



Cartagena de Indias D. T., y C; 06 de octubre de 2022  
**DC- OF- EX 116 06-10-2022**

Doctor

**NÉSTOR CASTRO CASTAÑEDA**

Representante Legal

Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – CORVIVIENDA  
Ciudad

**Asunto: Informe Definitivo Auditoria Financiera y de Gestión Vigencia 2021**

Cordial saludo

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en cumplimiento del Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial – PVCFT vigencia 2022, practicó Auditoria Financiera y de Gestión a la entidad a su cargo, con el propósito de de establecer si los estados financieros y el presupuesto reflejan razonablemente sus resultados; así como también si el presupuesto cumple con los principios establecidos y sirve como instrumento de planeación y gestión; de igual forma verificar si la gestión fiscal fue realizada de forma económica, eficiente y eficaz comprobando que todas las operaciones y transacciones realizadas por el sujeto de control, fueron acorde a las normas prescritas por las autoridades competentes.

Una vez analizada la contradicción que su Despacho formuló al informe Preliminar de auditoría, se procede a comunicar el informe final del mencionado ejercicio.

Adicionalmente, y en virtud de lo establecido en la Resolución Reglamentaria N°104 del 10 de marzo de 2017, dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes al recibo del presente informe de auditoría, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – CORVIVIENDA, deberá hacer llegar a este órgano de control fiscal un Plan de Mejoramiento, el cual debe contener las acciones correctivas que se desarrollarán para corregir los hechos referenciados en los hallazgos, los responsables de su ejecución, el tiempo necesario para su aplicación, así mismo en este plan la entidad debe adicionar las observaciones y acciones pendientes de cumplimiento o que se encontraban en ejecución en la vigencia anterior.

Atentamente

**MIGUEL MARTINEZ CORONADO**  
Contralor Distrital de Cartagena de Indias (E)

Revisó: Hernando Pertuz Corcho  
Director Técnico de Auditoria Fiscal

Anexos: Cuarenta y siete (47) folios  
Plan de Mejoramiento para suscribir

Elaboró: Gladis Ávila Marengo  
Auxiliar Administrativo (e)



**INFORME DE AUDITORIA**

**DIRECCIÓN TÉCNICA DE AUDITORIA FISCAL**

**AUDITORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, VIGENCIA 2021**  
**Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena**  
**CORVIVIENDA**

**INFORME FINAL**

**CARTAGENA DE INDIAS D. T. y C.**  
**Octubre de 2022**



**INFORME DE AUDITORIA**

**MIGUEL MARTÍNEZ CORONADO**  
Contralor Distrital

**HERNANDO PERTUZ CORCHO**  
Director Técnico de Auditoria Fiscal

**ANTONIO SÁNCHEZ BALLESTEROS**  
Supervisor

**EQUIPO DE AUDITORÍA**

**ROBERTO MORALES ROMERO**  
Líder de auditoría

**FRANCISCO JAVIER ARCIA AGUAS**  
Auditor

**ISADORA SALAS DIAZ**  
Auditor

**MARIA CRISTINA GONZÁLEZ AVILA**  
Apoyo de Auditor

**ROSIRIS PERTUZ JIMENEZ**  
Apoyo de Auditor

**YESSICA HUDSON RIVAS**  
Apoyo Externo





**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
1. Hechos Relevantes	4
2. Carta De Conclusiones	5
2.1 Sujeto De Control Y Responsabilidad	5
2.2 Responsabilidad De La Contraloría Distrital De Cartagena	6
2.3 Objetivo General	7
2.3.1 Objetivos Específicos	7
2.4 Opinión Financiera 2021	8
2.5 Opinión Sobre El Presupuesto 2021	9
2.6 Concepto Sobre La Gestión 2021	11
2.7 Concepto Sobre La Calidad Y Eficiencia Del Control Fiscal Interno	12
2.8 Concepto Sobre La Efectividad Del Plan De Mejoramiento	13
2.9 Concepto Sobre La Rendición De La Cuenta	13
2.10 Fenecimiento De La Cuenta Fiscal	14
2.11 Hallazgos De Auditoría	15
2.12 Denuncias Fiscales	15
2.13 Plan De Mejoramiento	15
3. Muestra De Auditoría	16
4. Resultados del Proceso Auditor	18
4.1 Macroproceso Financiero	18
4.2 Macroproceso Presupuestal	24
4.3 Atención A Denuncias Fiscales	38
5. Relación De Hallazgos	42
ANEXOS	43
OTROS ANEXOS	46



**1. HECHOS RELEVANTES**

Son aquellas situaciones que, a juicio de la Contraloría Distrital de Cartagena, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros, el presupuesto y la gestión. Estos puntos han sido tratados en el contexto de esta auditoría de los estados financieros en su conjunto, así como del presupuesto y en la formación de la opinión de la Contraloría Distrital de Cartagena sobre éstos, y no expresa una opinión por separado. Además de los temas descritos en la sección Fundamento de Opinión, la Contraloría Distrital de Cartagena ha determinado que los puntos que se describen a continuación son hechos relevantes de esta auditoría:

Los ingresos de CORVIVIENDA se vieron afectados producto de la pignoración de los recursos por parte de la Secretaria de Hacienda Distrital, debido a que el crédito interno realizado por la Alcaldía Distrital de Cartagena en la vigencia 2020, fue orientado al desarrollo misional de la entidad. La afectación es la resultante de la pignoración del 100% de los recursos convenidos, y dado a que el empréstito no fue desembolsado por esa misma cantidad, se encuentran unos recursos cautivos, a los cuales CORVIVIENDA no puede acceder, lo cual afecta en gran medida el proceso misional.

Otro aspecto a destacar es que la entidad, presenta debilidades en lo que tiene que ver con la rendición de cuenta a los entes de control, tales como la Contaduría General de la Nación y la Contraloría Distrital.

En el proceso auditor se pudo evidenciar diferencias en varios de los formatos subidos a la plataforma SIA Contraloría y SIA Observa, con relación a otras plataformas como la plataforma CHIP y SECOP

Las diferencias presentadas en dichos formatos, son un riesgo para el proceso auditor, que puede llevar a errores y dificulta el control por parte de esta Contraloría, además, connota debilidades manifiestas en el control interno de la entidad.



**2. CARTA DE CONCLUSIONES**

Doctor

**NÉSTOR CASTRO CASTAÑEDA**

Representante Legal

Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA  
Ciudad

Asunto: Informe Preliminar de Auditoria Financiera y de Gestión

Respetado doctor.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo 04 de septiembre 18 de 2019, en consonancia con el artículo 4 del Decreto Ley Reglamentario 403 de 2020, practicó auditoría a los estados financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, para la vigencia 2021, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las notas. Así mismo, con fundamento en el artículo 268 de la Constitución Política, realizó auditoria al presupuesto de la misma vigencia.

Conforme lo establece la Guía de Auditoría Territorial - GAT adoptada por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias mediante la Resolución N.º 075 del 3 de marzo de 2021, este informe de auditoría contiene: la opinión sobre los estados financieros, la opinión sobre el presupuesto y el concepto sobre la gestión.

**2.1 SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD**

De acuerdo a lo establecido en el marco normativo definido por la Contaduría General de la Nación – CGN en la Resolución 533 de 2015 y sus modificatorios, el Decreto 111 de 1996 – Estatuto Orgánico del Presupuesto, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, es responsable de preparar y presentar los estados financieros y cifras presupuestales de conformidad con la normatividad aplicable en cada caso, además es responsable de establecer el control interno necesario que permita que toda la información reportada a la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias se encuentre libre de incorrección material debida a fraude o error.



## INFORME DE AUDITORIA

### 2.2 RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE CARTAGENA

La responsabilidad de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros y el presupuesto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error y emitir un informe que contenga las opiniones sobre si están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los marcos de información financiera y presupuestal. Además, un concepto sobre control interno fiscal. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las ISSAI siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados financieros o presupuesto.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, ha llevado a cabo esta auditoría financiera y de gestión, de conformidad con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadas Superiores - ISSAI, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), Resolución N° 042 del 27 de enero de 2021, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA DE AUDITORÍA TERRITORIAL - GAT, EN EL MARCO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA ISSAI"*

Como parte de una auditoría de conformidad con las ISSAI, la Contraloría Distrital de Cartagena a través de su equipo auditor aplica juicio profesional, mantiene una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría y cumple con los requerimientos de ética, en relación con la independencia. Así mismo:

- Identifica y  
valora los riesgos de incorrección material en los estados financieros y el presupuesto, debido a fraude o error, diseña y aplica procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  
- Obtiene conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.



## INFORME DE AUDITORIA

- Evalúa la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Evalúa la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- Comunica con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias ha comunicado con los responsables de la dirección del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y las observaciones significativas de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada, en el transcurso de la auditoría.

### 2.3 OBJETIVO GENERAL

Efectuar auditoría financiera y de gestión a CORVIVIENDA vigencia fiscal 2021, con el fin de establecer si los estados financieros y el presupuesto reflejan razonablemente sus resultados; así como también si el presupuesto cumple con los principios establecidos y sirve como instrumento de planeación y gestión; de igual forma verificar si la gestión fiscal fue realizada de forma económica, eficiente y eficaz comprobando que todas las operaciones y transacciones realizadas por el sujeto de control, fueron acordes a las normas prescritas por las autoridades competentes..

#### 2.3.1 Objetivos específicos

- Comprender y entender la naturaleza jurídica del sujeto de control
- Identificar los riesgos sobre la gestión fiscal partiendo del conocimiento del sujeto de control
- Identificar y gestionar el riesgo de auditoria en la fase de planeación con base en los criterios de auditoría, el alcance y las características del asunto a auditar.
- Identificar, comprender y evaluar los riesgos inherentes al fraude, al control y de detección a los que está expuesto el sujeto de control
- Establecer si los estados financieros del sujeto de control reflejan razonablemente el resultado de sus operaciones y los cambios en su situación financiera, comprobando que en la elaboración de los mismos y en las transacciones y operaciones que las originaron, se observaron y cumplieron las normas prescritas por, las autoridades competentes y los principios de contabilidad universalmente aceptados o prescritos por el contador general.





## INFORME DE AUDITORIA

- Emitir un concepto sobre la programación, aprobación y ejecución de los ingresos y gastos presupuestales.
- Verificar el cumplimiento de los principios de eficiencia y eficacia en lo concerniente al manejo de los recursos apropiados al presupuesto del sujeto de control.
- Verificar el cumplimiento de los objetivos misionales en lo relacionado con los planes, programas y proyectos adoptados por el sujeto de control, en la vigencia auditar
- Emitir pronunciamiento sobre la cuenta fiscal rendida, en cuanto al FENECIMIENTO de la misma, una vez se opine sobre los estados financieros y se conceptúe sobre la gestión.

### 2.4 OPINIÓN FINANCIERA 2021

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias ha auditado los Estados Financieros de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, que comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, a 31 de diciembre de 2021, así como las Notas Explicativas de los Estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

#### 2.4.1 Fundamento de la opinión

La evaluación de los Estados Financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA correspondientes al periodo 2021, tuvo como alcance el análisis de la evaluación de los hechos económicos ocurridos durante la mencionada vigencia y selectivamente en transacciones en cuentas contables representativas

La información contenida en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021, así como la reportada en el Sistema Integrado de Auditoría–SIA correspondiente a la misma vigencia, muestran fielmente los valores registrados en los libros de contabilidad, según anexos de balance a 31 de diciembre de 2021.

A pesar de presentar pérdidas durante la vigencia 2021, se observó que la información de los estados financieros es veraz, consistente y acorde con la realidad, sin embargo evidenciaron incorrecciones en las cuentas de otros activos y en cuentas por pagar.



### 2.4.2. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

La Contraloría Distrital de Cartagena emite una **OPINIÓN LIMPIA O SIN SALVEDADES**, de acuerdo con lo descrito en el fundamento de la opinión, los Estados Financieros de CORVIVIENDA presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera a 31 de diciembre de 2021, y los resultados de sus operaciones en dicha vigencia, de conformidad con el marco normativo para entidades de gobierno, que contempla los principios y normas de contabilidad prescritos por la Contaduría General de la Nación.

La entidad cuenta con la liquidez suficiente para atender sus obligaciones a corto plazo. Respecto a su endeudamiento, este indicador muestra que el 18% del total de los activos corresponde a obligaciones. Por último, tiene solvencia suficiente para cubrir el total de sus obligaciones con sus activos. En síntesis, los indicadores muestran una situación positiva, respecto del análisis de estos indicadores.

