

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL
CON ENFOQUE INTEGRAL
Modalidad Especial**

**CORVIVIENDA S. A.
Auditoría al Balance
AÑO: 2010**

CDC -N° 12

Fecha: 17/006/2011



Contralor Distrital: Dr. HERNANDO DARIO SIERRA PORTO

Dir. Técnico de Auditoría Fiscal: Dra. VERENA LUCÍA GUERRERO BETTIN

Coordinador: WILMER SALCEDO MISAS

Equipo Auditor:

Auditor: ROBERTO MORALES ROMERO

*Pie de la Popa, Calle 30 No 1
8a 2-26 Tels.: 6560977-6560969
contraloriadecartagena.gov.comd*

A LA VANGUARDIA DEL CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. CARTA DE CONCLUSIONES.....	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	9
3. ANEXOS.....	16

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 de CORVIVIENDA a 31 de diciembre de 2010, en cumplimiento con el último inciso del artículo 268 y del párrafo 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, gastos y costos.

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.

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 ese sentido, la opinión aquí expresada se integró a partir de los resultados de la auditoría.



Cartagena de Indias D. T. y C., 17 de junio de 2.011

Doctora
MARINA MOSQUERA CUESTA
Gerente
CORVIVIENDA
Ciudad.

Asunto: Opinión de los estados Contables año 2010

La Contraloría Distrital de Cartagena, en ejercicio de la función constitucional y legal y con fundamento en las facultades previstas en el artículo 272º de la Constitución Política, practicó Auditoría a los Estados Financieros de CORVIVIENDA, a través del examen del Balance General a diciembre 31 de 2010, el Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental por el período comprendido entre enero 1 y diciembre 31 de 2010 y, el Estado de Cambio en el Patrimonio a Diciembre 31 de 2010, así como las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales y procedimentales y la evaluación del 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 Distrital consiste en producir un informe en el cual se expresa una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados, así como la eficiencia y eficacia del sistema de Control Interno.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas, políticas y procedimientos de auditoría señalados por la Contraloría Distrital de Cartagena. El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, las cifras y la presentación de los Estados Contables y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del sistema de control interno contable.

*Pie de la Popa, Calle30 No1
8a 2-26 Tels.: 6560977-6560969
contraloriadecartagena.gov.comd*

A LA VANGUARDIA DEL CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El alcance de la auditoría contempló tres 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 e Informes de la oficina de control interno.

La evaluación del Sistema de Control Interno Contable en CORVIVIENDA, arrojó una calificación de 3.98, ubicándose en un nivel satisfactorio, lo que denota un cambio positivo respecto a la vigencia anterior. No obstante todavía falta mejorar aspectos tales como la realización del inventario de las propiedades, planta y equipos, a fin de que los procesos de registro y revelación, sean adecuados.

En lo que respecta al seguimiento del Plan de Mejoramiento, se ha cumplido en un 93.75% debido a que una de las ocho metas en materia contable se ha cumplido en un 50%.

Propiedades, planta y equipos

Corvivienda no realizó inventario físico de las Propiedades, planta y equipo, presentándose una incertidumbre en dicho grupo.

-Opinión con salvedades-

En nuestra opinión, *excepto por lo expresado en los párrafos precedentes*, los estados contables de CORVIVIENDA, presentan razonablemente la situación financiera, en sus aspectos más significativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, y los resultados del ejercicio económico del año terminado en la misma fecha, de conformidad con las normas y principios de contabilidad prescritos por la Contaduría General de la Nación.

Atentamente,

HERNANDO DARÍO SIERRA PORTO
Contralor Distrital de Cartagena de Indias

Proyectó: ROBERTO MORALES ROMERO
Revisó: WILMER SALCEDO MISAS

Pie de la Popa, Calle 30 No 1
8a 2-26 Tels.: 6560977-6560969
contraloriadecartagena.gov.comd

A LA VANGUARDIA DEL CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO

2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

2.1. Financiera y contable:

Se evaluó la situación financiera con base en normas de contabilidad pública generalmente aceptadas en Colombia. En la ejecución de la auditoría, se seleccionaron cuentas que incidieron en la estructura financiera, y los hechos relevantes ocurridos en la vigencia, los resultados obtenidos de la evaluación son el sustento del dictamen. El examen se hace a través de la aplicación de pruebas de auditoría financiera con el propósito de establecer la existencia de bienes, derechos, obligaciones y resultados.

2.1.1. Procedimiento para la Estructuración y Presentación de los Estados Contables Básicos

en lo que respecta a la aplicación del régimen contable público y las demás disposiciones emanadas de la Contaduría General de la Nación, se constató que CORVIVIENDA cumple con dichas disposiciones, en lo que respecta a la presentación de los estados contables, el registro en los libros oficiales, auxiliares, comprobantes y demás soportes.

ACTIVO

En la vigencia 2010 CORVIVIENDA registró activos por valor de \$27.838.307.000.

Dentro de esta clase encontramos el Activo Corriente con una participación del 35.65%, compuesto por los grupos de Efectivo y Deudores y el Activo no Corriente con el 64.35% e integrado en mayor medida por los grupos Propiedades, planta y equipo, y Otros activos, entre otros.

