Contraloría
Distrital de Cartagena de Indias

Cartagena de Indias D. T., y C; 7 de septiembre de 2026
DC- OF- EX 061 7-09-2026

Doctora
GISSELA PAOLA ROMÁN CEBALLOS
Representante Legal
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - Corvivienda
Ciudad.

Ref.: Informe Definitivo Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados Vigencia 2025.

Cordial saludo

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en cumplimiento del Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial – PVCFT vigencia 2026, practicó Auditoria Financiera, de Gestión y Resultados vigencia 2025 a la entidad a su cargo, con el fin de proferir un dictamen integral que permita determinar si los estados financieros y el presupuesto reflejan razonablemente si la gestión fiscal se realizó de forma económica, eficiente, eficaz y transparente para emitir el pronunciamiento del fenecimiento o no de la cuenta rendida.

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°272 del 1 de julio de 2026, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - Corvivienda, deberá formular y suscribir el Plan de Mejoramiento a través del Sistema de Información Institucional dispuesto por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, disponible en la plataforma tecnológica oficial **app.contraloriadecartagena.gov.co**, el cual debe contener, entre otras actividades, las acciones correctivas que se desarrollarán para corregir los hechos referenciados en los hallazgos, los responsables de su ejecución y el tiempo necesario para su aplicación de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 5°, 6° y 7° de la Resolución Reglamentaria mencionada.

El representante legal de la entidad deberá suscribir dichas acciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del presente informe de auditoría, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7° de dicha resolución.

Atentamente,

YADIRA MORALES RONCALLO
Contralora Distrital de Cartagena de Indias
Anexos: informe definitivo

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Equipo Auditor	P.U - Líder	
Revisó	Wilmer Salcedo Misas	P.E - Supervisor	
Visto Bueno	Luis Carlos Gil Cadavid	Director Técnico de Auditoría Fiscal	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encuentra ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y RESULTADOS
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE CARTAGENA - CORVIVIENDA
VIGENCIA 2025

INFORME FINAL APROBADO
ACTA N° 015 de 7 de septiembre de 2026

CARTAGENA -BOLÍVAR

Memorando de Asignación
Fecha: 06 de febrero de 2026

YADIRA MORALES RONCALLO

Contralora Distrital de Cartagena de Indias

LUIS CARLOS GIL CADAVID
Director Técnico de Auditoría Fiscal

Equipo de Auditoría:

WILMER SALCEDO MISAS
Supervisor

IDALIS LUCIA SUAREZ GARCIA
Líder de auditoría

IVAN DE AVILA CASTELLÓN
Auditor

GERMÁN VENENCIA PATERNINA
Auditor

MARIA CRISTINA AVILA GONZALEZ
Auditor

MARGARITA RAMOS ARROYO
Auditor

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVO GENERAL 4
1.1. Objetivos específicos 4
CARTA DE CONCLUSIONES 5
2. HECHOS RELEVANTES 6
3. SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD 6
4. RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE CARTAGENA 7
5. PRONUNCIAMIENTOS 8
5.1 OPINIÓN FINANCIERA 2025 - LIMPIA O SIN SALVEDADES 8
5.2 CONCEPTO CONSOLIDADO SOBRE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL Y RESULTADOS 2025 11
5.2.1 CONCEPTO SOBRE EL PRESUPUESTO 2025 12
5.3. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y RESULTADOS 2025 13
5.4. FENECIMIENTO DE LA CUENTA FISCAL 14
5.5. CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO 14
5.6. CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 15
5.7. CONCEPTO SOBRE LA OPORTUNIDAD, SUFICIENCIA Y CALIDAD DE LA INFORMACIÓN RENDIDA EN LA CUENTA ANUAL CONSOLIDADO 16
6. RIESGOS IDENTIFICADOS Y EVALUADOS EN EL PROCESO AUDITOR. 17
7. PRESENTACIÓN DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 19
8. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL 19
9. MUESTRAS DE AUDITORÍA 21
9.1 EJECUCIÓN CONTRACTUAL 21
9.2. PLANEACIÓN Y RESULTADOS 22
10. ATENCIÓN A DENUNCIAS FISCALES 24
11. RELACIÓN DE HALLAZGOS 24
12. MACROPROCESO FINANCIERO 24
13. MACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL Y RESULTADOS 32
13.1 PRESUPUESTO 32
13.2 INVERSIÓN Y EJECUCIÓN DE RECURSOS 40
14. RESUMEN DE HALLAZGOS 54

1. OBJETIVO GENERAL

Determinar si la información financiera, presupuestal, de gestión y resultados de **CORVIVIENDA** está conforme con el marco regulatorio aplicable y si cumple los principios de la gestión fiscal en especial los de eficiencia, eficacia y economía.

1.1. Objetivos específicos

- Determinar si la información Financiera, Presupuestal, de Gestión y Resultados está conforme con el marco regulatorio aplicable.
- Determinar el cumplimiento de los principios de la gestión fiscal en especial los de eficiencia, eficacia, economía y Derecho Sostenible.
- Emitir una Opinión sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2025
- Emitir un Concepto consolidado al Macroproceso Presupuestal, del cual se elaborará el Concepto sobre la Gestión Presupuestal, evaluándose la gestión de ingresos y la ejecución de gastos, el cual debe ponderarse con el Concepto sobre la gestión y resultados equivalentes a la Calificación de la Contratación, a los planes, programas y Proyectos y Resultados.
- Evaluar la Calidad y eficiencia del Control Fiscal Interno y expresar un concepto.
- Evaluar la oportunidad, suficiencia y calidad de la información rendida en la Cuenta Anual Consolidada y emitir Concepto.
- Evaluar el cumplimiento y la efectividad del Plan de Mejoramiento y emitir Concepto.
- Emitir pronunciamiento de **FENECIMIENTO O NO,** sobre la cuenta fiscal rendida, una vez se opine sobre los estados financieros, la gestión del Presupuesto junto a la Gestión y Resultados.

CARTA DE CONCLUSIONES

Cartagena de Indias D.T. y C., 01 de septiembre de 2026

Doctora
GISSELA PAOLA ROMÁN CEBALLOS
Representante Legal
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena
E. S. D.

Asunto: Informe final de auditoría financiera, de gestión y resultados

Respetada doctora:

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 272 de la Constitución Política, practicó auditoría a los estados financieros de la entidad CORVIVIENDA, para la vigencia 2025, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y las revelaciones. Así mismo, con fundamento en la Constitución Política realizó auditoria a la gestión presupuestal y de resultados de la misma vigencia.

Conforme lo establece la Guía de Auditoría Territorial - GAT adoptada por la Contraloría Distrital de Cartagena mediante la Resolución No 282 del 6 de noviembre de 2024, este informe de auditoría contiene: la opinión sobre los estados financieros y el concepto sobre la gestión presupuestal y de resultados.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a CORVIVIENDA, dentro del desarrollo de la auditoría, otorgando el plazo legalmente establecido para que la entidad emitiera respuesta.

2. HECHOS RELEVANTES

En el desarrollo de la presente auditoría y en atención a la muestra contractual seleccionada se evaluó entre otros un contrato de obra:

LP-CVV-003-2025	1.249.349.010	CONSORCIO PROVIVIENDA 25	CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL ÁREA RURAL CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA DEL DISTRITO

Al momento de la realización de la visita de inspección técnica de obra, realizada los días 14 y 17 de abril de 2026, este contrato se encontraba en ejecución.

3. SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el marco normativo definido por la Contaduría General de la Nación en la Resolución Nº 533 del 2015 y modificatorios, el Decreto 111 de 1996- Estatuto Orgánico de Presupuesto y Acuerdo Distrital 044 de 03 de septiembre de 1998. **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.

CORVIVIENDA, es un establecimiento público de orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio creado por el honorable Concejo Distrital mediante Acuerdo N.º 37 del 19 de Junio de 1991, reglamentado por el Decreto 822 del 15 de noviembre del mismo año expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena, a su vez modificado por el Decreto N.º 717 del 23 de junio de 1992, expedido por el Alcalde Mayor en ejercicio de facultades conferidas por el Concejo Distrital mediante Acuerdo N.º 24 del 10 de junio de 1992, reglamentado por el Decreto en comento, que confiere personería jurídica propia, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente.

Mediante Acuerdo de Consejo Directivo Nº 004 del 26 de agosto de 2003, se adoptan los Estatutos Internos de CORVIVIENDA y mediante el Acuerdo de Consejo Directivo Nº 003 de 2015, se reglamentó la asignación de Subsidios de

Vivienda de Interés Social del Distrito de Cartagena de Indias, se adoptaron los procesos para postulación y adjudicación, y se establecieron las modalidades de asignación del subsidio local.

4. 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, de gestión y resultados, de conformidad con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores - ISSAI, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

Como parte de una auditoría de conformidad con las ISSAI, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias 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 gestión presupuestal y resultados, 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 y el concepto. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido 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.

- Verifica la pertinencia de los lineamientos contables implementados, la sensatez de los cálculos financieros y los datos reportados por la gerencia.

- 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.

- Evaluación integral del presupuesto: sistema presupuestal, libros de contabilidad presupuestal, el ciclo presupuestal hasta culminar con el rezago presupuestal.

- Evalúa la eficiencia, eficacia y economía de la gestión contractual, y de la planeación y sus resultados.

- 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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

5. PRONUNCIAMIENTOS

5.1 OPINIÓN FINANCIERA 2025 - LIMPIA O SIN SALVEDADES.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias ha auditado los estados financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA” que comprenden el Balance General, Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En opinión de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, los Estados Financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA” se encuentran exentos de incorrecciones materiales en sus aspectos más significativos, reflejando de manera fidedigna la situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los resultados del ejercicio económico concluido en dicha fecha. Lo anterior, en estricto cumplimiento de la Resolución Nº 533 de 2015 y sus disposiciones modificatorias, “*Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones*”, expedida por la CGN, así como del Manual de Políticas

Contables de la entidad. Por tal consideración, se emite una opinión **LIMPIA O SIN SALVEDADES**.

Fundamento de la opinión

El fundamento de esta opinión radica en que las incorrecciones identificadas en las cuentas de la muestra seleccionada no superan el umbral de la materialidad cuantitativa, por lo cual los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2025 no presentan ninguna incorrección material.

- Revisada la cuenta 1665 Muebles Enseres y Equipos de Oficina a corte de 31 de diciembre de 2025, no revela saldo por compra de equipos de cómputo y periféricos realizada en la vigencia auditada por valor de $61.465.632.

- Con respecto a la cuenta 15 Inventarios, la entidad declara un saldo de cero (0) en el Estado de Situación Financiera manifestando no poseer terrenos; no obstante, se constató que Corvivienda es propietaria de un lote ubicado en el Barrio Luis Carlos López, identificado con la matrícula inmobiliaria 060-26602 y avaluado en la suma de $311.336.000.

- Al evaluar la Cuenta 2407 de Recaudos a Favor de Terceros con fecha de corte al 31 de diciembre de 2025, se determinó la existencia de saldos pendientes por depurar, originados por concepto de recursos a favor de los sujetos pasivos de la estampilla sobretasa deportiva que todavía no se han restituido a los beneficiarios correspondientes.

- Se constató que las notas explicativas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 omiten revelar de forma clara los hechos vinculados a la cuenta de Recaudos a Favor de Terceros, puntualmente en relación con el saldo pendiente por devolver derivado de las deducciones aplicadas a los sujetos pasivos por la Sobretasa Deportiva.

La determinación de la materialidad está establecida en el punto 2.2.4 de la Guía de Auditoría Territorial -GAT VERSIÓN 4.0 Auditoría Financiera de Gestión y Resultados: ISSAI 1320.4 *“La determinación por el auditor de la importancia relativa viene dada por el ejercicio de su juicio profesional, y se ve afectada por su percepción de las necesidades de información financiera de los usuarios de los estados financieros”*.

