

# INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA

## LOTERÍA DE MEDELLÍN

PROCEDIMIENTO AUDITADO:

CRÉDITOS DE VIVIENDA

Medellín, 22 de mayo de 2019.

## INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA AL PROCEDIMIENTO DE VIVIENDA

### OBJETIVO:

Evaluar y verificar de manera independiente y objetiva el cumplimiento al manejo que viene dando la Entidad a todo lo concerniente con los Créditos de Vivienda, al igual que analizar el cumplimiento a los pagos para así determinar oportunidades de mejora.

Determinar el cumplimiento de la normatividad para los créditos de vivienda en la entidad, además de los procedimientos establecidos para ello.

### ALCANCE:

Gestión y resultados obtenidos en el período del 01/07/2018 al 31/03/2019 del Programa de vivienda, en lo concerniente al manejo de la cartera, en sus diferentes aspectos, teniendo en cuenta que no se tiene creado dentro del Sistema de Gestión de Calidad un procedimiento específico para el tema, por lo que se hará necesario trabajar con la documentación entregada por la funcionaria que tiene cargada ésta actividad, la cual pertenece a la Subgerencia Financiera, sin embargo se revisa el tema desde la Secretaría General y Talento Humano, donde se aprueba el crédito y se revisan garantías y demás actividades.

### CRITERIOS DE LA AUDITORÍA:

Se aplicaron criterios para verificar el cumplimiento de lo definido en el Objetivo de la Auditoría, las siguientes acciones: 1) solicitud de información y documentación necesarias y pertinentes a los funcionarios de la Subgerencia Financiera, área a la que pertenece la servidora que cumple actividades referentes al tema, a través de entrevistas directas y correos electrónicos y de Secretaria General y Talento Humano donde el procedimiento nace. 2) Recibir, analizar y determinar la veracidad y confiabilidad de la información y documentación proporcionada por servidores que tengan funciones en tema de créditos de vivienda, de tal manera que se establezca si se pueden considerar soportes o evidencias sólidas que demuestren que el proceso auditado cumple con su objetivo. 3) Formular claramente los hallazgos, si hubiere lugar a ellos, 4) Plantear las recomendaciones que se consideren apropiadas, esperando que sean tenidas en cuenta al momento de elaborar el respectivo Plan de Mejoramiento que deberá suscribir y ejecutar el responsable del Procedimiento a auditar, en caso de que resultaren hallazgos como producto de la Auditoría.

Para el desarrollo de la Auditoría se tuvo en cuenta todos los criterios normativos aplicables al tema de vivienda, Acuerdo 003 de 2003, además de indicadores, riesgos, entre otros temas.

**EQUIPO AUDITOR:** Luz Adriana Jaramillo R, Directora Auditoría Interna.  
William Muñeton Acevedo, Profesional Universitario de Auditoría Interna.

**DESARROLLO DE LA AUDITORIA:**

Se realizó revisión de los créditos de vivienda aprobados en la vigencia en análisis, encontrando lo siguiente:

**SALDOS DE LOS PRÉSTAMOS:**

En el cuadro siguiente se reflejan los saldos por préstamos de vivienda, tanto de funcionarios activos como de los ex funcionarios de la compañía, identificando el valor del crédito, saldo a julio de 2018 y saldo a marzo de 2019.

