	**2**	**$32,852,124.00**
Relación Costo Beneficio	**2%**	No. 634 28/06/2024	**10**	**$107,923,739.82**
Inexistencia Probada del Deudor	**1%**	No. 635 28/06/2024	**1**	**$64,717,020.97**
Insolvencia Demostrada del Deudor	**2%**	No. 636 28/06/2024	**7**	**$108,569,857.89**
Relación Costo Beneficio	**2%**	No. 637 28/06/2024	**11**	**$94,362,002.47**
Total	**100%**		**649**	**$6,208,656,826.85**

Fuente: Informe final de cartera en la aplicación de beneficios mediante el acuerdo distrital 857 de 2022 y elaboración OCI

De lo expuesto anteriormente y lo revisado en el proceso de aseguramiento aplicado al proceso de depuración de cartera en la Caja de Vivienda Popular, se evidenció que la Subdirección Financiera adelantó un ejercicio de análisis sobre los contratos de mutuo, cuyo valor total ascendía a $27.080 millones de pesos. El resultado de este proceso fue la depuración de $26.971 millones de pesos, equivalente al 99,59% del valor total de la cartera analizada. La distribución de este porcentaje es la siguiente:

- 76,94% corresponde a beneficios derivados de la condonación de intereses causados por un total de $20.752 millones.
- 23,02% obedece a depuración extraordinaria por $6.209 millones
- 0,04% fue recuperado mediante pagos voluntarios realizados por los deudores por $10.8 millones.

Los soportes de aprobación y las resoluciones expedidas fueron revisados y se encuentran debidamente aprobados por el Comité de Sostenibilidad Contable, conforme a los procedimientos establecidos. La documentación es legible, está disponible y cumple con los requisitos formales exigidos para el proceso de depuración de cartera.

8.1.1. Validación de los soportes documentales de las resoluciones expedidas

Las depuraciones realizadas están debidamente soportadas mediante resoluciones internas que documentan y respaldan cada uno de los ajustes efectuados, garantizando la trazabilidad, legalidad y transparencia del proceso Para el saneamiento de los 674 contratos de mutuo, por valor de $27.080 millones de pesos de los cuales se logró depurar un valor de $ 26.971 millones de pesos.

Para verificar la debida documentación de los soportes de los actos administrativos que respaldan la depuración de cartera, se tomó como universo objeto de revisión un conjunto de cinco (5) resoluciones emitidas durante el año 2024, cuyo valor total asciende a $2.493.412.363,68. Para efectos del muestreo, se estableció una base proporcional al porcentaje de participación de cada resolución respecto al total del universo, lo que permitió una distribución equitativa de las partidas seleccionadas. Adicionalmente, se consideraron los extremos superiores e inferiores de cada resolución, con el fin de garantizar la representatividad e imparcialidad del proceso de selección aleatoria, asegurando así la cobertura de distintos rangos de valor y condiciones administrativas.

Como resultado del procedimiento de muestreo, se seleccionaron 25 partidas, que en conjunto representan un valor de $304.664.887,17, equivalente al 12% del total del universo auditado.

Los documentos y/o formatos que fueron objeto de verificación y que reposan en las carpetas(virtuales) son los siguientes:

1. Concepto y Caracterización
2. Declaración Juramentada
3. Validación VUR
4. Formato indagación Subdirección financiera
5. Formato indagación Dirección de Urbanizaciones y titulación
6. Formato indagación Oficina asesora jurídica
7. Formato indagación Dirección de Reasentamientos
8. Lista de Chequeo Final
9. Lista de Chequeo Inicial
10. Vigencia Cedula

Como resultado de la verificación realizada a los expedientes objeto de revisión, a continuación, se presenta el detalle de las observaciones identificadas por cada formato, con base en los criterios establecidos y la documentación soporte disponible.

- **Concepto y Caracterización**

Durante la revisión detallada de los formatos de concepto y caracterización correspondientes a cada uno de los terceros incluidos en la muestra, se evidenció que los documentos se encuentran disponibles, debidamente diligenciados y formalizados, cumpliendo con los requisitos establecidos para cada caso evaluado

- **Revisión Documental – Formatos de Declaración Juramentada**

En el marco de la revisión de los formatos de Declaración Juramentada correspondientes a cada uno de los terceros incluidos en la muestra, se constató que los documentos se encuentran disponibles, son legibles y cuentan con las firmas requeridas, conforme a los lineamientos establecidos para el proceso de depuración. No se identificaron observaciones ni inconsistencias en relación con esta documentación.