De acuerdo con lo establecido en la guía de auditoría territorial, la materialidad se fundamentó en los siguientes criterios:

Ayudas de antecedentes para seleccionar un porcentaje				
Opinión auditoría anterior	Calificación Control Fiscal Interno auditoría anterior	Fenecimiento de la cuenta auditoría anterior	Diseño del control de la auditoría actual	Riesgo combinado de la auditoría actual
Sin salvedades	Eficiente	Fenecida	Parcialmente adecuado	Crítico
			2	4

SUMA DE PUNTOS	RANGO DE PORCENTAJE A ESCOGER
6	Entre 2,0% y 3,0%

Nivel 1 (5 - 7 Puntos)	Mejor calificación
Nivel 2 (8 - 11 Puntos)	Calificación intermedia
Nivel 3 (12 - 15 Puntos)	Baja calificación

BASE SELECCIONADA	Monto	%	MP CUANTITATIVA
Activos	63.655.013.495	2,0%	$ 1.273.100.270

JUSTIFICACIÓN PARA SELECCIONAR LA BASE Y EL PROCENTAJE
La comisión auditoria selecciona la base Activos, siendo la cuenta mas representativa dentro de los Estados Financieros, y que de teniendo en cuenta el juicio profesional y la revisión de los antecedentes de la Entidad, es la cuenta con mayor riesgo de revelar saldos con incorrecciones debidos a fraude o error.

Fuente: *Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2025 – Hoja 3. MATERIALIDAD FINANCIERA.*

La información financiera de una entidad es material si su omisión o expresión adecuada pudiera influir en las decisiones que los usuarios adoptan a partir de ella. Si la información es material es un tema de juicio y depende de los hechos involucrados y las circunstancias de la entidad específica.

La materialidad cuantitativa para dictaminar los Estados Financieros de CORVIVIENDA se determinó en $1.273.100.270 sobre incorrecciones materiales.

Cuentas contables evaluadas:

- Recaudos a Favor de Terceros
- Propiedad Planta y Equipo – Corriente y No Corriente
- Cuentas por pagar – Corriente
- Inventarios

CONCEPTO DE CONTROL INTERNO CONTABLE

La 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. De acuerdo con el formulario de evaluación del control interno contable, establecido por la Contaduría General de la Nación, el Control Interno Contable del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, obtuvo una calificación **EFICIENTE**, con un resultado de **4.5.**

CALIFICACIÓN CONTROL INTERNO CONTABLE			
NUM	EVALUACIÓN CONTROL INTERNO CONTABLE	PUNTAJE OBTENIDO	INTERPRETACIÓN
1	POLÍTICAS CONTABLES	4,5	ADECUADO
2	ETAPA DE RECONOCIMIENTO	4,3	EFICIENTE
3	IDENTIFICACIÓN	4,3	EFICIENTE
4	CLASIFICACIÓN	4,5	EFICIENTE
5	REGISTRO	4,3	EFICIENTE
6	MEDICIÓN INICIAL	4,70	EFICIENTE
7	MEDICIÓN POSTERIOR	4,6	EFICIENTE
8	PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	4,5	ADECUADO
9	RENDICIÓN DE CUENTAS E INFORMACIÓN A PARTES INTERESADAS	4,5	ADECUADO
10	GESTIÓN DEL RIESGO CONTABLE	4,5	ADECUADO
10	RESULTADO FINAL	4,5	EFICIENTE

RANGOS DE CALIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN	
RANGO DE CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN CUALITATIVA
1.0<=CALIFICACIÓN <3.0	DEFICIENTE
3.0<=CALIFICACIÓN <4.0	ADECUADO
4.0<=CALIFICACIÓN <=5.0	EFICIENTE

FUENTE ANALISIS EQUIPO AUDITOR

Opinión (Limpia o Sin Salvedades)

En opinión de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, de acuerdo a 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 2025 y los resultados de sus operaciones en dicha vigencia, de conformidad con el marco normativo para entidades públicas que contempla los principios y normas de contabilidad prescritos por la Contaduría General de la Nación y los criterios y lineamientos de la guía 4.0. A continuación, se adjunta los criterios que dieron el presente resultado:

Materialidad			SUMA INCORRECCIONES +IMPOSIBILIDADES	INCORRECCIONES + IMPOSIBILIDADES EN FUNCIÓN A LA MATERIALIDAD	
BASE	EN VALOR	EN %	EN VALOR	EN NUMERO DE VECES	RESULTADO
ACTIVOS	1.273.100.270	2,00%	375.584.790	0,30	Limpia o Sin salvedades

Fuente: *Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2025 – Hoja 8. HALLAZGOS OPINIÓN_FIN*

5.2 CONCEPTO CONSOLIDADO SOBRE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL Y RESULTADOS 2025

El control fiscal, conforme al artículo 2° del Decreto 403 de 2020, es una función pública autónoma ejercida por los órganos de control fiscal para vigilar la gestión de

quienes administran fondos o bienes públicos. Busca establecer si dicha gestión y sus resultados cumplen los principios, planes, presupuestos y normas aplicables, y si aportan a los fines esenciales del Estado.

La Contraloría Distrital de Cartagena emite concepto sobre el Macroproceso Gestión Presupuestal y de Resultados, consolidando los conceptos de Gestión Presupuestal y de Gestión y Resultados, conforme a la Guía de Auditoría Territorial – GAT 4.0 y las normas ISSAI, así:

Concepto gestión presupuestal	Concepto gestión y resultados	Concepto consolidado gestión presupuestal y de resultados
Razonable	Con Observaciones	Razonable

5.2.1 CONCEPTO SOBRE EL PRESUPUESTO 2025

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias ha auditado la gestión presupuestal de la vigencia 2025, que comprende:

- 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 gastos 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.

- 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.

Fundamento del Concepto

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias realizó esta auditoría conforme a las ISSAI 1000–1810. Sus responsabilidades se detallan más adelante, en la sección correspondiente del informe.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias actúa con independencia, conforme a la Constitución Política de Colombia, y sus auditores cumplen los requerimientos éticos aplicables. La evidencia obtenida es suficiente y adecuada para sustentar la opinión.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias no evidenció contravenciones al Acuerdo Distrital N.º 044 de 1998 ni al Decreto N.º 111 de 1996. Las modificaciones presupuestales fueron formalizadas y aprobadas mediante actos administrativos.

Concepto "Razonable". En opinión de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias el presupuesto de CORVIVIENDA fue preparado y ejecutado en todos los aspectos materiales, de conformidad con la normatividad presupuestal aplicable. La calificación es Razonable para este concepto, en razón a que, no se determinaron incorrecciones materiales del presupuesto, por tanto, no hubo hechos que superaran la materialidad presupuestal cuantitativa del ingreso determinada para este aspecto, la cual está por valor de $984.041.410.

5.3. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y RESULTADOS 2025

Luego de evaluar si la planeación, los resultados y los contratos analizados se ajustan a los fines esenciales del Estado, así como a los principios de la gestión fiscal y contractual, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias emite un concepto **Con Observaciones** respecto a la gestión y resultados.

GESTIÓN Y RESULTADOS	PLANEACIÓN Y RESULTADOS	30%	31,4%	48,5%		CONCEPTO GESTIÓN Y RESULTADOS
	GESTIÓN CONTRACTUAL	30%	92,4%	84,5%	82,9%	**Con observaciones**

Fuente: *Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2024.*

El concepto se sustenta en los resultados obtenidos en la fase de Planeación, ejecución y en la evaluación la planeación y resultados (Plan de desarrollo - Planes estratégicos - Planes de acción u operativos) y la Gestión de adquisición, recepción y uso de bienes y servicios.

Fundamento del Concepto

La evaluación de la gestión contractual verificó el cumplimiento de los principios de planeación, responsabilidad, economía, transparencia y publicidad, así como estudios previos, modalidades de selección, objetos contractuales, supervisión, interventoría y especificaciones técnicas de los contratos de CORVIVIENDA, con énfasis en la muestra auditada.

También se examinó el Plan de Acción 2025, presentado por el Gerente y aprobado, el cual reporta logros, actividades ejecutadas, indicadores de cumplimiento y metas de producto.

5.4. FENECIMIENTO DE LA CUENTA FISCAL

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias como resultado de la Auditoría adelantada, **FENECE** la cuenta rendida por CORVIVIENDA para la vigencia fiscal 2025, como resultado de la *Opinión Financiera (Limpia),* y el *Concepto de Gestión y Resultados (Con Observaciones)* cómo se observa en la siguiente imagen:

MACROPROCESO		PROCESO		PONDERACIÓN	PRINCIPIOS DE LA GESTIÓN FISCAL			CONCEPTOS Y OPINIÓN	
					EFICACIA	EFICIENCIA	ECONOMIA	CONCEPTO CONSOLIDADO MACROPROCESO PRESUPUESTAL	
PRESUPUESTAL Y RESULTADOS	60%	GESTIÓN PRESUPUESTAL	EJECUCIÓN DE INGRESOS	20%	100,0%			CONCEPTO GESTIÓN PRESUPUESTAL	Razonable
			EJECUCIÓN DE GASTOS	20%	100,0%			Razonable	
		GESTIÓN Y RESULTADOS	PLANEACIÓN Y RESULTADOS	30%	31,4%	48,5%		CONCEPTO GESTIÓN Y RESULTADOS	
			GESTIÓN CONTRACTUAL	30%	92,4%	84,5%	82,9%	Con observaciones	
		TOTAL MACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL		100%	77,2%	66,5%	82,9%		
GESTIÓN FINANCIERA	40%	ESTADOS FINANCIEROS		100%	100,0%			OPINION ESTADOS FINANCIEROS	
								Limpia o Sin salvedades	
		TOTAL MACROPROCESO GESTIÓN FINANCIERA		100%	100,0%				
TOTAL PONDERADO	100%	TOTALES			86,3%	66,5%	82,9%	FENECE	
		CONCEPTO DE GESTIÓN			EFICAZ	INEFICIENTE	ECONOMICA		

Fuente: Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2025.

5.5. CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO

Conforme a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 268 de la Constitución Política de Colombia[1] , la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias llevó a cabo la evaluación de los controles y riesgos determinados por el sujeto de control, aplicando los parámetros establecidos en la Guía de Auditoría Territorial 4.0 y bajo el Marco de las Normas Internacionales de Auditoría ISSAI.

Teniendo en cuenta, que los resultados obtenidos en la evaluación al diseño del control arrojaron una calificación de 1,8, se determinó un resultado de la calidad y eficiencia del control fiscal interno **Con Deficiencias.**

De 1.0 a 1.5	**Eficiente**
De > 1.5 a < 2.0	**Con deficiencias**
De 2.0 a 3.0	**Ineficiente**

Se emite un concepto **Con Deficiencias**, dado que, de acuerdo con los criterios establecidos, la eficiencia y calidad del control interno fiscal arrojó una calificación de **1.8**, como se ilustra en la siguiente imagen:

MACROPROCESO		VALORACIÓN CALIDAD DEL DISEÑO DLE CONTROL (25%)	RIESGO COMBINADO	VALORACIÓN DE EFICIENCIA DE LOS CONTROLES (75%)	CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO
GESTIÓN FINANCIERA	1,50	Parcialmente adecuado	Medio	Ineficiente	1,8
GESTIÓN_PRESUPUESTAL_Y_RESULTADOS	1,89	Parcialmente adecuado	Crítico	Eficiente	
Total General	1,70	Parcialmente adecuado	Crítico	Con deficiencias	CON DEFICIENCIAS

Fuente: *Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2025.*

5.6. CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

En el marco del presente proceso de auditoría, se examinó el nivel de cumplimiento y la efectividad de las acciones de mejora asumidas por el Sujeto de Control, estructurado de la siguiente forma:

Se consideraron aquellas acciones de mejora derivadas de los hallazgos de la Auditoría Financiera y de Gestión efectuada a CORVIVIENDA para la vigencia 2023 que, al momento del cierre de la Auditoría Financiera de Gestión y Resultados del

Plan de Vigilancia y Control fiscal territorial (PVCFT) 2025, se encontraban aún vigentes en sus plazos de implementación; por consiguiente, estas no habían sido objeto de evaluación en la citada auditoría.

