

**INFORME DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL
CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD REGULAR**

**FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA
DISTRITAL - CORVIVIENDA
VIGENCIA 2009**

**CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.
DICIEMBRE 2010**

**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD REGULAR**

**FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA
DISTRITAL - CORVIVIENDA
VIGENCIA 2009**

Contralor Distrital de Cartagena **HERNÁNDO DARÍO SIERRA PORTO**

Directora Técnico Auditoría Fiscal **VERENA LUCÍA GUERRERO BETTÍN**

Coordinador del Sector **GERMÁN HERNÁNDEZ OSORIO**

Equipo de Auditoría **JOSE ANTONIO MADERO MORELO (Líder)
JAIRO MAGALLANES GONZALEZ
CARLOS JULIO MILANO FONTALVO
ROBERTO J. MORALES ROMERO**

Tabla de Contenido

	pág.
1. HECHOS RELEVANTES EN EL PERÍODO AUDITADO	5
DICTAMEN INTEGRAL	9
3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	16
3.1. Evaluación de la Gestión	16
3.1.1 Evaluación de la Gestión Misional	16
3.1.1.1. <i>Adecuación Misional.</i>	16
3.1.1.2. <i>Cumplimiento de metas Plan de Desarrollo y/o plan de acción</i>	17
3.1.1.3. <i>Evaluación de Indicadores de Gestión</i>	19
3.1.1.4 <i>Calificación de la Gestión Misional</i>	25
3.1.2. Evaluación de la Gestión Contractual	25
3.1.2.1. <i>Cumplimiento de las obligaciones con el SICE</i>	26
3.1.2.2. <i>Cumplimiento principios y procedimientos en la contratación</i>	26
3.1.2.3. <i>Cumplimiento de la ejecución contractual</i>	27
3.1.2.4. <i>Liquidación de contratos.</i>	28
3.1.2.5. <i>Labores de Interventoría y supervisión</i>	28
3.1.2.6. <i>Calificación de la Gestión Contractual</i>	28
3.1.3. Evaluación de la Gestión Presupuestal y Financiera	29
3.1.3.1. <i>Programación y aprobación</i>	29
3.1.3.2. <i>Cumplimiento normativo</i>	29
3.1.3.4. <i>Cumplimiento de la ejecución de gastos</i>	30
3.1.3.5. <i>Calidad en los registros y la información presupuestal</i>	30
3.1.3.6. <i>Calificación de la Gestión Presupuestal y Financiera</i>	30
3.1.4. Evaluación de la Gestión del Talento Humano	31
3.1.4.1. <i>Cumplimiento normativo</i>	31
3.1.4.2. <i>Gestión para Desarrollar las Competencias del Talento Humano</i>	32
3.1.4.3. <i>Contratación de prestación de servicios personales</i>	32
3.1.4.4. <i>Calificación de la Gestión del Talento Humano</i>	33
3.1.5. Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	33
3.1.6. Evaluación del Sistema de Control Interno	35
3.1.7. Calificación consolidada de la gestión y los resultados	37
4. LÍNEAS DE AUDITORIA	38
4.1. Contratación	38
4.2. Presupuestal, contable y financiera	47
4.2.1. Presupuesto de Ingresos	47
4.2.2. Presupuesto de Gastos	47
4.2.3. Contable y Financiera	48
4.2.3.1 Estados Contables	49
4.3. Gestión	51
4.4. Análisis de la Información Reportada en la Cuenta Fiscal	56
4.5. Evaluación y calificación del Sistema de Control Interno	59
4.6. Componente Ambiental	60
4.7. Seguimiento al Plan de Mejoramiento	62

4.8. Quejas y Denuncias	63
5. Dictamen Estados Financieros	65
6. ANEXOS	66
6.1. ESTADOS CONTABLES	67
6.2. MATRIZ DE HALLAZGOS	68
6.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO	78

1. HECHOS RELEVANTES EN EL PERÍODO AUDITADO

1.1. Antecedentes

De acuerdo con el Plan Maestro de Vivienda de Cartagena de diciembre de 2007, se estima que el 59,9% de los hogares cartageneros percibe ingresos hasta de dos (2) SMLMV, el 21,7% reporta ingresos entre 2 y 4 SMLMV y el 18,3% posee ingresos superiores.

Con base en datos del censo de 2005 se estimaba que de los 201.714 hogares existentes en la cabecera urbana distrital, 57,540 (el 28,5%) viven en condiciones de déficit habitacional distribuidos así: 29.560 (14,7) presentan déficit cuantitativo y 27.980 (el 13,9) presentan carencias cualitativas, relacionadas principalmente con la presentación de los servicios públicos domiciliarios.

Las carencias habitacionales relacionadas con atributos de localización afectan al total de la población urbana del Distrito: el 20,7% de los hogares se localiza en zonas de riesgo; el 29,3% es afectado por la combinación de riesgo y problemas que limitan el desarrollo social y el 41,7% presenta deficiencia combinada de estos tres factores (riesgo, contaminación y problemas que limitan el desarrollo social)

Las condiciones de desarrollo urbano de Cartagena se caracterizan por una gran incidencia del déficit habitacional, la presencia de asentamientos precarios en zonas de riesgo, el déficit de espacio público y equipamientos comunitarios, y la escases de suelo urbanizable para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social.