EFFECTIVO

Este grupo tiene una participación de 48.15% del Activo Corriente, además se encuentra conformado por la cuenta Bancos y corporaciones con un saldo de \$4.778.390.000, representado por los fondos en instituciones financieras.

DEUDORES

Este revela un saldo de \$5.144.705.000 correspondiente al 51.85% del Activo corriente, presenta como cuenta principal a Otros Deudores con el 59.68%, la cual está representada en gran medida por la cartera proveniente de gastos de legalización de predios a personas de bajos recursos; y Avances y anticipos entregados con el 21.99 %.

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Este grupo representa el 63.01% del total de los activos, sobresalen como cuentas representativas Terrenos con un saldo de \$2.754.725.000 equivalente al 24.40% y Propiedades, planta y equipo no explotados, con el 74.45% del total del grupo.

Se pudo determinar que no existe un inventario actualizado de la propiedad planta y equipo, ocasionándose una incertidumbre en dicho saldo.

No obstante la cuenta propiedades planta y equipo no explotados, correspondiente a terrenos adquiridos para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, comienza a ser utilizada desde el año 2009 con un saldo de \$8.404.471.248, para el año 2010 no presenta variación, respecto al periodo anterior, participando con el 74.45%, por tanto dicho saldo no participa en la incertidumbre del grupo Propiedades, planta y equipos.

OTROS ACTIVOS

Con una participación del 36.93% Y un saldo de \$6.616.208.000, se destaca como cuenta principal Valorizaciones, con un saldo de \$6.536.145.376 correspondiente al 98.79%, este valor proviene de la valorización de terrenos de CORVIVIENDA, los cuales fueron adquiridos para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

PASIVOS

Los pasivos de CORVIVIENDA muestran un saldo de \$1.143.990.000, presentando una disminución de \$4.606.636.720,73, equivalente al 80.11% respecto al periodo anterior causado por el pago de sentencias judiciales por valor de \$4.121.346.304 en la vigencia 2009.

cabe destacar que para este periodo no registra pasivos a largo plazo, lo que denota una buena capacidad de endeudamiento.

Esta clase se encuentra representado primordialmente por los grupos Cuentas por pagar con un porcentaje de participación del 74.20%, las cuales están compuestas en gran medida por Adquisición de bienes y servicios nacionales (proyectos de inversión) y Obligaciones laborales y sociales con el 15.80%, que comprende las responsabilidades con los trabajadores y la nomina en general.

OTROS PASIVOS

Este grupo tiene un saldo de 25.520.005.184,38 correspondiente a la cuenta Recaudos a favor de terceros, la cual comprende el cobro de las estampillas Alcaldía años dorados, Universidad de Cartagena, los recaudos a favor del IDER, etc.

PATRIMONIO

Para la vigencia en estudio tuvo un incremento de \$5.637.552.636,91, lo cual significa un incremento porcentual del 26.77% respecto al año anterior, este incremento obedeció a una utilidad de \$5.675.497.899, contrastando con el resultado de la vigencia anterior que presentó un déficit de \$2.494.596.359.

INGRESOS OPERACIONALES

CORVIVIENDA presentó ingresos operacionales por una cuantía de \$15.239.842.387, que corresponden a las transferencias corrientes del gobierno general, que recibe para el desarrollo de su misión, dichos ingresos presentan una distribución del 62.84%, con destino a los proyectos de inversión, el 20.82% para gastos de funcionamiento.



Es de resaltar que para la vigencia los ingresos operacionales tuvieron un incremento de \$4.819.879.163, lo que significa un incremento porcentual del 46.26%, respecto al periodo anterior.

COSTOS OPERACIONALES

Presentaron en la vigencia un valor de \$7.034.357.862, lo que representa una disminución de \$2.836.436.978,98 determinando una variación porcentual del 28.74% respecto al periodo anterior; este comportamiento denota una disminución de la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social en la presente vigencia.

GASTOS OPERACIONALES

Esta clase presentó un saldo de \$3.444.729.244 dando como resultado una disminución de \$681.028.029 lo cual corresponde a una variación relativa del 16.51% con relación a la anterior vigencia, esta diferencia obedece en gran medida, a una disminución del 79.38% respecto al periodo pasado, del grupo Provisiones agotamiento depreciaciones y amortizaciones.

En esta clase sobresalen los grupos, de Administración, y de Operación con el con el 60.88% y el 35.77%.respectivamente.

ADMINISTRACION

Este grupo presentó un saldo de \$2.097.214.774, dentro del cual se destaca la cuenta Servicios personales, con un saldo de \$1.216.910.015 que equivale al 58,03% y la cuenta Generales con el 27.58% del total del grupo.

ANALISIS EJECUCION PRESUPUESTAL 2010

EJECUCION PRESUPUESTAL DE INGRESOS

La entidad presentó una apropiación inicial de \$22.620.937.176, se realizó una reducción de \$106.758.724, quedando un presupuesto definitivo de \$22.514.178.451, el cual se ejecutó en un 98.89%.