- **Validación VUR – Causal IDD (Insolvencia Demostrada del Deudor)**

En los casos revisados bajo la causal IDD (Insolvencia Demostrada del Deudor), se observó que las calificaciones registradas en los documentos de Validación VUR corresponden a las categorías de “Extrema pobreza” o “Vulnerable”, en concordancia con los criterios establecidos para la aplicación de beneficios por depuración. Esta condición socioeconómica respalda la justificación de la causal y se encuentra debidamente documentada en los expedientes evaluados.

- **Validación Documental – Listas de Chequeo Inicial y Final**

En la revisión de las Listas de Chequeo Inicial y Final correspondientes a los casos incluidos en la muestra, se constató que la documentación presenta coincidencia en el número de folios y en el estado de los expedientes en todos los casos analizados, sin que se hayan identificado observaciones en esta etapa del proceso de validación. Las validaciones fueron realizadas por distintos funcionarios y/o contratistas, en cumplimiento de una recomendación formulada en un proceso de auditoría anterior y como parte del Plan de Mejoramiento, lo cual contribuye al fortalecimiento del procedimiento mediante la participación de múltiples actores y refuerza el control interno a través de la adecuada segregación de funciones.

Los formatos observados están en formato Excel por lo que se recomienda la conversión de los formatos a un tipo de archivo no editable, como PDF, una vez hayan sido diligenciados y firmados, con el fin de asegurar la seguridad e integridad de la información contenida. Esta medida contribuye a preservar la autenticidad de los documentos, evitar modificaciones posteriores y fortalecer el control documental dentro del proceso de depuración de cartera.

Posteriormente a la remisión del informe preliminar se recibió respuesta mediante radicado No. **202517100260703**: en donde la Subdirección Financiera, atendió a la recomendación expuesta anteriormente respecto de las listas de chequeo inicial y final en formato Excel, a las cuales se les hizo la conversión de archivos editables a archivos en formato PDF. Dicha recomendación ya se encuentra implementada y se da por cumplida la recomendación.

- **Adicionalmente se hizo la verificación de las actas de los comités relacionados con la depuración de cartera**

En la verificación de las depuraciones de cartera es importante señalar que todas fueron presentadas para evaluación y aprobación ante el Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, en cumplimiento de los lineamientos establecidos por la Secretaría de Hacienda Distrital. Este proceso se desarrolló conforme a lo estipulado en la Resolución No. DDC-000003 del 5 de diciembre de 2018, "Por la cual se adopta el Modelo Estándar de Procedimientos para la Sostenibilidad del Sistema Contable Público Distrital". Dicha resolución establece que las entidades u organismos obligados a implementar el modelo, en ejercicio de su autonomía administrativa, podrán conformar un Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable Público Distrital, integrado por los responsables de las áreas financiera, administrativa, jurídica, el contador o jefe de contabilidad, y demás servidores públicos cuyas funciones estén relacionadas con el sistema contable.

A continuación, se presenta el detalle de cada una de las actas del Comité de Sostenibilidad Contable, indicando la fecha de realización de cada sesión, la relación de resoluciones aprobadas en el marco de dichas reuniones, y la validación de las firmas de los integrantes del comité. Esta verificación se realizó con base en los documentos disponibles, garantizando la trazabilidad, autenticidad y cumplimiento de los procedimientos establecidos para la aprobación de actos administrativos relacionados con la depuración de cartera.

Acta del Comité De Sostenibilidad Contable No.3 del 13 septiembre De 2023				
Resolución No. 820 del 19 de septiembre de 2023	7	$64,997,155.25	$1,499,658,450	24%
Resolución No. 821 del 19 de septiembre de 2023	5	$533,003,206.29		
Resolución No. 822 del 19 de septiembre de 2023	58	$901,658,088.10		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.5 del 02 de noviembre de 2023				
Resolución No. 1319 del 10 de noviembre de 2023	211	$1,370,546,184.17	$1,370,546,184	22%

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.6 del 7 de noviembre de 2023				
Resolución No. 1327 del 15 de noviembre de 2023	4	$61,740,289.70	$225,779,651	4%
Resolución No. 1328 del 15 de noviembre de 2023	21	$163,010,503.03		

Resolución No. 1329 del 15 de noviembre de 2023	1	$1,028,858.45		

Acta del comité de sostenibilidad contable No.7 del 05 de diciembre de 2023

Resolución No. 1771 del 11 de diciembre de 2023	15	$100,142,577.68	$222,295,922	4%
Resolución No. 1772 del 11 de diciembre de 2023	8	$122,153,344.20		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.8 del 22 de diciembre 2023