CEDULA	EMPLEADOS	SALDO INICIAL	SALDO JULIO 2018	SALDO MARZO 2019
8.027.062	CAÑAS RESTREPO JUAN FERNANDO	133.500.000	121.094.759	112.153.701
39.179.853	BETANCURT ARROYAVE NATALIA JHOANA	77.300.000	74.586.666	69.888.640
39.388.869	MARULANDA OSPINA DOR ELIZABETH	30.000.000	17.357.272	11.233.733
42.986.989	CARMONA ESTRADA LUZ GILMA	74.600.000	27.972.626	21.601.734
43.160.248	PÉREZ PALACIO GLORIA LUCÍA	116.085.000	84.403.813	73.046.516
43.162.031	RESTREPO VASCO YUDY ANDREA	67.869.964	66.217.848	62.501.002
43.280.314	ECHEVERRI ZAPATA SOL MARIA	56.672.000	37.094.590	33.164.373
43.426.480	SALAZAR SOTO FRANCIA ELENA	27.865.000	8.856.894	5.113.519
43.624.789	FLORES GLORIA ELCY	56.672.000	37.548.030	33.787.423
71.183.958	MURIEL ISAZA GUILLERMO	54.234.000	34.957.536	31.222.317
71.382.526	HURTADO CASTANO JOHN FREDY	74.675.000	25.482.153	20.976.939
75.063.129	JARAMILLO GOMEZ GUSTAVO	59.280.000	48.510.249	45.245.856
98.557.766	ALVAREZ TORRES FRANK ALBERTO	20.000.000	5.358.132	5.287.612
98.703.041	ORREGO SERNA SAVIER ANDRES	82.081.454	53.604.555	47.314.409
1.026.135.514	SEPULVEDA ARREDONDO JORGE ANDRES	67.600.000	62.094.384	57.816.278
1.036.617.279	CIRO ECHEVERRI CLAUDIA MARCELA	79.900.000	46.524.433	39.047.732
1.037.606.672	RODRIGUEZ PATIÑO JUAN CAMILO	111.496.000	70.069.026	61.633.756
1.042.762.959	MARTINEZ ZABALA AURA MILENA	93.430.750	72.725.029	65.751.878

1.128.407.159	CORREA BEDOYA MONICA MARIA	85.000.000	54.870.874	48.923.556
1152188885	MAESTRE TOBON SERGIO ANDRES	124.791.174	104.322.063	95.960.141

	EXFUNCIONARIOS	SALDO INICIAL	SALDO JULIO 2018	SALDO MARZO 2019
8.055.928	GARCIA ZULETA JORGE ALEXANDER	116.627.350	88.697.709	85.927.206
8.394.106	JIMENEZ LOPERA RAUL DE JESUS	23.404.456	18.361	18.361
15.446.667	JIMENEZ JIMENEZ JOHN ANTHONY	54.200.000	38.934.873	37.418.655
15.510.369	VANEGAS ARBOLEDA DIEGO ALBERTO	161.777.585	118.135.045	112.618.574
32.019.606	RAMIREZ CORREA BEATRIZ PALACIO PALACIO GLORIA PATRICIA	9.645.763	7.570	7.570
32.225.226		41.965.000	9.894.628	7.921.071
39.438.652	PINEDA RAMIREZ ANA PATRICIA	154.981.929	119.288.368	116.056.122
43.002.235	SOTO GOMEZ RUTH MARIA	40.000.000	8.638.666	6.537.745
43.031.746	AGUDELO ZAPATA SONIA MARIA	7.697.082	4.871.996	4.871.996
43.220.781	SANTAMARIA RENDON MARIA ISABEL	60.000.000	20.806.420	18.241.625
43.264.567	ALVAREZ LICONA MELISSA	104.000.000	10.120.316	3.656.564
43.578.540	GIRALDO PAJON JANNETTE	64.798.000	7.264.254	3.498.792
43.616.742	CASTANO RENDON DORA ELENA	36.520.000	1.856.443	38.701
43.628.714	VELEZ VILLADA SANDRA JANETH	113.531.000	45.919.928	41.405.598
43.725.274	VASQUEZ ESCOBAR LILLIANA MARIA	85.000.000	9.262.627	3.745.492
43.971.817	BOTERO RAMIREZ LINA MARCELA	117.550.000	107.842.947	104.967.022
43.976.217	FERNÁNDEZ SALINAS NATALIA	93.430.750	78.652.897	75.859.723
70.084.274	RAMIREZ TORRES JESUS ALBERTO	154.500.000	77.227.638	71.271.584
70.556.844	HURTADO HURTADO JAVIER IGNACIO	85.000.000	23.118.125	17.964.947
71.673.889	ECHEVERRI CORREA LEONARDO	104.000.000	10.679.972	9.932.086
71.733.995	ALVAREZ PIZA GUSTAVO ADOLFO	117.000.000	84.278.865	84.278.865
91.298.705	CALDERON RODRIGUEZ SANDRO	55.238.242	23.185.499	19.890.606
98.681.855	SEPULVEDA MARIN OSCAR RAMIRO	140.000.000	86.797.686	82.013.484
1.040.743.001	SALAZAR RAMIREZ LUZ PATRICIA	62.050.000	57.289.799	55.943.741
1.128.268.605	ARANGO GARCIA MARTHA ISABEL	147.800.000	107.866.329	102.432.834
1.128.423.201	ZULUAGA RODRIGUEZ CAROLINA OSORIO CARVAJAL MARIA DEL SOCORRO	124.790.174	111.962.392	106.690.900
21.400.774			8.843.421	
39.389.760	VAHOS CEFERINO JULIANA MARITZA		52.632.022	
42.730.109	GOMEZ ROJAS LILIANA		18.761.611	
71.084.372	ZAPATA SALDARRIAGA HERMAN DARIO		11.633.045	

