

**INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL**

**FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA
DISTRITAL – CORVIVIENDA
PROYECTO CIUDADELA LA PAZ
VIGENCIA - 2019**

CONTRALORÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

**CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.
DICIEMBRE DE 2020**

**“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”
Av. Crisanto Luque Diag. 22 No 47B – 23. Teléfono: 3013059287
contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co**

**Contralor Distrital
de Cartagena de Indias (e)**

HERNAN MADRID CONTRERAS

**Director Técnico
de Auditoría Fiscal (E)**

WILMER SALCEDO MISAS

**Coordinador
Proceso Auditor**

WILMER SALCEDO MISAS

Equipo Auditor

EUDENIS MELÉNDEZ GARCÍA
ORLANDO JULIO MEZA
ALEX GONZALEZ GONZALEZ

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. CARTA DE CONCLUSIONES	3
2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	7
3. ANEXOS	

Cartagena de Indias D.T. y C.

Doctor
NESTOR CASTRO CASTAÑEDA
Gerente
CORVIVIENDA
Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 y 272 de la Constitución Política, practicó Auditoría Especial a Corvivienda, vigencia 2019, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y valoración de los costos ambientales con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el área actividad o proceso examinado.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias. La responsabilidad de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias consiste en producir un Informe de Auditoría Especial o Exprés que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Av. Crisanto Luque Diag. 22 No 47B - 23. Teléfono: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

2. RESULTADO DE AUDITORIA

ANTECEDENTES

Mediante correo electrónico del 24 de agosto de 2020 y radicado como denuncia el Señor Néstor Castro Castañeda manifiesta lo siguiente:

“Presuntas irregularidades en estructura financiera y presentación del proyecto para participar en las convocatorias 123 y 126 dentro del Programa de Vivienda y de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual comprende el proyecto Ciudadela de La Paz etapa 3, 4 y 5”.

Convocatoria 123: Correspondiente a las etapas 3 y 4, fue presentado con valor de lote y urbanismo entre los ítems 10.30.1 y 10.30.2 con un valor total de CUATRO MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$ 4.615.989.339)

Convocatoria 126: Correspondiente a etapa 5, presentada con valor de lote y urbanismo entre los ítems 10.30.1 y 10.30.2 con un valor total de TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$ 3.873.128.134)

Dando un total de lote y urbanismo en las dos convocatorias OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$8.489.128.473).

El valor real que debió tenerse en cuenta dentro del presupuesto presentado ante FIDUBOGOTÁ correspondiente a un 100% de la inversión realizada por Corvivienda respecto a las etapas 3, 4 y 5 debió ser de:

Inversión realizada por Corvivienda

Valor del lote:	\$ 5.810.920.932
Valor urbanismo:	\$ 15.002.928.311
Total:	\$ 20.813.849.243

Valores reconocidos en presupuesto ante FIDUBOGOTÁ

Valor del lote:	\$ 2.657.800.347
Valor urbanismo:	\$ 5.831.328.126
Total:	\$ 8.489.128.473

Diferencia no reconocida entre valor real de inversión y lo aprobado en presupuesto \$12.234.720.770.

ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Teniendo en cuenta lo señalado por el Señor Néstor Castro Castañeda, se surtieron las siguientes actuaciones:

- Mediante el oficio de fecha de 25-10-2020 se le solicitó lo siguiente:
Contratos suscritos con relación al proyecto de vivienda Ciudadela La Paz.
Valor de los Recursos asignados, ejecutados y pagados al proyecto de vivienda Ciudadela La Paz.
- Mediante el oficio de fecha de 05-11-2020 se cita a entrevista al Señor Néstor Castro Castañeda, gerente de Corvivienda
- Mediante el oficio interno de fecha de 12-11-2020 se le solicitó lo siguiente:
Apoyo financiero e ingeniero civil.
- Mediante el oficio de fecha de 18-11-2020 se le solicitó lo siguiente
Expediente contractual del Contrato N°. LP-004-2017
Expediente contractual del Contrato N°. LP-003-2018
Acuerdo Unión Temporal – Proyecto Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5
Modificadorio No. 1 al Otrosí No. 1 – Proyecto Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5
Modificadorio No. 2 al Otrosí No. 1 – Proyecto Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5
Modificadorio No. 3 al Otrosí No. 1 – Proyecto Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5