[1] Sobre la atribución del Contralor General de la República, de conceptuar sobre la calidad y eficiencia del control interno fiscal, y como parte de éste, la Contraloría Distrital de Cartagena

De acuerdo con lo anterior, las acciones de mejora evaluadas son las correspondiente a los hallazgos Nº1, Nº2, Nº3, Nº4, Nº5, Nº6, Nº7, Nº8, Nº9, Nº12, Nº17, Nº18, Nº19, Nº20, Nº21, Nº22, Nº23, Nº25; producto de esta revisión las acciones de mejora de los hallazgos Nº2, Nº4 y Nº12 quedan abiertas por inefectivas debido a que en desarrollo del presente proceso auditor se encontraron observaciones relacionadas con las detectadas anteriormente.

Se evaluó las acciones de mejora suscritas dentro del plan de mejoramiento producto de la auditoría financiera de gestión y resultados a la vigencia 2024 y de la actuación especial de fiscalización, vigencia 2023, cuentas de difícil recaudo.

Tras examinar la documentación suministrada a la comisión y los soportes de ejecución del Plan de Mejoramiento de CORVIVIENDA, se realizó la valoración sobre el nivel de acatamiento de las medidas correctivas implementadas por la Entidad, orientadas a subsanar los factores que originaron los hallazgos iniciales.

Por último, se determina que las acciones de mejoramiento que continúan vigentes debido a su falta de efectividad tendrán que consolidarse en un único plan de mejoramiento, sumándose a las nuevas acciones que se adopten como resultado de este proceso de auditoría.

Como producto de esa evaluación, se pudo determinar que CORVIVIENDA **Cumple** con las acciones de mejora *(quedando 3 abiertas)*, arrojando un resultado de **92,73** como se evidencia en la siguiente imagen:

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	90,9	0,80	72,7
CUMPLIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO		1,00	**92,73**
Concepto a emitir cumplimiento Plan de Mejoramiento		Cumple	

Fuente: Papel_de_Trabajo_PT_06-PF Evaluación plan mejoramiento___V.4.0

5.7. CONCEPTO SOBRE LA OPORTUNIDAD, SUFICIENCIA Y CALIDAD DE LA INFORMACIÓN RENDIDA EN LA CUENTA ANUAL CONSOLIDADO.

CORVIVIENDA rindió la cuenta de la vigencia 2025, dentro de los términos establecidos por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, a través de la Resolución N°395 de 2024, *"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"*, atendiendo lo establecido en la Circular Externa del 29 de enero del 2026.

Tras evaluar las variables de oportunidad, suficiencia y calidad, y una vez verificados los documentos de soporte legal, técnico, financiero y contable de las operaciones ejecutadas, se emite un concepto **Favorable** con una calificación de **86,2 puntos**, la cual se detalla a continuación:

CALIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN RENDIDA EN LA CUENTA			
VARIABLES	**CALIFICACIÓN PARCIAL**	**PONDERADO**	**PUNTAJE ATRIBUIDO**
Oportunidad en la rendición de la cuenta	100,0	10%	10,00
Suficiencia (diligenciamiento total de formatos y anexos)	100,0	30%	30,00
Calidad (veracidad)	77,0	60%	46,20
TOTAL PUNTAJE			**86,2**
Concepto información rendida a emitir			**Favorable**

Fuente: 1_ Papel_de_Trabajo_PT_01-AFGR Evaluación cuenta rendida_V_4.0

6. RIESGOS IDENTIFICADOS Y EVALUADOS EN EL PROCESO AUDITOR.

Macroproceso	Subproceso	Tipo de factor de riesgo	Riesgo Identificado
GESTIÓN FINANCIERA	Presentación y revelación de estados financieros	Financiero	Posibilidad de revelar estados financieros que generen incertidumbre evidenciándose la presentación de saldos que no revelen la realidad económica del negocio
GESTIÓN PRESUPUESTAL _Y_ RESULTADOS	Gestión Contractual	Contractual	Posibilidad de estructurar estudios previos, de sector y/o de mercado con falencias que podrían ocasionar sobrecostos o pagos que no representan beneficio público debido a inadecuados mecanismos de control evidenciándose omisión en la

Macroproceso	Subproceso	Tipo de factor de riesgo	Riesgo Identificado
			realización de los procedimientos establecidos en el manual de contratación de la entidad y la normatividad contractual vigente.
GESTIÓN PRESUPUESTAL _Y_ RESULTADOS	Gestión Contractual	Contractual	Posibilidad emitir recibo a satisfacción y consecuente pago de bienes y/o servicios sin cumplir las condiciones contractuales y/o condiciones de calidad y/o cantidad evidenciándose una inadecuada labor de supervisión y/o interventoría
GESTIÓN PRESUPUESTAL _Y_ RESULTADOS	Gestión contractual	Contractual	Posibilidad de contratar bienes y servicios no relacionados con las funciones de la Entidad y/o que no satisfagan la necesidad para la cual se adquieren evidenciándose ausencia de controles en el proceso contractual de la Entidad
GESTIÓN PRESUPUESTAL _Y_ RESULTADOS	Gestión contractual	Contractual	Posibilidad de Pago de cantidades no ejecutadas, incumplimiento de especificaciones técnicas y deficiencias constructivas evidenciándose ausencia de controles y falencias en la labor de supervisión y/o interventoría
GESTIÓN PRESUPUESTAL _Y_ RESULTADOS	Ejecución presupuestal	Presupuestal	Posibilidad de no ejecutar el presupuesto de gastos de conformidad con los principios de eficacia y eficiencia

7. PRESENTACIÓN DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

Es responsabilidad del sujeto de control formular y ejecutar, para cada uno de los hallazgos contenidos en el presente Informe final, acciones correctivas efectivas que eliminen las causas de los hallazgos e impidan su reiteración. La verificación por parte del equipo auditor no implica aprobación de la efectividad o coherencia de las acciones de mejora propuestas.

La entidad deberá elaborar un PLAN DE MEJORAMIENTO, y presentarlo a la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la comunicación de este informe. El término de ejecución de las acciones propuestas no debe superar seis (06) meses contados a partir de la fecha de comunicación del informe definitivo.

Es deber del Representante legal y del jefe de Control Interno suscribir el respectivo Plan de Mejoramiento de los hallazgos administrativos detectados por el equipo auditor, y por ende diligenciar en el ANEXO PM CDC el Formato 202503 CDC (adjuntar) y reportarlo en la plataforma de SIA- CONTRALORÍAS.

Se debe presentar el Plan de Mejoramiento en medio virtual de conformidad con lo estipulado la Resolución 369 del 19 de diciembre del 2024. Solo se compilarán los planes de mejoramiento, cuando se presente alguna de las siguientes situaciones: a. Se formulen acciones de mejora originadas en auditorías que no evalúan el plan de mejoramiento. b. En un proceso auditor existan acciones de mejora que no puedan evaluarse por no haberse cumplido aún su plazo. En este caso no será posible ampliar la fecha de ejecución.

8. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

Impacto positivo, cuantificable o cualificable, generado en el sujeto o punto de control y/o en la comunidad por una actuación de la Contraloría Distrital de Cartagena, acciones de mejora derivadas de observaciones, hallazgos o pronunciamientos, o actividades de control social y participación ciudadana, siempre que exista relación directa entre la mejora y el beneficio.

Origen	Descripción de Origen	Acciones del sujeto de control	Tipo	Descripción del beneficio	Valor
Ejecución de la auditoría	Debilidades en la rendición de la cuenta específicamente en el formato F8-Planes de Acción u Operativos, en donde la entidad	Los funcionarios responsables de la oficina de Planeación en Corvivienda sostienen mesa de trabajo con la Secretaría de Planeación Distrital con el fin	Cualitativo	Acción de mejora que la entidad realiza a partir de las observaciones dejadas por la comisión auditora en mesa de trabajo de evaluación del	

Origen	Descripción de Origen	Acciones del sujeto de control	Tipo	Descripción del beneficio	Valor
	rinde en las columnas presupuesto programado y ejecutado, los recursos transferidos por Hacienda Distrital y no lo efectivamente ejecutado en el presupuesto de ingresos y de gastos de la entidad.	de conciliar lo rendido a la Contraloría Distrital en la plataforma SIA CONTRALORÍA y el reporte que la entidad realiza al seguimiento del plan de acción por parte de Planeación Distrital.		plan de acción vigencia 2025.	

Atentamente,

YADIRA MORALES RONCALLO
Contralora Distrital de Cartagena

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó.	Equipo Auditor	P.U – Líder	
Revisó	Wilmer Salcedo Misas	P.E – Supervisor	
Visto Bueno	Luis Carlos Gil Cadavid	Director D.T.A.F	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

9. MUESTRAS DE AUDITORÍA

9.1 EJECUCIÓN CONTRACTUAL

Teniendo en cuenta lo reportado por el FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA" en la plataforma de rendición de la cuenta SIA OBSERVA, en la vigencia auditada, se suscribieron un total de ***Ochocientos dieciséis (816)*** contratos los cuales ascendieron a la suma de ***veintiún mil quinientos cincuenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil ciento cincuenta y ocho pesos y setenta y cinco centavos ($ 21.558.244.158,75).***

Contratación suscrita de acuerdo a la modalidad de contratación, clase y tipo de gasto.

Modalidad

MODALIDAD	CANTIDAD	VALOR
ACUERDOS MARCO DE PRECIOS	2	$ 61.465.633,38
CONTRATACIÓN CON ENTIDADES PRIVADAS SIN ÁNIMO DE LUCRO A LA QUE HACE REFERENCIA EL ART. 355 CP.	1	$ 216.321.625,00
CONTRATACIÓN DIRECTA	799	$ 15.326.931.040,19
LICITACIONES PÚBLICAS	3	$ 4.572.243.412,65
MÍNIMA CUANTÍA	6	$ 91.330.065,44
SELECCIÓN ABREVIADA	5	$ 1.289.952.382,09
Total general	**816**	**$ 21.558.244.158,75**

Universo Contractual.

De los cuales se tomó una muestra de ***treinta y ocho (38)*** contratos que ascienden a la suma de ***ocho mil trescientos catorce millones ochocientos cuarenta y cinco mil ciento noventa ($8.314.845.190)*** que corresponde al 27,42% del total de la contratación y al 4.66% del valor contratado.

N° Contrato	Modalidad	Cantidad	Valor
1	LICITACIONES PÚBLICAS	3	$4.572.243.412,65
2	CONTRATACIÓN CON ENTIDADES PRIVADAS SIN ÁNIMO DE LUCRO A LA QUE HACE REFERENCIA EL ART. 355 CP.	1	$216.321.625,00

N° Contrato	Modalidad	Cantidad	Valor
3	SELECCIÓN ABREVIADA	4	$1.188.763.707
4	ACUERDOS MARCO DE PRECIOS	2	$61.465.633,38
5	MÍNIMA CUANTÍA	3	$80.621.105
6	CONTRATACIÓN DIRECTA	25	$2.195.429.707
	TOTAL CONTRATOS AUDITADOS	**38**	**$8.314.845.190**

Muestra contractual.

Para el desarrollo de la auditoría financiera y de gestión de la vigencia 2025, en CORVIVIENDA, los contratos se seleccionaron bajo el criterio de alineación con los proyectos de inversión vinculados a la misión institucional, priorizando aquellos de mayor cuantía y que representan un impacto significativo para la comunidad beneficiaria.

De la muestra seleccionada se verificó el cumplimiento de los principios contractuales, de la función administrativa y de la gestión fiscal, en especial los de eficiencia, eficacia, 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.

