CONTRALORIA
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Cartagena de Indias D.T.y C,
DC-0135 -16 18/08/2016

Corvivienda
DOCUMENTO RECIBIDO PARA SU ESTUDIO
NO APLICA ACEPTACIÓN
Día 24 Mes 08 Año 2016 Hora 10:49 Folios 34 + CD
Recibió:

Doctor
WILLIAM GARCIA TIRADO
Gerente
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital- Corvivienda.
Ciudad

Asunto: Informe Definitivo Auditoría al Balance Vigencia 2015

Cordial saludo

Una vez analizada por la Comisión Auditora correspondiente, la respuesta remitida por usted con ocasión del Informe Preliminar, adjunto le envió el documento arriba mencionado, cuyos resultados quedan en firme a partir de su recibo.

Usted cuenta con ocho (08) días hábiles para elaborar y suscribir con este Ente de Control Fiscal, el Plan de Mejoramiento correspondientes con las acciones de mejoras necesarias para subsanar los hallazgos señalados en el informe, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución Reglamentaria No. 173 de 2013, a la cual puede acceder desde nuestra página Web, www.contraloriadecartagena.gov.co.

Atentamente,

NUBIA FONTALVO HERNANDEZ
Contralora Distrital de Cartagena de Indias

Proyectó: Comision Auditora

Revisó: Miguel Torres Marrugo
Director Técnico de Auditoria Fiscal (E)

Anexo: treinta y cuatro (34) páginas
Un (01) CD que contiene el Plan de Mejoramiento

CONTRALORIA
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

INFORME DE AUDITORÍA AL BALANCE

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

VIGENCIA 2015

CDC- N°005

Cartagena de Indias, 18 de agosto de 2016

CONTRALORIA
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Contralor Distrital: NUBIA FONTALVO HERNANDEZ

DIRECCIÓN TÉCNICA DE AUDITORIA FISCAL

Coordinador Sector Hacienda Pública: WILMER SALCEDO MISAS

Auditor: CAROLINA ISABEL DOMÍNGUEZ BATISTA

TABLA DE CONTENIDO

Página

1. CARTA DE CONCLUSIONES..... 6

2.. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA..... . 9

3. OBSERVACIONES 21

4. ANEXOS 23

PRESENTACIÓN

La Contraloría Distrital de Cartagena, en ejercicio de la función constitucional y legal, emite con este informe, su Opinión sobre la razonabilidad de los Estados Financieros del *Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA* a 31 de diciembre de 2.015, en cumplimiento con el último inciso del artículo 272° y del parágrafo único del artículo 354 de la Constitución Política, así como del artículo 47 de la Ley 42 de 1993.

Se entiende por Estados Financieros aquellos que presentan la situación financiera, los resultados de las operaciones y flujos de efectivo, presentan los Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.

La auditoría efectuada por la Contraloría Distrital de Cartagena, consiste en el examen, revisión y verificación, con base en pruebas selectivas previamente planeadas de la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones de los Estados Financieros del *Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA*.

Los resultados de estas pruebas permiten obtener una seguridad razonable de que los estados financieros han sido examinados de acuerdo con lo establecido en las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. En ese sentido, la opinión aquí expresada se integró a partir de los resultados de la auditoría

CONTRALORIA
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Cartagena de indias D.T. y C., Agosto 18 de 2016

Doctor
WILLIAM GARCIA TIRADO
Gerente
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - ***CORVIVIENDA***
Ciudad.-

Asunto: Opinión de los Estados Contables año 2.015

La Contraloría Distrital de Cartagena con fundamento en las facultades previstas en el artículo 272 de la Constitución Política, practicó la Auditoría a los Estados Contables del *Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA*, a través del examen al Balance General a 31 de diciembre de 2015 y al Estado de Actividad Financiera, Económica y Social, por el período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2015; así como la comprobación de las operaciones financieras administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables; así mismo se evaluó el Sistema de Control Interno Contable.

La presentación de los Estados Contables y la información analizada es responsabilidad de la entidad. La responsabilidad de la Contraloría consiste en producir un informe integral en la cual se exprese una opinión sobre la razonabilidad de dichos Estados, efectividad del Plan de Mejoramiento y el nivel de desarrollo del Sistema de Control Interno Contable. La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas, políticas y procedimientos de Auditoría prescritos por la Contraloría Distrital de Cartagena.

Por tanto, acorde con ellas, requirió la planeación y la ejecución del trabajo, de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar la opinión y los conceptos expresados en él. El control incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas de las evidencias y documentos que soportan las cifras y las notas informativas que acompañan los estados contables, al igual que las principales estimaciones efectuadas por la administración y el cumplimiento de las disposiciones legales.

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El alcance de la auditoría contempla, el examen sobre la razonabilidad y consistencia de las cifras presentadas en los Estados Contables del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - ***CORVIVIENDA***, mediante muestreo selectivo de las cuentas de Efectivo, Deudores, Propiedad Planta y Equipo, Otros Activos, Cuentas por Pagar, Descuentos Tributarios y el Sistema de Control Interno Contable, aplicando normas, principios y procedimientos de contabilidad pública, verificación de las operaciones financieras y presupuestales según lo registrado y rendido mediante la herramienta electrónica SIA correspondiente al periodo contable y fiscal 2015 y seguimiento de los Planes de Mejoramiento suscritos por la Administración Distrital con este Organismo de Control Fiscal en materia contable y presupuestal.

Por consiguiente, el alcance de la auditoría contempló las siguientes etapas:

a) Verificación del cumplimiento de las normas, principios y procedimientos de la contabilidad pública; b) Examen de la revelación y consistencia de las cifras contenidas en los Estados Contables; c) Consecución de informes de auditoría, resultado de la evaluación practicada en otras vigencias y d) Verificación de las operaciones financieras y presupuestal según lo registrado y rendido mediante la herramienta electrónica SIA correspondiente al periodo contable y fiscal 2015.

Analizado el Balance General y el Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental a 31 de Diciembre de 2015, y comparado con las cifras del año 2014, las cuales fueron auditadas por la comisión, se determinó un ***Dictamen con Salvedad***, debido a que los errores e inconsistencias encontradas en un porcentaje de materialidad no superan el 10% del total del Activo o del Pasivo más Patrimonio, estos errores se reflejaron en las cuentas y grupos contables que se detallan a continuación.

INFORMACIÓN CONTABLE Y FINANCIERA 2.015

Debilidades Manejo de Inventarios y Propiedad Planta y Equipos

1. No existe informe pormenorizado de los Bienes retirados, cesión o baja y los recibidos en donación y aportes que permitan observar el registro oportuno de los mismos.
2. Se adolece de la existencia del Inventario de Propiedad Planta y Equipos, que permitan establecer las fechas de adquisiciones y adiciones a la Propiedad Planta y Equipo, realizado durante el período 2.014.

3. Se incumple con la resolución 356 del 5 de septiembre de 2007, libro 1, título II, Normas Técnicas Relativas a los Activos, numeral 9.1.1.5, Propiedad, planta y equipos, y lo establecido en la resolución N° 237 de Agosto 20 de 2.010 emitida por la Contaduría General de la Nación, e incumpliendo con los principios de la contabilidad pública, como son Reconocimiento, Registro y Revelación. Situación que se reitera con las debilidades de control interno en el componente de actividades de control; lo anterior, debido a que si bien Corvivienda cuenta con un aplicativo para manejo de inventarios, éste no cuenta con los reportes e informes necesarios que permitan por muestreo selectivo adelantar las siguientes verificaciones: correspondencia de placas de inventario, valorizaciones depreciaciones, cruces con contabilidad, existencias negativas, entre otras, situación que no facilita la verificación, seguimiento y control de los bienes muebles.

La cuenta 1915 Obras y Mejoras en Propiedad Ajena - Edificaciones presentó subestimación por $426.154.860, debido a que no se reconoció como mayor valor del activo de CORVIVIENDA, las sumas registradas en mejoras en propiedad ajena derivados del contrato suscrito con la ONG Corporación FENIX, para obras de construcción y adecuación de la nueva sede de CORVIVIENDA, situación que subestimó patrimonio público incorporado en igual valor.