Con base en lo anterior, se precisa que la gestión misional de la entidad auditada se centra en la aplicación dentro del territorio del Distrito de Cartagena del derecho a una vivienda digna consagrado en el art. 51 de la constitución política y la aplicación de la reforma urbana; tales procesos misionales se materializan en mayor medida en la planeación, ejecución y entrega de las soluciones de vivienda de interés social a sus beneficiarios. En la vigencia auditada los proyectos denominados Ciudadela Primero de Agosto de Pasacaballos y La Realidad de Mis Sueños (ver anexo fotográfico), que iniciaron su contribución en el 2005 y que contemplaban la construcción y entrega de cincuenta (50) y treinta (30) viviendas de interés social, respectivamente, continúan inactivos por ausencia de gestión eficiente y eficaz que lleve hasta su culminación obras de construcción que por efecto de la intemperie sufren los embates del clima que genera destrucción de las estructuras y obras de urbanismo, así como debilitamiento por invasión de maleza y la generación de elementos patógenos que incrementan el riesgo que se genere una mayor inversión por parte de CORVIVIENDA. El agravante que se verificó en esta situación es que el primero de los proyectos mencionado, desde su declaratoria de siniestro, no solo no ha sido intervenido, sino que las estructuras levantadas fueron ocupadas en forma espontánea por ciudadanos que las

acondicionaron artesanalmente para habitarlas aumentando el riesgo pues se extiende a la integridad de los mismos dada los evidentes errores en el levantamiento de estructuras y obras de urbanismo, en especial la que se detectó sobre la ubicación de pozos sépticos descubiertos en los patios de las viviendas.

Otro aspecto relevante por parte de la administración actual que se destaca en forma positiva, es la terminación del proyecto Flor del Campo, no obstante, se encontraron deficiencias en el desarrollo las obras de las viviendas pues no se tuvo en cuenta que el sitio de construcción de dicho proyecto se desarrolló en las proximidades de los humedales del Arroyo de Matute lo que genera la presencia de abundante humedad ascendente (ver archivo fotográfico) lo que constituye un factor de riesgo que aumenta la probabilidad de presencia de patologías que eventualmente afectan la salud humana. En dicho proyecto también se encontró que el hacinamiento caracteriza la condición social de los habitantes que fueron beneficiados con las viviendas, dado que la construcción solo contempló la confección de una habitación, lo que no garantiza en forma completa su derecho constitucional a una vivienda digna. En el proyecto se encontraron viviendas que habiendo sido terminadas desde hace varios años están desocupadas o bien habitadas por familias que no son sus beneficiarios originales lo que evidencia que aún existen deficiencias en la gestión de entrega de las VIS.

En el Proyecto Ciudad del Bicentenario se construye en una ciudad como Cartagena que es una ciudad costera tropical y que en la actualidad cuenta con aproximadamente un poco más de un millón de habitantes, siendo impactada en gran medida, por su fuerte crecimiento poblacional. Es importante resaltar que en la ciudad de Cartagena, conviven al menos dos Ciudades diferenciadas por fuertes y diversas problemáticas. Por una parte, se tiene la Ciudad turística, que incluye el Centro Histórico, playas y lujosos barrios y por la otra la mayor parte de la ciudad que corresponde a los sectores más populares y que en su mayoría se encuentran asentados alrededor de la Ciénaga de la Virgen, y hacia el interior la cual reúne la mayor parte de la población y que se está incrementando aceleradamente por el efecto de migraciones y desplazamientos. Este último sector incluye sectores muy deprimidos, a nivel social, ambiental y económico.

El Macro proyecto Ciudad del Bicentenario, surge bajo la filosofía de construcción de ciudades amables la cual tiene como objetivos la construcción del tejido social y garantizar la calidad de vida a los miembros de una comunidad. Esta ciudadela se encuentra localizada sobre la margen izquierda de la carretera de la Cordialidad, frente al Coliseo de Ferias, con un área aproximada de 1901 Ha, en la cual se proyecta la construcción de quince mil (15.000) viviendas de interés social en lotes de 66.2 m² cada una. Cabe resaltar que el área donde actualmente se construye este Macroproyecto no se encuentra dentro de la zona de expansión urbana determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), por ser esta un área de reservas ambientales y/o naturales, pues dentro de esta área están los asentamientos naturales de los arroyos de Chiricoco y Matute, que constituye esta

zona en el sistema hídrico de aguas dulces, de mayor importancia para el ecosistema de la ciudad. Se hace énfasis en que, la construcción de esta ciudadela se pretende hoy incorporar al POT, después de su revisión, agravando así la situación de una zona de reservas identificadas como estepas o humedales de estos arroyos que después de saturar estas tierras e inundarlas de agua, en tiempos de verano vuelven a su cauce normal a través de las escorrentías naturales y desalinizan las Ciénagas y la Bahía para darle ambiente propicio a la procreación de la Fauna y la Flora, de esta importante zona de Cartagena. Pero el problema empieza cuando los propietarios de estas tierras consideran que no siendo buenas para la agricultura y la ganadería, se vuelven tierras de poco valor y es allí donde aparece la oferta de un inversionista, para luego a través de la inversión privada presentarle al Distrito un gran proyecto de vivienda de interés social bajo la premisa que son las Tierras más baratas en una de las ciudades más costosas del mundo por metro cuadrado y donde la tierra es escasa. Este concepto nos lleva a la conclusión que es una buena oportunidad para presentarle este proyecto al Plan Nacional de Viviendas y caen en el error, pues desde mucho tiempo atrás se conoce de la inundaciones de barrios como: Villa Rosita, Las Palmeras, toda la zona perimetral de la Ciénaga de la Virgen; y no obstante con la experiencia amarga que vivimos esto días fuertes de inviernos donde las inundaciones de Cartagena muestran una alta fragilidad frente al Cambio Climático, pretendemos legalizar en el POT que es nuestra Carta Magna, este grave error. Las Tierras que no son buenas para la Ganadería y/o Agricultura, tampoco son buenas para los seres humanos porque estas deterioran rápidamente la salud de esta población, especialmente la infantil, con enfermedades de Piel y Pulmonares. Y es aquí donde existe la controversia pues el Plan de Desarrollo habla que el Distrito promoverá en estas urbanizaciones un desarrollo urbano ambientalmente sostenible y en condiciones de Dignidad para las personas y en los proyectos que actualmente ejecute Corvivienda.