### 2.4.3 OPINIÓN DE CONTROL INTERNO CONTABLE

Esta comisión valoró las actividades de control interno realizada en la entidad, revisó el cuestionario destinado para este propósito y apoyado en las evidencias evaluadas en la etapa de ejecución, se otorga una calificación de 4,30 puntos a los procedimientos de control interno llevado a cabo por la entidad, lo cual indica que se cumple de manera eficiente. En esta evaluación se atendió lo preceptuado por la Resolución 193 de 2016, la cual incorpora como procedimiento transversal de la contabilidad pública al control interno.

### 2.5 OPINIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO 2021

Con base en el artículo 38 de la Ley 42 de 1993, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, ha auditado el sistema y resultados presupuestales de la vigencia 2021, que comprende:

- Estados que muestren en detalle, según el decreto de liquidación anual del presupuesto
- Los reconocimientos y los recaudos de los ingresos corrientes y recursos de capital contabilizados durante el ejercicio cuya cuenta se rinde, con indicación del cómputo de cada renglón y los aumentos y disminuciones con respecto al cálculo presupuestal
- Estados que muestren la ejecución de los egresos o ley de apropiaciones, detallados según el decreto de liquidación anual del presupuesto, presentando en forma comparativa la cantidad apropiada inicialmente, sus modificaciones y el total resultante, el monto de los gastos ejecutados, de las reservas constituidas al liquidar el ejercicio, el total de los gastos y reservas y los saldos.

## INFORME DE AUDITORIA

- Estado comparativo de la ejecución de los ingresos y gastos contemplados en los dos primeros estados mencionados, en forma tal que se refleje el superávit o déficit resultante.
- Detalle de los gastos pagados durante el año fiscal cuya cuenta se rinde, con cargo a las reservas de la vigencia inmediatamente anterior y los saldos de las distintas cuentas que conforman el tesoro.

### 2.5.1 Fundamento de la opinión

La Contraloría Distrital de Cartagena, evidenció que el presupuesto de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA cumplió con sus parámetros legales tanto en el ingreso como el gasto, además para esta vigencia es importante manifestar que los ingresos de la entidad se vieron afectados debido a la pignoración de los recursos por parte de la Secretaria de Hacienda Distrital como contraprestación del crédito interno realizado por la Alcaldía Distrital de Cartagena en la vigencia 2020.

En la ejecución del presupuesto de ingresos no se revelan los recaudos de algunos rubros y con relación al presupuesto de gastos se observa diferencias en la información reportada en las diferentes plataformas.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias es independiente del sujeto de control de conformidad con la Constitución Política de Colombia; y los auditores cumplen con los requerimientos de ética contenidos en correspondiente código de integridad y que son aplicables a esta auditoría. Además, la Contraloría Distrital de Cartagena ha cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. La Contraloría Distrital de Cartagena considera que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir la opinión.

### 2.5.2 Opinión Presupuestal

Como resultado del análisis realizado a la información presupuestal, se emite una **OPINIÓN CON SALVEDADES**, el presupuesto de CORVIVIENDA, presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación presupuestal de enero 1 a 31 diciembre de 2021, excepto por lo descrito en el fundamento de la opinión, en cuanto a los momentos de programación, ejecución y cierre, al igual que los resultados de sus operaciones por el año que terminó en esta fecha, de conformidad con los principios y normas prescritas por las autoridades competentes, de acuerdo con el Decreto 111 de 1996 y demás normatividad aplicable, aplicados sobre una base consistente y uniforme con respecto a la del año anterior.

## 2.6 CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DE LA INVERSIÓN Y DEL GASTO

El artículo 2° del Decreto 403 de 2020, establece que "...el control fiscal es la función pública de fiscalización de la gestión fiscal de la administración y de los particulares o"

## INFORME DE AUDITORIA

*entidades que manejen fondos o bienes públicos, que ejercen los órganos de control fiscal de manera autónoma e independiente de cualquier otra forma de inspección y vigilancia administrativa, con el fin de determinar si la gestión fiscal y sus resultados se ajustan a los principios, políticas, planes, programas, proyectos, presupuestos y normatividad aplicables y logran efectos positivos para la consecución de los fines esenciales del Estado, y supone un pronunciamiento de carácter valorativo sobre la gestión examinada (...)*”.

Es así como la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, emite concepto **FAVORABLE** sobre la gestión de inversión (Planes, programas y proyectos) y del gasto (adquisición, recepción y uso de bienes y servicios), de acuerdo con lo establecido en la Guía de Auditoría Territorial – GAT, en el marco de las normas internacionales ISSAI, teniendo en cuenta: inversión, operación y funcionamiento; gestión contractual y adquisición, recepción y uso de bienes y servicios.

### 2.6.1 Fundamento del concepto

En la evaluación practicada a los planes, programas y proyectos de CORVIVIENDA, mediante el presupuesto 2021, se verificó el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Acción y el Plan Estratégico de entidad, en términos de cantidad, calidad, oportunidad, resultados y coherencia con los objetivos institucionales, con el fin de conceptualizar en qué medida se cumplen los objetivos estratégicos, los planes, programas y proyectos adoptados por la entidad durante la vigencia 2021, en el análisis se identificaron deficiencias en cuanto a la gestión de los planes, programas y proyectos, consistente en una baja ejecución en el cumplimiento de las actividades del proyecto frente a los recursos ejecutados, como se muestra a continuación:

ANÁLISIS DE AVANCE PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS			
PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTA L	% AVANCE
MEJORO MI CASA	Casa digna vida digna	100	47.39
	Mejoramiento de vivienda con recursos propios	100	47,39
MI CASA A LO LEGAL	1. Titulación por cesión gratuita	99.68	28.17
	2. Saneamiento y legalización de predios particulares		

En la evaluación practicada a la gestión contractual se verificó el cumplimiento de los principios de la gestión fiscal en las etapas precontractual, contractual y de liquidación. Con base en la muestra contractual auditada se identificaron deficiencias en la publicación de las diferentes etapas en la plataforma SECOP.

## 2.7 CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO




## INFORME DE AUDITORIA

En cumplimiento del numeral 6° del artículo 268 de la Constitución Política de Colombia, Contraloría Distrital de Cartagena de Indias evaluó los riesgos y controles establecidos por el sujeto de control conforme a los parámetros mencionados en la Guía de Auditoría Territorial en el Marco de las Normas Internacionales de Auditoría ISSAI.

Teniendo en cuenta el resultado obtenido en la evaluación al diseño del control se determinó un resultado de **CON DEFICIENCIAS** y que la evaluación a la efectividad de los controles arrojaron un resultado de **CON DEFICIENCIAS**; la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias teniendo en cuenta la siguiente escala de valoración establecida en la Guía de Auditoría Territorial:

Rangos de ponderación CFI	
De 1.0 a 1.5	Efectivo
De > 1.5 a 2.0	Con deficiencias
De > 2.0 a 3.0	Inefectivo

La Contraloría Distrital de Cartagena emite un concepto **EFFECTIVO** dado que, de acuerdo a los criterios establecidos, la eficiencia y calidad del control interno fiscal arrojó una calificación de 1,4 puntos como se ilustra en el siguiente cuadro:

PROCESO	VALORACIÓN DISEÑO DE CONTROL – EFICIENCIA (25%)	RIESGO COMBINADO (Riesgo inherente “Diseño del control)	VALORACIÓN DE EFECTIVIDAD DE LOS CONTROLES (75%)	CALIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL INTERNO
GESTIÓN FINANCIERA	EFICIENTE	BAJO	CON DEFICIENCIAS	1,4
GESTIÓN PRESUPUESTAL	PARCIALMENTE ADECUADO	MEDIO	CON DEFICIENCIAS	
<b>Total General</b>	PARCIALMENTE ADECUADO	BAJO	CON DEFICIENCIAS	<b>EFFECTIVO</b>

La Oficina Asesora de Control Interno de la entidad realizó las auditorías internas establecidas en el plan de auditorías y adelantó en debida forma los seguimientos a los planes de mejoramiento tanto interno como los suscritos con este ente de control.

En cuanto a la gestión del riesgo, se observa desactualización de la matriz de riesgos en cada uno de los procesos, y deficiencias en la identificación y valoración del riesgo que garantice el diseño de controles efectivos que garanticen los resultados de la gestión.

### 2.8 CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

El Plan de Mejoramiento con corte a 31 de diciembre de 2020 y reportado a la Contraloría Distrital de Cartagena, comprende siete (7) hallazgos, a los cuales se les efectuó el seguimiento correspondiente de acuerdo con la resolución interna de





**INFORME DE AUDITORIA**

planes de mejoramiento, obteniendo un concepto de **CUMPLE** como resultado del seguimiento a las acciones de mejoramiento implementadas por Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA de acuerdo con el puntaje atribuido de **94.29 puntos**, como se evidencia en el siguiente cuadro:

RESULTADO EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	100,0	0,20	20,0
Efectividad de las acciones	92,9	0,80	74,3
<b>CUMPLIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO</b>		<b>1,00</b>	<b>94,29</b>
<b>Concepto a emitir cumplimiento Plan de Mejoramiento</b>		<b>Cumple</b>	

Fuente: Papel de trabajo PT-06 AF Evaluación Plan de Mejoramiento V1.0

**2.9 Concepto sobre la rendición de la cuenta**

CORVIVIENDA rindió la cuenta de la vigencia 2021, de dieciséis (16) formatos fuera de los términos establecidos por la Contraloría Distrital de Cartagena, a través de la Resolución No 017 de enero de 2.009. *“Por medio de la cual se prescribe la forma, términos y procedimientos para la rendición electrónica de la cuenta e informes, que se presentan a la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias”*

Una vez verificados los documentos que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas a través de las variables de oportunidad, suficiencia y calidad evaluadas, se emite un concepto **Favorable** de acuerdo con una calificación de **91,4** sobre 100 puntos, observándose que CORVIVIENDA cumplió, con la oportunidad, suficiencia y calidad en la rendición de la cuenta.

No obstante cabe aclarar que se presentaron debilidades en la variable de oportunidad, específicamente, en la rendición del periodo julio – diciembre; en la cual se rindieron dieciséis (16) formatos el día 01 de abril de 2022, lo cual redujo el puntaje de dicha variable a 79.5 puntos, de igual forma la variable de calidad se cumplió parcialmente, como se señala en el desarrollo de las observaciones planteadas.

**El resultado de la calificación de la rendición de la cuenta se detalla en el siguiente cuadro:**

RENDICION Y REVISION DE LA CUENTA			
VARIABLES	CALIFICACIÓN PARCIAL	PONDERADO	PUNTAJE ATRIBUIDO
Oportunidad en la rendición de la cuenta	79.5	0.1	7.95
Suficiencia (diligenciamiento total de formatos y anexos)	96.2	0.3	28.85
Calidad (veracidad)	91.0	0.6	54.62



## INFORME DE AUDITORIA

CUMPLIMIENTO EN RENDICION Y REVISION DE LA CUENTA	91.4
Concepto rendición de cuenta a emitir	Favorable

Fuente: Papel de Trabajo PT-26 AF Evaluación Rendición de la Cuenta V2.1

### 2.10 FENECIMIENTO DE LA CUENTA FISCAL

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias como resultado de la Auditoría adelantada, **FENECE** la cuenta rendida por Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA para la vigencia fiscal 2021, como resultado de la Opinión a los estados financieros **Limpia o Sin Salvedades**, la Opinión Presupuestal **Limpia o Sin Salvedades**, y el Concepto sobre la gestión **Con Observaciones**, lo que arrojó una calificación consolidada de 97,5%; como se observa en la siguiente tabla:

CALIFICACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL INTEGRAL - Versión 1.0

MACROPROCESO	PROCESO	PONDERACIÓN	PRINCIPIOS DE LA GESTIÓN FISCAL			CALIFICACIÓN POR PROCESO	CONCEPTO/ OPINIÓN
			EFICACIA	EFICIENCIA	ECONOMÍA		
GESTIÓN PRESUPUESTAL	GESTIÓN PRESUPUESTAL	EJECUCIÓN DE INGRESOS	10%	75,0%		10,0%	OPINIÓN PRESUPUESTAL  Con salvedades
		EJECUCIÓN DE GASTOS	10%	100%		10,0%	
	GESTIÓN DE LA INVERSIÓN Y DEL GASTO	GESTIÓN DE PLAN ESTRATÉGICO CORPORATIVO O INSTITUCIONAL	30%	96,6%	89,7%	30,0%	CONCEPTO GESTIÓN INVERSIÓN Y GASTO  Favorable
		GESTIÓN CONTRACTUAL	50%	100%		100,0%	
	TOTAL MACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL	100%	96,5%	89,7%	100,0%	93,3%	57,3%
GESTIÓN FINANCIERA	ESTADOS FINANCIEROS	100%	100,0%			100,0%	OPINIÓN ESTADOS FINANCIEROS Limpia o sin salvedades
	TOTAL MACROPROCESO GESTIÓN FINANCIERA	100%	100,0%			100,0%	0,0%
TOTAL PONDERADO	TOTALES			87,2%	89,7%	100,0%	97,3%
	CONCEPTO DE GESTIÓN			EFICAZ	EFICIENTE	ECONOMICA	
	FENECIMIENTO						

### 2.11 Hallazgos de auditoría

En el desarrollo de la presente auditoría se establecieron cinco (5) Hallazgos administrativos como se relacionan a continuación:

Tipo de observación	Cantidad	Valor en pesos
1. Administrativos (total)	5	
2. Disciplinarios	0	
3. Penales	0	
4. Fiscales	0	
5. Sancionatorios	0	
6. Sin incidencia	5	



## INFORME DE AUDITORIA

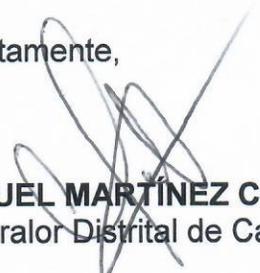
### 2.12 Insumo

En el desarrollo de la auditoria, se incorpora insumo proveniente de la Contraloría General de la Republica, mediante solicitud Sipar 2022-232708-80134-NC, trasladada por competencia a la Contraloría Distrital de Cartagena, por valor indeterminado, producto de posibles sobre costos con ocasión de futuras acciones legales en contra de CORVIVIENDA, por el no pago de facturas presentadas con ocasión de obras terminadas, mayores cantidades de obra y obras adicionales.