Resolución No. 1876 del 22 de diciembre de 2023	3	$50,623,957.12	$396,964,256	6%
Resolución No. 1877 del 22 de diciembre de 2023	7	$62,446,657.90		
Resolución No. 1878 del 22 de diciembre de 2023	19	$283,893,641.28		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.2 del 08 de abril de 2024

Resolución No. 283 del 10 de abril de 2024	200	$1,213,205,872.98	$1,290,550,556	21%
Resolución No. 284 del 10 de abril de 2024	5	$77,344,682.67		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica
Presentación de depuración de 205 cuentas

Acta del comité de sostenibilidad contable No3 del 23 de mayo de 2024

Resolución No. 584 del 14 de junio de 2024	5	$193,191,970.55	$633,762,671	10%
Resolución No. 613 del 21 de junio de 2024	13	$93,553,472.75		
Resolución No. 614 del 21 de junio de 2024	23	$347,017,228.11		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.4 del 12 de junio de 2024

Resolución No. 631 del 28 de junio de 2024	4	$24,307,271.32	$160,674,391	3%
Resolución No. 632 del 28 de junio de 2024	9	$136,367,120.15		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.6 del 27 de junio de 2024

Resolución No. 633 del 28 de junio de 2024	2	$32,852,124.00	$140,775,864	2%
Resolución No. 634 del 28 de junio de 2024	10	$107,923,739.82		
Total			$6,208,656,827	100%

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Acta del comité de sostenibilidad contable No.5 del 26 de junio de 2024

Resolución No. 635 del 28 de junio de 2024	1	$64,717,020.97	$267,648,881	4%
Resolución No. 636 del 28 de junio de 2024	7	$108,569,857.89		
Resolución No. 637 del 28 de junio de 2024,	11	$94,362,002.47		

Se evidencia acta firmada por:

Dirección de Gestión Corporativa
Dirección técnica de urbanizaciones y Titulación
Dirección técnica de Reasentamientos
Subdirección Financiera
Oficina Asesora de Control Interno
Dirección Jurídica

Para concluir lo expuesto en la tabla anterior, se evidencia que el proceso de revisión documental se realizó conforme a los lineamientos establecidos, con trazabilidad en cada uno de los actos administrativos verificados. La información presentada respalda la validez de las resoluciones aprobadas, así como la participación formal de los integrantes del Comité de Sostenibilidad Contable, fortaleciendo así el control interno y la transparencia del proceso de depuración de cartera.

8.3. GESTION DE RIESGOS

Posteriormente a la remisión del informe preliminar, se recibió respuesta mediante el radicado No. 202517100260703, en la cual la Subdirección Financiera – Cartera informa que se cuenta con un riesgo específico incorporado en el Mapa de Riesgos de Corrupción de la Caja de la Vivienda Popular. A continuación, se relaciona el Riesgo No. 18**,** correspondiente a dicho registro.

Identificación del riesgo														
Nro.	Proceso	Objetivo	Responsable	Causa Inmediata*	Causa Raíz* *¿Cómo puede suceder?*	Consecuencias * *¿Qué consecuencias puede tener su materialización?*	Nombre del Riesgo*	Descripción del Riesgo* *¿Qué puede suceder?*	Trámite, servicio y consulta de Información pública* ¿El riesgo esta asociado a algún Trámite, servicio y consulta de Información pública? ¿Cuál?	MARQUE CON UNA "X"			
										Acción u Omisión	Uso del Poder	Desviar la Gestión de lo Público	Beneficio Privado
20	10. Gestión Financiera	Programar, registrar y controlar los recursos financieros de la Entidad, mediante la aplicación de herramientas y procedimientos financieros que permitan garantizar la calidad, confiabilidad, razonabilidad y oportunidad de la gestión presupuestal, tesoral, pagos y contable para el cumplimiento de los objetivos de la Entidad	Subdirector Financiero	Falta de validación en las solicitudes de información personal y financiera de deudores que formulan los terceros.	La manipulación de la base de datos y la comercialización de la información que reposa en el aplicativo, con el propósito de favorecer los intereses de un particular y que lesione los intereses de la entidad.	Investigaciones y sanciones disciplinarias, Sanciones fiscales y penales y daño reputacional.	Posibilidad de expedir a terceros paz y salvos, certificados de deuda y/o recibos de pago e información (personal y financiera) no autorizada de deudores de cartera con el animo de obtener un beneficio privado	Posibilidad de desviar recursos, y no recuperar préstamos otorgados, viéndose afectada la imagen y los ingresos de la entidad, con el ánimo de obtener un beneficio privado	Expedición de paz y salvo y /o certificación de deuda	X	X	X	X