La cuenta 1970 Intangibles se encuentra subestimada en cuantía de $60.000.000 por no contabilizarse lo derivado del Contrato No. SAMC-07-2015, por valor de ($60.000.000) e incumple lo ordenado en el numeral 1° del Capítulo VI, del Título II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública (RCP), relacionado con el procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los activos intangibles.

Dictamen - Opinión Con Salvedad

Al observar todas las inconsistencia que generaron sobrestimaciones, subestimaciones e incertidumbre en la razonabilidad de las cuentas, en nuestra opinión, por lo expresado en los párrafos precedentes, los Estados Financieros del *Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA*, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Enero 1 a Diciembre 31 de 2.015 y los resultados de sus operaciones por el año que terminó en esta fecha, de conformidad con los principios y normas prescritas por las autoridades competentes y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia o prescritos por el Contador General.

RELACION DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron Ocho (8) Hallazgos Administrativos Sin Alcance, de los cuales deben establecerse las acciones de mejoras en el respectivo Plan de Mejoramiento.

En lo que respecta al seguimiento del Plan de Mejoramiento derivado de la Auditoria al Balance 2014 en materia contable y financiera, se evidenció que no se suscribieron acciones de mejoras

Atentamente,

NUBIA FONTALVO HERNANDEZ
Contralora Distrital de Cartagena

Proyectó: Carolina Domínguez Batista.
Revisó: Wilmer Salcedo Misas
V.B. Dirección Técnica de Auditoría Fiscal

2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

2.1. ANALISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La fiabilidad de la información contable fue valorada mediante análisis a aquellas cuentas que mostraron una materialidad e importancia como activos, pasivos y patrimonio en los estados financieros, presentados por el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, a diciembre 31 de 2015, así como aquellas que mostraron cambios significativos en relación con el 2014

Análisis al Proceso Contable y Financiero:
(Balance General Corte Diciembre 31 de 2015)

Valores en Miles

CORVIVIENDA	2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta %
TOTAL ACTIVOS	22,791,127	45,744,973	-22,953,846	**-50.18%**
TOTAL PASIVOS	5,020,105	1,569,243	3,450,862	**219.91%**
TOTAL PATRIMONIO	17,771,022	44,175,730	-26,404,708	**-59.77%**

Fuente de información: Estados Financieros CORVIVIENDA.

En el año 2015, la estructura financiera muestra unos Activos Totales de $22.791.127 (cifras en miles), de los cuales el 22% son pasivos por un valor de $5.020.105 (cifras en miles), y el 78% está representado en el Patrimonio por valor de $17.771.022 (cifras en miles)

ACTIVOS:

El ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA*** reportó activos por $$22.791.127 (cifras en miles), registrando un decremento de $22.953.846 correspondiente al 50,18% respecto a la vigencia anterior. El Activo Corriente y No Corriente está representado por el 73,16% y 26,84% respectivamente del total del Activo.

GRUPO 11- DISPONIBLE

Este grupo presenta un saldo de $946 (cifras en miles) y se mantuvo constante con respecto al anterior. Dentro de este grupo tenemos Depósitos en instituciones financieras, tales como:

	2,015	2,014
ACTIVOS		
Depósitos en Instituciones Financieras	**946**	**946**
Banco Bogotá Cta. Ahorro 504-04420-7	836	836
Banco Santander Cta. Ahorro 493-01369-6	110	110

Las anteriores cuentas bancarias son cuentas de Ahorro inactivas, que han presentado embargos y que han limitado su cierre total.

GRUPO 14 – DEUDORES

Este grupo presentó un saldo de $13.673.690 correspondiente al 73,16% del Total del Activo y presentó una disminución del $58,08% respecto al periodo anterior.

			ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta
DEUDORES	**16,673,690**	**39,776,566**	**-23,102,876**	**-58.08%**
Transferencias x Cobrar	229,681	229,681	0	0.00%
Avance y Anticipos	1,024,086	6,881,870	-5,857,784	-85.12%
Recursos Entregados en Administración	13,174,388	31,565,468	-18,391,080	-58.26%
Depósitos Entregadas en Garantías			0	#¡DIV/0!
Otros Deudores	2,245,535	1,099,547	1,145,988	104.22%

1413 – Transferencias por Cobrar

Comprende a los valores adeudados por concepto de Transferencias de Impuesto Predial Unificado pendientes por Cobrar a la Alcaldía Mayor de Cartagena al cierre del período 2014, la cual oscilan en $229.681 (cifras en miles).

1420 – Avances y Anticipos

Al cierre del período 2015, la cuenta Avances y Anticipos presentó un saldo de $1.024.086 (cifras en miles), cifra disminuida en un 85% respecto al saldo del período anterior. Su saldo corresponde a los anticipos de contratos y legalización de predios en posesión irregular, anticipos para atender gastos notariales y de registro de instrumentos públicos, entre otros.

1424 – Recursos Entregados en Administración

La cuenta Recursos entregados en administración, tiene una participación del 79,01% del total del Grupo Deudores, su saldo al final del período 2015, fue de $13.174.388 (cifras en miles) con una variación absoluta negativa del 58,26% respecto al saldo 2014 y su saldo corresponde los recursos manejados a través de Encargos Fiduciarios en Instituciones Financieras GNB Sudameris, BBVA y Davivienda.

Las cuentas 057100068030 del Banco Davivienda y la cuenta 756000865 del Banco BBVA, presentaron medidas cautelares de Embargos, en virtud a procesos ejecutivos en contra de la entidad.

Banco	Número De Cuenta	Denominación	Fuente De Financiación	SALDO 2015	SALDO 2014	VARIACIÓN RELATIVA	VARIACIÓN ABSOLUTA
GNB SUDAMERIS	405505005364	CORVIVIENDA	IPU	1,423,988	5,978,523	-4,554,536	-76.18%
GNB SUDAMERIS	405505005406	CORVIVIENDA - HABITAD GOLFO DE MORROSQUILLO	IPU	264,483	255,481	9,001	3.52%
GNB SUDAMERIS	405505005414	CORVIVIENDA - SAN FRANCISCO	CR	9,978,267	9,768,896	209,371	2.14%
GNB SUDAMERIS	405505005455	CORVIVENDA - CONSTRUCCION DE INSTALACIONES HIDRAULICO SANITARIAS EN LA ZONA ORIENTAL FASE 1	IPU	9,305	459,057	-449,752	-97.97%
GNB SUDAMERIS	90550920880	CORVIVIENDA	IPU	30,133	8,362,637	-8,332,504	-99.64%
BBVA	756000865	CORVIVIENDA - TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS	IPU	29,487	1,094,975	-1,065,488	-97.31%
DAVIVIENDA	57100068030	CORVIVIENDA - VIVIENDA NUEVA	IPU	1,087,239	3,306,140	-2,218,901	-67.11%
DAVIVIENDA	57100068048	CORVIVIENDA	IPU	2,205	1,991,139	-1,988,934	-99.89%
AGRARIO	41273000277	FID.ALC.CORVIVIENDA VIVIENDA SALUDABLE-REGALIAS	REGALIAS	349,282	348,608	674	0.19%
				13,174,388	31,565,457	-18,391,069	-58.26%

El saldo de la subcuenta 147013 Embargos Judiciales representa el Embargo de la Acción Ejecutiva instaurado por la empresa Coingsar S.A. contra la entidad, por el incumplimiento en el pago de acuerdo a lo pactado en el Acta de liquidación de la Unión Temporal.

			ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta
OTROS DEUDORES	**2,245,535**	**1,099,547**	**1,145,988**	**104.22%**
EMBARGOS JUDICIALES	1,152,816		1,152,816	#¡DIV/0!
OTROS DEUDORES	1,092,719	1,099,547	-6,828	-0.62%

GRUPO 16 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El Grupo Propiedades, planta y equipos, presentó un incremento del 11,23% respecto al periodo anterior, ocasionado por el incremento de la cuenta1665-Muebles y Enseres y Equipos de Oficina. Para la vigencia 2015 reveló un saldo de $1.356.642, que representa el 5,95% del total de los activos.

				ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
		2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta
16	**Propiedades Planta y Equipo**	**1,356,642**	**1,219,656**	**136,986**	**11.23%**
1605	Terrenos	1,364,354	1,381,353	-16,999	-1.23%
1637	Prop. Planta y Equipo No Exp	73,371	73,371	0	0.00%
1655	Maquinaria y Equipo	12,979	12,979	0	0.00%
1665	Muebles Enseres y Equipos de Oficina	441,764	211,155	230,609	109.21%
1670	Equipos de Comunicación y Computación	292,398	292,398	0	0.00%
1685	Depreciación Acumulada	-447,116	-370,492	-76,624	20.68%
1695	Provisión Protección PPYE (Cr)	-381,108	-381,108	0	0.00%

GRUPO 19 - OTROS ACTIVOS

Representan los recursos, tangibles e intangibles, que son complementarios para el cumplimiento de las funciones de cometido estatal o están asociados a su administración, en función de algunas situaciones especiales.

			ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta
Otros Activos	**4,754,849**	**4,742,805**	**12,044**	**0.25%**
Bienes Entregados a Terceros	0		0	#¡DIV/0!
Intangibles			0	#¡DIV/0!
Amortización Acumulada (Cr)			0	#¡DIV/0!
Valorizaciones	4,754,849	4,742,805	12,044	0.25%

Este grupo reveló un saldo de $4.754.849 (cifras en miles), correspondiente a una participación del 20,86% del Activo Total, esta partida presentó un incremento del 12% respecto al periodo anterior. Dentro de este grupo sobresale la cuenta Valorizaciones, la cual corresponde a la valorización de terrenos adquiridos por CORVIVIENDA, para el desarrollo de su objeto misional.

La cuenta 1915 Obras y Mejoras en Propiedad Ajena - Edificaciones presentó subestimación por $426.154.860, debido a que no se reconoció como mayor valor del activo de CORVIVIENDA, las sumas registradas en mejoras en propiedad ajena derivados del contrato suscrito con la ONG Corporación FENIX, para obras de construcción y adecuación de la nueva sede de CORVIVIENDA, situación que subestimó patrimonio público incorporado en igual valor.

La cuenta 1970 Intangibles se encuentra subestimada en cuantía de $60.000.000 por no contabilizarse lo derivado del Contrato No. SAMC-07-2015, por valor de ($60.000.000) e incumple lo ordenado en el numeral 1° del Capítulo VI, del Título II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública (RCP), relacionado con el procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los activos intangibles.

2 – PASIVOS

En esta denominación se incluyen los grupos que representan las obligaciones ciertas o estimadas de CORVIVIENDA, como consecuencia de hechos pasados, de las cuales se prevé que representarán para la entidad un flujo de salida de recursos que incorporan un potencial de servicios o beneficios económicos, en desarrollo de funciones de cometido estatal

CORVIVIENDA reveló pasivos por valor de $5.020.105 (cifras en miles), presentando una un incremento del 219% respecto al periodo anterior, este incremento se debió principalmente al incremento de las cuentas por pagar en un 507% respecto al periodo anterior.

			ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Variacion Absoluta
PASIVOS				
Pasivo Corriente	**5,020,105**	**1,569,243**	**3,450,862**	**219.91%**
Operaciones de Finan e Inst Derivados	**0**	**0**	0	#¡DIV/0!
Oper. Fin. Interna Corto Plazo	0		0	#¡DIV/0!
Cuentas Por Pagar	**3,749,940**	**616,345**	**3,133,595**	**508.42%**
Adquisición de Bienes Y Serv.	2,371,600	0	2,371,600	#¡DIV/0!
Acreedores	122,053	90,550	31,503	34.79%
Subsidios Asignados	0		0	#¡DIV/0!
RteFte e Impto de Timbre	51,591	22,921	28,670	125.08%
Recursos Rec. En Admon	51,880	502,874	-450,994	-89.68%
Creditos Judiciales	1,152,816	0	1,152,816	#¡DIV/0!
Obligaciones Laborales	**186,763**	**185,804**	**959**	**0.52%**
Salarios Prestaciones Soc	186,763	185,804	959	0.52%
Pasivos Estimados	**857,000**	**724,581**	132,419	18.28%
Prov. Para Contingencias	857,000	724,581	132,419	18.28%
Provisión para Prest. Sociales	0		0	#¡DIV/0!
Otros Pasivos	**226,402**	**42,513**	**183,889**	**432.55%**
Recaudos a favor de terceros	226,402	42,513	183,889	432.55%
TOTAL PASIVO	**5,020,105**	**1,569,243**	**3,450,862**	**219.91%**

GRUPO 24 - CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar son las obligaciones adquiridas por la entidad contable pública con terceros, relacionadas con sus operaciones en desarrollo de funciones de cometido estatal, se reconocen por el valor total adeudado, que se define como la cantidad a pagar en el momento de adquirir la obligación.

			ANALÍSIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Variacion Absoluta
PASIVOS				
Cuentas Por Pagar	**3,749,940**	**616,345**	**3,133,595**	**508.42%**
Adquisición de Bienes Y Serv.	2,371,600	0	2,371,600	#¡DIV/0!
Acreedores	122,053	90,550	31,503	34.79%
Subsidios Asignados	0		0	#¡DIV/0!
RteFte e Impto de Timbre	51,591	22,921	28,670	125.08%
Recursos Rec. En Admon	51,880	502,874	-450,994	-89.68%
Creditos Judiciales	1,152,816	0	1,152,816	#¡DIV/0!

El grupo 24 Cuentas por pagar corriente reveló un saldo de $3.749.940 (cifras en miles) incrementadas en un 100%, con relación al año 2.014.

2401 – Adquisición de bienes y Servicios

El saldo final de la cuenta **2401 – Adquisición de bienes y Servicios,** correspondió a $2.371.600 (cifras en miles), dicho saldo obedece en gran medida a los compromisos asumidos con la Fundación Mario Santodomingo por la construcción de 55 viviendas ofertadas, las cuales serán destinadas a familias víctimas del conflicto.

2460 – Créditos Judiciales

Para el cierre del período la cuenta 2460 Créditos Judiciales, presentó saldo de $1.152.816 (cifras en miles) y corresponde al valor de la pretensión de Coingsar S.A.,

miembro de la U.T. CORVIVIENDA – COINGSAR S.A., instaurado con la entidad por el incumplimiento en el pago del acuerdo a lo pactado en el Acta de Liquidación de la Unión Temporal, cuyas pretensiones han sido legalmente aceptadas.

2905 – Recaudos a Favor de Terceros

Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor "Años Dorados"
El artículo 132 del Acuerdo 041 de 2006 Estatuto Tributario Distrital de Cartagena, contempla que los "*montos recaudados por las empresas de economía mixta donde el Distrito sea accionista mayoritario, entidades descentralizadas, Contraloría Distrital, Concejo Distrital y Personería Distrital, se deberán girar a la Tesorería Distrital dentro de los primeros diez (10) días de cada mes posterior al recaudo*"

Se observa que el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA -*** durante el período 2015 realizó de forma extemporánea el pago por concepto de Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor "Años Dorados, incumpliendo con la obligación de consignar dentro lo primeros diez (10) días de cada mes posterior al recaudo, de conformidad con lo ordenado en el Acuerdo Distrital 041 de 2006 "Estatuto Tributario Distrital".

Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor "Años Dorados".				
CONCEPTO DEL IMPUESTO	**PERÍODO**	**TOTAL RETENCIÓN**	**COMP. EGRESO**	**FECHA DEL PAGO**
ESTAMPILLA AÑOS DORADOS	DICIEMBRE ENERO_MAYO_2015	**1,111,511,623**	03-201402819	6-Jul-15
ESTAMPILLA AÑOS DORADOS	JUN_NOV_2015	666,255,338	03-201403844	29-Dec-15

Sobretasa Deportiva – IDER
Con relación al giro oportuno de los descuentos realizados por Sobretasa Deportiva, según lo contemplado en el Artículo 261 Parágrafo Primero Acuerdo 041 de 2006

SOBRETASA DEPORTIVA				
CONCEPTO DEL IMPUESTO	**PERÍODO**	**TOTAL RETENCIÓN**	**COMP. EGRESO**	**FECHA DEL PAGO**
SOBRETASA DEPORTIVA	DICIEMBRE ENERO_MAYO_2015	**265,650,124**	03-201402818	6-Jul-15
SOBRETASA DEPORTIVA	JUN_NOV_2015	512,266,436	03-201403846	29-Dec-15

Estatuto Tributario Distrital, se evidenció que durante la vigencia 2015 CORVIVENDA, giró de forma extemporánea lo recaudado por concepto de Sobretasa Deportiva, teniendo la obligación de hacerlo dentro de los quince (15) días

siguientes al cierre del respectivo mes, al Instituto Distrital de Deporte y Recreación – IDER.