*Pie de la Popa, Calle30 No1
8a 2-26 Tels.: 6560977-6560969
contraloriadecartagena.gov.comd*

A LA VANGUARDIA DEL CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO

EJECUCION PRESUPUESTAL DE GASTOS

el presupuesto de gastos de CORVIVIENDA, presentó una apropiación inicial de \$22.620.937.176 sufriendo modificaciones por valor de \$106.758.724 dando como resultado un presupuesto definitivo de gastos por valor de \$22.514.178.452, de este se ejecutó un valor de \$15.554.421.159 lo que equivale al 69.09%.

2.2. Evaluación Control Interno Contable.

La evaluación del control interno contable por parte de la comisión, dio como resultado una calificación de 3.98, correspondiente a un nivel satisfactorio, lo que denota una mejoría respecto al periodo anterior, no obstante le falta corregir algunas debilidades en este, a fin de que se puede ubicar en un nivel de adecuado. lo que afectó en gran medida las distintas etapas del control interno contable, fue la no realización del inventario de las Propiedades planta y equipos.

Otro aspecto a destacar es que la calificación de 4.32 otorgada por Corvivienda a los distintos componentes del control interno contable, fue demasiado flexible, produciendo una sobre valoración en cada uno de ellos.

2.3. Evaluación al plan de mejoramiento contable.

En la vigencia 2009, se suscribió un plan de mejoramiento, conformado entre otras por ocho observaciones en materia contable, la entidad desarrolló siete de estas en un 100%, y una en un 50%, por lo que el plan de mejoramiento, en materia contable, se desarrolló en un 93.75%.

Numero consecutivo del hallazgo	Descripción hallazgo (No mas de 50 palabras)	% Cumplimiento
25	NO PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA la entidad no está publicando la información financiera que produce en la página web, tampoco en las dependencias de la entidad, no dando aplicación al Régimen de contabilidad pública, manual de procedimientos contables, titulo 3, capitulo 2, numeral 7. Hallazgo administrativo sin alcance	50
26	CLASIFICACION CONTABLE ERRONEA EI	100

	fideicomiso entre Corvivienda y la Alcaldía de Cartagena, con la fiduciaria GNB Sudameris, se encuentra registrado en la cuenta 1110 instituciones financieras, el Régimen de Contabilidad Pública determina que deben registrarse en la cuenta 1424 Recursos entregados en administración, además al revisar los informes de fideicomiso presentado por GNB Sudameris encontramos que faltan varios extractos bancarios. Hallazgo administrativo sin alcance	
27	DIFERENCIA DE SALDOS La subcuenta 11100633 presenta saldos diferentes al comparar los auxiliares, las conciliaciones y el balance suministrado por la entidad, la conciliación presenta un saldo de \$ 195.388.429,99 y en el balance y las conciliaciones presentan un saldo de \$217.411.337,99. Hallazgo administrativo sin alcance	100
28	CUENTAS SIN CONCILIAR Se constató que en la vigencia 2009, presenta 25 cuentas bancarias sin conciliar, según la administración, estas se encuentran inactivas, además no se aportó ningún prueba de que estas estuvieran canceladas, lo cual genera una incertidumbre en la cuenta 1110 Instituciones Financieras. Para la vigencia 2008 no se realizaron las conciliaciones bancarias a ningunas de las cuentas bancarias de la entidad. Hallazgo administrativo sin alcance	100
30	Revelación insuficiente en las notas a los estados contables. Deben revelarse en notas a los estados contables, situaciones del periodo contable que permitan conocer la siguiente información:• Vida útil y métodos utilizados para la determinación de la depreciación o amortización.• Metodologías aplicadas para la actualización de los bienes, el efecto generado y la fecha de los avalúos.• El método utilizado para la amortización de los activos intangibles, así como su vida útil estimada.	100
31	La propiedad planta y equipo de Corvivienda no se incluyeron dentro del balance general, violando la norma de contabilidad, el cual es que todo activo debe ser igual a la suma de los pasivos mas patrimonio (principio de contabilidad)	100

32	Las conciliaciones bancarias no están organizadas y no se realiza el procedimiento adecuado.	100
33	La información de los estados contables no coincide con los libros de contabilidad en algunas cuentas. En el estado de resultados la cuenta resultado del ejercicio, cuyo código es 3230 según libro mayor su valor es de 6.169.194 y en el balance general es de \$-2,494,596, el cual hay una diferencia es de \$8.663.790, reflejándose una subestimación, esta inconsistencia entre los libros y los estados financieros afecta la contabilidad de los estados y de los libros contables legales, porque se descuadra el proceso contable. Código 3208 capital fiscal \$10.894.975 y saldo según balance general \$17.804.171 observándose una diferencia con respecto al balance general de \$8.169.196, lo que implica una sobre estimación afectando el proceso contable.	100
Porcentaje de cumplimiento total		93.75

OBSERVACIONES

- △ No existe inventario físico actualizado de las Propiedades, planta y equipos de la entidad, ocasionando una incertidumbre en el saldo de dicho grupo.