El riesgo fue identificado y clasificado por la Subdirección Financiera como un riesgo de corrupción**,** conforme a la definición establecida en la tipología institucional, entendida como *"la posibilidad de que, por acción u omisión, se utilice el poder para desviar la gestión de lo público hacia un beneficio privado"*. Este riesgo cuenta con dos controles y dos actividades de control (plan de acción)**,** orientadas a su mitigación. Asimismo, se encuentra enmarcado dentro de un enfoque preventivo de evaluación permanente de la gestión y el control, en concordancia con la Política de Administración de Riesgos de la Caja de la Vivienda Popular**.**

Nombre del Riesgo: Posibilidad de no recuperar préstamos otorgados, viéndose afectada la imagen y los ingresos de la entidad, con el ánimo de obtener un beneficio privado.

Descripción de los Controles:

1. El profesional de cartera revisará trimestralmente que los permisos otorgados a los integrantes del proceso de cartera estén restringidos de acuerdo con el perfil de uso del aplicativo.

2. Cada vez que se requiera el profesional y/o técnico encargado validará las solicitudes de información de cartera, respecto de paz y salvos, recibos de pago y certificaciones de deuda, realizando la validación del titular o la persona debidamente autorizada, a fin de proteger los datos o información personal y financiera del deudor.

Plan de acción (actividades de control):

1. Realizar una reunión trimestral en la que se validen los usuario autorizados y activos en el aplicativo FORMULA 4GL, y de igual forma se asuma el compromiso de uso adecuado y confidencialidad de la información.
2. Sensibilizar de manera semestral a los funcionarios del área de cartera sobre la importancia de la validación de la información que se entrega al deudor o al tercero autorizado o que demuestre vínculo con el deudor.

Durante la verificación efectuada en el marco de la auditoría de cartera, se constató que el riesgo se encuentra debidamente identificado e incorporado en la Matriz de Riesgos de Corrupción**,** y que cuenta con controles definidos y actividades de seguimiento orientadas a prevenir su materialización**.**

Adicionalmente, se observó la existencia de controles complementarios, entre ellos el uso del formato interáreas Código 208-SFIN-FT-29 "Conciliación Grupo 13 y 14 Deudores**"**, el cual es firmado por la Subdirección Financiera y el Contador, y diligenciado mensualmente como mecanismo de seguimiento y control**.**

8.4. POLÍTICA Y/O PROCEDIMIENTOS DEL PROCESO DE CARTERA

En calidad se evidencian lo siguientes procedimientos relacionados con el proceso de Cartera

Procedimiento	Versión	Fecha adopción	Descripción general	Observación del auditor
Código 208-FIN-Pr-13 Cobro Persuasivo	**5**	29/02/2024	El objetivo del procedimiento es establecer las actividades para realizar las acciones de cobro persuasivo, mediante gestiones administrativas, tendientes a obtener el pago de las obligaciones en mora y evitar el atraso de dichas obligaciones a favor de la Caja de la Vivienda Popular.	
Código 208-FIN-Pr-14 Depuración Cartera	**2**	29/02/2024	El objetivo del procedimiento es efectuar las actividades necesarias al interior de la Subdirección Financiera para la depuración de los saldos de cartera de la Caja de la Vivienda Popular, determinando aquellas que cumplen con las condiciones relativas a la aplicación de algún fenómeno	