9.2. PLANEACIÓN Y RESULTADOS

Fueron evaluados las siguientes metas que se desprenden de las Líneas Estratégicas, (Dimensión - Eje - Pilar), de programas y clasifican de acuerdo al sector que pertenecen:

LÍNEA ESTRATÉGICA	META RESULTADO	PROGRAMA	META PROGRAMADA 2025	META CUMPLIDA 2025
Vida Digna	Reducir el déficit cuantitativo de vivienda a 6,45%	UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI	450 Hogares beneficiados con adquisición de vivienda	479 Hogares beneficiados con adquisición de vivienda
Vida Digna	Reducir el déficit cualitativo de vivienda a 22,66%	MI CASA AVANZA	730 Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda	760 Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda

Vida Digna	Disminuir el déficit de legalización y/o titulación de predios a 43%	MI CASA CON PROPIEDAD	1000 Titulación de Predios para la población priorizada del Programa Mi Casa con Propiedad del Distrito de Cartagena de Indias (Asistencias técnicas y jurídicas realizadas)	566 Titulación de Predios para la población priorizada del Programa Mi Casa con Propiedad del Distrito de Cartagena de Indias (Asistencias técnicas y jurídicas realizadas)
Vida Digna	Aumentar el número de solicitudes de legalización urbanística de barrios	MI TERRITORIO EN ORDEN	Elaborar 2 Documentos Técnicos de Soporte para la solicitud de legalización de 100 hectáreas en los asentamientos humanos priorizados del Distrito	0 Documentos elaborados Técnicos de Soporte para la solicitud de legalización de 100 hectáreas en los asentamientos humanos priorizados del Distrito
Vida Digna	Actualizar en un 100% el sistema de información de vivienda	MI TERRITORIO EN ORDEN	Actualizar un (1) sistema de información de vivienda	Un (1) sistema actualizado de información de vivienda
De los Pueblos y Comunidades Étnicas	Porcentaje de población afro, negra, raizal, palenquera que habita el Distrito vinculada a procesos de fortalecimiento y reconocimiento de sus derechos, diversidad étnica y cultural como un principio fundamental cualitativo de vivienda a 22,66%	DESARROLLO HUMANO Y BIENESTAR SOCIAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS	Otorgar 315 subsidios para mejoramiento de vivienda anual focalizado en las comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueros del Distrito	315 Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda
De los Pueblos y Comunidades Étnicas	Porcentaje de población Indígena que habita el Distrito de Cartagena vinculada procesos de fortalecimiento y reconocimiento de sus derechos, diversidad étnica y cultural como un principio fundamental	TERRITORIO PROPIO	Otorgar 86 subsidios para mejoramiento de vivienda a miembros de los cabildos indígenas ubicados en el Distrito	86 Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda

Fuente: Matriz Gestión AFGR V. 4.0. Corvivienda 2025.

Consolidada la evaluación de los factores y variables, establecidos en la hoja PLANEACIÓN Y RESULTADOS del papel de trabajo 04-AFGR Matriz de Gestión AFGR V 4.0, se establece una calificación de:

31.43%	48.14%
Eficacia	Eficiencia

Fuente: Papel de trabajo 04-AFGR Matriz de Gestión AFGR V 4.0

10. ATENCIÓN A DENUNCIAS FISCALES

No fueron incorporadas denuncias fiscales a la auditoría financiera, de gestión y resultados a la vigencia 2025.

11. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En el desarrollo de la presente auditoría se establecieron nueve (09) hallazgos administrativos relacionados a continuación:

Tipo de observación	Cantidad	Valor en pesos
1. Administrativas (total)	9	
2. Disciplinarios	0	
3. Penales	0	
4. Fiscales	0	
5. Sancionatorios	0	

12. MACROPROCESO FINANCIERO

Como resultado de la evaluación a los Estados Financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA” vigencia 2025 que adelantó la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en virtud a la asignación oficio 014 de fecha 03/02/2026 y en desarrollo del Plan de Vigilancia Fiscal 2026, comedidamente fueron comunicados los siguientes hallazgos financieros detectados de acuerdo a los objetivos de la auditoría mediante Radicado S2026051412 de fecha mayo 14 de 2026, a partir del análisis de la respuesta de la entidad recibida el día 13 de mayo de 2026 memorando Nº. 371, observaciones que se dieron a conocer mediante radicado número S202605082 de fecha 08 de mayo de 2026 por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias.

En desarrollo de la presente auditoría a los Estados Financieros del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA”, se establecieron cuatro (4) hallazgos administrativos sin incidencia.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 1 -. Cuenta 1665 Muebles Enseres y Equipos de Oficina.

CONDICIÓN

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana De Cartagena – CORVIVIENDA en la cuenta 1665 MUEBLES ENSERES Y EQIP. OFICINA muestra que no se dieron variaciones a corte 31 de diciembre de 2025, al igual que en las notas a los estados financieros del mismo periodo la entidad manifiesta no realizar compras de muebles y enseres, y equipos de cómputo, sin embargo, se evidenció la compra de equipos de cómputo y periféricos mediante órdenes de compra números 156411 - LOTE 2 y 156422-LOTE 12 de la Tienda Virtual del Estado Colombiano compras que asciende a la suma de $61.465.632. De lo anterior, se colige que Corvivienda no realizó el reconocimiento contable de los bienes recibidos, generando una subestimación en el grupo 1665 Muebles Enseres y Equipos de Oficina por valor $61.465.632.

CRITERIO

Contaduría General de la Nación, en las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos para entidades de gobierno en el capítulo I ACTIVOS, en el numeral 10 propiedad, planta y equipo en el subnumeral 10.1 donde reza lo siguiente: 1. Se reconocerán como propiedades, planta y equipo: a) los activos tangibles empleados por la entidad para la producción o suministro de bienes, para la prestación de servicios o para propósitos administrativos.

CAUSA

Debilidades de control en el reconocimiento de los hechos económicos.

EFECTO

Afecta la razonabilidad de las cifras del Estado de Situación Financiera, corriendo el riesgo de desinformar a los usuarios estratégicos y ciudadanía en general sobre la información contable

Respuesta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA"

Respecto a la observación relacionada con la adquisición de equipos de cómputo y periféricos por valor de SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($61.465.632), la entidad se permite aclarar que dicho proceso contractual quedó constituido como reserva presupuestal al cierre de la vigencia 2025.

En consecuencia, al corte de 31 de diciembre de 2025 no se había materializado el ingreso efectivo de los bienes ni el cumplimiento de las condiciones necesarias para el reconocimiento contable del activo, razón por la cual no procedía su registro en la cuenta 1665 - Muebles, Enseres y Equipos de Oficina dentro de los estados financieros de la vigencia auditada.

Lo anterior se efectuó conforme al principio de devengo y a las directrices establecidas en el Régimen de Contabilidad Pública aplicable a entidades de gobierno, incorporado mediante Resolución 533 de 2015 y sus modificatorias, expedida por la Contaduría General de la Nación.

Por tanto, la entidad considera que no existe incorrección material en la presentación de esta cuenta al cierre de la vigencia 2025, toda vez que el reconocimiento contable deberá realizarse en la vigencia en la cual se perfeccione la entrega y recibo a satisfacción de los bienes adquiridos.

Análisis de la respuesta por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta entregada por Corvivienda, y en atención a que la misma no desvirtúa la observación, se mantiene y se eleva a hallazgo administrativo, en razón a lo siguiente:

- Mediante la orden de compra 156411 Corvivienda adquiere 16 equipos de cómputo por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA CON OCHENTA ($46.115.640,80) y efectúa entrada de los productos remisión número 26 de fecha 23 de diciembre de 2025.
- Mediante la orden de compra 156422 Corvivienda adquiere dispositivos y periféricos por valor de QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS ($15.349.992,58), efectuando entrada a almacén de los productos remisión número 27 de fecha 29 de diciembre de 2025.

A partir de lo anterior Corvivienda realizó el ingreso efectivo de los equipos adquiridos teniendo el control y derecho sobre los mismos razón por la cual procedía su registro en los estados financieros de la vigencia 2025.

Por este hecho, se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 2. Cuenta 15 Inventarios

CONDICIÓN

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana De Cartagena – CORVIVIENDA en la cuenta 15 Inventarios y de acuerdo a lo indicado en las notas a los estados financieros, informa que:

> *Corvivienda adquiere activos en la denominación de terrenos para llevar a cabo proyectos de vivienda, ya sea que su construcción se realice directamente o indirectamente mediante alianzas o convenios; una vez construidos o materializados los proyectos se distribuirán los costos de manera gratuita como Subsidios de Vivienda entre cada uno de los beneficiarios del proyecto en cumplimiento de su cometido social. Actualmente la entidad no posee ningún tipo de lote habilitado para llevar a cabo proyecto de construcción de vivienda.*

En el Estado de Situación Financiera a corte 31 de diciembre de 2025 esta cuenta se presenta en cero (0), así mismo la cuenta 1605 Terrenos.

En la revisión adelantada la comisión auditora evidenció que Corvivienda posee terrero ubicado en el barrio Luis Carlos Galán matricula inmobiliaria 060-26602, avaluado en la suma de $311.336.000 según Estado de Cuenta de Impuesto Predial Unificado, lote que en la vigencia evaluada se ejecutó contrato de cerramiento por valor de $465.828.764.

De lo anterior, se colige que Corvivienda no realizó el reconocimiento contable de los inmuebles de propiedad de la entidad, generando una subestimación en el grupo 15 Inventarios por valor $311.336.000.

CRITERIO

Contaduría General de la Nación, en las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos para entidades de gobierno en el capítulo I ACTIVOS, en el numeral 9 Inventarios en el subnumeral 9.1 donde reza lo siguiente: 1. Se reconocerán como inventarios los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos.

Capítulo 3 de la Resolución 193 de 2016 Contaduría General de la Nación (CGN) y

en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera

CAUSA

Debilidades de control en el reconocimiento de los hechos económicos.

EFECTO

Afecta la razonabilidad de las cifras del Estado de Situación Financiera, corriendo el riesgo de desinformar a los usuarios estratégicos y ciudadanía en general sobre la información contable.

Respuesta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA"

Frente a la observación relacionada con el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-26602, ubicado en el barrio Luis Carlos Galán y avaluado en la suma de TRESCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS ($311,336,000), la entidad informa que actualmente se adelanta revisión jurídica, técnica y contable respecto de la destinación, naturaleza y clasificación del bien dentro de los estados financieros.

La administración evaluará, conforme a los criterios establecidos en el Régimen de Contabilidad Pública y las políticas contables institucionales, si el bien debe reconocerse como inventario, propiedad de inversión o propiedad, planta y equipo, según el uso y destinación efectiva del activo.

Análisis de la respuesta por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por Corvivienda y en atención a que la entidad informa que se adelantará la revisión jurídica, técnica y contable para realizar el reconocimiento del activo en los estados financieros, se mantiene la observación elevándose a hallazgo administrativo.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 3 -. Cuenta 2407 Recaudos a Favor de Terceros.

CONDICIÓN

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana De Cartagena – CORVIVIENDA presenta en la cuenta 2407 Recaudo a Favor de Terceros – No corriente, saldo por valor de $2.783.158, el cual de acuerdo a lo manifestado por los funcionarios participantes en la prueba de recorrido, corresponde a montos de dinero que se descontaron a terceros por la estampilla Sobretasa Deportiva, a la fecha de esta evaluación no se depura esta cuenta efectuando acciones para la devolución a los sujetos pasivos de estos recursos o reclasificando este monto.

CRITERIO

Resolución Nº 533 de 2015, normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos numeral 1.3.5.2 y en los procesos de depuración y actualización permanentes estipulados en el numeral 3.2.15. “Depuración contable y sostenible”.