RESPUESTA

- Mediante el oficio COR-OFI-000622-2020 de fecha 29 de octubre de 2020, Señor Néstor Castro Castañeda, gerente de Corvivienda, dio respuesta al requerimiento realizado el 25 de octubre de 2020, anexa los siguientes documentos

DOCUMENTO	PROYECTO
Recursos Asignados, ejecutados y pagados al Proyecto Unión Temporal Ciudadela La Paz Etapa 1 y 2	CIUDADELA LA PAZ ETAPAS 1 Y 2
Recursos Asignados, ejecutados y pagados al Proyecto Unión Temporal Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5	CIUDADELA LA PAZ ETAPAS 3, 4 Y 5
Contrato No. LP-004-2017	CIUDADELA LA PAZ ETAPA 1
Contrato de Obra suscrito entre Corvivienda y Consorcio Ciudadela Segunda Etapa 2018	CIUDADELA LA PAZ ETAPA 2
Anexo 2 – Forma de Pago a la Unión Temporal Cartagena de Indias 2018	CIUDADELA LA PAZ ETAPA 2

- El día 10 de noviembre de 2020 se realizó entrevista al Señor Néstor Castro Castañeda, gerente de Corvivienda, sobre los hechos relacionado con la denuncia por las Presuntas irregularidades en estructura financiera y presentación del proyecto para participar en las convocatorias 123 y 126 dentro del Programa de Vivienda y de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual comprende el proyecto Ciudadela de La Paz etapa 3, 4 y 5.
Pregunta por parte de los funcionarios de la Contraloría Distrital de Cartagena: ¿Se considera desde la entidad que se puede generar un detrimento patrimonial con el proyecto adelantado? A lo cual manifiesta el señor gerente que deben tenerse en cuenta los distintos aspectos cronológicos del proyecto para poder entender las denuncias impetradas antes los órganos de control (se explica cronológicamente los aspectos jurídicos, técnicos y financieros del proyecto Ciudadela la paz, especialmente a la inversión realizada en el lote y urbanismo, las diferencias en la estructura financiera.
- Mediante el oficio COR-OFI-000656-2020 de fecha 20 de noviembre de 2020, Señor Néstor Castro Castañeda, gerente de Corvivienda, dio respuesta al requerimiento realizado el 18 de noviembre de 2020, anexa los siguientes documentos:

No.	DOCUMENTO	# DE FOLIOS	FORMATO
1	Expediente contractual del Contrato No. LP-004-2017	1.021	PDF - CD No. 1
2	Expediente contractual del Contrato No. LP-003-2018	719	PDF - CD No. 2
3	Acuerdo de Unión Temporal Proyecto Ciudadela La Paz – Etapa 3 y 4	11	PDF - CD No. 3
4	Acuerdo de Unión Temporal Proyecto Ciudadela La Paz – Fase 3 (Etapa 5)	16	PDF - CD No. 3
5	Modificadorio No. 1 al Otrosí No. 1 del 20 de diciembre de 2020, suscrito el 7 de mayo de 2020.	15	PDF - CD No. 3
	Anexo No. 1 del Modificadorio No. 1 - COMPONENTES FINANCIEROS DE LOS COSTOS ASOCIADOS A LA UNIDAD HABITACIONAL.	1	PDF - CD No. 3
	Anexo No. 2 del Modificadorio No. 1 - CUADRO DE UNIDAD DE MEDIDA.	1	

EVALUACION DE LA GESTION PRESUPUESTAL

La ejecución presupuestal del proyecto “PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA”, adjudicado a la Unión Temporal Proyecto Ciudadela la Paz, para la construcción de 1000 unidades habitacionales en las etapas 3 y 4, y 824 unidades para la etapa 5.