			extintivo de la acción de cobro, con el fin de reflejar la realidad económica de la entidad.	
Código 208-Sfin-In-10 aplicación de pagos y cierre de Cartera	**1**	19/11/2019	El objetivo general de este procedimiento es establecer las actividades que se deben realizar para la aplicación de los pagos y el cierre de cartera en el sistema de información Formula 4GL.	No se ha actualizado en 6 años
Código: 208-SFIN-In-15 aplicación del Deterioro de Cartera	**1**	18/06/2020	El objetivo general de este procedimiento es aplicar las variables para el deterioro de la cartera de la Caja de la Vivienda Popular, y reportarlas al grupo de Contabilidad de la Entidad, para el cierre contable, a su vez los objetivos específicos son: Clasificar la cartera en préstamos y cuentas por cobrar, aplicar la metodología del deterioro a la cartera de la Caja de la Vivienda Popular y reportar al grupo de Contabilidad al finalizar cada vigencia, los nuevos valores deteriorados para el ajuste en los estados financieros.	No se ha actualizado en 5 años
208-SFIN-In-18 Diligenciamiento de los formatos de cartera para el Informe de contabilidad	**1**	26/08/2020	Identificar las acciones que se deben realizar para diligenciamiento de los formatos de cartera para la generación de los informes mensuales de Contabilidad, y los objetivos específicos: Descargar los pagos individualizados del sistema de información de cartera Formula 4GL para conocer su aplicación a capital, intereses corrientes, moratorios y seguros, distribuir los pagos en el archivo individual de deudores, distribuir los cargos de rendimientos efectivos, intereses de mora, corrientes y seguros en el archivo individual de deudores .y generar el informe de Contabilidad en los formatos 208- SFIN-Ft-68, 208-SFIN-Ft-70, 208-SFIN-Ft-04, 208-SFIN-Ft-67, 208-SFIN-Ft-03 y 208-SFIN-Ft-69.	No se ha actualizado en 5 años
208-SFIN-Pr-04 Reconocimiento, medición Posterior, baja en cuentas y generación De Informes	**7**	05/08/2020	El objetivo general es establecer las actividades para controlar, administrar y actualizar los préstamos concedidos y cuentas por cobrar, de conformidad con los hechos económicos que se generen, relacionados con los pagos efectuados al capital, intereses corrientes y mora, seguros y la incorporación de nuevos deudores	No se ha actualizado en 5 años

Recomendación de Actualización de Procedimientos Internos – Área de Cartera

Durante la revisión documental efectuada, se identificó que varios procedimientos internos del área de cartera permanecen vigentes desde hace más de cinco (5) años sin haber sido actualizados. Esta situación representa un potencial riesgo operativo y de cumplimiento, especialmente a la luz de los cambios normativos introducidos por el Acuerdo Distrital 857 de 2022.

Por lo anterior, se recomienda a la dependencia responsable llevar a cabo una revisión integral de dichos procedimientos, con el propósito de asegurar su alineación con la normativa vigente.

Posteriormente a la remisión del informe preliminar se recibió respuesta mediante radicado No. 202517100260703, la subdirección financiera nos señala que Dentro de los cambios normativos introducidos por el Acuerdo Distrital 857 de 2022, se encuentra la Resolución 500 de 2023, acto administrativo expedido por la Entidad, en virtud del cual se adicionó el Capítulo Transitorio XI, al

Reglamento Interno de Recaudo y Administración de Cartera. En dicho capítulo, se establecieron los requisitos y procedimientos para la depuración extraordinaria de cartera por las causales de Insolvencia Demostrada del Deudor, Inexistencia Probada del Deudor, y Relación Costo Beneficio. La vigencia de dichas medidas fue hasta el 30 de junio de 2024, en virtud del inciso segundo del artículo 3° del Acuerdo Distrital 857 de 2022 y el parágrafo 2° del artículo 1° de la Resolución 500 de 2023. Por lo anterior, y como se observa en el informe preliminar, el área de cartera de la Subdirección Financiera cuenta con tres (3) procedimientos, de los cuales dos (2) se actualizaron en la vigencia 2024, procedimiento 208-FIN-Pr-13 Cobro Persuasivo y procedimiento 208-FIN-Pr-14 Depuración de Cartera. Así mismo, el área de cartera como la Subdirección Financiera se encuentran en el proceso de revisión y actualización de los documentos que se requieran, atendiendo a las directrices impartidas en el Comité Institucional de Gestión y Desempeño, para todos los procesos de la Caja de la Vivienda Popular. Por lo anterior, se anexan actas de mesas de trabajo en las que el grupo de cartera se encuentra trabajando en la revisión y actualización del procedimiento 208-SFIN-Pr-04 Reconocimiento, medición Posterior, baja en cuentas y generación de Informes, además de los documentos que el área y el proceso de Gestión Financiera así lo requiera, el cual actualmente es el único que se encuentra en actualización.