Estampilla Procultura

El artículo 127 del Acuerdo 041 de 2006 Estatuto Tributario Distrital de Cartagena, contempla que los *"Los agentes responsables de efectuar el cobro de las estampillas deberán declarar y pagar , los valores recaudados por este concepto, a más tardar el día quince (15) del mes siguiente al de la fecha de recaudo.*

***PARÁGRAFO**.- Cuando el último día del plazo para el pago, no sea hábil, se trasladará para el día hábil siguiente.*

Se observa que el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA -*** durante el período 2015 realizó de forma extemporánea el pago por concepto de Estampilla Procultura, incumpliendo con la obligación de consignar a más tardar el día quince (15) del mes siguiente al de la fecha de recaudo, de conformidad con lo ordenado en el Acuerdo Distrital 041 de 2006 "Estatuto Tributario Distrital".

El ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA,*** deberá consignar oportunamente y en las fechas establecidas por el Estatuto Tributario Distrital, lo correspondiente a las Estampillas de Procultura, Años Dorados y Sobretasa Deportiva teniendo en cuenta que estos descuentos se convierten en una fuente de ingresos con destinación específica para ayudar a financiar cada uno de estos sectores.

3 - PATRIMONIO

Esta clase reveló un saldo de $17.771.022 (cifras en miles), evidenciándose un decremento del 59,77% respecto al periodo anterior, ocasionado por una perdida por un valor de $26.340.129 (cifras en miles) que excede en mas del 50% del patrimonio de la entidad, lo cual impacta negativamente en la estructura financiera de la entidad, originado en gran medida por las adiciones de recursos disponibles al presupuesto del 2015, que originó una mayor ejecución de gastos.

			ANALISIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Variacion Absoluta
PATRIMONIO	17,771,022	44,175,730	-26,404,708	-59.77%
Patrimonio Institucional	17,771,022	44,175,730	-26,404,708	-59.77%
Capital Fiscal	39,432,925	25,294,783	14,138,142	55.89%
Resultado de Ejercicio	-26,340,129	14,205,157	-40,545,286	-285.43%
Superavit Valorizaciones	4,754,849	4,742,805	12,044	0.25%
Provisión, Deprec y Amort	-76,623	-67,015	-9,608	14.34%
TOTAL PATRIMONIO	17,771,022	44,175,730	-26,404,708	-59.77%

4 - INGRESOS OPERACIONALES: Los ingresos operacionales de CORVIVIENDA responden a transferencias efectuadas por el gobierno Distrital, a fin del cumplimiento de su objeto social consistente en el desarrollo misional en pro de la satisfacción de la necesidad de vivienda de la población. Estos tuvieron una disminución del 21,24% respecto a la anterior vigencia, ocasionado por un menor valor transferido por el nivel central.

En la vigencia en estudio se presentaron ingresos operacionales por una cuantía de $23.860.276 (cifras en miles), de los cuales el 72%, van dirigidos al desarrollo de los proyectos de inversión de la entidad encaminados a su objeto misional y el 28% para gastos de administración y funcionamiento.

COSTOS OPERACIONALES Estos sufrieron un incremento del 1.257%, $40.666.282 (cifras en miles) respecto al periodo anterior y se ubicaron por encima de los ingresos del periodo. Estos mayores gastos de inversión se debe a mayores intervenciones en mejoramientos de viviendas y construcción de viviendas en las distintas localidades y corregimientos del distrito de Cartagena.

			ANALISIS DEL AUDITOR GAC	
	2,015	2,014	Variacion Relativa	Varicacion Absoluta
COSTOS OPERACIONALES	43,899,967	3,233,684	40,666,283	1257.68%
MATERIALES	31,984,881	1,986,798	29,998,083	1509.87%
Mejora de Vivienda Rural y/o Construcción en Sitio Propio	8,183,758.00		8,183,758	#¡DIV/0!
Proyecto Realidad de mis Sueños	2,363,667.00		2,363,667	#¡DIV/0!
Mejoramiento Vivienda Saludable	2,472,084.00		2,472,084	#¡DIV/0!
Ciudadela Huellas Juan Pablo II	0.00	1,325,333.00	-1,325,333	-100.00%
Mejoramiento de Vivienda Estrctural y Enorno Cienaga de la Virgen	10,483,593.00	661,465.00	9,822,128	1484.91%
Macroproyecto Ciudad Bicentenario - Desplazados	5,371,600.00		5,371,600	#¡DIV/0!
Proyecto de Vivinda Nueva	3,110,179.00		3,110,179	#¡DIV/0!
GENERALES	11,915,086	1,246,886	10,668,200	855.59%
Ciudadela Flor del Campo			0	#¡DIV/0!
Mejoramiento de Vivienda Saludable		78,829	-78,829	-100.00%
Proyecto de Vivinda Nueva	7,321,727		7,321,727	#¡DIV/0!
Mejoramiento de Vivienda Estrctural y Enorno Cienaga de la Virgen	468,316	229,173	239,143	104.35%
Mejoramiento de Vivienda Estrctural y Localidad Ind. Y de la Bahia	829,827	38,350	791,477	2063.83%
Apoyo Programas de Vivienda	241,275	536,183	-294,908	-55.00%
Vivienda Digna vivienda integral	2,817,114	0	2,817,114	#¡DIV/0!
Mejoramiento de vivienda rural y/o Construcción en Sitio propio	109,600	84,733	24,867	29.35%
Proyecto Reubicación San Francisco	127,227	279,618	-152,391.00	-54.50%

GASTOS OPERACIONALES

Los gastos Operacionales de Administración, se encuentran representados por todos los gastos generados por las áreas de apoyo a la gestión de la entidad, presentaron una disminución del 32% respecto a la vigencia anterior, con un saldo de $5.109.903 (cifras en miles.

Para la vigencia 2015 el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, reportó operaciones reciprocas por valor de $24.056.357 con diez (10) entidades, de las cuales $23.880.419 corresponden a la Alcaldía Mayor de Cartagena. Al cotejar las operaciones reciprocas entre ambas

entidades se observó que el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, no concilia los saldos con sus entes recíprocos, razón por la cual no hubo coincidencia de saldos con la Alcaldía de Cartagena.

221813001 - Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital
FINANCIERO
01-10-2015 al 31-12-2015
INFORMACION CONTABLE PUBLICA
CGN2005_002_OPERACIONES_RECIPROCAS

CODIGO	NOMBRE	ENTIDAD RECIPROCA	VALOR CORRIENTE(Miles	VALOR NO CORRIENTE(Miles
1.2.07.54	EMPRESAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES DEL ESTADO SOCIETARIAS	220214001 - TRANSCARIBE S.A.	0.00	5,000.00
1.9.99.33	INVERSIONES EN EMPRESAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES DEL ESTADO SOCIETARIAS	220214001 - TRANSCARIBE S.A.	0.00	32,427.00
4.4.28.02	PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN	210113001 - CARTAGENA DE INDIAS, DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL	0.00	17,955,275.00
4.4.28.03	PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	210113001 - CARTAGENA DE INDIAS, DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL	0.00	5,905,000.00
5.1.04.01	APORTES AL ICBF	023900000 - INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR -ICBF-	0.00	35,933.00
5.1.04.02	APORTES AL SENA	026800000 - SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA-	0.00	5,985.00
5.1.04.03	APORTES ESAP	026800000 - SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA-	0.00	6,012.00
5.1.04.04	APORTES A ESCUELAS INDUSTRIALES E INSTITUTOS TÉCNICOS	026800000 - SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA-	0.00	11,980.00
5.1.20.02	CUOTA DE FISCALIZACIÓN Y AUDITAJE	210113001 - CARTAGENA DE INDIAS, DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL	0.00	20,144.00
5.2.20.12	IMPUESTO DE REGISTRO	026900000 - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	0.00	78,601.00

Lo anterior teniendo en cuenta que la Alcaldía Mayor de Cartagena no reportó en el Sistema CHIP Formulario CGN2005_002_OPERACIONES_RECIPROCAS Período 10-12-2015 con el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***.