71.314.172	BEDOYA HERNANDEZ FERNANDO ALONSO		40.320.209	
	<b>TOTALES</b>	<b>3.768.559.673</b>	<b>2.438.460.593</b>	<b>2.008.190.593</b>

Datos Subgerencia Financiera

Como se observa en el cuadro anterior, la deuda tanto de funcionarios como de ex funcionarios a marzo 31 de 2019, asciende a la suma de \$ 2.008.190.593.

### OBSERVACIÓN POSITIVA

- ✓ Se pudo verificar, que actualmente desde nómina se lleva un control apropiado en lo que respecta a las deducciones de los créditos de vivienda para funcionarios y los pagos de los respectivos seguros; comparado con las deducciones realizadas desde Contabilidad, estos valores se cruzan con exactitud. (Se comparó mes de marzo de 2019).

### OBSERVACIÓN POSITIVA

- ✓ La entidad tiene dos (2) pólizas relacionadas con los créditos de vivienda y que la cubren en la ocurrencia de algún evento.

#### 1. Póliza Seguro de Vida deudores. Seguros Mundial

No Póliza: 2000015035.

Vigencia: desde 2018/07/28 hasta 2019/07/28.

Valor: \$ 7.425.327

#### 2. Póliza de daños Tradicional. La Previsora.

No Póliza: 3000188.

Vigencia: Desde 28/07/2018 hasta 28/07/2019.

Valor: \$ 6.649.218.481

Es de anotar que los valores correspondientes a las pólizas anteriores son pagados por cada uno de los deudores en cuotas mensuales.

Informa el Servidor encargado del manejo de las Pólizas, que mes a mes se envía listado de deudores de vivienda para que el corredor de seguros actualice constantemente la lista de los mismos y evitar así que algunas deudas y deudores no estén cubiertos.

## OBSERVACIÓN POSITIVA.

- ✓ Como se observa en el “Informe de Deudores Morosos Consolidado” anexo, se evidencia que para el 31 de marzo de 2019, el capital en mora de procesos persuasivos, asciende a la suma de diez y nueve millones treinta y ocho mil trescientos ochenta y dos pesos m/l (\$ 19.038.382), verificando con ello que la Entidad tiene una cartera relativamente sana y que los controles internos que se llevan en la actualidad desde la Subgerencia Financiera, tienen un efecto muy positivo sobre ésta actividad.

## RECOMENDACIÓN:

Es necesario que se continúe con los cobros de cartera de vivienda, tal como se vienen realizando actualmente y la líder del procedimiento debe hacer seguimiento a los cobros jurídicos que se llevan en Secretaría General, llevando un registro continuo de las gestiones que se realizan en cada caso.

## INFORME DE LOS PROCESOS COACTIVOS DE VIVIENDA LLEVADOS POR ABOGADO EXTERNO. ®

Se solicitó a la Secretaría General, a través de la abogada encargada de los temas de vivienda, el informe de los casos que tienen un proceso vigente por deudas de vivienda y se encontró lo siguiente:

### 1. Clara Alicia Guerra Cadavid.

Deuda a marzo de 2019: \$ 32. 376.725  
Radicado No 2008 – 1114.

La última actuación en este proceso, por parte del Abogado externo de la Lotería de Medellín, doctor José Bernardo Molina Bermúdez, es un recurso interpuesto ante la decisión del Juzgado de ejecución de decretar el desistimiento tácito.

### 2. Jonás Antonio Flórez Ardila

Deuda relacionada por el Abogado externo: \$128.133.889, pero por información de la Subgerencia Financiera con corte al 31 de marzo de 2019, esta deuda asciende a la suma de cuatrocientos diez y nueve millones ciento cincuenta y nueve mil seiscientos ochenta pesos m/l, (\$ 419. 159.680), incluyendo los intereses moratorios.