En la tabla siguiente se muestra la ejecución presupuestal y financiera del mencionado proyecto:

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA										
CONTRATISTA: UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ										
BALANCE FINANCIERO ETAPAS 3, 4 Y 5 A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020										
Fuente financiación	% aporte	Rec. Asignado								
Aporte Distrito de Cartagena de Indias	40%	\$ 63.439.884.999								
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	60%	\$ 42.293.256.666								
TOTAL		\$ 105.733.141.665								
Rubro afectado	Rec_Presupuestado	Rec_Comprometido	% Compromiso	Rec_Causado	Rec_Tans_Encargo	Rendimientos	Rec_Pagado_Fiducia	% Pagado	Rec_por ejecutar	% por ejecutar
Aporte distrital - Ejecución obras Unión Temporal Cartagena de Indias 2018	59.155.066.522,00	59.155.066.522,00	100%	59.155.066.522,00	59.155.066.522,00	136.632.797,94	26.438.946.394,30	45%	32.852.752.925,64	55%
Aportes distritales Interventoría - Universidad de Cartagena	4.284.818.477,00	4.284.818.477,00	100%	4.284.818.477,00	4.284.818.477,00	7.236.472,38	428.481.844,70	10%	3.863.573.104,68	90%
Subsidios nacionales - Ejecución obras Unión Temporal Cartagena de Indias 2018	42.293.256.666,00	-	0%	-	-	-	-	0%	42.293.256.666,00	100%
Rendimientos financieros	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	0%
TOTAL	105.733.141.665,00	63.439.884.999,00	60%	63.439.884.999,00	63.439.884.999,00	143.869.270,32	26.867.428.239,00	42%	79.009.582.696,32	

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Av. Crisanto Luque Diag. 22 No 47B – 23. Teléfono: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

El proyecto está financiado con aportes de la nación, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un 40% del costo de la obra, que equivale a \$42 mil 293 millones 256 mil 666 pesos; el 60% restante lo aporta el Distrito de Cartagena de Indias, que equivale a un valor de \$63 mil 439 millones 884 mil 999 pesos, para un costo total de \$105 mil 733 millones 141 mil 665 pesos.

Del aporte del distrito, se destinó un 93,24% para el rubro **“Aporte distrital - Ejecución obras Unión Temporal Cartagena de Indias 2018”**, con un valor de \$59 mil 155 millones 66 mil 522 pesos, para la contratación de la Unión temporal; y el 6.76%, o sea \$4 mil 284 millones 818 mil 477 pesos, para labores de interventoría, que fue adjudicada a la Universidad de Cartagena a través del contrato interadministrativo 001 del 9 de julio de 2020, afectando el rubro presupuestal **“Aportes distritales Interventoría - Universidad de Cartagena”**. Estos recursos fueron comprometidos en un 100%, de los cuales se ha pagado, un 45% del contrato, o sea \$26 mil 438 millones 946 mil 394 pesos, quedando por ejecutar la suma de \$32 mil 852 millones 752 mil 925 pesos; del contrato de interventoría se ha pagado el 10%, o sea \$428 millones 481 mil 844 pesos, quedando un saldo por \$3 mil 863 millones 573 mil 105 pesos. Hay que tener en cuenta que estos valores incluyen los rendimientos financieros generados, en cuantía de 143 millones 869 mil 270 pesos.

El aporte de la nación se presupuestó en el rubro **“Subsidios nacionales - Ejecución obras Unión Temporal Cartagena de Indias 2018”**, el cual no ha sido comprometido, y que se entiende que será ejecutado para la etapa 5 del proyecto.

CONCLUSIONES

Analizados los documentos y pruebas recopilados a lo largo de la presente investigación fiscal se tiene que:

1. El 7 de noviembre de 2018 se conformó la UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ – ETAPA 3 Y 4 identificada con NIT. 901.266.606-3, para efectos de presentar propuestas de manera conjunta a la convocatoria 123 Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA ante FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
2. La UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ – ETAPA 3 Y 4, resultó habilitada en la convocatoria 123, resultando beneficiario del proyecto Ciudadela la paz etapa 3 y 4, el cual tiene dentro de su alcance la construcción de 1.000 soluciones habitacionales de tipo VIPA en las condiciones técnico, jurídica y financieras establecida en la convocatoria 123.
3. El 26 de junio de 2019 se conformó la UNION TEMPORAL PROYECTO CIUDADELA LA PAZ – FASE 3 (ETAPA 5) identificada con NIT. 901.347.708-4,

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Av. Crisanto Luque Diag. 22 No 47B – 23. Teléfono: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

para efecto de presentar propuesta de manera conjunta a la Convocatoria 126 de Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA ante FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