CAUSA

Falta de control interno financiero al seguimiento de los saldos por depurar

EFECTO

Afecta la razonabilidad de las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera

Respuesta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “CORVIVIENDA”

Con relación a los saldos pendientes de depuración correspondientes a recursos retenidos por concepto de Sobretasa Deportiva, la entidad informa que si se realizaron gestión de identificación, conciliación y validación de los terceros beneficiarios, tanto así que el valor inicial a devolver era de $24,614,133 y se efectuaron pagos hasta la fecha por valor de $21,830,975, quedando un saldo a devolver por valor de $2,783,158 el cual se encuentra totalmente identificado en los pasivos de la contabilidad, con el fin de efectuar las devoluciones a que haya lugar y dejar depurados los saldos contables.

No obstante, CORVIVIENDA seguirá adelantando acciones pertinentes con el objetivo de ubicar a los acreedores para su reconocimiento.

Reconocimiento del hecho y correcta clasificación contable. El fondo reconoce que en la cuenta "Recaudos a favor de terceros" se registran los recursos provenientes

de la sobretasa deportiva. Su permanencia en dicha cuenta obedece al tratamiento contable correcto, toda vez que se trata de recursos que no pertenecen a la entidad sino a los sujetos pasivos obligados a ser restituidos, con sujeción al principio de legalidad y al Marco Normativo para Entidades de Gobierno emitido por la CGN.

En la actualidad la entidad cuenta con los recursos disponibles para atender la exigencia del pasivo exigible.

Por otra parte, es preciso informar que la devolución a particulares exige la acreditación de la identidad del sujeto pasivo, la verificación del pago, la determinación de la cuantía y el señalamiento de la cuenta bancaria receptora, proceso que supone plazos razonables que no pueden equipararse a omisión o negligencia administrativa. La entidad trabaja dentro del deber de diligencia exigible y en estricto.

Análisis de la respuesta por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por Corvivienda y en atención a que la misma se orienta a continuar con el proceso que ya se viene adelantando en la Entidad con el fin de depurar la cuenta "Recaudos a favor de terceros" efectuando las devoluciones a que haya lugar y dejar depurados los saldos contables se mantiene la observación elevándose a hallazgo administrativo.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 4 -. Notas a los Estados Financieros

CONDICIÓN

En las Notas a los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025, no se muestran los sujetos pasivos a quienes les corresponde la devolución del saldo presentado en relación a la cuenta Recaudos a Favor de Terceros – No Corriente por valor de 2.783.158,00, así como la entidad no es clara al revelar esta información en las Notas, presentando ambigüedades que afectan la confiabilidad de la información contable presentada e incumpliendo el propósito de las notas a los Estados Financieros las cuales deben ser claras y explicativas.

CRITERIO

Manual de procedimientos de contabilidad pública capítulo II PROCEDIMIENTO PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES BÁSICOS numeral 17.

CAUSA

Debilidad en la realización de las Notas a los Estados Financieros.

EFECTO

Notas a los Estados Financieros que no cumplen su función de dar claridad de las políticas contables y las operaciones que se realizan en la Entidad.

Respuesta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA"

La entidad ha sido clara en revelar la información en las notas en los estados financieros, pero se abstiene de revelar dentro de las mismas, la identificación de los recaudos a favor de terceros, en atención a la política de protección de datos, no obstante la relación de los terceros se aporta mediante la Resolución 1197 del 03 de diciembre del 2026 "Por medio de la cual se hace un reembolso de unos recursos provenientes de la fuente de financiación: sobretasa deportiva, que en su momento no cumpla con el principio de legalidad tributaria para que se hubiesen realizado unos descuentos y recaudo correspondiente del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital CORVIVIENDA - Vigencia 2024", la cual me permito adjuntar al presente para el conocimiento del ente de control.

Análisis de la respuesta por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por Corvivienda y en atención a que la misma no desvirtúa la observación teniendo en cuenta que se orienta a la claridad con la que la entidad debe informar la situación de las cuentas que se revelan en los estados financieros, y que las mismas deben ser explicativas para que todos los ciudadanos e interesados en la información financiera puedan entender la realidad económica de la entidad.

En relación a la cuenta Recaudo a Favor de Tercero la entidad muestra ambigüedades en la explicación dada en las notas y no es clara en lo sucedido con los descuentos atinentes a la sobretasa deportiva.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

13. MACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL Y RESULTADOS

13.1 PRESUPUESTO

La Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, D.T y C, mediante Decreto Nº. 1969 del 27 de diciembre de 2024, liquida el presupuesto de rentas, recursos de capital, recursos de fondos especiales y establecimientos públicos, así como los gastos de funcionamiento, servicio de la deuda e inversiones para la vigencia fiscal del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de 2025.

Por medio de la Resolución Nº 001 del 07 de enero de 2025, se da apertura al presupuesto de Ingresos y Gastos del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – CORVIVIENDA, para la vigencia fiscal 2025, por la suma de treinta y ocho mil novecientos cuarenta y siete millones doscientos nueve mil doscientos sesenta pesos ($38.947.209.260), desagregados en sus componentes de gastos de inversión, la suma de dieciocho mil trescientos veintiún millones quinientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y tres pesos ($18.321.582.463) y de gastos de funcionamiento la suma de veinte mil seiscientos veinticinco millones seiscientos veintiséis mil setecientos noventa y siete pesos **(**$20.625.626.797**).**

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS

DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2025

FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA - CORVIVIENDA							
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS VIGENCIA 2025							
(I) Código Rubro Presupuestal	(C) Nombre Rubro Presupuestal	(D) Presupuesto Inicial	(D) Adiciones	(D) Reducciones	(D) Presupuesto Definitivo	(D) Recaudos	(J) Ejecución Porcentual
11151.1.02.06.006.06-0001	INGRESO FUNCIONAMIENTO ICDEIPU 15%	20.625.626.797	-	-	20.625.626.797	17.150.417.539	83,15%
11151.1.02.06.006.06-0002	INGRESO INVERSIÓN ICDEIPU 15%	13.302.682.463	-	-	13.302.682.463	9.238.363.681	69,45%
11151.1.02.06.006.06-0003	INGRESO INVERSIÓN 132311207RF CORVIVIENDA	18.900.000	-	-	18.900.000	-	0,00%
11151.1.02.06.006.06-0004	INGRESO INVERSIÓN 121000001 ICLD	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	3.979.423.031	79,59%

13101.2.10.02-001	RBICLD	-	547.330.123	-	547.330.123	547.330.123	100,00%
13101.2.10.02-039	RB IPU 15%	-	9.140.256.834	-	9.140.256.834	9.140.256.834	100,00%
13101.2.10.02-039-02	RB	-	9.973.918.386	-	9.973.918.386	9.973.918.386	100,00%
13101.2.10.02-211	RB APORTE FONVIVIENDA UTCLP ETAPA 3 Y 4	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	100,00%
13101.2.10.02-227	RB CRÉDITO INTERNO CONVENIO SAN FRANCISCO	-	808.750.471	-	808.750.471	808.750.471	100,00%
13101.2.13.02-001	RECURSOS NO APROPIADOS	-	6.170.250.900	-	6.170.250.900	6.170.250.900	100,00%
13101.2.13.02-002	RECURSOS NO APROPIADOS	-	6.829.749.100	-	6.829.749.100	6.119.749.100	89,60%
1,31012E+12	RB IPU 15%	-	18.986.675.958	-	18.986.675.958	18.986.675.958	100,00%
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS 2025		**38.G47.20G.260**	**5G.456.G31.772**	**-**	**G8.404.141.032**	**8G.115.136.023**	**G0,56%**

Fuente: Formato formato_202502_h02_f16 rendido en SIA CONTRALORIA

Según los datos reportados en la plataforma SIA CONTRALORÍA por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena (CORVIVIENDA), el presupuesto inicial de ingresos se fijó en treinta y ocho mil novecientos cuarenta y siete millones doscientos nueve mil doscientos sesenta pesos mcte ($38.947.209.260). Tras incorporar adiciones por cincuenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis millones novecientos treinta y un mil setecientos setenta y dos pesos mcte ($59.456.931.772), se consolidó una estimación definitiva de noventa y ocho mil cuatrocientos cuatro millones ciento cuarenta y un mil treinta y dos pesos mcte ($98.404.141.032). De dicho total, se ejecutó un recaudo efectivo por valor de ($89.115.136.023), registrando un saldo pendiente de recaudar de ($9.289.005.009), lo cual representa el 9.44%.

ANÁLISIS INDICADORES PRESUPUESTALES DE CORVIVIENDA VIGENCIA 2025

INDICADORES:

Ejecución de Ingreso =	Recaudo total	**$89.115.136.022**	**90.56%**
	Presupuesto de Ingresos Definitivo	**$98.404.141.031**	

Se recaudó para la vigencia 2025, el 90.56% del presupuesto proyectado.

RESULTADO DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS:

Ejecución Presupuestal de Ingresos Recaudado	**$89.115.136.022**
(-) Presupuesto de Ingresos Definitivo	**$98.404.141.031**
(=) Resultado Presupuestal de Ingresos	**$9.289.005.009**
El resultado presupuestal de ingresos para la vigencia fiscal 2025, indica que se recaudaron el 90.58% de lo proyectado, dejando de recaudar en la vigencia $9.289.005.009.	

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

ENERO 1º A DICIEMBRE 31 DE 2023

De igual forma para la vigencia 2025, el presupuesto de Gastos quedó apropiado inicialmente en la suma de treinta y ocho mil novecientos cuarenta y siete millones doscientos nueve mil doscientos sesenta pesos mcte ($38.947.209.260,00), realizándose traslados internos por valor de cuatro mil cuatrocientos veintiún millones trescientos veintiséis mil novecientos veinte con cincuenta y dos centésimas ($4.421.326.920,52), y adiciones presupuestales por la suma de cincuenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis millones novecientos treinta y un mil setecientos setenta y dos pesos mcte ($59.456.931.771,99); quedando apropiado definitivamente en la suma de noventa y ocho mil cuatrocientos cuatro millones ciento cuarenta y un mil treinta y dos pesos mcte ($98.404.141.031,99).

Código Presupuestal	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva	Compromisos	Obligación	Pagos
2	Gastos		38.947.209.260,00	4.421.326.920,52	4.421.326.920,52	59.456.931.771,99	98.404.141.031,99	60.874.275.478,76	48.675.232.653,63	46.152.733.687,30
2.1	Funcionamiento		20.625.626.797,00	2.144.969.153,00	2.144.969.153,00	458.629.787,88	21.084.256.584,88	18.556.895.583,30	18.047.260.801,21	17.278.205.664,69
2.3	Inversión		18.321.582.463,00	2.276.357.767,52	2.276.357.767,52	58.998.301.984,11	77.319.884.447,11	42.317.379.895,46	30.627.971.852,42	28.874.528.022,61

Fuente: Archivo Entregado por el Sujeto Auditado Formato EJECUCION PRESUPUESTAL GASTOS

ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

Ejecución de Gastos=	Ejecución de Gastos	$60.874.275.478	61,86%
	Presupuesto Definitivo de Gastos	$98.404.141.031	

RESULTADO DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

Presupuesto de Gastos Definitivo	$98.404.141.031
(-) Ejecución Presupuestal de Gastos	$60.874.275.478
(=) Resultado Presupuestal de Gastos	$37.529.865.553
Para para la vigencia 2025, se dejaron de ejecutar $37.529.865.553 de lo presupuestado.	

Presupuesto de Gastos Definitivo	$98.404.141.031		38,14 %
Presupuesto sin apropiar	$37.529.865.553		
Para la vigencia 2025, se dejaron de ejecutar 38,14% de lo presupuestado.			

Indica que la Entidad ejecutó en un 61.86% el presupuesto de gastos para la vigencia 2025.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N.º 5 –. Baja ejecución presupuestal

CONDICIÓN

En la vigencia auditada CORVIVIENDA, presentó una baja ejecución del presupuesto de gastos a corte 31 de diciembre de 2025, presentando una ejecución del 61,86%, dejando de ejecutar la suma de treinta y siete mil quinientos veintinueve millones ochocientos sesenta y cinco mil quinientos cincuenta y tres pesos ($ 37.529.865.553,23).