La Asesoría de Control Interno constató, mediante las actas de Mesas de Trabajo del 11 y 19 de agosto de 2025**,** que el grupo de cartera adelanta la revisión y actualización de los formatos del procedimiento 208-SFIN-Pr-04, con el propósito de verificar su vigencia y pertinencia. Esta actividad permanece en desarrollo y será objeto de seguimiento en los próximos informes

8.5. INFORMACIÓN REGISTRADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

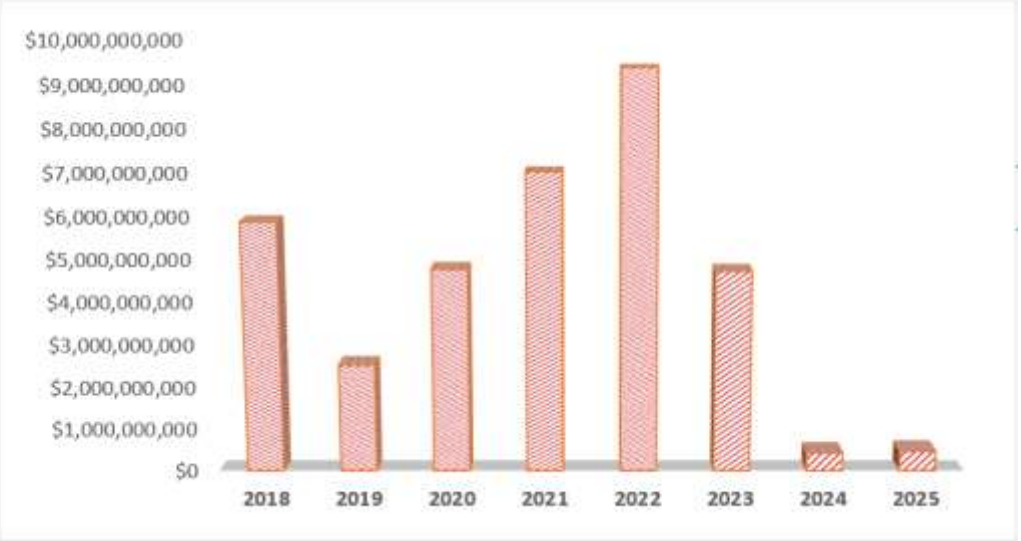
Se llevó a cabo la consulta de la información registrada en el sistema contable institucional. Con el propósito de facilitar el análisis y comprensión de las variaciones observadas, los datos fueron representados gráficamente, permitiendo visualizar de manera clara el comportamiento de la cartera durante el período evaluado.

Saldos contables cuenta 14 (préstamos por cobrar) años 2018-2025(corte al 30 de abril)

A continuación, se presenta la información recopilada directamente del sistema contable LIMAY de la Caja de Vivienda Popular (CVP), lo que garantiza la trazabilidad y confiabilidad de los datos utilizados en el análisis.

Asimismo, se elaboró una matriz comparativa de las cifras correspondientes al periodo 2018–2024, con el objetivo de analizar la evolución de los saldos y facilitar la identificación de tendencias, variaciones significativas y posibles áreas de mejora en la gestión financiera, tal como se muestra en la siguiente gráfica:

AÑO	Saldo
2018	$5,871,583,559
2019	$2,519,179,162
2020	$4,773,332,118
2021	$7,017,950,410
2022	$9,378,117,105
2023	$4,729,078,912
2024	$425,899,632
2025	$466,383,738



Fuente: Limay construcción propia

Impacto Final en los Estados Financieros de la CVP

Entre las vigencias 2022 y 2023, los saldos contables de la cartera presentaron una disminución del 70,82%, al pasar de $33.108 millones a $9.660 millones. Posteriormente, entre las vigencias 2023 y 2024, se evidenció una nueva reducción del 72,13%, alcanzando un saldo de $2.692 millones.

Esta significativa variación refleja una tendencia descendente en los saldos contables de la cartera, a continuación, el detalle de las cifras:

Código Contable	Descripción de Cuenta Contable	Variación % 2022 vs 2023	Saldo Contable 31-12-2024	Variación Absoluta	Variación % 2023 vs 2024
13	Cuentas por Cobrar	572,18	$ 88.949.299	-$ 171.914.983	-65,90
14	Préstamos por Cobrar	-49,57	$ 425.899.632	-$ 4.303.179.280	-90,99
8315	Bienes y Derechos Retirados	0,00	$ 1.792.315.720	-$ 2.469.412.778	-57,94
839090	Otras Cuentas Deudoras de Control-Crédito puente	-98,27	$ 385.254.199	-$ 23.990.487	-5,86
	TOTALES	-70,82	**$ 2.692.418.850**	-$ 6.968.497.528	-72,13

Fuente: Datos del sistema Limay construcción propia OCI

Cifras contables comparativas enero a diciembre de 2024 de Cartera

Asimismo, se elaboró una matriz comparativa con las cifras correspondientes al periodo enero–diciembre de 2024, con el propósito de analizar la evolución de los saldos contables del área de cartera. Esta herramienta permite identificar tendencias, variaciones significativas y comportamientos financieros relevantes.