### 2.13 Plan de mejoramiento

La Entidad debe diseñar y presentar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor, que se habla en los párrafos que preceden en virtud de la Resolución Reglamentaria No 104 del 10 de marzo de 2017, emitida por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias dentro de los ocho (08) días siguientes al recibo del presente informe definitivo.

Atentamente,

  
**MIGUEL MARTÍNEZ CORONADO**  
Contralor Distrital de Cartagena (e)

*Aprobó: Hernando Pertuz Corcho- DTAF*

*Revisó: Antonio Sánchez Ballesteros – Supervisor*

*Proyectó: Equipo auditor*

**3. MUESTRA DE AUDITORÍA**

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, rindió Trescientos Sesenta y Siete (367) contratos por valor de \$49.473.954.240, de los cuales para el desarrollo de la auditoría se determinaron Veintisiete (27) contratos como parte de la muestra por \$10.272.032.203, equivalente al 20,76% de la ejecución de los recursos.

De la muestra seleccionada, se verificó el cumplimiento de los principios generales de economía, transparencia, responsabilidad y selección objetiva. De igual forma, se verificó el cumplimiento de los estudios previos acorde a los requisitos de ley, tales como; los análisis de necesidades técnicas, presupuestales, jurídicas, de conveniencia, de la modalidad de contratación, de las calidades a cumplir y de la justificación del valor de la contratación, entre otros. A continuación, se presenta la contratación rendida, la cual fue objeto de la muestra de contratación:

No.	Número Del Contrato	Objeto Contractual	Valor Del Contrato	Nombre del Contratista
1	LP-002-2021	EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO DE CARTAGENA, EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORA MI CASA COMPROMISO DE TODOS	3.415.330.939	CONSORCIO MEJORAMIENTO MI CASA - MJ
2	CM-01-2021	REALIZAR LA CONTRATACIÓN DE INTERVENTORÍA TÉCNICA ADMINISTRATIVA FINANCIERA CONTABLE AMBIENTAL SOCIAL Y JURÍDICA PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO DE CARTAGENA EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORA MI CASA COMPROMISO DE TODOS	170.717.400	CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIONES RAM SAS
3	144	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA EN EL PROGRAMA JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA	32.000.000	AURORA MARIA GARCIA MONTES
4	052	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES A TRAVÉS DE LA ASESORÍA JURÍDICA ESPECIALIZADA EN EL PROGRAMA MI CASA A LO LEGAL DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA.	32.000.000	BORYS JOSE SIERRA TAMARA
5	051	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA	28.000.000	LUZMILA PERTUZ THERAN
6	078	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA	32.000.000	HAROLD KORTRIGHT RIPOLL
7	203	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL CORVIVIENDA	24.000.000	JORGE MARIO RUIDIAZ GOMEZ
8	LP-004-2017-04	ADICIONAR EL VALOR Y PLAZO DEL CONTRATO CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE TORRES DE APARTAMENTOS DE CUATRO PISOS CON SISTEMA INDUSTRIALIZADO Y OBRAS DE URBANISMO DE LA CIUADDELA DE LA PAZ EN EL BARRIO EL POZÓN.	5.651.451.090	UNION TEMPORAL CIUADDELA DE LA PAZ
9	CONSULTORIA 026-2017	ADICIONAR EL VALOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA CUYO OBJETO ES INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y JURÍDICA PARA LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE TORRES DE APARTAMENTOS DE CUATRO PISOS EN CIUADDELA DE LA PAZ BARRIO EL POZÓN	180.752.897	UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
10	MC-006-2020	SUMINISTRO DE ELEMENTOS LITOGRAFICOS, DISTINTIVOS Y PROMOCIONALES, INCLUIDO DISEÑO DE LOS MISMOS, PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE CORVIVIENDA PARA LA VIGENCIA 2020.	15.752.495	DISLUMBRA S.A.S.
11	133	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADA PARA ASESORAR LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA MEJORA MI CASA COMPROMISO TODOS DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA	40.000.000	ARMELY GARCIA ARRIETA
12	OC-78480	COMPRA DE LICENCIAS PARA CORVIVIENDA, MEDIANTE ACUERDO MARCO DE PRECIOS CCE-925-AMP-2019.	121.947.550	UNION TEMPORAL SOFT IG.3
13	156	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN	41.360.000	PRIXMASOL S.A.S





**INFORME DE AUDITORIA**

No.	Número Del Contrato	Objeto Contractual	Valor Del Contrato	Nombre del Contratista
		MEDIANTE LA MODALIDAD DE SOFTWARE COMO SERVICIO SAAS PARA LA PUESTA EN SERVICIO Y EL ACCESO A LA PLATAFORMA SAFE WEB QUE PERMITE EL REGISTRO SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA CONTABILIDAD PRESUPUESTO TESORERÍA MININA ORDENES DE PAGO CONTRATACIÓN Y TRAZABILIDAD DE CUENTAS DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE CARTAGENA CORVIVIENDA		
14	OC 74672	COMPRA DE EQUIPOS TECNOLÓGICOS Y PERIFÉRICOS PARA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL CORVIVIENDA MEDIANTE ACUERDO MARCO DE PRECIOS CCE-925-AMP-2019	15.996.619	GRUPO EMPRESARIAL CREAR DE COLOMBIA SAS
15	OC-78228	SUMINISTRO NO. OC-78228-2021, COMPRA DE EQUIPOS TECNOLÓGICOS Y PERIFÉRICOS PARA CORVIVIENDA, MEDIANTE ACUERDO MARCO DE PRECIOS CCE925-AMP-2019.	39.559.789	NUEVA ERA SOLUCIONES S.A.S.
16	OC 74671	COMPRA DE EQUIPOS TECNOLÓGICOS Y PERIFÉRICOS PARA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL CORVIVIENDA MEDIANTE ACUERDO MARCO DE PRECIOS CCE-925-AMP-2019	20.163.424	UT SERTAL CCE TECNOLOGÍA
17	105	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA.	32.000.000	OSWALDO ENRIQUE BURGOS VALETS
18	131	PRESTACIÓN DE SERVICIO PROFESIONALES COMO PSICÓLOGO EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE CORVIVIENDA CON EL FIN DE REALIZAR LABORES DE ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL A LAS FAMILIAS DENTRO DE LOS PROCESOS DEL PROGRAMA MEJORA MI CASA COMPROMISO DE TODOS EN LA LOCALIDAD SECTOR O ZONA QUE SE LE ASIGNE	32.000.000	ORINSON VILLERA MONTERROZA
19	144	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA EN EL PROGRAMA JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA	32.000.000	AURORA MARIA GARCIA MONTES
20	213	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA	30.000.000	GERARDO MORALES HERNANDEZ
21	214	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA	24.000.000	KATHLEEN BOTERO PALACIO
22	239	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERA CIVIL EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE CORVIVIENDA EN EL MARCO DEL PROGRAMA JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA	21.000.000	FANIA PATRICIA CANTILLO CASTILLA
23	003	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ASESOR FINANCIERO EN LOS DIFERENTES PROCESOS DE CONTRATACIÓN QUE REALIZA LA ENTIDAD	48.000.000	GERMAN GARCIA CORREA
24	021	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ASESOR FINANCIERO DE ALTA CONFIANZA EN EL DESPACHO DEL GERENTE DE CORVIVIENDA DE CONFORMIDAD CON LA DESIGNACIÓN QUE HAGA EL SUPERVISOR	48.000.000	RUBEN DARIO SABOGAL HERNANDEZ
25	045	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ARQUITECTO CON EL FIN DE BRINDAR ASESORÍA TÉCNICA AL GERENTE EN TODOS LOS PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y VIVIENDA NUEVA QUE SE SURTEN EN LA ENTIDAD.	48.000.000	MANUEL DAVID ANGARITA VARGAS
26	028	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO ESPECIALISTA PARA BRINDAR ASESORÍAS AL GERENTE EN TODOS LOS PROCESOS QUE SE SURTEN EN LA ENTIDAD	48.000.000	MANUEL EDUARDO RAMIREZ MEJIA
27	029	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA – CORVIVIENDA	48.000.000	JUAN CARLOS RAMOS SANTAMARIA

La muestra se seleccionó conforme a los riesgos identificados en la contratación de la entidad, específicamente en aquellos contratos que se dirigían a desarrollar el objetivo misional de la entidad.

**4. RESULTADOS DEL PROCESO AUDITOR**



#### 4.1 Macroproceso Financiero

Los estados financieros de CORVIVIENDA, analizados a continuación, corresponden al periodo comprendido entre 01 de enero y el 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron preparados teniendo en cuenta el marco normativo dispuesto para entidades de gobierno adoptado mediante Resolución 533 de octubre de 2015, emanada de la Contaduría General de la Nación.

La auditoría se desarrolló mediante el análisis de riesgo, y con base en estos la selección de cuentas que incidieron en la estructura financiera y en los hechos relevantes en el periodo, para establecer la razonabilidad de los saldos y la existencia de bienes, derechos, obligaciones y resultados.

#### ACTIVOS

CORVIVIENDA para la vigencia 2021, reporta en su estado de situación financiera activos por valor de \$ 28.251.307 disminuyendo en un (- 36,01%) con respecto al año 2020, los cuales ascendían a la suma de \$ 44.569.425. Los activos corrientes representan un 40,65% del total de los activos, representando un aumento de 12,07%, respecto al año anterior; mientras que los no corrientes equivalen a 59,35% de los mismos, presentando una disminución respecto al año anterior de -12.07%, dado por los anticipos entregados y pagos efectuados.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021				
Valores en miles de pesos				
CLASE	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
ACTIVO	28.521.307	44.569.425	(16.048.118)	-36,01%
PASIVO	5.220.025	2.444.234	2.775.791	113,56%
PATRIMONIO	23.301.282	42.121.191	(18.819.909)	-44,68%

Fuente: E.F. CORVIVIENDA – 2020 / Cálculos Comisión Auditora.

#### EFFECTIVO Y SU EQUIVALENTE

El efectivo y su equivalente a 31 de diciembre de 2021, presentó un saldo de \$11.293.220.467, que representan el 39,59% del total del activo, en comparación con la vigencia anterior tuvo una disminución en valores absolutos de \$413.508.282, se pudo evidenciar que las cuentas en instituciones financieras a la fecha de cierre de la vigencia se encuentran conciliadas.



**Deudores**

De acuerdo con lo reportado en los estados Financieros y anexos, el saldo de la cuenta de Deudores es \$ 2.661.890.152, equivalente al 9.33% del total de activo. Tuvo una disminución del 21.49% respecto a la vigencia anterior, la que a fecha de corte presentó saldos por \$ 3.390.549.871.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021				
Valores en miles de pesos				
	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
DEUDORES	2.661.890	3.390.549	(728.660)	-21,49%
TRANSFERENCIAS POR COBRAR	297.710	1.029.474	(731.764)	-71,08%
CUENTAS POR COBRAR DE DIFICIL COBRO	2.361.075	2.361.075	0	0,00%
OTROS DEUDORES	3.105	0	3.105	

Fuente: E.F. CORVIVIENDA – 2021/ Cálculos Comisión Auditora. Cifras expresadas en miles de pesos.