2.2. Gestión Financiera

GESTIÓN FINANCIERA: SE EMITE UNA OPINION Eficiente, con base en el siguiente resultado:

GESTIÓN FINANCIERA	
VARIABLES A EVALUAR	Puntaje Atribuido
Evaluación Indicadores	100.0
TOTAL GESTIÓN FINANCIERA	100.0

Con deficiencias	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
	0

Eficiente

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

INDICADORES FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2015

Los indicadores financieros se determinan tomando como fuente los estados financieros terminados a diciembre 31 de 2015 y 2014

RESULTADOS FINANCIEROS	DICIEMBRE / 2015	DICIEMBRE / 2014
Activo Corriente	16,674,636	39,777,512
Total Activo	22,791,127	45,744,973
Pasivo Corriente	5,020,105	1,569,243
Total Pasivo	5,020,105	1,569,243

INDICADORES	DICIEMBRE / 2015	DICIEMBRE / 2014
SOLVENCIA O LIQUIDEZ		
Capital Trabajo	11,654,531	38,208,269
Razón Corriente (Veces)	3.32	25.35
Solidez	4.54	29.15
Endeudamiento	22.03%	3.43%

Capital de Trabajo: De acuerdo al resultado CORVIVIENDA, posee recursos disponibles para cubrir sus necesidades de corto plazo. Al corte diciembre 31 de 2015 el capital de trabajo es de $111.654.531, disminuyéndose en 69,50% comparado con el capital de trabajo del año 2014.

Indice de Solvencia: Establece para el mes de Diciembre del año 2015, que por cada $1,0 que adeuda a corto plazo CORVIVIENDA, cuenta con recursos de $3.32. Al mismo mes del año 2014 por cada $1 de deuda a corto plazo CORVIVIENDA disponía para respaldar las deudas a corto plazo de $25,35.

Índice de Solidez: Nos muestra que los activos totales de CORVIVIENDA, son 4,04 veces superiores al pasivo total a corte diciembre 31 de 2015. Para diciembre 31 de 2014 los activos superaban 29,15 veces el pasivo de CORVIVIENDA.

Nivel de Endeudamiento: Para la vigencia 2015 muestra que CORVIVIENDA, tiene comprometidos el 22,03% de sus activos con los acreedores y para la vigencia 2014 el porcentaje fue de 3,43%

GESTIÓN FINANCIERA		
TOTAL CALIFICACION	100.0	OBSERVACIÓN
CRITERIO	CALIFICACIÓN PARCIAL	
CAPITAL DE TRABAJO	2	**Capital de Trabajo:** De acuerdo al resultado CORVIVIENDA, posee recursos disponibles para cubrir sus necesidades de corto plazo. Al corte diciembre 31 de 2015 el capital de trabajo es de $111.654.531, disminuyéndose en 69,50% comparado con el capital de trabajo del año 2014
INDICE DE SOLVENCIA	2	**Indice de Solvencia**: Establece para el mes de Diciembre del año 2015, que por cada $1,0 que adeuda a corto plazo CORVIVIENDA, cuenta con recursos de $3.32. Al mismo mes del año 2014 por cada $1 de deuda a corto plazo CORVIVIENDA disponía para respaldar las deudas a corto plazo de $25,35
INDICE DE SOLIDEZ	2	**Indice de Solidez**: Nos muestra que los activos totales de CORVIVIENDA, son 4,04 veces superiores al pasivo total a corte diciembre 31 de 2015. Para diciembre 31 de 2014 los activos superaban 29,15 veces el pasivo de CORVIVIENDA
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	2	**Nivel de Endeudamiento**: Para la vigencia 2015 muestra que CORVIVIENDA, tiene comprometidos el 22,03% de sus activos con los acreedores y para la vigencia 2014 el porcentaje fue de 3,43%

2.3. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO DE LA VIGENCIA ANTERIOR

En lo que respecta al seguimiento del Plan de Mejoramiento derivado de la Auditoría al Balance 2.014, se le otorga calificación de 100 ya que durante la vigencia anterior no se contemplaron acciones de mejoras.

2.3.1.1. Concepto Control Interno Contable

Muestra la calificación de la Entidad, la obtenida en la evaluación de la Comisión y las debilidades que presenta el Sistema de Control Interno Contable.

Resultados de la Evaluación:

NÚMERO	EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO CONTABLE	PUNTAJE OBTENIDO	INTERPRETACIÓN
1	**CONTROL INTERNO CONTABLE**	**3,9**	
1.1	**ETAPA de RECONOCIMIENTO**	**3,9**	
1.1.1	IDENTIFICACIÓN	4.0	
1.1.2	CLASIFICACIÓN	4.0	
1.1.3	REGISTRO Y AJUSTES	3,9	
1.2	**ETAPA de REVELACIÓN**	**3,9**	
1.2.1	ELABORACIÓN de ESTADOS CONTABLES Y DEMÁS INFORMES	3,9	
1.2.2	ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y COMUNICACIÓN de LA INFORMACIÓN	3,9	
1.3	**OTROS ELEMENTOS de CONTROL**	**4.0**	

NÚMERO	EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO CONTABLE	PUNTAJE OBTENIDO	INTERPRETACIÓN
1.3.1	ACCIONES IMPLEMENTADAS	4.0	

Fuente: Estados Financieros 2015
Elaboró: Auditor Apoyo Contable

Las inconsistencias, subestimaciones y sobrestimaciones en algunas cuentas contables y del Estado de la Actividad Económica, Social y Ambiental 2015, se puede concluir que la entidad no aplica de manera correcta lo establecido en el Régimen de Contabilidad Publica Vigente y demás Normas Técnicas para el Registro de sus operaciones, y se reitera la observación de mantener actualizado el Inventario de la propiedad planta y equipos de la entidad y que éstos cumplan con las características técnicas de las Normas Relativas de la Propiedad Planta y Equipos.

En la Etapa de Revelación, se presentan fallas en la actividad de Análisis, Interpretación y Comunicación de la información, debido a que no se llevan a cabo procesos mediante los cuales se permita interactuar la información contable con las demás áreas. Sumado a esto no se cuenta con un sistema de indicadores para analizar e interpretar la realidad financiera, económica y social de la entidad y la información contable no se acompaña de los respectivos análisis e interpretaciones que faciliten su adecuada comprensión por parte de los usuarios.

Los análisis presentados en el Informe de Control Interno son técnicos desde el punto de vista de los principios y criterios del Régimen Contable Colombiano, sin embargo se debe enrutar las evaluaciones a través de programas de auditorías, que ayuden a medir la gestión técnica contable, de manera mas efectiva, no hacen mención al proceso de avance del MECI en materia contable, tal y como se los señala la Resolución N° 357 de 2008.

El puntaje obtenido para el Sistema de Control Interno Contable, fue de 3,9, eso determina con mas razonabilidad la situación del proceso contable, mas cuando dentro de las recomendaciones del informe de control interno contable recomiendan acciones que son de importancia para mejorar la eficiencia y eficacia en el proceso contable.

EL Sistema de control interno contable de la entidad es Satisfactorio teniendo en cuenta lo observado durante el proceso auditor y la calificación obtenida en cada una de las etapas.

3. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS SIN INCIDENCIA

1. **Debilidades Manejo de Inventarios y Propiedad Planta y Equipos**
   a. No existe informe pormenorizado de los Bienes retirados, cesión o baja y los recibidos en donación y aportes que permitan observar el registro oportuno de los mismos.
   b. Se adolece de la existencia del Inventario de Propiedad Planta y Equipos, que permitan establecer las fechas de adquisiciones y adiciones a la Propiedad Planta y Equipo, realizado durante el período 2.014.
   c. Se incumple con la resolución 356 del 5 de septiembre de 2007, libro 1, título II, Normas Técnicas Relativas a los Activos, numeral 9.1.1.5, Propiedad, planta y equipos, y lo establecido en la resolución N° 237 de Agosto 20 de 2.010 emitida por la Contaduría General de la Nación, e incumpliendo con los principios de la contabilidad pública, como son Reconocimiento, Registro y Revelación. Situación que se reitera con las debilidades de control interno en el componente de actividades de control; lo anterior, debido a que si bien Corvivienda cuenta con un aplicativo para manejo de inventarios, éste no cuenta con los reportes e informes necesarios que permitan por muestreo selectivo adelantar las siguientes verificaciones: correspondencia de placas de inventario, valorizaciones depreciaciones, cruces con contabilidad, existencias negativas, entre otras, situación que no facilita la verificación, seguimiento y control de los bienes muebles.