A continuación, se presenta la gráfica que ilustra dicha evolución, facilitando la interpretación visual de los datos:

14	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	PRÉSTAMOS POR COBRAR	DETERIORO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS POR C	TOTAL
ene-24	$267,824,298	$6,957,341,462	$2,392,481,282	$ 4,832,684,478
feb-24	$247,624,951	$6,736,900,943	$2,046,181,391	$ 4,938,344,503
mar-24	$184,232,205	$5,785,795,360	$1,046,430,483	$ 4,923,597,082
abr-24	$185,177,970	$5,836,051,738	$1,046,430,483	$ 4,974,799,225
may-24	$170,181,787	$5,480,342,360	$645,745,269	$ 5,004,778,878
jun-24	$60,208,533	$457,616,544	$98,004,789	$ 419,820,288
jul-24	$61,500,311	$466,823,644	$98,004,789	$ 430,319,166
ago-24	$62,804,429	$475,706,066	$98,004,789	$ 440,505,706
sep-24	$64,121,004	$484,770,319	$98,004,789	$ 450,886,534
oct-24	$65,450,151	$494,020,396	$98,004,789	$ 461,465,758
nov-24	$66,791,990	$442,606,119	$85,034,215	$ 424,363,893
dic-24	$68,146,639	$450,907,482	$93,154,489	$ 425,899,632

Fuente: Datos del sistema Limay construcción propia OCI

Cruce de información con las notas de revelación al cierre de diciembre 2024

Los saldos contables correspondientes a la vigencia 2024 han sido verificados y cruzados con la información registrada en el aplicativo contable LIMAY, así como con las notas de revelación incluidas en los estados financieros de la Caja de Vivienda Popular (CVP). Este proceso de conciliación garantiza la coherencia, trazabilidad y confiabilidad de los datos utilizados en el análisis, y permite validar que las cifras reportadas reflejan adecuadamente la situación financiera de la entidad

Entidad:	CVP
Periodo Actual:	2024.12
Periodo Anterior:	2023.12
Tipo de Revelaciones:	Saldos contables a consolidar
Cifras en:	Pesos

	dic-24			dic-23			
CUENTAS	Saldo Corriente	Saldo No Corriente	Saldo Final	Saldo Corriente	Saldo No Corriente	Saldo Final	Variación
14 - PRÉSTAMOS POR COBRAR	**68.146.639,00**	**357.752.993,00**	**425.899.632,00**	**265.850.317,00**	**4.463.228.594,00**	**4.729.078.911,00**	**(4.303.179.279,00)**
1415 - PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	68.146.639,00		68.146.639,00	265.850.317,00		265.850.317,00	(197.703.678,00)
1477 - PRESTAMOS POR COBRAR DE DIFICIL RECAUDO		450.907.482,00	450.907.482,00		6.855.709.677,00	6.855.709.677,00	(6.404.802.395,00)
1480 - DETERIORO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS POR COBRAR (CR)		**(93.154.489,00)**	**(93.154.489,00)**		**(2.392.481.283,00)**	**(2.392.481.283,00)**	**2.299.326.794,00**
148003 - Préstamos concedidos		(93.154.489,00)	(93.154.489,00)		(2.392.481.283,00)	(2.392.481.283,00)	2.299.326.794,00

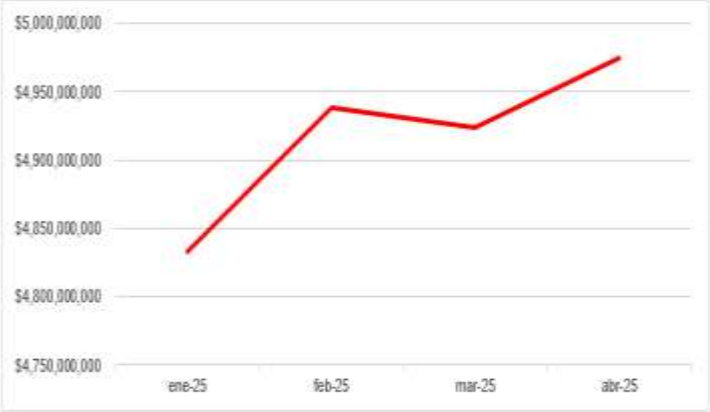
Fuente: Notas a los estados financieros CVP

Cifras contables comparativas enero a abril de 2025 de Cartera

Se elaboró una matriz comparativa con las cifras correspondientes al periodo enero–abril de 2025, con el propósito de analizar la evolución de los saldos contables del área de cartera. Esta herramienta permite identificar tendencias, variaciones significativas y comportamientos financieros relevantes.