4. La UNION TEMPORAL PROYECTO CIUDADELA LA PAZ – FASE 3 (ETAPA 5), resultó habilitada en la convocatoria 126, resultando beneficiario del proyecto Ciudadela la paz fase 3 etapa 5, el cual tiene dentro de su alcance la construcción de 824 soluciones habitacionales de tipo VIPA en las condiciones técnicas, jurídicas y financieras establecida en la convocatoria 126.
5. El 20 de diciembre de 2019, con ocasión a la unidad de materia evidente entre los dos proyectos, las partes para efecto de regular las condiciones de ejecución del mismo en los aspectos técnicos, jurídicos y financiero, suscribieron Otrosí N°1 a los documentos de conformación de la UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ – ETAPA 3 Y 4 y UNION TEMPORAL PROYECTO CIUDADELA LA PAZ – FASE 3 (ETAPA 5).
6. El 28 de febrero de 2020 se le solicitó al comité Técnico fiduciario de Fidubogotá, la unificación de las dos propuestas en un solo proyecto, la cual fue concedida el 10 de marzo, configurándose el proyecto a ejecutar es CIUDADELA LA PAZ – ETAPA 3, 4 y 5.
7. La cláusula décima tercera del otrosí N° 1, quedará así: **OBLIGACIONES DE LA UNION TEMPORAL CARTAGENA DE INDIAS 2018**. 1). La UNION TEMPORAL CARTAGENA DE INDIAS 2018, ejecutará la construcción de las mil ochocientas veinticuatro (1.824) viviendas VIP correspondiente al proyecto CIUDADELA LA PAZ – ETAPA 3, 4 y 5.
8. El valor total del proyecto es de \$105.733.141.665; el 40% corresponde fuente del gobierno nacional por valor de \$42.293.256.666 y el 60% correspondiente a la fuente del gobierno distrital por valor de \$63.439.884.999.
9. El 7 de mayo de 2020 se modificó el otrosí N° 1, la cláusula quinta quedará así: **PLAZO DE EJECUCION DEL PROYECTO**. El plazo de ejecución del proyecto será hasta 15 meses.
10. El proyecto Ciudadela La Paz Etapa 3, 4 y 5., se encuentra en etapa de ejecución
11. El 9 de julio de 2020 se suscribió el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CORVIVIENDA - UNIVERSIDAD DE CARTAGENA, cuyo objeto es la Interventoría, técnica, ambiental, administrativa, financiera y jurídica para la construcción de 1.824 soluciones de vivienda del proyecto Ciudadela la paz, etapa 3, 4 y 5, por un plazo de ejecución de 17 meses.
12. El aporte distrital fue comprometido en un 100%, de los cuales se ha pagado, un 45% del contrato, o sea 26 mil 438 millones 946 mil 394 pesos, quedando por ejecutar la suma de 32 mil 852 millones 752 mil 925 pesos; del contrato de interventoría se ha pagado el 10%, o sea 428 millones 481 mil 844 pesos, quedando un saldo por 3 mil 863 millones 573 mil 105 pesos

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Av. Crisanto Luque Diag. 22 No 47B - 23. Teléfono: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

13. El aporte de la nación al proyecto, se presupuestó en el rubro “**Subsidios nacionales - Ejecución obras Unión Temporal Cartagena de Indias 2018**”, el cual no ha sido comprometido.

RESPUESTA O CONCLUSION

En cuanto a la falta de tipo fiscal, no se podría determinar de momento en la presente investigación, ni la existencia de un presunto detrimento patrimonial, hasta tanto no se firme el acta de recibo final del proyecto Ciudadela la paz, etapa 3, 4 y 5.

Esta comisión sugiere que la denuncia se retome una vez se firme el acta de recibo final del proyecto Ciudadela la paz, etapa 3, 4 y 5.

En virtud a lo anterior, y teniendo en cuenta que el sujeto de control no dio respuesta al informe preliminar, el mismo queda en firme y no se suscribe plan de mejoramiento, toda vez que de momento no se podría determinar la existencia de un presunto detrimento patrimonial.

Atentamente



HERNAN MADRID CONTRERAS

Contralor Distrital de Cartagena de Indias (E)

Proyectó/elaboró: Comisión Auditora

Revisó: Wilmer Salcedo Misas – Director Técnico de Auditoría Fiscal. (E)