En toda la inspección que realizamos a la zona vemos como la alta humedad vertical ha permeado todas las plantillas de la ciudadela Flor del Campo, destruyendo el esmalte de acabado-pulido y mojando este piso en algunas casas hasta el 70% de la vivienda, también encontramos el malestar de esta población de gente de pocos recursos, pues la mayoría se queja de fuertes Gripes, por el ambiente húmedo dentro de sus viviendas y esto se debe a la vida natural que aun existe debajo de estas viviendas pues estos humedales siguen vivos muy a pesar de la enorme carga de rellenos que hoy existe sobre ellos. Sabemos que esta Patología afectiva seguirá su curso destructivo y estas construcciones serán débiles en el mediano plazo, si hoy no se toman sus correctivos o se detienen.

En Ciudad del Bicentenario encontramos, que agregado a todas estas patologías anteriormente expuestas, una de carácter más peligroso, pues de una casa tradicional Cartagenera construida en mampostería y cemento, con portales al estilo de nuestra Cartagena colonial, pasamos a unas viviendas construidas en Polivinilo de cloruro (PVC) rompiendo todo el esquema del Urbanismo de la

ciudadela por un material altamente nocivo para la salud y prohibido por muchos países de Europa, donde inclusive se cobra una sobretasa en el consumo de agua, gaseosas o alimentos. En otros países ya se está recogiendo este material por el grave daño a los seres humanos y al medio ambiente. Y por último los estudios que anexamos en copias de la Universidad Nacional del Nordeste de Argentina, nos muestran que sus efectos son altamente cancerígenos, induce defectos de nacimientos, daño en los riñones hemorragias internas y trombos. También limita el programa de construcción progresiva en estas viviendas pues su técnica no es tradicional, y no existe una cartilla de construcción con la que esta población pueda tener acceso a este conocimiento. Una vivienda Digna necesita mayor estudio, mayor respeto por el medio ambiente, y mayor respeto por la dignidad humana. (Ver archivo fotográfico).

Dentro de los aspectos relevantes del periodo auditado cabe mencionar el desarrollo, terminación y entrega de treinta (30) mejoramientos de vivienda que se ejecutaron en cumplimiento de un convenio suscrito entre CORVIVIENDA y la FUNDACION ARGOS que benefició a treinta (30) familias en el corregimiento de Membrillal y en la cual se observó que los mejoramientos realizados transformaron viviendas construidas en madera a viviendas en mampostería, con baños y cocinas con buenos acabados y áreas construidas en las que se evidencia una eficiente y eficaz gestión que entregó a las familias beneficiadas la materialización del derecho a una vivienda digna fruto de la unión de esfuerzo privado y público.

Finalmente, otro hecho que se resalta como relevante es el embargo y secuestro efectuado sobre las transferencias que recibe la entidad por concepto del IPU y que afectó el presupuesto del 2009 de CORVIVIENDA en cuantía de cuatro mil cuatrocientos veintinueve millones de pesos (\$4.429) como consecuencia de controversia judicial con origen en *rendición de cuentas* que la entidad debía rendir como depositaria del lote de terreno en que hoy se erige el barrio El Milagro y que le fuera entregado a la entidad por la superintendencia de sociedades en virtud de intervención económica que se le hiciera al urbanizador de dicho predio. Esta medida cautelar afectó significativamente el presupuesto disponible de la entidad para la vigencia auditada.

Cartagena de Indias, D. T. y C.

Doctora

MARINA MOSQUERA CUESTA

Gerente

Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital - Corvivienda

E. S. D.

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral modalidad regular al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital “Corvivienda”, a través de la evaluación de los principios de eficiencia, eficacia, economía, equidad y valoración de los costos ambientales, con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en las áreas, actividades o procesos examinados, el examen del Balance General Consolidado a 31 de diciembre de 2.009 y el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social consolidado para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2.009; dichos estados contables consolidados fueron examinados y comparados con los del año inmediatamente anterior, los cuales fueron auditados por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias.

La auditoría incluyó la comprobación que las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables. Así mismo, evaluó la implementación del Modelo Estándar de Control Interno y el cumplimiento del Plan de Mejoramiento suscrito.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por Corvivienda y analizada por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias. La responsabilidad de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias consiste en producir un informe integral que contenga el pronunciamiento sobre el fenecimiento de la cuenta, con fundamento en el concepto sobre la gestión fiscal adelantada por la administración de la Entidad en las áreas o procesos auditados, y la opinión sobre la razonabilidad de los Estados Contables consolidados.