A continuación, se presenta la gráfica que ilustra dicha evolución, facilitando la interpretación visual de los datos:

14	PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	PRÉSTAMOS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	DETERIORO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS POR C	TOTAL
ene-25	$267,824,298	$6,957,341,462	$2,392,481,282	$ 4,832,684,478
feb-25	$247,624,951	$6,736,900,943	$2,046,181,391	$ 4,938,344,503
mar-25	$184,232,205	$5,785,795,360	$1,046,430,483	$ 4,923,597,082
abr-25	$185,177,970	$5,836,051,738	$1,046,430,483	$ 4,974,799,225



Fuente: Datos del sistema Limay construcción propia OCI

Se evidenció que los saldos contables correspondientes a las vigencias 2023-2025 cruzan de manera consistente con los saldos registrados en el aplicativo contable y con las notas de revelación a los estados financieros. Esta verificación confirma el cumplimiento del criterio normativo de integridad y representación fiel de la información financiera, conforme a lo establecido en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno del Régimen de Contabilidad Pública, así como en las normas técnicas sobre revelaciones del Decreto 2649 de 1993, que señalan que las notas son parte integral de los estados financieros y deben reflejar de forma clara y completa las políticas contables, hechos económicos relevantes y cualquier situación que afecte la interpretación de los estados financieros.

8.6. REVISAR SI HAY HALLAZGOS Y/O PLANES DE MEJORAMIENTO SUSCRITOS.

A continuación, se relacionan los dos hallazgos de auditoría interna al proceso de gestión financiera con la acción definida y el seguimiento respectivo

Hallazgo	Acción	Seguimiento
En la verificación de los 109 archivos PDF de los VUR hay 7 con 2 VUR, solicitamos el listado con el detalle del VUR asociado al tercero y/o créditos, que nos permita realizar la actividad de verificación del procedimiento.	**No.199** incluir dentro del procedimiento de DEPURACIÓN CARTERA Código: 208-SFIN-Pr-14, una instrucción o nota aclaratoria relacionada con las consultas VUR.	Se presenta como evidencia del cumplimiento de la acción procedimiento de DEPURACIÓN CARTERA Código: 208-SFIN-Pr-14, actualizado y vigente desde el 29-Feb-2024.Se da por cumplida esta acción.
En la validación de la información de las listas de chequeo 208-SFINFt-59 (Inicial) y 208-SFINFt-6 (Final) hay campos sin diligenciar como el número de folios y las observaciones en la lista final, la ausencia de documentos es significativa con un faltante del 49% de información, los documentos que reposan en las carpetas son del 51%. solicitamos a la Subdirección financiera fortalecer esta actividad	**No. 201:** Incluir dentro del procedimiento de DEPURACIÓN CARTERA Código: 208-SFIN-Pr-14, una instrucción o nota aclaratoria en el paso respectivo de la elaboración de la lista de chequeo final, orientada a que la persona que elabora dicha lista de chequeo final sea diferente a la persona que elabora la lista de chequeo inicial.	Se presenta como evidencia del cumplimiento de la acción procedimiento de DEPURACIÓN CARTERA Código: 208-SFIN-Pr-14, actualizado y vigente desde el 29-Feb-2024.Se da por cumplida esta acción.

Plan de Mejoramiento: Producto de la evaluación practicada y resultado del análisis del informe final, la Subdirección financiera definirá las acciones de mejora dirigidas a subsanar y prevenir las observaciones identificadas, así como de las oportunidades de mejora que consideren aplicables, en un plan de mejoramiento que será sujeto de seguimiento por parte de la Asesoría de Control Interno para asegurar su cumplimiento.

1. **Limitaciones:** No existieron limitaciones

2. **Criterios de clasificación de conceptos derivados de la auditoría.**

Tipo de observación	Descripción
Observación	Incumplimiento de un criterio de auditorías normas, procedimientos internos, resolución que pueden materializar un riesgo.
Oportunidad de mejora	Sin implicar un incumplimiento normativo o de procedimientos internos, es susceptible de mejora el proceso.

3. Firmas

Elaborado:	Revisado	Aprobado
Martha Yaneth Rodríguez Chaparro – Auditora Contratista de Control Interno CVP 337-2025	Luz Andrea Peña Sánchez Jefe Oficina Asesora de Control Interno	Luz Andrea Peña Sánchez Jefe Oficina Asesora de Control Interno
Fecha: 22/10/2025	**Fecha: 24/10/2025**	**Fecha:24/10/205**