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

**Inventarios**

A corte de la vigencia 2021, esta cuenta presenta un saldo de \$ 8.663.201(en miles de pesos), representado en un lote en el barrio El Pozón,

**Propiedad Planta Equipos**

Las propiedades, planta y equipo de CORVIVIENDA, corresponde a la partida no corriente del balance, la que a corte de la vigencia 2021 ascendió a \$ 576.211.550, representando una participación respecto al total de activo de 0,02%. Respecto al año anterior, tuvo una variación del 11.6%, respecto a la vigencia anterior.

Respecto a los activos intangibles, los cuales corresponden a Licencias y Software, estos se encuentran totalmente depreciados y en uso, lo que representa para el caso del software (SAFE) un posible uso indebido, y con respecto a las otras licencias pueden presentarse inconvenientes en su uso y compatibilidad con otros programas.

**CUENTAS POR PAGAR**

En la vigencia 2021, las cuentas por pagar de la entidad ascienden a la suma de \$ 4.495.823.145, corresponde al 86,13% del pasivo total. Presenta un incremento del 151,87%. Este grupo se encuentra conformado de la siguiente forma:



## INFORME DE AUDITORIA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021				
Valores en miles de pesos				
	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>4.495.823</b>	1.784.951	2.710.872	151,87%
Adquisición de bienes y Servicios Nacionales	2.552.822	235.026	2.317.796	986,19%
Recaudo a Favor de Terceros	1.656.570	1.318.467	338.102	25,64%
Documentos de Nomina	15.268	14.141	1.127	7,97%
Retención en la Fuente e Impto. de Timbre	27.335	21.264	6.071	28,55%
Recursos Recibido de los Sistemas Generales de Pensiones y Riesgos	1.597	1.567	29	1,91%
Otras Cuentas Por Pagar	242.229	194.484	47.745	24,55%

Fuente: E.F. CORVIVIENDA - 2021 / Cálculos Comisión Auditora.

Como se evidencia en la imagen anterior, el pasivo de la entidad está representado mayoritariamente por las cuentas por pagar, entre las que se destacan: Recaudos a Favor de Terceros con una participación por valor de \$ 1.656.570.042.; Beneficios a empleados con una participación en los activos totales del 8,75%.

### PATRIMONIO

A 31 de diciembre de 2021, el patrimonio de CORVIVIENDA es de \$ 23.301.281.228, con un decrecimiento de - 44,68% en comparación con la vigencia 2020. La causa de este resultado obedeció a que los costos operacionales superaron a los Ingresos y los pagos que se realizaron por concepto de Ciudadela la Paz

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021				
Valores en miles de pesos				
	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>	<b>23.301.281</b>	42.121.191	(18.819.909)	-44,68%
Capital Fiscal	28.667.090	28.667.090	-	0,00%
Resultados de ejercicios Anteriores	13.454.100	-11.476.433	24.930.534	217,23%
Resultados del ejercicio	-18.819.909	24.930.534	(43.750.444)	-175,49%

Fuente: E.F. CORVIVIENDA 2021 / Cálculos Comisión Auditora.

### ESTADO DE RESULTADOS DE 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las cuentas del Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental, comprenden los ingresos, gastos y costos, reflejando el resultado de la gestión en cumplimiento al objeto social de la entidad.

**INGRESOS**

En el año 2021, la entidad reporta ingresos en sus estados financieros de \$27.689.414.273, provenientes de: Ver tabla.

ESTADO DE RESULTADOS 01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Valores en miles de pesos				
INGRESOS	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
Ingresos Proyectos de Inversión	16.855.173	72.373.198	(55.518.025)	-76,71%
Gastos de Funcionamiento	9.725.394	8.940.128	785.266	8,78%
Intereses sobre Depósitos en Instituciones Financieras	24.867	386.414	(361.547)	-93,56%
Fotocopias	43	-	43	100,00%
Recuperaciones	202.376	424.823	(222.448)	-52,36%
Aprovechamiento	139	40.	98	241,39%
Indemnizaciones	656.049	-	656.049	100,00%
Ganancias por Derecho en Fideicomiso	-	196.756	(196.756)	-100,00%
Otros ingresos Diversos	225.370	272.058	(46.688)	-17,16%
<b>TOTAL</b>	<b>27.689.414</b>	<b>82.593.422</b>	<b>(54.904.008)</b>	<b>-66,48%</b>

Fuente: E.F. CORVIVIENDA - 2021 / Cálculos Comisión Auditora.

El Ingreso por Transferencias sin Contraprestación, corresponde a las Transferencias del 15% del Recaudo del Impuesto Predial Unificado (IPU) e ICLD que debe transferir la Secretaria de Hacienda Distrital de Cartagena a la entidad, para que lleve a cabo su cometido social previa certificación del valor recaudado. En esta vigencia el presupuesto de Ingreso asignado a CORVIVIENDA, mediante Acuerdo 044 de 18 de diciembre de 2020, ascendió a la suma de \$25.859.784.549 sin embargo por el efecto de Adiciones y Reducciones el presupuesto definitivo ascendió a la suma de 36.174.336.022

**GASTOS**

Para la vigencia 2021, los Gastos Totales de CORVIVIENDA fueron de \$23.144.262.762, representando una disminución del 4.21% con relación a la vigencia anterior. A continuación, se aprecian los conceptos y valores.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL 01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Valores en miles de pesos				
GASTOS	2021	2020	Variación Relativa	Variación Absoluta %
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	8.774.435	9.160.271	(385.835)	-4,21%
GASTOS DE INVERSIÓN	32.149.496	48.502.616	(16.353.119)	-33,72%
<b>GASTO TOTAL</b>	<b>40.923.932</b>	<b>57.662.887</b>	<b>(16.738.955)</b>	<b>-29,03%</b>

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
01 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
Valores en miles de pesos

Fuente: E.F. CORVIVIENDA- 2021 / Cálculos Comisión Auditora.

**INDICADORES FINANCIEROS**

Los indicadores financieros de CORVIVIENDA que se obtienen de la evaluación de los estados financieros a diciembre 31 de 2020 permiten expresar en términos generales, una situación financiera favorable, como se muestra a continuación:

INDICADORES FINANCIEROS Cifras Expresadas en Miles de pesos				
INDICADOR	FORMULA INDICADOR	CALCULO INDICADOR	RESULTADO INDICADOR	ANÁLISIS INDICADOR
<b>LIQUIDEZ</b>				
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	= \$11.594.035 - \$5.220.025	6.374.010	CORVIVIENDA obtuvo altos márgenes de liquidez para pagar sus necesidades y obligaciones de corto plazo
Razón Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	= \$11.594.035 / \$5.220.025	2,22	Por cada \$1 de deuda CORVIVIENDA obtuvo para la vigencia 2021, \$2,22 de Activo Corriente para pagar deudas en el corto plazo.
Solidez	Activo Total / Pasivo Total	= \$28.521.307 / \$5.220.025	5,46	CORVIVIENDA presentó en la vigencia 2021 capacidad en el corto y largo plazo para pagar deudas a razón de \$5,46 por cada peso adeudado
<b>ENDEUDAMIENTO</b>				
Endeudamiento	=(Pasivo Total * 100%) / Activo Total	=( \$5.220.025 * 100%) / \$28.521.307	18,30%	El 18,30% de los activos de CORVIVIENDA lo tiene comprometido con sus acreedores

Fuente: E.F. CORVIVIENDA - 2020/ Cálculos Comisión Auditora. Cifras expresadas en miles de pesos.

La entidad cuenta con la liquidez suficiente para atender sus obligaciones a corto plazo. Respecto a su endeudamiento, este indicador muestra que el 18% del total de los activos corresponde a obligaciones. Por último, tiene solvencia suficiente para cubrir el total de sus obligaciones con sus activos. En síntesis, los indicadores muestran una situación positiva, respecto del análisis de estos indicadores.

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.1**

En el Estado de Situación Financiera presentado por la entidad, se clasifica el saldo de la cuenta 240790- Otros recursos a favor de terceros como corriente, incumpliendo las condiciones descrita por la norma emitida por la CGN en lo referente a clasificación de un pasivo como corriente, teniendo en cuenta que el saldo de esta obligación tiene más de 24 meses. Lo anterior va en contravía a las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos del marco normativo



## INFORME DE AUDITORIA

para entidades de gobierno emitido por la Contaduría General de la Nación en el CAPÍTULO VI. NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES indica en el numeral 1.3.2.2.2. Pasivos corrientes y no corrientes, lo que ocasionaría dificultades en la correcta interpretación de las cifras, por parte de los diferentes usuarios de la información contable.

### RESPUESTA DE LA ENTIDAD

Teniendo en cuenta la normatividad vigente establecida en el Marco Normativo Para Entidades de Gobierno, incorporadas al Régimen de Contabilidad Pública (RCP) Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos establecidas en el capítulo VI numeral 1.3.2.2.2, actualizada según Resolución 212 de 2021 de la Contaduría General de la Nación, esta Entidad acata la observación en mención y procederá a clasificar el saldo de la cuenta 240790 – Otros Recursos a Favor de Terceros, como un pasivo no corriente en el Estado de Situación Financiera al cierre de la vigencia 2022.

Por lo anterior se incluirá en el plan de mejoramiento.

### ANALISIS DE LA RESPUESTA

Después de analizada la respuesta a la observación en comentario, se evidencia que la entidad no logra desvirtuarla, por lo tanto, queda en firme, se eleva a hallazgo administrativo sin alcance, y debe ser objeto de plan de mejoramiento.

### HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.2

En la nota contable No.16 – Otros Derechos y Garantías registran un saldo de \$5.332.011.894, pero el monto revelado en libros y estados contables es de \$5.321.783.597 con una diferencia de \$10.228.297, lo anterior por debilidades en el cumplimiento de las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos del marco normativo para entidades de gobierno emitido por la Contaduría General de la Nación, lo que refleja información errónea e inexacta sobre el resultado del ejercicio a los diferentes usuarios de la información contable.

### RESPUESTA DE LA ENTIDAD

El Estado de Situación Financiera del periodo fiscal 2021 refleja la realidad en las cifras de los hechos económicos en relación a la cuenta contable 19, acorde con el anexo de balance para la vigencia, por lo tanto, consideramos que la información presentada en el Estado Financiero no carece de error e inexactitud para el resultado del ejercicio, no obstante, al transcribir la información en la revelación No. 16 – Otros Derechos y Garantías, se presenta un error involuntario por sumatoria en la cifras consignadas en



## INFORME DE AUDITORIA

la nota contable, siendo efectivamente el valor correcto de \$5.321.784. (Cifras en miles de pesos).

Por lo anterior admitimos la observación presentada y se incluirá en el plan de mejoramiento.

### ANALISIS DE LA RESPUESTA

Después de analizada la respuesta a la observación en comentario, se evidencia que la entidad no logra desvirtuarla, por lo tanto queda en firme, se eleva a hallazgo administrativo sin alcance, y debe ser objeto de plan de mejoramiento.

### 4.2 Macroproceso Presupuestal

#### 4.2.1 Gestión Presupuestal

El Distrito de Cartagena aprobó el Presupuesto de Ingresos y Gastos para la vigencia 2021 mediante Acuerdo 044 de diciembre 18 de 2020, conforme a las facultades conferidas en el Decreto 111 de 1996, Acuerdo 044 de 1998 (Estatuto Orgánico de Presupuesto Distrital). Mediante Resolución No.001 de 08 de enero 2021 se da apertura el presupuesto de ingresos y gastos de CORVIVIENDA para la vigencia fiscal comprendida entre el 1º de enero hasta 31 de diciembre de 2021 así:

PRESUPUESTO DE INGRESOS Cifras Expresadas en Miles de pesos	
TRANSFERENCIAS IPU	22.259.785
TRANSFERENCIAS ICLD	3.600.000
TOTAL INGRESOS	25.859.785

PRESUPUESTOS DE GASTOS Cifras Expresadas en Miles de pesos	
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	11.854.6047
GASTOS DE INVERSION	14.005.178
TOTAL	25.859.785

### Ejecución de Ingresos

Al finalizar la vigencia fiscal 2021 la estimación definitiva del Presupuesto de Ingresos fue de \$ 36.174.336.022 y su recaudo en cuantía de \$ 26.282.858.041, correspondiente al 72,65%.