El representante legal del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital-Corvivienda, rindió la cuenta anual consolidada en la vigencia fiscal del año 2.009 a través del SIA, dentro de los plazos previstos en la Resolución Reglamentaria N° 017 de enero de 2009.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental Colombianas (NAGC) compatibles con las Normas Internacionales de Auditoría - (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría gubernamental con enfoque integral prescritos por la Contraloría General de la República, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral.

La Auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, las cifras y presentación de los Estados Contables consolidados y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Modelo Estándar de Control Interno y el cumplimiento del Plan de Mejoramiento; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la comisión de auditoría y que pasarán a la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias.

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La auditoría practicada a la vigencia fiscal del año 2009 tuvo el siguiente alcance:

Se examinaron las siguientes Líneas de auditoría:

- Contratación
- Presupuestal, contable y financiera
- Gestión
- Seguimiento Implementación del MECI y SGC
- Revisión y análisis de la cuenta
- Componente Ambiental
- Evaluación del Sistema de Control Interno
- Seguimiento al Plan de Mejoramiento
- Denuncias y Quejas

Del total de trescientos veinte (320) contratos reportados por la entidad y que ascienden a la suma de dos mil seiscientos cincuenta y cinco millones novecientos seis mil ochocientos cincuenta y siete pesos moneda corriente (\$2.655.906.857,00) se seleccionó una muestra representativa, teniendo en cuenta en primer lugar que los contratos apuntaran al cumplimiento de las metas establecidas en el plan de acción de la entidad, las cuales están acordes con el Plan de Desarrollo Distrital, al igual que la contratación celebrada para que la entidad pudiera desarrollar su misión institucional y por último se tuvo en cuenta el monto de cada uno de estos contratos; en este caso un total de ciento ocho (108) contratos que representan el 33,75% del total de contratos suscritos durante

esta vigencia y que asciende a la suma de un mil seiscientos noventa y un millón doscientos dos mil trescientos cincuenta y siete pesos moneda corriente (\$1.691.202.357) que equivale a un 63,68% del valor contratado.

En el trabajo de auditoría se presentaron limitaciones con respecto a los términos de la misma, porque es una entidad de alta complejidad y el equipo auditor conformado por un profesional universitario y un técnico solo contó con el apoyo de un auditor arquitecto para las visitas de campo a los diferentes proyectos de vivienda, pero no para cubrir todo el proceso auditor y del profesional que adelantaría la evaluación de la línea presupuestal y financiera. Lo primero determinó la restricción a la verificación material de temas del plan de acción de la entidad en materia de mejoramientos de vivienda. Otra limitación la constituyó la realización coetánea de auditoría especial por parte de la Contraloría General de Republica a la contratación del proyecto vivienda saludable y que con fundamento en la prevalencia de este ente restringió el análisis a fondo de este proyecto.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la Auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas e incorporadas en el presente informe, en cuanto a lo que se encontró debidamente soportadas.

Concepto sobre la gestión, resultados y cumplimiento de principios que rigen la gestión fiscal

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, como resultado de la Auditoría adelantada y en el ejercicio de la vigilancia de la gestión fiscal, con fundamento en la evaluación de los principios de eficiencia, economía, eficacia, equidad y valoración de los costos ambientales conceptúa que la Gestión en las áreas procesos o actividades auditadas es **favorable con observaciones** con una calificación de sesenta y nueve (69) puntos como consecuencia de la ponderación de los aspectos que se relacionan a continuación:

Gestión Misional

La valoración a la Gestión Misional de CORVIVIENDA por parte del equipo auditor se efectuó con base en los resultados obtenidos y el grado de cumplimiento de su plan de acción acorde con el Plan de Desarrollo “Por una sola Cartagena”, en lo que respecta al **Objetivo Estratégico 1**: Superar la pobreza extrema y la exclusión social; **Estrategia 1**. El Plan de Emergencia social-PES Pedro Romero **Programas**: Identificación, Ingresos y Trabajo, Educación y Capacitación, Salud, Nutrición y Seguridad Alimentaria, **Habitabilidad**, Dinámica familiar, Bancarización y Ahorro, Apoyo para garantizar el Acceso a la Justicia, Fortalecimiento Institucional; **Objetivo Estratégico 5**: Construir una ciudad para soñar, **Estrategia 1**: Ciudad a Escala Humana, **Macroproyectos Urbanos Para Garantizar Una Vida Digna**: La Zona Norte para toda Cartagena, **Plan de manejo integral del**

Cerro de La Popa, Ciudad Bicentenario, Transcribe, un sistema multimodal e integrado de transporte, Revitalización urbana de áreas estratégicas para la ciudad, confrontados con el Plan Operativo Anual de Inversiones.

Para la calificación de la gestión misional se procedió a la evaluación de la adecuación misional de la entidad con base en los objetivos contemplados en su plan estratégico, se determinaron las actividades cumplidas por el sujeto de control correspondiente a las funciones misionales definidas en la ley, en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital adoptados en el plan de acción de la vigencia como objetivos misionales y se realizó la evaluación del cumplimiento, dichos objetivo con base en la adecuada distribución, asignación y aplicación de los recursos. La evolución y calificación global de estos conceptos por parte del equipo auditor dio una calificación de cincuenta y siete (57) puntos.