Radicado No 2004 – 00117.

### OBSERVACIÓN No 1

El equipo auditor observó, que en el caso del señor Jonás Antonio Flórez Ardila (Gerente de la Entidad durante los años 1997, 1998 y 2000) se realizó una hipoteca de segundo grado y no de primer grado como los demás casos en análisis; *“en el cual el Banco Ganadero remato los bienes hipotecados, y no quedo remanentes para el pago de la hipoteca de segundo grado a favor de la Entidad”*.

Según Comentario dejado en el informe preliminar por el Secretario General, desde esa área se vienen realizando las actividades jurídicas pertinentes, por lo que ésta oficina reitera la observación en cuanto a que es necesario que desde la Secretaría General, se continúen todas las acciones jurídicas pertinentes tendientes al cobro de la deuda.

#### 3. Juana Francisca Rivera Liévano

Deuda a marzo de 2019: \$ 71.968.425

Radicado No 2001 - 0161

Según informe del mes de abril de 2019, suministrado por el abogado externo de la Lotería de Medellín, doctor José Bernardo Molina Bermúdez, la última actuación en este proceso, es desde mayo 31 de 2011, en la cual el expediente pasó a despacho del Magistrado del Tribunal Superior de Medellín, para resolver el recurso de apelación.

#### 4. José Dolores Morelos Corena.

Deuda inicial del proceso: \$ 31.423.539.

Radicado No 2010 – 0890

### OBSERVACIÓN No 2

En el informe del Abogado externo, doctor José Bernardo Molina Bermúdez, entregado a la Dirección de Auditoría Interna por la Doctora Dor Elibateh Marulanda, abogada de la Secretaría General, dice *“al parecer el deudor ha cancelado el capital e interés, adeuda aún las costas judiciales”*.

Es necesario que la Lotería de Medellín, a través de la Secretaría General verifique la información entregada por el doctor José Bernardo Molina, abogado externo de la Entidad y se tomen las decisiones al respecto.

En respuesta a ésta observación por parte de la Secretaría General, informa que *“todos los procesos referenciados están en procesos judicial, por lo que las*

*acciones han sido tomadas. Sin embargo me permito informar que la Secretaría General ha realizado sendas solicitudes para saber el valor de la deuda sin que se sepa el valor de la misma”*

La Auditoría Interna reitera la observación y solicita por bien de la Entidad, trabajar de manera articulada con el fin de avanzar en el proceso.

#### **5. Sonia María Agudelo Zapata.**

Deuda inicial del proceso: \$ 21.390.819.

Radicado No 2003 – 01215.

#### **OBSERVACIÓN No 3**

En el informe del Abogado externo, doctor José Bernardo Molina Bermúdez, entregado a la Dirección de Auditoría Interna, por la Doctora Dor Elibateh Marulanda, abogada de la Secretaría General dice *“la deudora viene abonando al crédito”*

Es necesario que la Lotería de Medellín, a través de la Secretaría General verifique la información dada por el doctor José Bernardo Molina, abogado externo de la Entidad y se tomen las decisiones al respecto.

La Auditoría Interna reitera la observación en cuanto a que es necesario que se trabaje de manera articulada con el fin de hacer seguimiento oportuno tanto financiero como jurídico al proceso en referencia.

#### **6. Fernando Alonso Bedoya Hernández**

Deuda inicial del proceso: \$ 55.418.508.

Radicado No 2017 – 00424,

#### **OBSERVACIÓN No 4**

En el informe del Abogado externo, doctor José Bernardo Molina Bermúdez entregado a la Dirección de Auditoría Interna, por la Doctora Dor Elibateh Marulanda, abogada de la Secretaría General dice: *“el deudor pagó la totalidad del crédito, falta el pago de los honorarios para la terminación del proceso”*.

Según información de la Secretaria General, *“No se puede retirar el proceso hasta que no se cancelen las agencias en derecho, dado que el cobro se ha realizado cuota litis”*



Esta Auditoría reitera la observación en lo referente al proceso del Señor Bedoya Hernández en cuanto a que, no se solicitó retirar proceso, sino por el contrario continuar con la gestión que se viene realizando hasta tanto se recupere la totalidad del dinero adeudado.