2. La cuenta 1915 Obras y Mejoras en Propiedad Ajena - Edificaciones presentó subestimación por $426.154.860, debido a que no se reconoció como mayor valor del activo de CORVIVIENDA, las sumas registradas en mejoras en propiedad ajena derivados del contrato suscrito con la ONG Corporación FENIX, para obras de construcción y adecuación de la nueva sede de CORVIVIENDA, situación que subestimó patrimonio público incorporado en igual valor.

3. La cuenta 1970 Intangibles se encuentra subestimada en cuantía de $60.000.000 por no contabilizarse lo derivado del Contrato No. SAMC-07-2015, por valor de ($60.000.000) e incumple lo ordenado en el numeral 1° del Capítulo VI, del Título II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública (RCP), relacionado con el procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los activos intangibles.

4. El ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA,*** deberá consignar oportunamente y en las fechas establecidas por el Estatuto Tributario Distrital, lo correspondiente a las Estampillas de Procultura, Años Dorados y Sobretasa Deportiva teniendo en cuenta que estos descuentos se convierten en una fuente de ingresos con destinación específica para ayudar a financiar cada uno de estos sectores.

5. Para la vigencia 2015 el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, reportó operaciones reciprocas por valor de $24.056.357 con diez (10) entidades, de las cuales $23.880.419 corresponden a la Alcaldía Mayor de Cartagena. Al cotejar las operaciones reciprocas entre ambas entidades se observó que el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, no concilia los saldos con sus entes recíprocos, razón por la cual no hubo coincidencia con los saldos de la Alcaldía de Cartagena.

6. Las inconsistencias, subestimaciones y sobrestimaciones en algunas cuentas contables y del Estado de la Actividad Económica, Social y Ambiental 2015, se puede concluir que la entidad no aplica de manera correcta lo establecido en el Régimen de Contabilidad Publica Vigente y demás Normas Técnicas para el Registro de sus operaciones, y se reitera la observación de mantener actualizado el Inventario de la propiedad planta y equipos de la entidad y que éstos cumplan con las características técnicas de las Normas Relativas de la Propiedad Planta y Equipos.

7. En la Etapa de Revelación, se presentan fallas en la actividad de Análisis, Interpretación y Comunicación de la información, debido a que no se llevan a cabo procesos mediante los cuales se permita interactuar la información contable con las demás áreas. Sumado a esto no se cuenta con un sistema de indicadores para analizar e interpretar la realidad financiera, económica y social de la entidad y la información contable no se acompaña de los respectivos análisis e interpretaciones que faciliten su adecuada comprensión por parte de los usuarios.

8. Los análisis presentados en el Informe de Control Interno son técnicos desde el punto de vista de los principios y criterios del Régimen Contable Colombiano, sin embargo se debe enrutar las evaluaciones a través de programas de auditorías, que ayuden a medir la gestión técnica contable, de manera mas efectiva, no hacen mención al proceso de avance del MECI en materia contable, tal y como se los señala la Resolución N° 357 de 2008.

CONTRALORIA
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

OBSERVACIONES PRESENTDAS A CORVIVIENDA

RESPUESTAS COMISIÓN AUDITORA DE LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.

No.	OBSERVACIONES INFORME PRELIMINAR	RESPUESTA CORVIVIENDA	CONCLUSIONES INFORME DEFINITIVO
1	**Observación Administrativa sin Alcance N° 1.** **Debilidades Manejo de Inventarios y Propiedad Planta y Equipos** a. No existe informe pormenorizado de los Bienes retirados, cesión o baja y los recibidos en donación y aportes que permitan observar el registro oportuno de los mismos. **b.** Se adolece de la existencia del Inventario de Propiedad Planta y Equipos, que permitan establecer las fechas de adquisiciones y adiciones a la Propiedad Planta y Equipo, realizado durante el período 2.014. c. Se incumple con la resolución 356 del 5 de septiembre de 2007, libro 1, título II, Normas Técnicas Relativas a los Activos, numeral 9.1.1.5, Propiedad, planta y equipos, y lo establecido en la resolución N° 237 de Agosto 20 de 2.010 emitida por la Contaduría General de la Nación, e incumpliendo con los principios de la contabilidad pública, como son Reconocimiento, Registro y Revelación. Situación que se reitera con las debilidades de control interno en el componente de actividades de	1. En cuanto a propiedades planta y equipos inmuebles la entidad tiene claramente definidos cuales son terrenos legales, física y jurídicamente. 2. En cuanto los Inventarios muebles y enseres en lo que tiene que ver con las fechas de adquisición están establecidas en las fechas que se registraron en que momentos estos entraron en uso. 3. Efectivamente el aplicativo que contaba la entidad a la fecha de corte, no está produciendo los informes requeridos, sin embargo con la adquisición de la nueva herramienta pretendemos fortalecer esta debilidad y con ello tener una información que permita la verificación y un control efectivo de la propiedad planta y equipos muebles y enseres.	No Se acepta la respuesta dada por el ente auditado teniendo en cuenta que no se soportan la titularidad de dichos bienes e igualmente la presunta fecha de adquisición no corresponde a la realidad debido a que si bien Corvivienda cuenta con un aplicativo para manejo de inventarios, éste no cuenta con los reportes e informes necesarios que permitan por muestreo selectivo adelantar las siguientes verificaciones: correspondencia de placas de inventario, valorizaciones depreciaciones, cruces con contabilidad, existencias negativas, entre otras, situación que no facilita la verificación, seguimiento y control de los bienes muebles. Lo anterior para que sea incorporado en un Plan de Mejoramiento y se tomen los correctivos del caso.

	control; lo anterior, debido a que si bien Corvivienda cuenta con un aplicativo para manejo de inventarios, éste no cuenta con los reportes e informes necesarios que permitan por muestreo selectivo adelantar las siguientes verificaciones: correspondencia de placas de inventario, valorizaciones depreciaciones, cruces con contabilidad, existencias negativas, entre otras, situación que no facilita la verificación, seguimiento y control de los bienes muebles.		
2	**Observación Administrativa sin Alcance N° 2.** La cuenta 1915 Obras y Mejoras en Propiedad Ajena - Edificaciones presentó subestimación por $426.154.860, debido a que no se reconoció como mayor valor del activo de CORVIVIENDA, las sumas registradas en mejoras en propiedad ajena derivados del contrato suscrito con la ONG Corporación FENIX, para obras de construcción y adecuación de la nueva sede de CORVIVIENDA, situación que subestimó patrimonio público incorporado en igual valor.	Con respecto este punto se ha incluido en propiedad planta y equipo una parte de este valor es decir la suma de $230.609.000, se activó como adquisición de los muebles y enseres y la otra parte se ha cargado a gastos por que son partidas que no se deben activar por que no van a representar ningún beneficio futuro para la entidad, máxime cuando la administración actual ha planteado la decisión de no continuar en esta sede.	El no reconocimiento de las Obras y Mejoras en Propiedad Ajena - Edificaciones como mayor valor del activo de CORVIVIENDA subestimó el patrimonio público incorporado en igual valor. Se plasman algunos comentarios y no se contradice la observación de forma contundente que permita concluir de forma plena sus argumentos y la misma se mantiene para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría.
3	**Observación Administrativa sin Alcance N° 3.** La cuenta 1970 Intangibles se encuentra subestimada en cuantía de $60.000.000 por no	Se ha considerado que esta partida por valor de $60.000.000, no se ha activado porque según la definición del manual de procedimiento para el reconocimiento	No se acepta la respuesta dada por CORVIVIENDA de conformidad al principio de devengo o causación la cual impone la obligatoriedad de registrar