Gestión Contractual

Para la evaluación de la Gestión Contractual de la entidad, se tomó como base la muestra representativa escogida en forma aleatoria por la Comisión Auditora, teniendo en cuenta como criterios de valoración la aplicación de la reglamentación del SICE, cumplimiento de los principios y procedimientos de la contratación pública vigente, el cumplimiento de la ejecución contractual, la liquidación de contratos suscritos y las labores de supervisión o Interventoría realizadas acordes y dentro de los términos contractuales. Realizada la revisión y verificación de cada uno de los elementos que integran el proceso contractual en sus fases precontractual, contractual y postcontractual se obtuvo un puntaje de setenta y cinco (75).

Gestión Presupuestal y Financiera

Para determinar el concepto sobre el manejo financiero de la entidad, el equipo auditor en mesa de trabajo en compañía del responsable de evaluar la parte financiera, procedió a calificar cada uno de los criterios de la gestión financiera, tales como: programación y aprobación, cumplimiento normativo, cumplimiento en la ejecución de ingresos y gastos, cumplimiento en la ejecución de gastos y la calidad en los registros de la información financiera, en este sentido se verificó la información presupuestal y contable rendida en la cuenta y comparada con la revisión documental en el proceso auditor, determinando que la información financiera y contable entregada por el sujeto de control se encuentra acorde con la aplicación del plan general de la contabilidad pública, sobre el manejo presupuestal de CORVIVIENDA, a este aspecto se le otorgó ochenta y ocho (88) puntos.

Gestión de Administración del Talento Humano

En el análisis y evaluación del Talento Humano de CORVIVIENDA, se tuvo en cuenta el cumplimiento normativo, en especial lo referente a las situaciones administrativas en que se pueden encontrar los funcionarios públicos, tales como nombramiento y retiro, selección, prestaciones sociales, vacaciones, licencias, comisiones, etc. Referente a la gestión para desarrollar las competencias del talento humano se analizó capacitación, evaluación del desempeño y bienestar social. En lo que respecta a la prestación de servicios, el trabajo auditor se focalizó en el análisis de la pertinencia de estas contrataciones y su relación con el cumplimiento de las labores misionales de CORVIVIENDA.

La calificación obtenida por cada uno de estos criterios de evaluación dio como resultado cincuenta y siete (57) puntos para este ítem.

Evaluación del cumplimiento y avance del Plan de Mejoramiento

Realizando un análisis al Plan de Mejoramiento suscrito por la entidad con el ente de control donde quedaron plasmadas trece (13) hallazgos con acciones de mejoramiento producto del proceso auditor practicado a la vigencia 2008, se pudo determinar que el cumplimiento y avance de las metas propuestas es del 79.02%, porque las acciones correctivas que se originaron de las observaciones detectadas, en su mayoría han sido implementadas de acuerdo al cronograma establecido. Es de anotar que el plazo de cumplimiento vence en diciembre de la presente anualidad.

Evaluación del Sistema de Control Interno

La evaluación del sistema de control interno se realizó aplicando la metodología prevista por el Departamento Administrativo de la Función Pública para la medición de la implementación del Modelo Estándar de Control Interno, mediante la aplicación de los cuestionarios correspondientes, así: en la fase de planeación en sus dos etapas y en la fase de ejecución, a través de la verificación de soportes, aplicación entrevistas, observación directa y verificación del informe ejecutivo de control interno. Esta información se alimenta del aplicativo MECI 1000:2005 el cual arrojó una calificación global del sistema de 3.45 la cual se registra en el consolidado de la gestión con una calificación equivalente a sesenta y nueve (69) puntos. Como consecuencia de lo anterior, se conceptúa que el sistema de control interno es adecuado y que tanto el MECI y el SGC se encuentran implementados y aunque existen debilidades que constituyen oportunidades de mejoramiento para el sujeto de control.

Calificación consolidada de la gestión:

CONSOLIDACION DE LA CALIFICACIÓN			
ASPECTOS	Calificación Parcial	Factor de ponderación	Calificación Total
Gestión Misional	57	0.30	17
Gestión Contractual	75	0.20	15
Gestión Presupuestal y Financiera	88	0.10	9
Gestión de Administración del Talento Humano	55	0.10	6
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	79	0.15	12
Evaluación del Sistema de Control Interno	69	0.15	10
Calificación Total		1.00	69

Rango de calificación para obtener el Concepto	
Rango	Concepto
Más de 80 puntos	Favorable
Entre 60 y 79 puntos	Favorable con observaciones
Menos de 59 puntos	Desfavorable

La calificación de la entidad para el año 2009, significa un desmejoramiento, con relación al año anterior, la cual fue de setenta y cuatro (74) puntos.

Opinión sobre los Estados Contables

El Balance General y el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social y Ambiental de CORVIVIENDA, vigencia fiscal 2009, fue auditado por la comisión que realizó la auditoria al balance de la entidad, la cual se determinó un Dictamen con salvedades, debido a que en la opinión de ésta, hecha excepciones y teniendo en cuenta que las observaciones no superaron el 40% del total de activos, los estados contables de CORVIVIENDA presentan razonablemente la situación financiera, en sus aspectos más significativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 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.

Pronunciamiento sobre la cuenta fiscal

Con base en el Concepto sobre la Gestión y resultados de las áreas, procesos o actividades auditadas y la Opinión sobre los Estados Contables consolidados, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias **FENECE** la cuenta de la entidad por la vigencia fiscal correspondiente al año 2009, clasificándola en el cuadrante **D22** de la siguiente matriz de dictamen:

Concepto / Opinión	Limpia	Con salvedades	Negativa	Abstención
Favorable	D ₁₁	D ₁₂	D ₁₃	D ₁₄
Favorable con observaciones	D ₂₁	D₂₂	D ₂₃	D ₂₄
Desfavorable	D ₃₁	D ₃₂	D ₃₃	D ₃₄

HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron veintinueve (29) hallazgos administrativos. Un (1) hallazgo tiene alcance fiscal en cuantía de treinta y ocho millones novecientos ochenta mil ciento cinco pesos con sesenta centavos M/L (\$ 38.980.105.60) y cuatro (4) hallazgos tienen alcance disciplinario los cuales serán trasladados ante la autoridad competente.