#### **7. Mario Alberto Gaviria Zapata.**

Deuda a marzo de 2019: \$ 139.523.441.

Radicado No 2002 – 677.

#### **OBSERVACIÓN No 5**

En el informe de los procesos entregado por el abogado externo, doctor José Bernardo Molina Bermúdez, en su última actuación del proceso, dice *“Se continuó como mixto y se embargó un inmueble. Se cito al acreedor hipotecario (departamento de Antioquia)”*.

Esta Auditoría reitera la observación en cuanto se solicita continuar con los procesos necesarios de manera articulada con el asesor externo hasta tanto se recupere el dinero adeudado o se dé por terminado el proceso judicialmente.

#### **PROCESOS NO RELACIONADOS EN INFORME JURÍDICO.**

Hay dos deudores **no** relacionados en el informe de los procesos suministrado por el abogado externo doctor José Bernardo Molina Bermúdez, pero relacionados en saldos provisionados entregados por la Subgerencia Financiera, de los cuales se debe hacer informe por parte de la Secretaria General.

#### **8. Rodrigo Hernán García Zapata.**

Deuda a marzo de 2019: \$ 2.200.215

#### **9. Gabriel Jaime López.**

Deuda a marzo de 2019: \$33.954.765

#### **OBSERVACION No 6:**

- Es necesario que se hagan precisiones jurídicas en cada caso y que la Secretaría General y la Subgerencia Financiera adelanten los procesos necesarios con el fin de terminar los procesos No 8 y No 9.

## OTROS ASPECTOS ANALIZADOS

### OBSERVACIÓN No 7

Analizada la documentación exigida por el procedimiento para la aprobación de los créditos de vivienda, es importante hacer claridad en algunos puntos.

- a. El estudio de Capacidad Financiera para otorgar el préstamo de vivienda, lo hace la Dirección de Talento Humano, actividad que debe revisarse debido a que la Entidad cuenta con un área Financiera que podría conocer más sobre el tema.
- b. Es necesario que se exija al proveedor del modulo de vivienda que el software esté parametrizado con Talento Humano para evitar errores que continuamente se presentan y son visualizados por la Servidora que lo opera, solicitando continuamente apoyo a los proveedores para los correspondientes ajustes.

### RECOMENDACIONES U OPORTUNIDADES DE MEJORA GENERALES:

1. Se recomienda caracterizar el proceso correspondiente al manejo del Fondo de Vivienda en la Entidad, ya que actualmente no existe y no hay una dependencia responsable del mismo, para así poder realizar un mayor seguimiento y control a una actividad tan importante en la Lotería de Medellín.
2. Se debe evidenciar en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad, los riesgos de éste procedimiento y tener muy definidas las causas, consecuencias, y por supuesto la mitigación del mismo y el responsable del procedimiento.
3. Debe haber trabajo constante y coordinado entre la Secretaría General y la Subgerencia Financiera con la Servidora que tiene las funciones de vivienda con el fin de hacer mayor control en cada caso presentado.
4. Es muy importante llevar una bitácora de cada caso presentado, con el fin de que se tenga información certera y concisa en cualquier momento que se solicite.
5. Se recomienda ajustar el Acuerdo No 003 de 2003, para que se haga claridad en diferentes aspectos, pero sobre todo en el manejo que se hace a los deudores morosos, tal como se dijo en actas No 001 de 2009 y 002 de 2011 donde asistían todos los involucrados (Directora Jurídica y de Desarrollo humano, Director Financiero y Administrativo, Abogado Externo, Coordinadora de Contabilidad y Coordinador de Presupuesto.

6. Se recomienda que las reuniones del Comité de Cartera sean más oportunas para analizar todos estos temas y darles el respectivo trámite.

Cordialmente,

**LUZ ADRIANA JARAMILLO RENDÓN**  
Directora de Auditoría Interna

**WILLIAM MUÑETON ACEVEDO**  
Profesional Universitario Auditoria.

Anexo: Informe consolidado a marzo de 2019.

Informe jurídico presentado para la auditoría.

Copia: Doctora Amparo Dávila Vides, Directora Talento Humano.

Juan Alberto García G, Subgerente Financiero.

Juan Esteban Arboleda J, Secretario General.

Diana Cecilia Restrepo Díaz, Profesional Secretaria General.