## INFORME DE AUDITORIA

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS Cifras Expresadas en Miles de pesos						
DESCRIPCIÓN	APROPIACIÓN INICIAL	ADICIÓN	REDUCCIÓN	APROPIACIÓN DEFINITIVA	RECAUDO	%
FUNCIONAMIENTO -IPU	11.854.607	-	-	11.854.607	9.427.684	79,5%
INVERSIÓN- IPU	10.122.136	3.133.038	-	13.255.174	13.255.174	100,0%
INVERSIÓN- ICLD	3.600.000	-	-	3.600.000	3.600.000	100,0%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS IPU	283.042	-	283.042	-	-	
OTROS RECURSOS DE CAPITAL - CUENTA POR COBRAR	-	1.027.634	-	1.027.634	-	
RESERVAS PRESUPUESTALES- CRÉDITO INTERNO	-	175.229	-	175.229	-	
RESERVAS PRESUPUESTALES IPU	-	2.796.676	-	2.796.677	-	
RECURSOS NO EJECUTADOS VIGENCIA ANTERIOR IPU	-	3.971.672	3.050.954	880.719	-	
CONVENIO RE UBICACIÓN SAN FRANCISCO	-	2.584.296	-	2.584.297	-	
<b>TOTALES</b>	<b>25.859.785</b>	<b>13.688.547</b>	<b>3.373.996</b>	<b>36.174.336</b>	<b>26.282.858</b>	

Fuente: Formato F16- Ejecución Presupuestal de Ingresos 202102- Rendición SIA

### Ejecución de gastos

De acuerdo con la Ejecución Presupuestal de Gastos vigencia 2021, rendida mediante la herramienta electrónica SIA CONTRALORÍA 2021-02, se pudo extraer que los Gastos Totales de CORVIVIENDA se dividen así:

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS Cifras Expresadas en Miles de pesos								
CONCEPTO	APROPIACIÓN INICIAL	MODIFICACIONES			APROPIACIÓN DEFINITIVA	COMPROMISOS	OBLIGACIÓN	PAGOS
		TRASLADOS	ADICIÓN	REDUCCIÓN				
Gastos Funcionamiento	11.854.607	654.128	40.135	0	11.894.742	9.136.194	9.021.296	8.796.698
Gastos de Inversión	14.005.178	5.780.298	13.648.412	3.373.996	24.279.594	21.729.907	17.964.126	15.027.988
<b>TOTALES</b>	<b>25.859.785</b>	<b>6.434.426</b>	<b>13.688.547</b>	<b>3.373.996</b>	<b>36.174.336</b>	<b>30.866.102</b>	<b>26.985.422</b>	<b>23.824.686</b>

Fuente: Formato F17- Ejecución Presupuestal de Gastos 202102- Rendición SIA

### HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.3

El recaudo es la etapa del proceso presupuestal en la que se perciben los recursos. Los recaudos comprenden las entradas de recursos a la tesorería de una entidad estén o no aforados, así como las transacciones sin flujo de fondos entre entidades del presupuesto general del sector público. (Numeral 1.3 Recaudos del régimen de contabilidad pública presupuestal del CGR)

Al cierre de 2021, CORVIVIENDA tuvo un presupuesto definitivo de ingresos por valor \$36.174.336.022, sin embargo, de acuerdo con la información suministrada por la entidad, relacionada con la ejecución presupuestal de ingresos, no se garantiza la

## INFORME DE AUDITORIA

integridad en la información, dado que no se revelan recaudos efectivos de los rubros relacionados a continuación:

- Otros Recursos De Capital - Cuenta Por Cobrar
- Reservas Presupuestales- Crédito Interno
- Reservas Presupuestales IPU
- Recursos No Ejecutados Vigencia anterior IPU
- Convenio Reubicación San Francisco

Lo anterior debido a la ausencia de procedimientos que garanticen actividades de control en la ejecución presupuestal de ingresos afectando la gestión eficiente de los recursos, lo que podría ocasionar posible ejecución en los Gastos, sobre apropiaciones inexistentes.

### RESPUESTA DE LA ENTIDAD

La entidad no reflejó como entradas de recursos a la tesorería, lo indicado en la observación en mención, porque estos quedaron sin ejecutar al término de la vigencia anterior, otros estaban destinados a respaldar los compromisos que no se ejecutaron al cierre de la vigencia 2020 (Reservas Presupuestales), y otros para atender la ejecución del convenio de la reubicación de damnificados del Barrio San Francisco.

No obstante, estos recursos se incorporaron al presupuesto de la vigencia 2021, mediante actos administrativos para desarrollar el objeto correspondiente, sin embargo, al realizar la revisión del Régimen de Contabilidad Presupuestal de la CGR en el numeral 1.3 establece la siguiente Condición:

“Una entidad contabilizará un recaudo cuando se produzca la entrada de efectivo o su equivalente y, como resultado de tal hecho, se incrementa la cantidad de recursos financieros disponibles en la tesorería. También pueden contabilizarse recaudos aun cuando no se reciban en cuentas de la tesorería de la entidad a los que se les denomina “recaudos sin situación de fondos”. La devolución de recursos se realizará por recaudos en exceso, recaudos de lo no debido o consignaciones erradas.

No cumple lo anterior cuando se registra el recaudo por conceptos tales como la disponibilidad inicial, recursos del balance y excedentes financieros asignados a la entidad que los genera, porque éstos, desde el inicio de la ejecución del presupuesto, se dan por recaudados”.

Se adjunta como evidencia las resoluciones 002 de 2021, 085 de 2021, 005 de 20 de enero de 2021. (10) folios útiles

Por lo sustentado anteriormente se solicita respetuosamente al ente de control sea retirada esta observación administrativa sin alcance.



**ANALISIS DE LA RESPUESTA**

En la respuesta de CORVIVIENDA, junto con los soportes presentados, se logra desvirtuar la observación, por lo tanto, se acoge la petición de la entidad, de suprimirlo, por lo tanto no aparece en el plan de mejoramiento.

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.4**

Revisado el Formato F17- Presupuesto de Gastos rendido en la plataforma SIA Contraloría, se observa diferencias con la información presupuestal rendida en CHIP en programación y ejecución presupuestal de gastos así:

**PRESUPUESTO DE GASTOS**

PRESUPUESTO RENDIDO EN LAS PLATAFORMAS CHIP Y SIA CONTRALORIA					
Cifras Expresadas en Miles de pesos					
PLATAFORMA	INICIAL	DEFINITIVA	COMPROMISOS	OBLIGACIONES	PAGOS
CHIP	25.859.785	33.202.430	27.894.196	21.198.990	21.095.868
SIA CONTRALORIA	25.859.785	36.174.336	30.866.102	26.985.422	23.824.686
DIFERENCIAS	0	-2.971.906	-2.971.906	-5.786.432	-2.728.818

En la tabla anterior se observa que el valor reportado en SIA Contraloría fue mayor que el valor reportado en CHIP en los saldos de compromisos, obligaciones y pagos.

Lo anterior se debe a deficiencias de control y seguimiento en el registro de la información rendida a las diferentes plataformas electrónicas, lo que genera cifras erróneas que no muestran la realidad de la ejecución de los recursos.

Presentándose una inobservancia de la resolución reglamentaria orgánica 0007 de 2016 de la Contraloría General de la República:

“PARÁGRAFO. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN. La información se reportará en los plazos establecidos, y los responsables de la rendición velarán por la aplicación de procesos y procedimientos necesarios a fin de garantizar la exactitud y completitud de los datos, que reflejen la realidad de la situación financiera, económica y presupuestal de la entidad.”

**4.2.2 Gestión de planes de acción institucional**

En CORVIVIENDA, se evidencia un plan de acción alineado al Plan de Desarrollo Distrital 2020- 2023. Al mismo tiempo se evidencian planes anuales operativos de inversiones de los cinco programas para la vigencia auditada.



## INFORME DE AUDITORIA

- 1- JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA
- 1- MEJORO MI CASA COMPROMISO DE TODOS
- 2- MI CASA A LO LEGAL - LEGALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS
- 3- UN LUGAR APTO PARA MI HOGAR
- 4- MI CASA, MI ENTORNO MI HABITAT

Por otra parte, se evidencia actualización de los proyectos de inversión ante la Secretaría de Planeación en la vigencia 2021.

Para la evaluación se tuvo como fuente de información el plan de acción reportado por la entidad, el seguimiento efectuado al mismo por la Secretaría de Planeación; la información rendida en la cuenta en los formatos H02\_ F8, H02\_ F8A, H02\_ F16, H02\_ F17, H02\_ F18, H02\_ F19 y H02\_ F24A.

Fueron también fuente de información y objeto de análisis los informes ejecutivos de Seguimiento de Proyectos de Inversión - SPI de los programas de inversión suministrado por la entidad como el informe de gestión de ésta.

De lo anterior se evidenció:

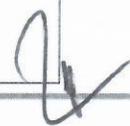
### Ejecución de recursos y cumplimiento de metas

PROGRAMA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	SEGUIMIENTO	% DE PRODUCTO LOGRADO
JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA	99.6	SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA Para 2021 se asignaron 474 SFV del orden distrital 13 SFV en CLP etapas 1 y 2, 353 SFV en CLP etapas 3 4 y 5 27 SFV en Caminos del Cerro y 81 SFV en Bahía San Carlos. Actividades relevantes: El día 12 de noviembre de 2021 FONVIVIENDA y CORVIVIENDA suscribieron el Convenio No. CD-06-2021 con el objeto de: Aunar esfuerzos tendientes a beneficiar en el marco del Programa denominado Mi Casa Ya del Gobierno Nacional a hogares con ingresos de hasta a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) que adquieran Vivienda de Interés Social VIS y/o Prioritario VIP en el Distrito de Cartagena de Indias para la asignación de 745 subsidios familiares de vivienda VIS (145) y VIP (600) del orden distrital.	75,96
	99,6	CIUADELA DE LA PAZ ETAPA 1 - 576 UH - Proyecto 100%. CIUADELA DE LA PAZ ETAPA 2 - 112 UH - Proyecto 100%. El 17 y 18 de noviembre de 2021 se realiza entrega de 274 unidades habitacionales a sus beneficiarios correspondiente a los apartamentos ubicados en la Manzana B de las etapas 1 y 2. El día 29 de noviembre de 2021 se radica ante la Oficina de Registro de Instrumentos la escritura pública No. 6130 mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Ciudadela de la Paz Etapas 1 y 2 bajo el radicado No. 2021-060-6-30291. El 29 de diciembre de 2021 se realizó la entrega de 281 unidades habitacionales a sus beneficiarios con participación del Señor Alcalde William Dau Chamatt correspondientes a los apartamentos ubicados en la Manzanas A B I de las etapas 1 y 2.	80.6
	99,6	CIUADELA DE LA PAZ ETAPA 3 4 y 5 - 1.824 UH - Avance del Proyecto de un 81 15%. De acuerdo con el Informe Semanal de Interventoría N° 70 se está realizando reprogramación del cronograma de actividades por parte del socio constructor y el estado actual del proyecto es el siguiente: Cimentaciones concluidas al 100% (1.824 U.H.). Muros y estructuras al 100% (1.824 U.H.).	81,15