El sujeto de control deberá suscribir un plan de mejoramiento con las acciones correctivas pertinentes, dentro de los ocho (8) días hábiles subsiguientes al envío del informe definitivo de acuerdo con lo previsto en la Resolución 303 de 2008.

Atentamente,

JOSE ROBINSON CASTAÑO LONDOÑO
Contralor Distrital (e)

Proyectó.: Comisión Auditora
Revisó.: Germán Alonso Hernández Osorio
Profesional Universitario
Coordinador Sector Social
Aprobó.: Verena Lucia Guerrero Bettin
Directora Técnica Auditoria Fiscal

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1. Evaluación de la Gestión

Los aspectos que se evaluaron en este proceso fueron los siguientes:

- Gestión Misional
- Gestión Contractual
- Gestión Presupuestal y Financiera
- Gestión de Administración del Talento Humano
- Evaluación del cumplimiento y avance del Plan de Mejoramiento
- Evaluación del Sistema de Control Interno

Cada uno de estos elementos se evalúa individualmente y luego se consolida la calificación.

3.1.1. Evaluación de la Gestión Misional

En este aspecto se tuvo en cuenta que las actividades cumplidas por la entidad y la asignación de los recursos corresponden a las funciones misionales definidas en la Ley y en los estatutos de la entidad auditada, así como el cumplimiento a sus planes y programas y la asignación adecuada de los recursos.

Calificación de la Gestión Misional

Criterio	Puntaje Parcial	Factor de ponderación	Puntaje Total
Adecuación misional	90	0.20	18
Cumplimiento metas Plan de Desarrollo y/o Planes de la entidad	53	0.50	27
Evaluación de indicadores de gestión	42	0.30	13
Calificación Total		1.00	57

3.1.1.1. Adecuación Misional

El Equipo auditor verificó si CORVIVIENDA, en sus planes de trabajo y actividades, respondió a sus funciones misionales en debida forma; para este propósito, se comparó lo previsto en el Plan de Desarrollo y lo establecido en el Plan de Acción de la entidad, con las funciones misionales definidas en la

normatividad que la rige, se revisó si las estrategias y las metas planteadas en los planes mencionados son claramente misionales y si las metas están determinadas de manera concreta y cuantificable en la ejecución contractual de la entidad.

El marco normativo que rige a CORVIVIENDA lo define como un Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Concejo Distrital mediante acuerdo número 37 del 19 de junio de 1991, reglamentado por el Decreto 822 del 15 de Noviembre de 1991, a su vez modificado por el decreto 717 del 23 de junio de 1992, con personería jurídica propia, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, ente el cual le corresponde desarrollar políticas de vivienda de interés social en áreas urbanas y rurales y la aplicación de la reforma urbana.

En virtud de tales propósitos legales se verificó que los objetivos misionales que consigna la entidad en el formato correspondiente al plan estratégico corresponden casi en su totalidad con los programas planteados en el plan de acción de la entidad, se encuentra coherencia misional con los objetivos estratégicos determinados en el Plan de Desarrollo Distrital “**Por una sola Cartagena**”, no obstante los objetivos 2 y 4 resultan ser muy genéricos y que por su estipulación pueden llevar a desbordar el radio de acción de la entidad respecto de las necesidades básicas insatisfechas de la población cartagenera (vivienda, servicios sanitarios, educación básica e ingreso mínimo) motivo por el cual estos dos objetivos deben delimitarse a la función misional de la entidad de acuerdo al marco legal que la rige. En tal sentido, la comisión le asigna a cada uno de estos objetivos un puntaje de 90.

Adecuación Misional

Objetivo Misional	Puntaje
Objetivo1: Contribuir a disminuir los niveles de NBI del Distrito a través de programas de soluciones de vivienda VIS.	100
Objetivo2: Maximizar el bienestar y la calidad de vida de la población	80
Objetivo3: Maximizar el derecho a la propiedad	100
Objetivo 4. Fomentar el desarrollo comunitario	80
Promedio	90

3.1.1.2. Cumplimiento de metas Plan de Desarrollo y/o plan de acción

La gestión de CORVIVIENDA estuvo enmarcada como quedó expresado en las estrategias **Objetivo Estratégico 1: Superar la pobreza extrema y la exclusión social; Estrategia 1.** El Plan de Emergencia social-PES Pedro Romero

Programas: Habitabilidad y Objetivo Estratégico 5: Construir una ciudad para soñar, **Estrategia 1:** Ciudad a Escala Humana, **Macroproyectos Urbanos Para Garantizar Una Vida Digna:** Plan de manejo integral del Cerro de La Popa, Ciudad Bicentenario del Plan de Desarrollo del actual gobierno distrital integrado por los siguientes proyectos y programas:

Habitabilidad se estipularon once (11) metas específicas de las cuales seis (6) son los que hacen referencia a los proyectos de vivienda Flor del Campo (construcción de 1029 VIS), Juan Pablo II (Construcción de 407 soluciones de vivienda para desplazados), Villa Zuldani (Construcción de 69 viviendas), Ciudadela 1° de Agosto de Pasacaballo (Construcción de 50 VIS), Huellas Alberto Uribe (Construcción de 172 VIS para discapacitados) y Realidad de Mis Sueños (Construcción de 30 VIS); de estas metas sólo dos (2) fueron cumplidas en su totalidad dentro de la vigencia: Proyectos Flor del Campo y Villa Zuldani.