Los rubros que en la vigencia auditada no presentaron ejecución son los siguientes:

Código	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva
2.3.4001.1400.2024000000051 96	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN ETNICA PRIORIZADA DEL PROGRAMA	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15%	-	183.487.902,50	-	1.500.000.000,00	1.683.487.902,50

Código	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva
	DESARROLLO HUMANO Y BIENESTAR SOCIAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS AFROCOLOMBIANAS RAIZALES Y PALENQUERAS DE CARTAGENA DE INDIAS	CORVIVIENDA					
2.3.4001.1400.2024000000051 96	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN ETNICA PRIORIZADA DEL PROGRAMA DESARROLLO HUMANO Y BIENESTAR SOCIAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DE CARTAGENA DE INDIAS	1.2.1.0.00-001 - ICLD	1.181.090.909,00	-	-	-	1.181.090.909,00
2.3.4001.1400.2024000000053 32	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION INDIGENA PRIORIZADA DEL PROGRAMATERRITORIO PROPIO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15% CORVIVIENDA	-	1.578.619.655,47	-	1.000.000.000,00	2.578.619.655,47
2.3.4001.1400.2024000000053 32	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION INDIGENA PRIORIZADA DEL PROGRAMATERRITORIO PROPIO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.2.1.0.00-001 - ICLD	1.181.090.909,00	-	-	-	1.181.090.909,00
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3..3.11.03-93-062-RB DIVIDENDOS ACUACAR	-	-	-	6.170.250.899,60	6.170.250.899,60
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.5.04-94-211-RB APORTE FONVIVIENDA-UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ ETAPA 3 Y 4	-	-	-	7.000.000.000,00	7.000.000.000,00

CRITERIO

Artículo 12 del Decreto 111 de 1996, Acuerdo 044 de 1998.

CAUSA

Debilidades en el seguimiento y control a la ejecución presupuestal de la vigencia, Ineficiencia en la ejecución del gasto.

EFECTO

Afectación en la atención de los programas y proyectos con estos rubros necesarios para la ciudadanía Cartagenera.

Respuesta de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - CORVIVIENDA

Respuesta de la entidad: La Contraloría identifica una ejecución presupuestal de gastos equivalente al 61,86 % y recursos no ejecutados por aproximadamente $37.529 millones. CORVIVIENDA considera que este indicador debe analizarse atendiendo a las circunstancias particulares de ejecución de cada apropiación.
Desde el punto de vista presupuestal, una apropiación constituye una autorización máxima de gasto, sometida al cumplimiento de los requisitos presupuestales, contractuales, técnicos y administrativos correspondientes.

En consecuencia:
La existencia de una apropiación presupuestal no comporta jurídicamente una obligación automática de ejecutarla en su totalidad.
La evaluación de eficiencia no puede derivarse exclusivamente de la diferencia matemática entre apropiación definitiva y ejecución.
Resulta necesario establecer cuáles recursos podían efectivamente ejecutarse, cuáles circunstancias determinaron su no ejecución y si estas son materialmente atribuibles a una deficiencia administrativa.
El principio de anualidad presupuestal tampoco puede interpretarse como una obligación de agotar indiscriminadamente las apropiaciones antes del 31 de diciembre, pues una ejecución carente de necesidad, soporte técnico o condiciones contractuales adecuadas podría resultar contraria a los principios de planeación, economía y responsabilidad.
Por tanto, el porcentaje global de ejecución constituye un indicador que amerita análisis, pero no demuestra, por sí solo, incumplimiento administrativo.

Solicitud Se solicita efectuar una valoración individualizada por rubro, estableciendo la causa concreta de la no ejecución y su imputabilidad administrativa. En ausencia de una conducta específica que permita establecer que la no ejecución obedeció a una deficiencia atribuible a CORVIVIENDA, se solicita retirar la observación.

Análisis de la respuesta Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por el sujeto de control y teniendo en cuenta que la misma no desvirtúa ni subsana la misma, el equipo auditor la mantiene elevándola a hallazgos administrativo.

En atención a que en la evaluación adelantada por este órgano de control se evidenció que Corvivienda, en la vigencia auditada presentó una baja ejecución presupuestal en los rubros que se presentan en las siguientes tablas:

Rubros con 0% de ejecución en la vigencia auditada.

Código	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva
2.3.4001.1400.202400000005196	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION ETNICA PRIORIZADA DEL PROGRAMA DESARROLLO HUMANO Y BIENESTAR SOCIAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS AFROCOLOMBIANAS RAIZALES Y PALENQUERAS DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15% CORVIVIENDA	-	183.487.902,50	-	1.500.000.000,00	1.683.487.902,50
2.3.4001.1400.202400000005196	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION ETNICA PRIORIZADA DEL PROGRAMA DESARROLLO HUMANO Y BIENESTAR SOCIAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DE CARTAGENA DE INDIAS	1.2.1.0.00-001 - ICLD	1.181.090.909,00	-	-	-	1.181.090.909,00
2.3.4001.1400.202400000005332	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION INDIGENA PRIORIZADA DEL PROGRAMATERRITORIO PROPIO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15% CORVIVIENDA	-	1.578.619.655,47	-	1.000.000.000,00	2.578.619.655,47
2.3.4001.1400.202400000005332	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACION INDIGENA PRIORIZADA DEL PROGRAMATERRITORIO PROPIO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.2.1.0.00-001 - ICLD	1.181.090.909,00	-	-	-	1.181.090.909,00
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3..3.11.03-93-062-RB DIVIDENDOS ACUACAR	-	-	-	6.170.250.899,60	6.170.250.899,60
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA	1.3.3.5.04-94-211-RB APORTE FONVIVIENDA-	-	-	-	7.000.000.000,00	7.000.000.000,00

Código	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva
	VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	UNION TEMPORAL CIUDADELA LA PAZ ETAPA 3 Y 4					

Rubros con baja de ejecución en la vigencia auditada

Código	Descripción	Fuente	Apro. Inic	Créditos	Contra Créditos	Adición	Apropiación Definitiva	Total Ejec.	Porc. Ejec.
2.3.4001.1400.2024130010013	MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS PARA LA POBLACION PRIORIZADA DEL PROGRAMA MI CASA AVANZA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15% CORVIVIENDA	-	187.892.442,03	286.357.767,52	5.374.148.509,07	5.275.683.183,58	1.575.501.564,02	29,86%
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS-RES-PPTAL 2024	1.2.20.00-039-01 ICDE-CORVIVIENDA-IPU 15% RES-PPTAL 2024	-	-	-	28.000.000,00	28.000.000,00	4.000.000,00	14,29%
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.3.3.2.00-94-039 RB IPU 15% CORVIVIENDA	-	286.357.767,52	-	-	286.357.767,52	26.300.000,00	9,18%
2.3.4001.1400.2024130010012	SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL PROGRAMA UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	1.2.2.0.00-039 ICDE CORVIVIENDA 15 % IPU	5.432.834.145,00	-	-	-	5.432.834.145,00	1.315.210.000,00	24,21%

Como se puede observar, estos rubros a pesar de presentar movimientos presupuestales en la vigencia (Adiciones, Créditos, contra créditos), Corvivienda no realizó la ejecución de estos recursos, y por este hecho al contrastarlo con el cumplimiento de las metas establecidas de los programas atendidos con estos recursos no se cumplieron a cabalidad en la vigencia.

La baja ejecución presupuestal y el incumplimiento de las metas del plan de acción reducen la capacidad de Corvivienda para transformar los recursos públicos en resultados concretos, afectando la eficiencia, eficacia y efectividad de la gestión y, en consecuencia, el cumplimiento de los objetivos institucionales y las necesidades de la ciudadanía.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

13.2 INVERSIÓN Y EJECUCIÓN DE RECURSOS

HALLAZGO ADMINISTRATIVO Nº 6 –. Incumplimiento de las metas de plan de Acción

CONDICIÓN

En la evaluación practicada a los planes, programas y proyectos, vigencia 2025, tomando como fuente de análisis la información presupuestal apropiada y ejecutada se pudo evidenciar lo siguiente:

1. Se constató una falta de eficiencia en la ejecución presupuestal de ciertos programas, evidenciada por el bajo nivel de avance en sus metas en relación con los recursos programados.

PROGRAMA	META PROGRAMADA	META CUMPLIDA	PRESUPUESTO PROGRAMADO	PRESUPUESTO EJECUTADO
UNIDOS POR UNA VIVIENDA PARA TI	450	494	$26,527,942,383	$ 6,791,328,966
MI CASA AVANZA	730	0	$22.264.688.335	$14.183.858.348
MI CASA CON PROPIEDAD	1,000	566	$ 1,496,000,000	$1,445,421,078.00
MI TERRITORIO EN ORDEN	1.5	0.48	$ 1,651,645,455	$1,299,700,333.00
MI TERRITORIO EN ORDEN	1	1	$227,272,727	$158,200,000.00

2. Se evidenció en algunos programas que existió ineficiencia en la ejecución presupuestal, al no ejecutarse los recursos programados para la vigencia 2025.

PROGRAMA	META PROGRAMADA	META CUMPLIDA	PRESUPUESTO PROGRAMADO	PRESUPUESTO EJECUTADO
Desarrollo Humano y Bienestar Social de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras	315	0	$2.864.578.812	$0
Territorio Propio (Mejoramiento de Viviendas para la Población Indígena Priorizada	86	0	$ 3.759.710.564	$0

Esto desatiende los principios de continuidad, viabilidad, eficiencia y coherencia de las leyes 152/1994 y 819/2003, así como las políticas del MIPG sobre planificación, gestión presupuestaria y control interno (segunda línea de defensa de la Secretaría de Planeación). Posibles fallos en el control del avance de los proyectos de inversión han afectado el Plan de Desarrollo y la atención ciudadana.

3. No se cumplieron algunas de las metas programadas y algunas presentaron bajo nivel de avance en el *"Acumulado meta producto a diciembre 31 de 2025" frente a la " Programación meta producto a 2025"*, ubicándose en el nivel crítico según los lineamientos del DNP, desatendiendo los principios de contemplados en el artículo 3ro de la Ley 152 de 1994 (principios de consistencia y eficiencia), así como las políticas de Planeación institucional y de Compras y Contratación Pública, asociadas a la segunda dimensión MIPG, posiblemente por debilidades en la planeación y diseño de controles para la ejecución de las actividades del plan de acción, afectando la eficiencia de los recursos para la consecución de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo.

PROGRAMA	META PROGRAMADA	META CUMPLIDA
MI CASA AVANZA	750	0
MI CASA CON PROPIEDAD	1000	566
MI TERRITORIO EN ORDEN	1.5	0.48
Desarrollo Humano y Bienestar Social de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras	315	0
Territorio Propio (Mejoramiento de Viviendas para la Población Indígena Priorizada	86	0

CRITERIO

Desatención a los principios de consistencia y eficiencia contemplados en los artículos 3ro de la Ley 152 de 1994 y 8º., así como las políticas de Planeación Institucional, de Gestión Presupuestal y Eficiencia del Gasto Público (segunda dimensión de MIPG) en el lineamiento " …permitir que las entidades utilicen los recursos presupuestales de que disponen de manera apropiada y coherente con el logro de metas y objetivos Institucionales…" , y de Control interno (séptima dimensión de MIPG) en cuanto a las responsabilidades de la Secretaría de Planeación como segunda línea de defensa.

CAUSA

Debilidades en la planeación y diseño de controles para el seguimiento, control y ejecución de las actividades del plan de acción, afectando la eficiencia de los recursos para la consecución de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo.

EFECTO

Ineficacia en el cumplimiento de las metas lo que conlleva a una falta de efectividad, en el logro de los objetivos misionales e ineficiencia en la ejecución presupuestal, al presentarse incoherencia entre el avance de las metas y los recursos ejecutados.