## INFORME DE AUDITORIA

PROGRAMA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	SEGUIMIENTO	% DE PRODUCTO LOGRADO
		Conexión de 1824 U.H. con servicios de gas domiciliario y agua potable. Medidores instalados 384. Conexión de servicio de alcantarillado del proyecto con red pública al 100%. Pendiente conexión de servicio de energía eléctrica AFINIA. Medidores instalados 384. 384 UH revisadas sin observaciones por FINDETER.	
	99,6	PROYECTO INMOBILIARIO BAHIA SAN CARLOS De acuerdo al Informe General CORVIVIENDA del 30 de diciembre de 2021 se programaron nuevas actividades y el avance de obra de la TORRE 1 está en un 62 6% así: Cimentaciones concluidas al 100% (TORRE 1 - 22 pisos). Muros y estructuras al 98% (TORRE 1 - 126 U.H.). Instalación red de gas TORRE 1 - 100%. Instalación red sanitaria colgante TORRE 1 - 75%. Instalación red de impulsión TORRE 1 - 75%. Instalación cableado eléctrico TORRE 1 - 22% Instalación red contra incendios TORRE 1 10% Alistamiento apartamentos TORRE 1 - 22%	100
MEJORO MI CASA	100	PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA Para la vigencia 2021 el avance obra finalizo así: 620 mejoramientos de vivienda con inicio de intervención. 148 mejoramientos de vivienda en ejecución. 472 mejoramientos de vivienda terminados. 428 mejoramientos de vivienda entregados a FINDETER.	47.39
	100	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON RECURSOS PROPIOS Acuerdo informe de la Dirección Técnica a corte Diciembre 2021 se determina el siguiente avance: Fase de Diagnostico: 100% Legalización: 98 7%, Ejecución: 27 7% Entrega: 0%. Se tiene proyectado la entrega de estos mejoramientos para el primer trimestre vigencia 2022. El día 21 de diciembre del 2021 se realiza Acta de Suspensión de obras por parte de CORVIVIENDA ante el contratista CONSORCIO MEJORAMIENTO MI CASA M.J y la Interventoría CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIONES RAM SAS con el objetivo de reservar el Registro Presupuestal (RP) 620 del 26 de septiembre del 2021 CONTRATO CM 002-2021 soportado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) 139 vigencia 13 de agosto de 2021.	47,39
	100	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL - MINISTERIO DE AGRICULTURA - Avance de obra: 53 mejoramientos de vivienda nueva en sitio propio iniciados. 27 mejoramientos terminados Corregimiento de Bayunca 4 mejoramientos terminados Corregimiento de Membrillar 8 mejoramientos terminados Corregimiento de Pasacaballos. 14 mejoramientos de vivienda en ejecución.	82.98
MI CASA A LO LEGAL	99,68	Para el cuatrienio el consolidado de avance de la meta-producto es de 483 títulos de propiedad así: 405 Títulos por cesión gratuita. 7 sentencias de pertenencia. 71 escrituras de Manzana 72 Bicentenario. PRODUCTO 1 - TITULACIÓN POR CESIÓN GRATUITA El avance a corte 31 de diciembre de 2021 de las actuaciones del procedimiento de titulación por cesión gratuita adelantadas en 1.190 predios es del 76 33% arrojando como resultados tangibles la escrituración de 71 viviendas del barrio Bicentenario Manzana 72. PRODUCTO 2 - SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS PARTICULARES El avance de las actuaciones del procedimiento del mecanismo de saneamiento y legalización de propiedad legítima de particulares para la vigencia 2021 tenía una meta proyectada de gestión del 70% a corte 31 de diciembre de 2021. El avance de gestión para 958 predios es del 71 1%.	28,17
UN LUGAR APTO PARA MI HOGAR	100	que será publicado en la página de internet de CORVIVIENDA para consulta estudio y análisis de interesados. Este DTS de diagnóstico permite la identificación de bienes raíces con vocación para Proyectos de Viviendas de Interés Social correspondiente a 8 predios de CORVIVIENDA 17 predios de EDURBE 54 predios del Distrito de Cartagena 139 predios del MVCT y 145 predios de la SAE donde se tuvieron en cuenta características técnicas jurídicas y normativas del POT de los cuales se preseleccionaron 2 predios de CORVIVIENDA 2 predios del Distrito de Cartagena 4 predios del MVCT y 9 predios de la SAE los cuales cumplieron con la mayoría de las condiciones mínimas con vocación y potencial para pasar a la fase de factibilidad y ser objetos de estudios especializados (geotécnicos jurídicos y ambientales) para determinar la viabilidad técnica y jurídica de cada uno de ellos para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social y pasar a la fase de	100



## INFORME DE AUDITORIA

PROGRAMA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	SEGUIMIENTO	% DE PRODUCTO LOGRADO
		inversión para su adquisición sea por enajenación expropiación cesión o extinción de dominio.	
MI CASA MI ENTORNO MI HABITAD	100	OBSERVATORIO DE VIVIENDA DISTRITAL Producto terminado correspondiente a un Informe de Estudio Sectorial el cual cuenta con diferentes temáticas basadas en el marco conceptual la constitución de un observatorio de vivienda y desarrollo de políticas públicas de vivienda. Se conformo una matriz de documentos y referencias nacionales e internacionales sobre el papel que representa la vivienda y el hábitat en la construcción de sociedad además se consideraron los lineamientos teóricos del Observatorio Urbano de la ONU- Hábitat y los objetivos de desarrollo sostenible. En cuanto al marco normativo se identificaron las principales leyes acuerdos y decretos nacionales y distritales referentes a la naturaleza del Observatorio de Vivienda como instrumento de gestión informativa. A la fecha se cuenta con el documento de acto administrativo de creación del Observatorio de Vivienda Distrital realizado en un 100%	100
	100	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE BARRIOS Se elaboro el 100% de los estudios previos y lineamientos técnicos para la contratación de la consultoría de los 6 Documentos Técnicos de Soporte (DTS) para las vigencias 2022-2023 correspondiente a la elaboración de las etapas y descripción del estudio previo entrega de los productos y especificaciones técnicas.	100
	99,85		76,69

De la tabla anterior se infiere que CORVIVIENDA, cumplió en un 76,69 % las metas de su plan de acción con los recursos asignados, ejecutándolos, en un 99,85%.

Así las cosas, se puede inferir que el cumplimiento del plan de acción tuvo un alto cumplimiento de metas.

Una vez analizado la gestión de planes, programa y proyectos, se emite un concepto **Favorable** de acuerdo con una calificación de **89** sobre 100 puntos, observándose que CORVIVIENDA cumplió, con los principios de eficacia y eficiencia en las diferentes etapas, como se observa en el siguiente cuadro:

CALIFICACIÓN	89%		EFFECTIVO
ETAPA	PONDERACIÓN	EFICACIA	EFICIENCIA
Adopción	20	20	0.0
Avance	40	21.5	15.1
Resultado	40	0.0	32.0
	<b>RESULTADO POR ETAPA</b>	41.5	47.1
	<b>RESULTADO POR PRINCIPIOS</b>	96.6	89.7

## RESPUESTA DE LA ENTIDAD



## INFORME DE AUDITORIA

Revisadas las diferencias planteadas por la auditoría en el formato F17, Presupuesto de Gastos rendido en la plataforma SIA Contraloría y la información presupuestal rendida en el CHIP, como se muestra en la siguiente tabla propuesta por el equipo auditor:

### PRESUPUESTO DE GASTOS

PRESUPUESTO RENDIDO EN LAS PLATAFORMAS CHIP Y SIA CONTRALORIA					
Cifras Expresadas en Miles de pesos					
PLATAFORMA	INICIAL	DEFINITIVA	COMPROMISOS	OBLIGACIONES	PAGOS
CHIP	25.859.785	33.202.430	27.894.196	21.198.990	21.095.868
SIA CONTRALORIA	25.859.785	36.174.336	30.866.102	26.985.422	23.824.688
DIFERENCIAS	0	-2.971.906	-2.971.906	-5.786.432	-2.728.818

Es importante aclarar que la información reportada en el CHIP con respecto a la apropiación definitiva y los compromisos no presenta diferencias con la información rendida en SIA Contraloría, debido a que al momento de evaluar la información CUIPO - CATEGORÍA ÚNICA DE INFORMACIÓN DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN DE GASTOS, dentro de su estructura requiere que se registre el gasto de la vigencia actual separado de la reservas presupuestales, al realizarse la sumatoria de estos dos ítems, se desvirtúa la diferencia revelada o establecida en el informe preliminar de auditoría financiera y de gestión de la vigencia 2021, por cuanto el valor de diferencias de \$2.971.906. (Miles de pesos) fueron reportadas en el CHIP en la opción de reservas presupuestales.

Al respecto de las obligaciones y pagos se admiten las diferencias allí detectadas debido a error involuntario de cargue de las cifras en el CHIP.

Por lo anterior, admitimos la observación presentada de manera parcial y se incluirá en el plan de mejoramiento. (Anexo reporte información CHIP).  
Se adjunta (4) folios útiles.

### ANALISIS DE LA RESPUESTA

Por lo anotado anteriormente y dada la voluntad de la Administración de subsanar la observación, se constituye un hallazgo administrativo sin alcance y debe ser objeto de un plan de mejoramiento.

### HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.5

Para el cumplimiento del programa "Mi casa a lo legal" CORVIVIENDA formuló el proyecto *Titulación y/o legalización de predios para la población beneficiada del programa mi casa a lo legal de la ciudad de Cartagena*, cuya actividad es *Tramitar y otorgar 252 títulos de propiedad*, el cual tuvo un cumplimiento de 28.2%. Una vez evaluado se pudo evidenciar que la gestión realizada por la entidad, en cuanto al uso





## INFORME DE AUDITORIA

de los recursos presupuestales fue ineficiente toda vez que el porcentaje de ejecución de los recursos apropiados para este proyecto fue de 99,68%, lo cual refleja deficiencias de planeación por parte de la entidad y puede conducir a que las metas no se cumplan realmente, generando incertidumbre respecto de la veracidad de los resultados alcanzados con lo cual se transgrede lo normado en los literales d), e) y f) del artículo 2 de la Ley 87 de 1993, contraviniendo además el principio de eficacia contemplado en la Ley 152 de 1994 "Ley Orgánica del Plan de Desarrollo", artículo 3 Literales j) y k) sobre el proceso de planeación y la eficiencia.

### 4.2.3 Adquisición, recepción y uso de bienes y servicios

#### INFORME TÉCNICO DE CONTRATOS DE OBRA

Se efectúa inspección in situ el día 11 de julio 2022, a los contratos **LP-004-2017, LP-002-2021**, de la inspección técnica de estos contratos se pudo observar que los ítems fueron desarrollados de acuerdo a los requerimientos del contrato.

El contrato de obra Ciudadela la paz en sus etapas 3, 4 y 5, La estructura financiera del referido proyecto, cuyo valor total asciende a CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$105.733.850.880), señala que el mismo será cofinanciado con recursos del Gobierno Nacional y Distrital, como se detalla a continuación.

**VALOR DEL CONTRATO: \$105.733.850.880**

SUBSIDIOS:

GOBIERNO NACIONAL CON EL 40% \$ 42.293.540.352

GOBIERNO DISTRITAL CON EL 60% \$ 63.440.310.528

ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSO

FIDUBOGOTÁ / FIDUCIA MERCANTIL

El Proyecto Ciudadela de la Paz Etapa 3, 4 y 5 se encuentra en fase de ejecución con un porcentaje de avance reportado por la interventoría a corte de 3 julio 2022 de 83,49%, a la fecha, los hitos de cimentación, muros y estructuras están 100% terminados para las 1.824 unidades habitacionales, el proyecto en estos momentos tiene 640 unidades habitacionales lista para su entrega, se está a la espera de que se surtan los actos administrativos de los certificados emitidos por Findeter, para realizar la entrega a los beneficiarios, el proyecto se encuentra laborando en las 7 manzanas que integran las referidas etapas, a saber, las manzanas C, D, E, F, G, H, I.

En las etapas 3, 4 y 5, se realizó la construcción de 1824 soluciones de vivienda que conforman las manzanas C, D, F, G, H y parte de la manzana I (Torres 1, 2, 3 y parte de la 4) toda la obra negra y gris ha sido ejecutada, faltando la culminación de parte de la obra blanca correspondiente a las instalaciones respectivas y urbanismo.

Al momento de la visita se pudo observar que las 640 unidades habitacionales se encuentran con los servicios públicos instalados y verificados, las zonas verdes completamente limpias, los apartamentos están debidamente señalizados, con todos





**INFORME DE AUDITORIA**

los equipos de seguridad colocados, como extintores, señalizaciones de rutas de evacuación y demás pertinentes. Al momento de realizar la vista de inspección no se tiene ninguna observación técnica, a los diferentes ítems que está desarrollando el proyecto Ciudadela La Paz en el barrio El Pozón de Cartagena.

Con respecto al contrato **LP-002-2021**, de la inspección técnica de este contrato se pudo observar que los mejoramientos realizados a las viviendas cumplen con los requisitos contractuales, se revisaron los siguientes ítems:

No.	ITEM	No.	ITEM
1	Trazado y replanteo	9	Puerta metálica limpieza de superficie
2	Enchape pisos	10	Mortero de nivelación
3	Mesón en concreto con lava platos	11	Desmonte de cubierta
4	Levante en bloque	12	Suministro e instalación de teja en fibrocemento
5	Pañete	13	Suministro e instalación de toma corrientes
6	Suministro e instalación de combo sanitario	14	Suministro e instalación de pintura (viñilo 3 manos)
7	Suministro e instalación de griferías	15	Suministro e instalación de estuco plástico
8	Enchape piso general		

Los ítems descritos anteriormente fueron los más representativos en los diferentes mejoramientos de viviendas, realizados en el barrio El Pozón de Cartagena de Indias. Al momento de realizarse la vista de inspección técnica a los mejoramientos en el barrio El Pozón de Cartagena no tiene ninguna observación técnica, a los diferentes ítems que desarrollo el proyecto de CORVIVIENDA “OBRAS DE MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD CON RECURSOS PROPIOS PARA LA POBLACIÓN BENEFICIADA DE LOS SECTORES URBANO DEL PROGRAMA “MEJORO MI CASA, COMPROMISO DE TODOS” DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS”.