Dentro de este mismo programa se encuentra la meta en Proyectos Productivos Comunitarios: Cincuenta (50) personas capacitadas y dotadas Microcréditos, en la cual se realizó la capacitación a un número superior jefes cabeza de hogar del planeado en temas como empresas familiares, blockeras, entre otras. Los microcréditos fueron concedidos por Corporación Acción por Bolívar (Actuar por Bolívar), a los beneficiarios capacitados cumpliéndose de esta manera el 100% de la meta.

En este programa se incluyen tres metas para Mejoramiento de Vivienda: Ejecución de cuatrocientos cincuenta mejoramientos a través de la unión temporal Solting-Corvivienda; Ejecución de un mil (1.000) Mejoramientos a través de la bolsa saludable y Construcción en sitio propio de cuarenta (40) soluciones de vivienda a través del convenio Argos-Corvivienda, de estas metas la primera y la tercera se cumplieron en un 100% mientras que la segunda no tuvo ejecución alguna. Para un total de dos (2) metas cumplidas en la vigencia.

Finalmente, en desarrollo del programa Habitabilidad, la entidad estipuló el proyecto de Legalización de Predios, fijando como meta legalizar tres mil (3.000) predios en la ciudad. La gestión de la entidad en esta meta alcanzo la legalización de 3090 legalizaciones superando la meta con un cumplimiento del 103%.

De lo anterior se estableció que de las metas del programa *habitabilidad* se cumplieron cuatro (4) en forma completa. Es de anotar que a la fecha de la realización de la auditoria las VIS del proyecto Huellas Alberto Uribe se encontraban totalmente construidas y el Proyecto Juan Pablo II en pos de terminación de las ultimas manzanas del mismo. En consecuencia la evaluación con corte a 31 de diciembre del indicador de eficacia en programa habitabilidad es de cinco (5) metas cumplidas sobre once (11) que constituyen el programa para una calificación parcial de cuarenta y cinco (45) puntos.

El otro programa que comprende la acción misional de la entidad de acuerdo al Plan de Desarrollo del Distrito es el comprendido en el Objetivo Estratégico 5. Macroproyectos Urbanos. Dentro de este se contempla el Macroproyecto Ciudad Del Bicentenario, que establece como meta de la vigencia un mil quinientas (1.500) viviendas nuevas construidas. En la vigencia auditada solo se construyeron ciento cuarenta y cinco (145) viviendas de la Primera Etapa, siendo beneficiarios de estas viviendas ciento diecinueve (119) familias correspondientes a la Resolución expedida con base en la población de Reasentamientos zonas de riesgo no mitigable y veintiséis familias de la Resolución que cobija a Desplazados.

Otro proyecto que constituye una meta del plan de acción formulado por la entidad y que integra este programa corresponde al Banco de Tierra, consistente en habilitar quince (15) hectáreas, esta meta se cumple en su totalidad y se supera gracias a que se logró recuperar por parte de la entidad el lote denominado Doña Manuela que tiene un área aproximada de 18Ha.

Dentro del programa Macroproyectos Urbanos, se establece y adopta en el Plan de Acción el Plan de Manejo Integral del Cerro de la Popa siendo la meta la Reubicación de un mil (1.000) hogares, con corte a 31 de diciembre de 2009 se reubicaron setecientos siete (707) hogares en el proyecto Flor Del Campo, lo que arroja una meta cumplida en el 70,7%.

Finalmente, se establece un proyecto de monitoreo dentro del programa Macroproyectos Urbanos consistente la Planificación Seguimiento y Control Política de Vivienda, en el que se establece como meta preinscribir cinco mil (5.000) hogares en las bases de datos VIS VIP, la cual es cumplida en un 100% en la vigencia.

3.1.1.3. Evaluación de Indicadores de Gestión

Para evaluar y calificar los indicadores de gestión, el equipo auditor tuvo en cuenta el análisis realizado a cada una de las líneas de auditorías ejecutadas durante la fase de planeación y ejecución.

Dentro del proceso auditor se evaluó el **indicador de economía** tomando en consideración aspectos como la ejecución presupuestal para la vigencia auditada en relación con las actividades directamente relacionadas con los objetivos misionales de la entidad y como ésta maximizó la utilización de tales recursos para adquisición de bienes y servicios. Bajo esta perspectiva se encontró que existen inversiones para prestación de servicios profesionales donde la remuneración no tiene un criterio definido para la fijación de la retribución incluso en actividades y objetos similares, en especial la que respecta a servicios de asesoría legal, en donde la remuneración mensual no se basa en criterios preestablecidos muy a pesar de que este es uno de los puntos que debe integrar los estudios previos a

dicha contratación de acuerdo a lo establecido en la ley 1150 de 2007 reglamentada en su momento por el Decreto 2474 de ese mismo año. Es de anotar que el proceso de gestión jurídica cuenta con cinco (5) servidores públicos de planta directamente relacionados con la atención de asuntos jurídicos, pero la planeación del proceso presenta debilidades en la asignación de las cargas de trabajo, por lo que no se optimiza la ejecución de actividades, encontrándose en casos asignación de asuntos a dos funcionarios o contratistas en la misma vigencia. Esta situación significó la contratación de prestación de servicios legales en la vigencia 2009 por valor de doscientos veintinueve millones seiscientos ochenta y un mil seiscientos sesenta y siete pesos moneda corriente (\$229.681.667) lo que equivale a un 8,65% de la contratación total suscrita. Esta misma circunstancia se detectó en el arriendo de vehículos para uso institucional y eventos especiales cuya cuantía en la vigencia fue de ciento ochenta y siete millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos treinta y tres pesos moneda corriente (\$187.356.333) lo que equivale a 7,05% de la contratación de la vigencia.