Respuesta de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - CORVIVIENDA

La evaluación de esta observación requiere diferenciar conceptualmente: ejecución presupuestal, ejecución contractual y cumplimiento físico de metas. Aunque existe relación entre estos componentes, no son equivalentes. Una menor ejecución financiera no permite concluir automáticamente que existe ineficiencia en el cumplimiento de determinada meta institucional. Para establecer esa conclusión resulta necesario identificar individualmente la meta, recursos efectivamente disponibles, actuaciones adelantadas, resultado alcanzado, factores que incidieron en su ejecución y capacidad real de la entidad para superar tales circunstancias. Igualmente, debe establecerse una relación causal entre una acción u omisión atribuible a CORVIVIENDA y el resultado obtenido. Por ello, la valoración no debe limitarse a comparar la meta programada con la meta cumplida, sino incorporar las circunstancias técnicas, jurídicas, presupuestales y administrativas particulares de cada programa.

Solicitud Se solicita efectuar una valoración individual de cada meta y retirar la observación respecto de aquellas desviaciones que se encuentren objetivamente justificadas o que no resulten imputables a una deficiencia administrativa de CORVIVIENDA.

Análisis de la respuesta Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por el sujeto de control y teniendo en cuenta que la misma no desvirtúa ni subsana la misma, el equipo auditor la mantiene elevándola a hallazgos administrativo.

El cumplimiento de la meta, se encuentra enlazada con el presupuesto programado y la contratación que para tal fin se suscriba para ello, cuando esto se cumple de manera apropiada se logran los objetivos institucionales, que se derivan de la ejecución del plan de acción, establecidas en el Plan de Desarrollo. Aunque algunas metas no requieren presupuesto, estas se cumplen con personal a cargo.

El equipo auditor una vez analizada la ejecución presupuestal, pudo evidenciar que algunas metas, aunque tenían presupuesto programado no fueron cumplidas, lo que evidenció ineficiencia de la entidad para el cumplimiento de las mismas. Igualmente, las metas fueron analizadas individualmente y puestas a consideración de la entidad en mesa de trabajo adelantada en fecha 23 de abril de 2026, con los funcionarios responsables de cada programa, en donde se tuvo en cuenta la justificación del funcionario responsable y las evidencias presentadas para el cumplimiento o no de las metas de cada programa.

Las debilidades en la planeación y diseño de controles para el seguimiento, control y ejecución de las actividades del plan de acción, afectan la eficiencia en la ejecución de los recursos para la consecución de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo, provocando ineficacia en el cumplimiento de las metas, lo que conlleva a una falta de efectividad, en el logro de los objetivos misionales e ineficiencia en la ejecución presupuestal.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

GESTIÓN CONTRACTUAL

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 7 –. Debilidades en los informes de ejecución del contratista

CONTRATO NO.	CPS-CVV-380-2025
OBJETO CONTRACTUAL:	Prestación de servicios profesionales como ingeniero el marco del programa "mi casa avanza" en la Dirección Técnica del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital CORVIVIENDA
CDP:	No. 109 de fecha 19 de mayo de 2025
RP:	No. 668 de fecha 27 de mayo de 2025

VALOR	TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($35,000,000.00).

CONTRATO NO.	CPS-CVV-453-2025
OBJETO CONTRACTUAL:	Prestación de servicios profesionales como arquitecto en la Dirección Técnica del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital
CDP:	No. 2 de fecha trece (13) de enero de 2025
RP:	No. 762 de fecha 19 de junio de 2025 y No. 1419 de fecha 12 de noviembre de 2025
VALOR:	VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($27,500,000.00)
ADICIONAL:	SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($7.700.000).

CONDICIÓN

Al evaluar los informes de ejecución en las cuentas de cobro presentados por el contratista cargados en la plataforma SECOP II, se observa que el contratista detalla las actividades realizadas de acuerdo a las obligaciones suscritas sin embargo solo se aporta registros fotográficos y no se cargan los entregables producto de las actividades realizadas.

CRITERIO

- Ley 1474 de 2011. Artículo 83º.Supervisiòn e Interventoría Contractual
- Manual de Contratación. Proceso de Gestión Contractual de Corvivienda. Versión 4. 2025 .**4.4**. Etapa contractual. **4.4.4.** De la Supervisión y la Interventoría **4.4.4.2.** Deberes y obligaciones del Supervisor**.**

CAUSA

Debilidades en el seguimiento y control por parte del supervisor del contrato.

EFECTO

Riesgo de incumplimiento por parte del contratista de algunas obligaciones suscritas con ocasión al contrato celebrado.

Respuesta de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - CORVIVIENDA

Respuesta de la entidad: Se verificaron los contratos auditados en la plataforma SECOP II, referente al informe de ejecución presentado por los contratistas, en el cual se puede evidenciar que:

El Contrato CPS-CVV-380-2025, el contratista menciona de manera detallada la actividad realizada respecto a la obligación contractual, incorporando como anexo probatorio fotografías y capturas de pantallas de los documentos anexos. Así como capturas de pantalla de los correos electrónicos, envío de comunicaciones y/o documentos, dónde se puede verificar el asunto y la fecha de cumplimiento de la obligación.

El Contrato CPS-CVV-453-2025, el contratista presentó informes de ejecución de contrato, dónde detalla actividades relacionadas con apoyo a la supervisión de contratos de obra de mejoramientos de vivienda, dónde la actividad consiste en la visita técnica a las viviendas intervenidas para la revisión de las cantidades ejecutadas. El alcance de las actividades para el cumplimiento de la obligación contractual puede arrojar como anexo probatorio de cumplimiento, ya sea una fotografía (para probar la realización de la visita en el sitio determinado) o elevarse a medio escrito, cuando, el caso así lo exija, realizar un levantamiento de informe.

En este sentido, no puede aducirse una deficiencia en la supervisión de los contratos por el anexo probatorio utilizado por el contratista para aseverar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

SOLICITUD: Desestimar el hallazgo administrativo.

Análisis de la respuesta Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por el sujeto de control y teniendo en cuenta que la misma no desvirtúa ni subsana la misma, el equipo auditor la mantiene elevándola a hallazgos administrativo.

Los registros fotográficos, capturas de pantalla, o cualquier imagen que aporte el contratista como soporte del cumplimiento del objeto contractual, por sí sola no es evidencia del cumplimiento de las actividades, así como tampoco, estas logran demostrar que se satisfizo la necesidad por la cual se suscribe el contrato.

Es por ello, que el contratista, debe cargar los informes, documentos, oficios o los conceptos que se hayan generado en el desarrollo del contrato suscrito atendiendo el alcance del mismo, y de esta manera se logre evidenciar que los recursos utilizados en virtud del contrato suscrito generen beneficio público y aporten al cumplimiento de los objetivos y metas institucionales.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO N.º 8 –. Incumplimiento del término de liquidación de los contratos

Contratos:

CONTRATO NO.	CD-CVV-002-2025
OBJETO CONTRACTUAL:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA - CORVIVIENDA
CDP:	174 del 9 de octubre del 2025
RP:	1303 CRP de fecha Seis días (6) del mes Noviembre de 2025
VALOR:	El valor estimado del contrato se fija en la suma de CIENTO SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHO PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS ($170,875,508,62)

CONTRATO NO.	LP-CVV-002-2025
OBJETO CONTRACTUAL:	"CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA EN LA MODALIDAD FIJA CON EL OBJETO DE DAR PROTECCIÓN A LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL
CDP:	9 DEL 14 DE ENERO DEL 2025 POR VALOR DE 14000.000.000
RP:	241 DEL 11 DE MARZO DEL 2025 POR 1.321.432.642.01
VALOR:	MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON UN CENTESIMO ($1.321.432.642,01) MCTE
ADICIONAL:	Dos adicionales: 1. $413.775.937 2. $76.685.923.17 Total $1.816.894.502.,65

CONTRATO NO.	SDC-CW-001-2025
OBJETO CONTRACTUAL:	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE ESPECIAL AUTOMOTOR DE PASAJEROS Y CARGA, NECESARIO PARA EL DESPLAZAMIENTO DE FUNCIONARIOS Y COLABORADORES, ASI COMO LA MOVILIZACIÓN DE INSUMOS Y EQUIPOS, PARA APOYAR EL DESARROLLO DE LAS FUNCIONES MISIONALES Y ADMINISTRATIVAS DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA"
CDP:	CDP NÚMERO 15 DE FECHA 17 DE ENERO DEL 2025, POR EL VALOR DE $535,124,403 CDP NÚMERO 16 DE FECHA 17 DE ENERO DEL 2025, POR EL VALOR DE $43,680,000 CDP NÚMERO 17 DE FECHA 17 DE ENERO DEL 2025.POR VALOR DE $10,045,454,54 CDP NÚMERO 18 DE FECHA 17 DE ENERO DEL 2025, POR VALOR DE $473,324,899,09
RP:	CRP NÚMEROS .237, 238, 239 y 240 DEL 10 DE MARZO DE 2025
VALOR:	MIL SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE ($1,061,000,000)
ADICIONAL:	$ 450.000.000 el contrato culmina con un valor total de ($1,510,999,900) MIL QUINIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE

CONTRATO NO.	SAMC-CW-001-2025.
OBJETO CONTRACTUAL:	PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA Y FUMIGACIÓN PARA LAS INSTALACIONES FÍSICAS DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA"
CDP:	8 de fecha 14 de enero del 2025
RP:	497 del 11 de abril del 2025
VALOR:	CIENTO VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS ($122,224,125,25
ADICIONAL:	53.901321 por un total de 176.125.446

CONDICIÓN

En la etapa de liquidación de los contratos anteriormente indicados, vemos que han transcurrido los términos señalados en la ley, es importante señalar que la liquidación de común acuerdo, se establece el término de cuatro meses y de forma unilateral de dos meses, para aquellos contratos de tracto sucesivo y de conducta permanente hay que recordar que para que proceda la liquidación unilateral, es necesario que se presente una de las siguientes situaciones:

- Que el contratista no se haya presentado al trámite de liquidación por mutuo acuerdo, a pesar de haber sido convocado o notificado.
- Si las partes intentan liquidar el contrato de común acuerdo, pero no llegan a un acuerdo.

Una vez vencido el plazo para liquidar unilateralmente el contrato, la ley permite que el mismo sea objeto de liquidación, dentro de los dos años siguientes al vencimiento de dicho plazo. Amen que este término corresponde a la posibilidad de interponer las acciones judiciales contra el contrato. Esa liquidación puede darse de común acuerdo o de manera unilateral por la Entidad Estatal.

A pesar de lo anterior, no se ha vencido el término de los dos (2), años para liquidación de común acuerdo, en virtud de ello existe una debilidad en la actividad postcontractual, pues de haberse vencido el plazo de los dos años en la liquidación, se perdería la competencia para la liquidar por caducidad.

CRITERIO

Artículo 60 Ley 80 de 1993

CAUSA

Debilidades en los procesos contractuales en lo que respecta a la liquidación de los contratos.

EFECTO

Posibilidad de perder competencia para la liquidación de los contratos por caducidad.

Respuesta de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - CORVIVIENDA

RESPUESTA: Se debe resaltar a la entidad que, como bien fue mencionado, el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 establece los plazos para la liquidación bilateral y unilateral de los contratos estatales, resaltando que, después de vencido el plazo estipulado en el contrato para la liquidación bilateral, o en su defecto, el plazo establecido en la ley para ello, la entidad cuenta con un término de dos (2) años adicionales para realizar dicho trámite, como lo confirma la sentencia 15001333300920210002401. Fecha: 10-11-22.