**RESPUESTA DE LA ENTIDAD**

Descripción del Programa Mi casa a Lo legal- MARCO LEGAL, El programa “Mi Casa a lo Legal” está proyectado dentro de la Línea Estratégica “Vivienda para Todos” del Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023. El alcance del producto es la titulación y/o legalización de 4.500 predios en situación de ilegalidad con la asignación de subsidios de vivienda completos- modalidad titulación -en las localidades 1, 2 y 3 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Los predios serán de interés social y se pretende brindar la oportunidad de adquirir la titulación de sus viviendas a la población vulnerable objeto del proyecto. En tal sentido su extensión es netamente legal y reglamentario teniendo en cuenta dos mecanismos de este tipo así:

- La titulación de predios por cesión gratuita es el mecanismo a través del cual las entidades públicas transfieren gratuitamente los inmuebles fiscales de su propiedad o la porción de ellos a quienes los hayan ocupado de forma ilegal con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación



## INFORME DE AUDITORIA

ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiarios establecidas en la Ley 1955 de 2019 (art. 277) y su decreto reglamentario 149 de 2020; Ley 2044 de 2020 modificada por la Ley 2079 de 2021 (art. 30 -31); procedimiento que inicia con la identificación de los predios sin títulos, previa solicitud de los interesados o de oficio y culmina con la entrega a los beneficiarios del acto administrativo de transferencia debidamente inscrito en ORIP.

- También subyace el mecanismo de “saneamiento y legalización de predios de propiedad legítima de particulares” como aquel mecanismo de titulación de la posesión material y saneamiento de títulos que a través de procedimientos rituales de ley, permite la perfección de los títulos en virtud de lo consagrado en el artículo 52 Ley 9ª de 1989, la cual dispuso la legalización mediante el mecanismo de procesos de pertenencia de viviendas de interés social por parte de los entes territoriales, ley que fue sustituida por el artículo 94 No. 2 de la ley 388 de 1997, a su vez, derogado por el literal C del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 que modifica los procedimientos de prescripción. Además, se tiene la Sentencia C-078-06 -8-02-2006- Mag. Pon. Dr. Manuel José Cepeda Espinosa. - con la vigencia del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012. Acuerdo de creación Corvivienda No. 037 de 1991- artículo 3 literal C., y la reciente Ley 2044 de 2020, reglamentada por el decreto 523 de 2021.

Ahora bien, respecto a la observación en comentario sobre el cumplimiento del Programa “Mi Casa a lo Legal” a través del Proyecto BPIN 2020130010154, el cual valga decir tiene una meta de 4.500 títulos de propiedad para el cuatrienio 2020-2023, tuvo una meta de 252 títulos de propiedad para el año auditado (2021) De la Ineficiencia de la gestión frente a los recursos apropiados:

En este punto es necesario traer a colación que, dado los mecanismos para la titulación de predios los cuales como se ha manifestado son legales y reglamentarios, (Decreto 149 de 2020) el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio ha establecido el procedimiento de titulación el cual tiene unas etapas que en sí mismas conllevan unas actividades de tipo jurídico, técnico y social, sobre ello cabe recalcar que para desarrollar dichas actividades tales como, trabajo de campo y otras de oficina (identificación jurídica de los predios, estudios de títulos, conformar el expediente administrativo, socialización a las Juntas de Acción Comunal, Socialización a la comunidad, caracterización de hogares, recolección de documentos jurídicos de los poseedores, levantamientos topográficos, elaboración de planos prediales de los levantamientos entre otras acciones), se requiere contar con un recurso humano que se desplace a los sectores objeto de intervención y posteriormente la respectiva proyección y elaboración de actos administrativos de titulación en el caso de la Cesión Gratuita de predios fiscales titulables. Así mismo para lograr culminar el proceso se requiere que intervengan varios actores internos (Profesionales y Técnicos de CORVIVIENDA) que desarrollan las actividades anteriormente descritas y externos (Ministerio de Vivienda, IGAC, (Go Catastral), Secretaría de Hacienda Distrital, Concejo Distrital, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Junta de Acción Comunal y





## INFORME DE AUDITORIA

Ciudadanía). Igualmente, para el desplazamiento a los sectores seleccionados se requiere acompañamiento de la Policía Nacional por la complejidad de las zonas.

De modo que sobre el particular, el bajo porcentaje observado no obedece a una indebida planeación, lo cual se ha realizado eficazmente con la elaboración de un Plan de Acción Anual, planes de acción específicos, planes operativos, en los cuales se han señalado los productos y actividades con fechas establecidas y responsables, no obstante, nos encontramos con factores exógenos que hacen que los procesos y procedimientos presenten atrasos, que impiden se generen un atraso en la gestión para la entrega del producto final.

Una vez identificado los derroteros para dar celeridad a los procesos se han venido realizando alianzas estratégicas y con base al principio de coadyuvancia entre Entidades Públicas, y así lograr colaboración armónica y lograr eficazmente y eficientemente el cumplimiento de las metas. (Sobre las evidencias de seguimiento y evaluación de actividades para el producto final se anexa los resúmenes ejecutivos de proyectos de inversión)

Sobre las metas 2021: Para el periodo vigencia 2021, sobre la meta proyectada de 252 títulos de propiedad se entregaron 71 títulos debidamente registrados en la ORIP para un cumplimiento del 28,2%, no obstante, es necesario manifestar, que 17 Escrituras Públicas quedaron radicados en la ORIP a fecha 31 de Diciembre de 2021, y 151 títulos a la misma fecha tenían un avance de gestión del 78%, se encontraban en proyección del acto administrativo, previamente ya se habían surtidos las siguientes actividades: identificación jurídica de los predios, estudios de títulos, conformar el expediente administrativo, socialización a las Juntas de Acción Comunal, Socialización a la comunidad, caracterización de hogares, recolección de documentos jurídicos de los poseedores, levantamientos topográficos, elaboración de planos prediales de los levantamientos; resultados que justifica el porcentaje de ejecución del 99,68% de los recursos apropiados. Adicional y con el fin de dar continuidad al proceso de titulación, se registra una meta rezagada 2021 de 151 títulos de propiedad en el Plan de Acción Anual de Inversión CORVIVIENDA 2022 y en el seguimiento del proyecto de inversión SPI-DNP, donde puede ser validado.

### • CONCLUSION:

Para alcanzar los resultados previsto, logrando el alcance de la meta /producto, se requiere diversos trámites no depende exclusivamente de la Entidad, pero como responsables de solicitar el apoyo interinstitucional hasta lograr la consecución de los requerimientos, así mismo para el perfeccionamiento del proceso se requiere la inscripción de los actos administrativos en ORIP, respecto de la cesión gratuita, los tiempos que la oficina de registro toma para la inscripción no son del resorte de la entidad y dependemos de la capacidad instalada de la ORIP.



## INFORME DE AUDITORIA

Respecto a las demandas de pertenencia, obteniendo como resultado sentencia de un Juez de la Republica que declara la pertenencia (artículo 375 del código general de proceso) por la toma de posesión irregular y su trámite procesal de VIS, en virtud de la ley y nuestras competencias en el acuerdo de creación, los términos son más amplios debido a la congestión del aparato judicial.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos, y queriendo ser más eficaz en el logro de los objetivos planteados, se realizó el análisis de nuestro cumplimiento, adoptando Planes de Acción Especifico, así mismo se han realizado acercamientos importantes y mesas de trabajo interinstitucionales entre las entidades públicas involucradas para la agilización de lo de su competencia que permita el alcance de las metas, e impactar a las familias que requieren la titularidad de su inmueble, cumpliendo las políticas públicas de FONVIVIENDA.

Por último, un hecho legal que versa sobre la modificación de la Ley en cuanto a un requisito de paz y salvo, por concepto de impuesto sobre la mejora que se va a ceder gratuitamente, ello tomo un tiempo especial para llegar a acuerdos con secretaria de Hacienda para la exclusión de predios por este concepto y en otros casos desembargos, esto fue algo adicional que impacto lo planeado.

Es importante mencionar que la competencia no es exclusiva de Corvivienda, sino que dentro de este proceso están incluidas otras entidades externas, encontrándose fuera del control de la entidad como se ha explicado anteriormente.

Se adjuntan (16) folios útiles

Se incluye en el plan de mejoramiento.

## ANALISIS DE LA RESPUESTA

En exposición de CORVIVIENDA, se resalta que el proceso objeto de la observación, es complejo y cuenta con la participación de distintos actores y connotan el cumplimiento de normas legales que exigen el cumplimiento de algunos requisitos, además resaltan que han efectuado algunas tareas tendientes a mejorar el proceso, dado que son conscientes de que se puede mejorar la eficiencia para el cumplimiento de las metas propuestas

Por lo anotado anteriormente y dado el reconocimiento y la voluntad de la Administración de subsanar la observación, se constituye un hallazgo administrativo sin alcance y debe ser objeto de un plan de mejoramiento.

## HALLAZGO ADMINISTRATIVO SIN ALCANCE No.06

En el análisis a los formatos rendidos en la cuenta, se evidenció situaciones que demuestran debilidad en la suficiencia y la calidad de la rendición de los hechos



## INFORME DE AUDITORIA

económicos registrados en los mismos, a continuación, se detalla la situación manifestada:

ANÁLISIS CALIDAD Y SUFICIENCIA DE FORMATOS RENDIDOS		
FORMATO	NOMBRE	ANALISIS
H02_F2	Catalogo de cuentas	En el formato SIA el saldo de la cuenta 1110 refleja un saldo de \$11.293.220.467, pero en anexo de balance el saldo es de \$11.347.470.465
H02_F3	Cuentas Bancarias	No se relaciona saldos del encargo fiduciario con unión temporal ciudadela de paz.
H02_F3A	Movimiento de bancos	No registro saldos de la cuenta contables 19080301, donde se registran los recursos que se administran del proyecto ciudadela la paz encargo fiduciario.
H02_F6	Plan de compras	la información rendida refleja un total de \$23.196.298.561 la cual difiere con el formato PDF el cual es \$21.664.342.569.
H02_F22	Ejecucion Cuentas por Pagar	Diferencias entre lo rendido y la información enviada por la entidad por \$185.895.000 en rubro presupuestal C202039069002100101

De igual forma en el análisis al formato H02\_F24A, se evidenciaron diferencias respecto a la realidad de los hechos económicos revelados, como se detalla a continuación:

ANÁLISIS CALIDAD Y SUFICIENCIA FORMATO H02_F24A			
CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR	
		CONTRACTUAL	RENDIDO H02_F24A
OC 68297	GRUPO EMPRESARIAL JHS SAS	153.165.776	15.316.577.568
SAMC-01-2021	JOSE DAVID DÍAZ PASTRANA	79.889.495	7.988.949.525
OC 74672	Grupo Empresarial Crear de Colombia SAS	15.996.619	1.599.661.976
OC 70499	OFIBEST SAS	12.307.106	1.230.710.571
OC 68303	SERVICIOS DE ASEO CAFETERÍA Y MANTENIMIENTO INSTITUCIONAL OUTSOURCING SEASIN LIMITADA	45.977.865	459.778.646
MC-01-2021	EDITORIA DEL MAR SA	21.219.540	211.889.805
LP-002-2021	CONSORCIO MEJORAMIENTO MI CASA - MJ	3.415.330.939	NO RENDIDO

### RESPUESTA DE LA ENTIDAD

Respecto al formato de catálogo cuentas, no existen diferencia alguna por cuanto se ha cotejado con el anexo y el estado de situación financiera y el valor es de \$11.293.220.467 y no a la cifra reflejada por el equipo auditor.

Se adjuntan (4) folios útiles

Para el formato F24A se incluirá en el plan de mejoramiento.




### **ANALISIS DE LA RESPUESTA**

Después de analizada la respuesta a la observación en comentario, se evidencia que la entidad no logra desvirtuarla, por lo tanto queda en firme, se eleva a hallazgo administrativo sin alcance, y debe ser objeto de plan de mejoramiento.

#### **4.3 Atención a denuncias**

Se allegó denuncia 020 de 2022, mediante "Solicitud Sipar 2022-232708-80134-NC", remitida por la Contraloría General de la República, por competencia.

La denuncia en comentario ya fue respondida por la Contraloría Distrital el día 30 de marzo del 2022. No obstante se realizó la visita técnica y se hicieron los análisis respectivos, los cuales se desarrollan a continuación:

#### **DENUNCIA CONTRATO LP-004-2017**

**"Asunto:** Solicitud de pago, por el incumplimiento contractual del FONDO DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL – CORVIVIENDA y su posible detrimento a la nación. La UNION TEMPORAL CIUDADELA DE LA PAZ representada legalmente por el señor JOSÉ AUGUSTO FIGUEROA BANDA, radico las facturas No UTCP-13 (actas de obra No 15-18-20-22) correspondientes a las MAYORES CANTIDADES DE OBRA y la factura No UTCP-12 correspondientes a ITEMS NO PREVISTOS - otro si No 4, en la fecha 30/12/2021 teniendo conocimiento de todos los trámites administrativos para dichos pagos de manera oportuna."