	contabilizarse lo derivado del Contrato No. SAMC-07-2015, por valor de ($60.000.000) e incumple lo ordenado en el numeral 1° del Capítulo VI, del Título II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública (RCP), relacionado con el procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los activos intangibles	y revelación de los activos intangibles define que: Son activos intangibles aquellos bienes inmateriales, o sin apariencia física, que puedan identificarse, controlarse, de cuya utilización o explotación pueden obtenerse beneficios económicos futuros o un potencial de servicios, y su medición monetaria sea confiable. Un activo intangible produce beneficios económicos futuros para la entidad contable pública cuando está en la capacidad de generar ingresos, o cuando el potencial de servicios que posea genere una reducción de costos. Un activo intangibles es controlable siempre que la entidad pública tenga el poder de obtener los beneficios económicos futuros que procedan los recursos que se derivan del mismo, y además pueda restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios; puede identificarse cuando es susceptible de ser separado o escindido de la entidad contable pública y vendido, cedido, dado en operación, arrendado o intercambiado; o cuando surge de derechos legales, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros	contablemente toda transacción u operación que implica derechos y obligaciones en el momento en que surjan, independientemente del momento en que se produzca la corriente de efectivo, esto es cuando nazcan los derechos y obligaciones, o cuando la transacción u operación originada por el hecho afecte los resultados del período. Las licencias de software que se ajusten a los criterios definidos en el Régimen de Contabilidad Pública, en cuanto puedan identificarse, controlarse, de cuya utilización o explotación pueden obtenerse beneficios económicos futuros o un potencial de servicios, deben reconocerse debitando la subcuenta 197007-Licencias. Se mantiene el resultado otorgado a esta observación por parte de la contraloría distrital de Cartagena, a fin que se suscriban las acciones de mejoras correspondientes.

		derechos u obligaciones; y su medición monetaria es confiable cuando exista evidencia de transacciones para el mismo activo u otros similares, o la estimación del valor dependan de variables que se puedan medir. En virtud de esta definición por lo que se ha tomado la decisión de no cargarlo como un activo en la cuenta 1970 – Intangibles sino como un gasto.	
4	**Observación Administrativa sin Alcance N° 4.** El ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA,*** deberá consignar oportunamente y en las fechas establecidas por el Estatuto Tributario Distrital, lo correspondiente a las Estampillas de Procultura, Años Dorados y Sobretasa Deportiva teniendo en cuenta que estos descuentos se convierten en una fuente de ingresos con destinación específica para ayudar a financiar cada uno de estos sectores	Efectivamente en ocasiones durante la vigencia 2015 no se giraron los descuentos correspondiente a algunos meses dentro en los plazos establecidos, sin embargo en los pagos de los descuentos de diciembre del 2015, se nos presentaron inconveniente con las cuentas bancarias en donde se venían utilizando no aceptaron los depósitos correspondiente a este mes, porque se estas cuentas se habían cambiado, de tal manera que definir con los beneficiarios cuales eran las nuevas cuentas en donde debíamos girar los descuentos, registrar las nuevas cuentas y su posterior giro, nos generó trauma en el pago oportuno de esta obligación.	Se plasman algunos comentarios y no se contradice la observación de forma contundente que permita concluir de forma plena sus argumentos y la misma se mantiene para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría..
5	**Observación Administrativa sin Alcance N° 5.** Para la vigencia 2015 el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital***	Con respecto a este punto hay que precisar lo siguiente, con la alcaldía mayor de Cartagena, Transcaribe S.A., Contraloría Distrital se han venido	La situación acaecida contraviene lo dispuesto por la Contaduría General de la Nación, en el Régimen de Contabilidad

	de Cartagena - CORVIVIENDA, reportó operaciones reciprocas por valor de $24.056.357 con diez (10) entidades, de las cuales $23.880.419 corresponden a la Alcaldía Mayor de Cartagena. Al cotejar las operaciones reciprocas entre ambas entidades se observó que el ***Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena - CORVIVIENDA***, no concilia los saldos con sus entes recíprocos, razón por la cual no hubo coincidencia con los saldos de la Alcaldía de Cartagena	conciliando tales operaciones reciprocas, y de hecho existen evidencia de actas de conciliación de estas operaciones, con respecto a las otras entidades como son Bienestar Familiar, ESAP, SENA, Ministerio de Educación cuyo origen de estas operaciones son los aportes a la seguridad social y parafiscales hemos establecido para conciliar estas operaciones reciprocas un mecanismo de meramente informativo, puesto que con ellas se presentan inconveniente, porque cuando nosotros causamos se genera la operación reciproca, pero estas entidades no tendrán conocimiento alguna; sino cuando nosotros pagamos los aportes a través de la planilla.	Pública, ratificado en su doctrina y orientado en el Instructivo 20 de 2012 la Contaduría General de la Nación, el cual establece: 2.3.1. Obligatoriedad y consistencia del reporte de operaciones recíprocas. **"Todas las entidades contables públicas deben reportar los saldos de operaciones recíprocas y garantizar que estos correspondan a transacciones que se hayan realizado de manera directa o indirecta con otras entidades contables públicas.** ***(el subrayado es nuestro).*** 2.3.3. Conciliación de Operaciones Recíprocas. **"Las entidades contables públicas deben efectuar permanentemente procesos de conciliación de los saldos de operaciones recíprocas entre sí, tanto en los cortes trimestrales intermedios, como en el corte de final de año.** ***(el subrayado es nuestro).*** Se mantiene la observación para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría

6	**Observación Administrativa sin Alcance N° 6.** Las inconsistencias, subestimaciones y sobrestimaciones en algunas cuentas contables y del Estado de la Actividad Económica, Social y Ambiental 2015, se puede concluir que la entidad no aplica de manera correcta lo establecido en el Régimen de Contabilidad Publica Vigente y demás Normas Técnicas para el Registro de sus operaciones, y se reitera la observación de mantener actualizado el Inventario de la propiedad planta y equipos de la entidad y que éstos cumplan con las características técnicas de las Normas Relativas de la Propiedad Planta y Equipos	Con relación a este acápite su sustento se encuentra surtido con la respuesta del punto numero #2	Se mantiene la observación para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría
7	**Observación Administrativa sin Alcance N° 7.** En la Etapa de Revelación, se presentan fallas en la actividad de Análisis, Interpretación y Comunicación de la información, debido a que no se llevan a cabo procesos mediante los cuales se permita interactuar la información contable con las demás áreas. Sumado a esto no se cuenta con un sistema de indicadores para analizar e interpretar la realidad financiera, económica y social de la entidad y la información contable no se acompaña de los respectivos análisis e interpretaciones que faciliten su adecuada comprensión por parte de los usuarios.	En las revelaciones del balance realizan análisis a algunas no a todas las representaciones contenidas en el informe. En cuanto al establecimiento de indicadores de tipo social es posible que haya que implementar mayor número de indicadores u otro tipo de indicadores que permitan mayor comprensión de cómo se aplican los recursos a las satisfacción de las necesidades de vivienda.	Se mantiene la observación para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría

8	**Observación Administrativa sin Alcance N° 8.** Los análisis presentados en el Informe de Control Interno son técnicos desde el punto de vista de los principios y criterios del Régimen Contable Colombiano, sin embargo se debe enrutar las evaluaciones a través de programas de auditorías, que ayuden a medir la gestión técnica contable, de manera mas efectiva, no hacen mención al proceso de avance del MECI en materia contable, tal y como se los señala la Resolución N° 357 de 2008	Con relación a este punto manifestamos que pese a que el informe de control interno analiza el punto técnico en el tema contable, también se programan y ejecutan auditorias a este proceso. No obstante la entidad está comprometida con la implementación de los avances al MECI en materia contable.	Se mantiene la observación para ser suscrita dentro del Plan de Mejoramiento de la presente Auditoría

4. ANEXOS

ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA "CORVIVIENDA
BALANCE GENERAL
A 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Cifras en miles de pesos)