**(...) En ese sentido, si para la liquidación del contrato no hay plazos acordados por las partes, el término máximo para que la entidad estatal pueda proceder a liquidar el contrato, en ejercicio de las funciones atribuidas por ley, es de dos años y seis*

meses siguientes a la expiración del mismo (artículos 11 de la Ley 1150 de 2007 y 164 CAPCA). Vencido este plazo, "no es posible realizar la liquidación del contrato, y los funcionarios de la entidad contratante pierden cualquier competencia en este sentido" En este sentido, no puede la entidad auditora establecer un hallazgo administrativo por debilidad en los procesos contractuales respecto a la liquidación de los contratos, cuando, sólo han transcurrido ocho (8) meses desde su terminación. Para la perdida de la facultad de la liquidación de los contratos mencionados, se habla del 30 de junio de dos mil veintiocho (2028). En este sentido, no puede predicarse debilidad en la actividad contractual, cuando las actuaciones de la entidad se encuentran acordes a las condiciones señaladas en la Ley. SOLICITUD: Se solicita retirar la Observación Administrativa No. 8, atendiendo a que no se encuentra configurado el efecto señalado por el organismo auditor.

Análisis de la respuesta Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Una vez analizada la respuesta presentada por parte de la administración de Corvivienda, se le hace saber que ciertamente se establece un término adicionado de dos (2) años para llevar a cabo la liquidación contractual, pero antes de cumplirse el mismo, hay que llevar a cabo ciertas actividades comunes (previas), para la liquidación, entre las cuales enunciamos

- Revisión de informes: El supervisor o interventor elabora el balance técnico, financiero, administrativo y jurídico de la ejecución.
- Cruce de cuentas: Se verifican pagos realizados, saldos pendientes, mayores valores ejecutados o multas aplicadas.
- Verificación de garantías: Se exige al contratista la ampliación o actualización de las garantías de estabilidad, calidad o salarios.
- Paz y salvos: Se comprueba el pago de aportes a seguridad social y parafiscales

Una vez cumplidas las anteriores, se procede a llevar a cabo las actividades para cumplir con la liquidación unilateral, el cual ocurre cuando las partes se ponen de acuerdo sobre el estado del contrato. En virtud de ello debe cumplirse los siguiente:

- Convocatoria: La entidad invita al contratista a concertar las cuentas dentro del término legal (4 meses tras finalizar el plazo).
- Elaboración del acta: Se redacta el documento conjunto reflejando el balance final.
- Inclusión de salvedades: Si hay desacuerdos parciales, se pueden dejar constancias expresas sobre puntos específicos.
- Suscripción: Ambas partes firman el acta, la cual adquiere naturaleza de título

Actividades para la Liquidación Unilateral

Aplicación subsidiaria si el contratista no acude a la citación o no hay acuerdo total.

- Requerimiento previo: La entidad solicita al contratista para que comparezca liquidar.
- Vencimiento de plazos: Tras expirar el período bilateral sin arreglo (2 meses adicionales fijados por ley).
- Expedición de acto administrativo: La entidad emite una resolución motivada declarando el balance de cuentas y definiendo los saldos o incumplimientos.
- Notificación y recursos: Se notifica al contratista y procede el recurso de reposición

Cierto es que la administración tiene un plazo de dos años y seis meses para llevar a cabo la liquidación del contrato, así como se afirma en su memorial de respuestas, no es menos cierto que la administración debe llevar a cabo actividades para cumplirla según sea el caso, bilateral y unilateral, en razón de ello se mantiene la observación administrativa sin alcance convirtiéndose en un hallazgo administrativo, el cual debe incluirse en el plan de mejoramiento a suscribir.

PLAN DE MANEJO ENERGÉTICO

HALLAZGO ADMINISTRATIVO Nº 09. Buenas prácticas de operación uso eficiente de energía

CONDICIÓN

En la evaluación adelantada sobre los consumos de energía vigencia 2024 y 2025 de Corvivienda en la Casa Mogollón del Barrio Manga, no se evidencia una reducción efectiva del consumo de energía por parte de la entidad.

CONSUMO DE ENERGÍA CORVIVIENDA 2024-2025					
OFICINA	**NIC**	**MES**	**CONSUMO kWh 2024**	**CONSUMO kWh 2025**	**VARIACIÓN CONSUMO**
CASA MOGOLLON - MANGA	**1264028**	ENE	4431	7277	64%
		FEB	4661	7489	61%
		MAR	4928	7696	56%
		ABR	5193	7910	52%
		MAY	5457	8133	49%
		JUN	5695	8351	47%
		JUL	5950	8569	44%
		AGO	6197	8785	42%
		SEP	6443	8996	40%
		OCT	6670	9216	38%

		NOV	6871	9378	36%
		DIC			0%

Si bien es cierto que, CORVIVIENDA no es el titular del derecho de dominio del inmueble Casa Mogollón, del Barrio Manga, no se configura, en principio, como sujeto obligado directo en los términos estrictos definidos por la Resolución 40412 de 2024.

Sin embargo, no la exime a implementar medidas asociadas a Buenas Prácticas de Operación, entendidas como aquellas acciones de bajo costo o sin inversión significativa, orientadas a mejorar el desempeño energético a través de cambios operativos, de comportamiento o de gestión. Las buenas prácticas son acciones orientadas a mejorar los hábitos del uso de los equipos de consumo energéticos, minimizar el desperdicio energético y fomentar una cultura del cuidado de la energía entre los ocupantes del edificio, infraestructura o instalación, con el fin de lograr una gestión eficiente de la energía.

CRITERIO

- Art. 30, Ley 1715 de 2014
- Parágrafo 3 artículo 3 de la Resolución 40412 de 2024.

CAUSA

Falta de gestión institucional para hacer seguimiento al consumo de la energía y a la cultura del cuidado de la energía.

EFECTO

Ineficiencias en el consumo de la energía lo que conlleva al desperdicio energético y una inadecuada cultura de gestión eficiente de la energía.

Respuesta de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena - CORVIVIENDA

Respuesta de la entidad: CORVIVIENDA comparte la importancia de implementar medidas orientadas al uso racional y eficiente de la energía. No obstante, considera que la comparación del consumo energético de Casa Mogollón entre las vigencias 2024 y 2025 no permite, por sí sola, concluir que existió ineficiencia o desperdicio energético atribuible a la entidad. El comportamiento del consumo puede encontrarse determinado por diferentes variables, entre ellas:
+ número de personas que utilizan el inmueble;
+ jornadas laborales;

+ utilización de equipos;
+ condiciones climáticas;
+ mantenimiento de sistemas;
+. actividades institucionales;
+ características físicas de la edificación.
Por consiguiente, para atribuir un incremento o variación del consumo a una deficiencia administrativa debe establecerse una relación causal entre dicha variación y una conducta concreta atribuible a CORVIVIENDA. Asimismo, el Informe Preliminar reconoce que CORVIVIENDA no es propietario de Casa Mogollón. Esta circunstancia no excluye los deberes institucionales relacionados con el uso racional de la energía, pero sí debe considerarse al determinar cuáles medidas se encontraban dentro de la capacidad jurídica y material de CORVIVIENDA y cuáles requerían intervención o autorización del propietario del inmueble. Debe diferenciarse, por tanto, entre medidas comportamentales y administrativas que puede implementar directamente la entidad y modificaciones estructurales sobre el inmueble cuya ejecución depende de condiciones diferentes.

Solicitud: Se solicita valorar las evidencias aportadas y determinar concretamente cuál obligación normativa resultaba exigible a CORVIVIENDA, cuál era su término de cumplimiento y qué conducta específica configuraría su inobservancia. Si la conclusión se fundamenta exclusivamente en la ausencia de disminución del consumo entre 2024 y 2025, se solicita retirar la observación, toda vez que dicha variación cuantitativa no constituye, por sí misma, prueba suficiente de incumplimiento.

Análisis de la respuesta Contraloría Distrital de Cartagena de Indias

Analizada la respuesta remitida por el sujeto de control y teniendo en cuenta que la misma no desvirtúa ni subsana la misma, el equipo auditor la mantiene elevándola a hallazgos administrativo sin incidencia.

En respuesta entregada por Corvivienda al oficio de solicitud de información número AFGYR- CORVIVIENDA- 12 – 16/04/2026, indican, que en atención a la Buenas Prácticas de Operación (BPO):

> En aplicación directa de la Resolución 40412 de 2024, la entidad ha incorporado dentro del Plan de Austeridad del Gasto 2026 (Resolución No. 721 de 29 de diciembre de 2025) medidas concretas orientadas a la eficiencia energética, tales como:
>
> • Uso racional de la energía en instalaciones administrativas.
> • Sensibilización del personal en ahorro energético.
> • Control del consumo mediante prácticas operativas básicas.

En esta respuesta no se aportaron evidencias que soporten la implementación de las medidas indicadas, así como también se puede observar que Corvivienda hace mención a la Resolución 721 del 29 de diciembre de 2025, evidenciándose que en el año 2025 la entidad no contó con medidas de eficiencia energéticas, es así que Corvivienda no aportó evidencias que acrediten la existencia de acciones sistemáticas de seguimiento, análisis y gestión del consumo de energía en la Casa Mogollón, y la implementación de medidas frente al incremento en el consumo de energía en la vigencia 2025, respecto de los períodos comparables de 2024.

Adicional al incremento del consumo de energía que, de acuerdo a la evaluación adelantada por el equipo auditor, donde se evidenció que, para los meses de enero a noviembre, el consumo registrado en 2025 fue superior al correspondiente período de 2024. Por ejemplo, en enero pasó de 4.431 kWh a 7.277 kWh; en junio, de 5.695 kWh a 8.351 kWh; y en noviembre, de 6.871 kWh a 9.378 kWh. Esta tendencia constituye un elemento objetivo que requería, por parte de la entidad, seguimiento y análisis que permitiera identificar las causas del comportamiento y, de ser procedente, adoptar medidas de gestión para evitar consumos ineficientes.

La Resolución 40412 de 2024 establece que su ámbito de aplicación está dirigido a los titulares del derecho real de dominio de los edificios, infraestructura o instalaciones pertenecientes a la Administración Pública. No obstante, el parágrafo 3 del artículo 3 contempla expresamente las edificaciones que se encuentran en arrendamiento, comodato u otra figura jurídica similar en las cuales se desarrollan funciones propias de la Administración Pública, señalando que en ellas podrán realizarse auditorías energéticas e implementarse únicamente medidas asociadas a buenas prácticas de operación.
El hecho de que CORVIVIENDA no sea propietaria del inmueble no permite concluir que la entidad se encuentre imposibilitada para adoptar medidas de carácter comportamental, operativo y administrativo, con el fin de adoptar medidas para promover el uso racional de la energía y que en atención a la revisión adelantada por este ente de control no se evidenciaron actuaciones suficientes y documentadas de seguimiento, análisis y gestión orientadas al uso racional y eficiente de la energía, particularmente mediante buenas prácticas de operación que se encuentran dentro del ámbito de competencia de la entidad.

Al evidenciarse una debilidad en la gestión y seguimiento institucional del consumo energético, que afecta la adecuada implementación de buenas prácticas de uso racional y eficiente de la energía y limita la capacidad de la entidad para identificar las causas de las variaciones y adoptar oportunamente medidas de mejora.

Por este hecho se hace necesario que el sujeto de control suscriba un plan de mejoramiento con acciones que apunten a mejorar y mitigar la condición encontrada.

14. RESUMEN DE HALLAZGOS

FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE CARTAGENA - CORVIVIENDA

AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y RESULTADOS VIGENCIA AUDITADA 2025

ADTIVO: Administrativo **DISC:** Disciplinario **FISCAL:** Fiscal **PENAL:** Penal **SANC:** Sancionatorio

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía $)	PENAL	SANC
1	Cuenta 1665 Muebles Enseres y Equipos de Oficina.	x				
2	Cuenta 15 Inventarios	x				
3	Cuenta 2407 Recaudos a Favor Terceros.	x				
4	Notas a los Estados Financieros	x				
5	Baja ejecución presupuestal	x				
6	Incumplimiento de las metas de plan de Acción	x				
7	Debilidades en los informes de ejecución del contratista	x				
8	Incumplimiento del término de liquidación de los contratos	x				
9	Buenas prácticas de operación uso eficiente de energía	x				
	TOTAL, HALLAZGOS	**9**	**0**		**0**	**0**