#### **PRETENSIONES**

El denunciante argumenta que CORVIVIENDA, ocasionará un detrimento, al obligarlo a demandar, lo que presuntamente hará que la entidad tenga que realizar erogaciones por fuera del presupuesto, incurriendo además en pagos onerosos, por lo que solicita la intervención de la Contraloría Distrital.

#### **CONSIDERACIONES**

El denunciante plantea un desacuerdo comercial por un posible incumplimiento de CORVIVIENDA.

De igual forma plantea un posible detrimento futuro, producto las acciones legales que a su juicio asumiría para obligar a CORVIVIENDA cancelarle los valores negados.

**DESARROLLO**

Esta comisión asumió la queja, para lo cual se contó con un ingeniero, para un estudio técnico de la situación, se solicita ampliación al denunciante y se escucha su relato.

Se efectúa inspección in situ el día 11 de julio 2022, a los contratos LP-004-2017, de la inspección técnica de este contrato se pudo observar que los ítems fueron desarrollados de acuerdo a los requerimientos del contrato.

El contrato de obra Ciudadela La Paz en sus etapas 3,4,y 5, La estructura financiera del referido proyecto, cuyo valor total asciende a CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$105.733.850.880), señala que el mismo será cofinanciado con recursos del Gobierno Nacional y Distrital, como se detalla a continuación.

VALOR DEL CONTRATO: \$105.733.850.880

SUBSIDIOS:

GOBIERNO NACIONAL CON EL 40% \$ 42.293. 540. 352

GOBIERNO DISTRITAL CON EL 60% \$ 63.440.310. 528

ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSO

FIDUBOGOTÁ / FIDUCIA MERCANTIL

El Proyecto Ciudadela de la Paz Etapa 3,4 y 5 se encuentra en fase de ejecución con un porcentaje de avance reportado por la interventoría a corte de 3 julio 2022 de 83,49%, a la fecha, los hitos de cimentación, muros y estructuras están 100% terminados para las 1.824 unidades habitacionales, el proyecto en estos momentos tiene 640 unidades habitacionales lista para su entrega, se está a la espera de que se surtan los actos administrativos de los certificados emitidos por Findeter, para realizar la entrega a los beneficiarios, el proyecto se encuentra laborando en las 7 manzanas que integran las referidas etapas, a saber, las manzanas C, D, E, F, G, H e I.

En las etapas 3, 4 y 5, se realizó la construcción de 1824 soluciones de vivienda que conforman las manzanas C, D, F, G, H y parte de la manzana I (Torres 1,2,3 y parte de la 4) toda la obra negra y gris ha sido ejecutada, faltando la culminación de parte de la obra blanca correspondiente a las instalaciones respectivas y urbanismo.

Al momento de la visita se pudo observar que las 640 unidades habitacionales se encuentran con los servicios públicos instalados y verificados, las zonas verdes completamente limpia, los apartamentos están debidamente señalizados, con todos los equipos de seguridad colocados, como extintores, señalizaciones de rutas de evacuación y demás pertinentes.



## INFORME DE AUDITORIA

Esta comisión al momento de realizar la vista de inspección no tiene ninguna observación técnica, a los diferentes ítems que está desarrollando el proyecto Ciudadela La Paz en el barrio el Pozón de Cartagena.

### CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis adelantado, frente a los hechos denunciados, esta comisión se permite informar que lo dispuesto, en el artículo 4 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 124 del decreto 403 del 2020, el proceso de responsabilidad fiscal tiene por propósito el resarcimiento de los daños que se ocasionen al patrimonio público como consecuencia de la conducta dolosa o culposa de los servidores públicos o de los particulares que realizan gestión fiscal o que participen, concurren, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de estos.

Por lo anterior y para que exista un proceso de responsabilidad fiscal deberán evidenciarse tres elementos fundamentales; una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión, un daño patrimonial al estado y un nexo causal entre los dos anteriores, para el caso descrito en la denuncia 019-2022, tenemos que los hechos denunciado "Hemos ejecutado aproximadamente 74 mil millones de pesos en nuestra calidad de socios constructores, de los cuales un porcentaje ha sido aportado por nosotros como sirven los esfuerzos de las partes intervinientes de este proyecto, constructores, con el único objeto de no disminuir el impulso en la ejecución, pero de nada La Condición actual del Proyecto representa una alerta temprana en la posible pérdida de recursos del subsidio del gobierno nacional que equivalen a la suma de 42 mil millones de pesos aprox. evidenciado en el 0% de avance puede representar un posible incumplimiento en la ejecución y finalización de las viviendas afectando a las 1824 familias beneficiadas (ver requerimiento de cumplimiento de Fonvivienda al proyecto de fecha 17 de febrero de 2021) (...)" estos hechos quedan desvirtuados mediante informe del sujeto de control (CORVIVIENDA) de fecha Julio 2022, presentado por la Dra Elvia Caballero Amador, Directora Técnica del Proyecto, donde certifican que el contratista lleva un avance del 83,49% con una inversión de \$92.650.747.377.

Se realizó mesa de trabajo con la UNIÓN TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ Etapa 3,4 Y 5. Donde fueron escuchadas las partes intervinientes donde se pudo conocer el proceso de certificación emitido por Findeter y todos los procesos donde Corvivienda esta aunando esfuerzos con la UNIÓN TEMPORAL CIUDADELA DE LA PAZ Etapa 3,4 Y 5. Para poder reducir los tiempos de los actos administrativos de las unidades habitacionales certificadas por Findeter.

Teniendo en cuenta lo anterior y después de evaluar los documentos presentados por el sujeto de control, se concluye que, no existe un presunto daño al patrimonio público en las obras que enmarcan la denuncia 020 de 2022, toda vez que el contrato se





**INFORME DE AUDITORIA**

encuentra en ejecución y el avance del proyecto está de acuerdo con las unidades habitacionales canceladas hasta el momento de la visita.



**5. Relación De Hallazgos**

Tipo de Hallazgos	Cantidad	Valor en pesos
1. Administrativos	5	0
2. Disciplinarios	0	0
3. Penales	0	0
4. Fiscales	0	0
5. Sancionatorios	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>





**INFORME DE AUDITORIA**

**ANEXOS**

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA "CORVIVIENDA							
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA							
A 31 DE DICIEMBRE DEL 2.021							
(Cifras en miles de pesos)							
Codigo	ACTIVO	Periodo Actual \$	Periodo Anterior \$	Codigo	PASIVO	Periodo Actual \$	Periodo Anterior \$
	<b>CORRIENTE</b>	<b>11.594.035</b>	<b>12.736.203</b>		<b>CORRIENTE</b>	<b>5.220.025</b>	<b>2.448.234</b>
11	Electivo y Equivalente de efectivo (Nota 5)	11.293.220	11.706.729	23	Prestamos por pagar	0	0
13	Cuentas Por Cobrar (Nota 7)	300.815	1.029.474	24	Cuentas por Pagar (Nota 21)	4.495.823	1.784.951
	<b>NO CORRIENTE</b>	<b>16.927.272</b>	<b>31.833.222</b>	25	Beneficios a los Empleados (Nota 22)	704.360	645.060
12	Inversiones (Nota 6)	5.000	5.000	29	Otros Pasivos (Nota 24)	19.842	18.223
13	Cuentas Por Cobrar (Nota 7)	2.361.075	2.361.075	3	<b>PATRIMONIO</b>	<b>23.301.282</b>	<b>42.121.191</b>
15	Inventarios (Nota 9)	8.663.201	8.663.201		Patrimonio de las Entidades de Gobierno (Nota 26)	23.301.282	42.121.191
16	Propiedades, Planta y Equipo (Nota 10)	576.212	494.892	31	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>28.521.307</b>	<b>44.569.425</b>
19	Otros Activos (Nota 14-16)	5.321.784	20.309.054				
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>28.521.307</b>	<b>44.569.425</b>				
	Cuentas de Orden	79.440.849	79.434.061		Cuentas de Orden	79.440.849	79.434.061
81	Activos Contingentes	2.480.145	0	89	Deudoras por contra (cr)	67.200.494	67.193.706
83	Deudoras de Control (Nota 25)	64.720.349	67.193.706	91	Deudoras de Control por contra (cr)	12.240.355	12.240.355
99	Acreedoras por contra (db)	12.240.355	12.240.355				

*[Firma]*  
**FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL**  
**NOMBRE: NESTOR CASTRO CASTANEDA**

*[Firma]*  
**FIRMA DEL CONTADOR**  
**NOMBRE: RAFAEL HERNANDEZ CASTRO**  
**T.P. N° : 24446-T**



*[Firma]*



**INFORME DE AUDITORIA**

ANEXO No.4				
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA "CORVIVIENDA"				
ESTADO DE RESULTADOS				
PERIODO: DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 2.021				
(Cifras en miles de pesos)				
Código	Cuentas	Periodo		
		Actual \$	Anterior \$	
	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
44	Transferencias	26.580.568	81.313.327	
4428	Corrientes del Gobierno General	26.580.568	81.313.327	
	<b>COSTOS OPERACIONALES</b>			
62	Costo de Ventas	32.139.497	48.502.617	
6206	Construcciones	32.139.497	48.502.617	
	<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
		14.318.341	8.154.538	
51	De Administración			
5101	Sueldos y Salarios	8.774.435	8.647.537	
5103	Contribuciones Efectivas	1.948.938	1.899.089	
5104	Aportes de Nomina	566.721	501.354	
5107	Prestaciones Sociales	104.111	96.629	
5108	Gastos de Personal Diversos	849.201	817.527	
5111	Generales	104.346	112.710	
5120	Impuestos, Contribuciones y Tasas	5.187.357	5.184.478	
52	De Operación			
5211	Generales	39.751	36.750	
5220	Impuestos, Contribuciones y Tasas	741.174	333.124	
53	Deterioro Depreciaciones y Amortizaciones, Provisiones	604.378	315.768	
5360	Depreciación Propiedades Planta y Equipo	136.795	17.358	
5368	Amortización Activos Intangibles	54.870	173.877	
57	Operaciones Institucionales	44.442	98.092	
5720	Operaciones Enlace	10.225	75.785	
	<b>EXCEDENTE(DEFICIT) OPERACIONAL</b>	4.748.062	-	
		-19.877.270	23.656.172	
	<b>OTROS INGRESOS</b>			
48	Financieros	1.108.846	1.280.095	
4802	Financieros	24.867	386.415	
4808	Ingresos Diversos	1.083.979	893.680	
	<b>OTROS GASTOS</b>			
58	Comisiones y Servicios Financieros	51.485	6.733	
5802	Comisiones y Servicios Financieros	1.147	4.231	
5804	Otros Gastos Financieros	46	200	
5808	Impuestos Asumidos	1	-	
5890	Gastos Diversos	50.292	1.302	
	<b>EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>			
		-18.819.909	24.930.834	

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL  
 NOMBRE: NESTOR CASTRO CASTAÑEDA

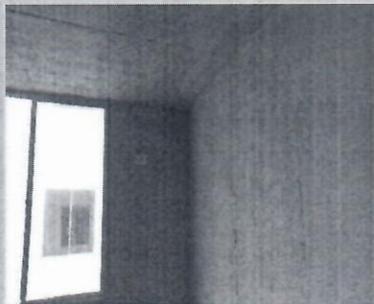
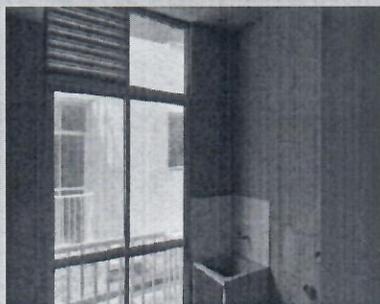
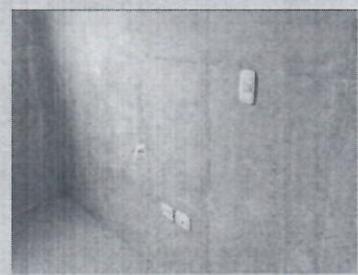
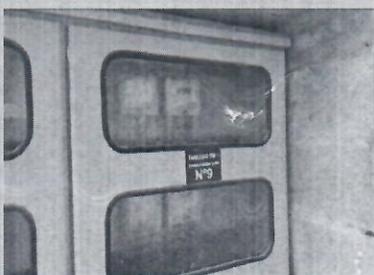
FIRMA DEL CONTADOR  
 NOMBRE: RAFAEL HERNANDEZ CASTRO  
 T.P. N°: 24446-T





**OTROS ANEXOS**

Contrato LP-004 del 2017, proyecto Ciudadela La Paz en el barrio El Pozón de Cartagena





**INFORME DE AUDITORIA**

Contrato LP-002-2021