Codigo	ACTIVO		Periodo Actual $	Periodo Anterior $	Codigo	PASIVO		Periodo Actual $	Periodo Anterior $
	CORRIENTE		16.674.635	39.777.512		CORRIENTE		5.020.105	846.662
11	Efectivo	(Nota 3)	946	946	24	Cuentas por Pagar	(Nota 8)	3.749.940	616.346
14	Deudores	(Nota 5)	16.673.690	39.776.566					
	NO CORRIENTE		6.116.491	5.967.461	25	Obligaciones Laborales	(Nota10)	186.783	185.804
12	Inversiones	(Nota 4)	5.000	5.000	27	Pasivos Estimados	(Nota 9)	857.000	0
16	Propiedades,Planta y Equipo	(Nota 6)	1.356.642	1.219.656	29	Otros Pasivos	(Nota 11)	226.402	42.513
19	Otros Activos	(Nota 7)	4.754.849	4.742.805	3	PATRIMONIO		17.771.022	44.175.730
					32	Patrimonio Institucional	(Nota 12)	17.771.022	44.175.730
	TOTAL ACTIVO		22.791.127	45.744.973		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		22.791.127	45.020.392
	Cuentas de Orden		10.133.417			Cuentas de Orden		10.133.417	
83	Deudoras de Control	(Nota 20)	9.845.299		89	Deudoras de Control por el contrario (cr)		9.845.299	
99	Acreedoras por contra		10.133.417		91	Responsabilidades contingentes		10.133.417	

Firmado con salvedades:
Se firma el siguiente balance de acuerdo a los documentos encontrado en los archivos de la entidad y teniendo encuenta que es el resultado de la gestion de la administracion anterior

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: WILLIAM GARCIA TIRADO

FIRMA DEL CONTADOR
NOMBRE:RAFAEL HERNANDEZ CASTRO
T.P N° : 24445-T

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA "CORVIVIENDA"
BALANCE GENERAL
A 31 DE DICIEMBRE DEL 2.015
(Cifras en miles de pesos)

Codigo	ACTIVO	Periodo Actual	Periodo Anterior	Codigo	PASIVO	Periodo Actual	Periodo Anterior
	CORRIENTE	16.574.636	39777512		CORRIENTE	5.020.105	1.568.243
11	Efectivo	946	946				
				24	Cuentas por Pagar	3.749.240	640343
1110	Bancos y Corporaciones	946	946	2401	Adquisicion de Bienes y Servicios	2.371.600	0
				2425	Acreedores	122.053	90590
14	Deudores	16.573.690	39778566				
				2436	Retencion Fte e Imp de Timbre	61.501	22021
1413	Transferencias por Cobrar	329.081	329081	2453	Recursos recibido en Administ.	61.880	502874
1420	Avances y Anticipos entregados	1.024.066	5881670	2480	Creditos Judiciales	1.152.816	0
1424	Recursos entregados en Administracion	13.174.398	31568468	25	Obligaciones Laborales	186.763	185804
				2505	Salarios y Prestaciones	186.763	185804
				27	Pasivos Estimados	857.000	724581
1470	Otros Deudores	2.245.535	1609547				
				2710	Prov.para Contingencias	857.000	724581
	NO CORRIENTE	6.116.491	5997461				
12	Inversiones	5.000	5000				
1207	Inversiones No Controlantes	5.000	5000	29	Otros Pasivos	226.402	42.513
1280	Provision Proteccion Inversiones (Cr)	0	0	2905	Recaudo a Favor de Terceros	226.402	42.513
14	Deudores	0	0				
1475	Deudas de Dificil Recaudo	0	0	3	PATRIMONIO	17.771.022	44.175.730
1480	Provision Para Deudores (Cr)	0	0				
16	Propiedad Planta y Equipos	1.346.642	1219658	32	Patrimonio Institucional	17.771.022	44.175.730
1605	Terrenos	1.064.354	1081353				
1637	Propiedad Planta y Equipos No Exp.	73.971	73371				
1655	Maquinaria y Equipo	12.979	12979	3208	Capital Fiscal	39.432.925	25.294.783
1665	Muebles Enseres y Equip.Oficina	441.784	211156				
1670	Equipo de Comunic.y Computacion	292.358	292358				
1686	Depreciación Acumulada (Cr)	-447.116	-370492				
1695	Provision Proteccion PPE (Cr)	-381.108	-381108				
19	Otros Activos	4.754.849	4742805	3230	Resultados del ejercicio	-25.340.129	14.205.167
1920	Bienes Entregados a Terceros	0	0				
1970	Intangibles	0	0	3240	Superavit Valorizaciones	4.754.849	4.742.805
1975	Amortizacion Acumulada (Cr)	0	0				
1999	Valorizaciones	4.754.849	4.742.805	3270	Prov., Depreciaciones y amort	-76.523	-67015
	TOTAL ACTIVO	22.791.127	45.744.973		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22.791.127	45.744.973
	Cuentas de Orden	19.978.715			Cuentas de Orden	19.978.715	
83	Deudoras de Control	9.845.298		91	Deudoras de Control por el contr	9.845.298	
99	Acreedoras por Contra	10.133.417		89	Responsabilidades Contingentes	10.133.417	

Firmado con salvedades.
Se firma el siguiente balance de acuerdo a los documentos encontrados en los archivos de la entidad y teniendo encuenta que es el resultado de la gestion de la administracion anterior

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: WILLIAM GARCIA IRADO

FIRMA DEL CONTADOR
NOMBRE: RAFAEL HERNANDEZ CASTRO
TP N°: 24445-T

ANEXO No.4
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA"CORVIVIENDA"
ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA,ECONOMICA Y SOCIAL
PERIODO: DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 2.015
(Cifras en miles de pesos)

Código	Cuentas	Periodo Actual $	Periodo Anterior $
	INGRESOS OPERACIONALES	23.860.276	30.295.275
44	Transferencias	23.860.276	30.295.275
4420	Comienes del Gobierno General	23.860.276	30.295.275
	COSTOS OPERACIONALES		
62	Costos Ventas de Bienes	43.899.067	3.233.685
6200	Bienes Producidos	43.899.067	3.233.685
	GASTOS OPERACIONALES	6.698.557	13.157.377
51	De Administracion	5.100.903	3.882.040
5101	Servicios Personales	1.724.350	1.497.587
5103	Contribuciones Efectivas	307.163	297.572
5104	Aportes de Nomina	59.010	53.072
5111	Generales	2.998.297	2.037.463
5120	Impuestos, Contribuciones y Tasas	20.144	15.346
52	De Operacion	729.694	410.756
5211	Generales	651.093	392.660
5220	Impuestos, Contribuciones y Tasas	78.601	18.096
53	Provisiones,Agotamiento,depreciaciones y amortizaciones	867.000	8.864.581
5334	Provisiones para Deudores		
5314	Provisiones para Contingencias	867.000	8.864.581
	EXCEDENTE(DEFICIT) OPERACIONAL	-26.738.280	13.904.210
48	OTROS INGRESOS	1.128.582	792.916
4805	Financieros	717.361	604.904
4810	Extraordinarios	363.017	25.798
4815	Ajustes de Ejercicios Anteriores	28.204	132.313
58	OTROS GASTOS	732.423	461.971
5801	Intereses	-	146
5805	Financieros	13.882	31.677
5808	Otros Gastos Ordinarios	688.825	410.433
5810	Extraordinarios	-	-
5815	Ajustes de Ejercicios anteriores	29.715	19.716
	EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	-26.340.129	14.205.157

Firmado con salvedades:
Se firma el siguiente Estado de Actividad Financiera, Economica y social de acuerdo a los documentos encontrado en los archivos de la entidad y teniendo encuenta que es el resultado de la gestion de la administracion anterior

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: WILLIAM GARCIA TIRADO

FIRMA DEL CONTADOR
NOMBRE: RAFAEL HERNANDEZ CASTRO
T.P. N°: 34446-T

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REF. URBANA "CORVIVIENDA"
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
A DICIEMBRE 31 DEL 2.015
(Cifras en miles de pesos)

SALDO DEL PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DE 2014	44.175.730
VARIACIONES PATRIMONIALES A DICIEMBRE 31 DEL 2015	-26,404,708
SALDO DEL PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DEL 2015	17,771,022

DETALLE DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES

AUMENTOS

	3230	-
	3240	12.044
	3270	-
DISMINUCIONES		
	3208	
	3230	-26.340.128
	3270	-76.623

Firmado con salvedades
Se firma el siguiente Estado de cambio en el patrimonio de acuerdo a los documentos encontrado en los archivos de la entidad y teniendo encuenta que es el resultado de la gestion de la administracion anterior

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE:WILLIAM GARCIA TURADO

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