En la vigencia cada una de las dependencias principales (Gerencia, Técnica y Administrativa) contó con un vehículo disponible para toda la vigencia con la suscripción de varios contratos para tal efecto. Ello debido a la falta de una definición adecuada, la necesidad de recursos en cada una de las dependencias de la organización y deficiencias en la planeación para detectar las necesidades de la entidad en estos aspectos y control jurídico a las decisiones adoptadas que sustente la identificación de necesidades y aspiraciones que se demandan. Por estas razones la comisión evaluó el indicador de economía con sesenta (60) puntos.

El **indicador de equidad** se evaluó tomando como base la gestión de inversión aplicada por el sujeto de control respecto de las diferentes unidades comuneras de gobierno urbanas frente a las unidades comuneras de gobierno rurales que integran el Distrito de Cartagena de Indias. Al verificar en el trabajo de campo la realización de inversiones, se estableció la aplicación de recursos en objetos tales como construcción VIS en los proyectos indicados en el ítem de cumplimiento de metas del plan de acción, mejoramientos de vivienda con subsidios complementarios en diferentes barrios de la ciudad, incluyendo la realización de mejoramientos en diferentes barrios de la ciudad, treinta (30) mejoramientos en sitio propio en Membrillal por valor de \$ 600 millones* de pesos correspondiente a la UCGR de la Localidad Industrial y de la Bahía.

Otra actividad realizada fue la legalización y titulación de predios que abarcó barrios de las tres localidades y en la que incluye gestión encontró que se realizó inversión para levantamientos topográficos en Arroyo Grande por \$ 17.5 millones y acciones menores en el sector variante Cartagena- cordialidad por \$ 18.4 millones

La inversión final de la entidad en estas actividades misionales ejecutadas en forma directa para esta vigencia fue aproximadamente \$ 2.065 millones mientras

que para las unidades comuneras de gobierno rurales fue de \$ 336,9 millones de pesos respecto del total de presupuesto de inversión. Esta relación de destinación

* Realizados bajo el convenio Argos-Corvivienda correspondiendo a aportes de la entidad el 50% de pesos del presupuesto y gestión misional en referencia al número de unidades comuneras mayoritarias (15) y minoritarias (3) se estableció una relación de inversión dentro del criterio de equidad del 17%.

Con base en tales consideraciones el indicador de equidad se calificó con diecisiete (17) puntos para la vigencia auditada.

Para la calificación del **indicador de eficacia** se tomó en consideración las metas establecidas en el plan de acción de la vigencia en relación con el programa al cual se circunscriben. Bajo estos parámetros se verificó el cumplimiento de metas y el grado de avance reportados en el formato H02-F8A-RC *Planes de Acción Formulados* comparados con la evaluación realizada en el trabajo de campo de acuerdo a la muestra de contratos seleccionada para tal efecto.

En este sentido el programa **habitabilidad** se estipularon once (11) metas específicas de las cuales seis (6) son los que hacen referencia a los proyectos de vivienda Flor del Campo (construcción de 1029 VIS), Juan Pablo II (Construcción de 407 soluciones de vivienda para desplazados), Villa Zuldani (Construcción de 69 viviendas), Ciudadela 1° de Agosto de Pasacaballo (Construcción de 50 VIS), Huellas Alberto Uribe (Construcción de 172 VIS para discapacitados) y Realidad de Mis Sueños (Construcción de 30 VIS); de estas metas sólo dos (2) fueron cumplidas en su totalidad dentro de la vigencia: Proyectos Flor del Campo y Villa Zuldani.

Dentro de este mismo programa se encuentra la meta en Proyectos Productivos Comunitarios: Cincuenta (50) personas capacitadas y dotadas Microcréditos, en la cual se realizó la capacitación a un número superior jefes cabeza de hogar del planeado en temas como empresas familiares, blockeras, entre otras. Los microcréditos fueron concedidos por Corporación Acción por Bolívar (Actuar por Bolívar), a los beneficiarios capacitados cumpliéndose de esta manera el 100% de la meta.

En este programa se incluyen tres metas para Mejoramiento de Vivienda: Ejecución de cuatrocientos cincuenta mejoramientos a través de la unión temporal Solting-Corvivienda; Ejecución de un mil (1.000) Mejoramientos a través de la bolsa saludable y Construcción en sitio propio de cuarenta (40) soluciones de vivienda a través del convenio Argos-Corvivienda, de estas metas la primera y la tercera se cumplieron en un 100% mientras que la segunda no tuvo ejecución alguna. Para un total de dos (2) metas cumplidas en la vigencia.

Finalmente, en desarrollo del programa Habitabilidad, la entidad estipuló el proyecto de Legalización de Predios, fijando como meta legalizar tres mil (3.000) predios en la ciudad. La gestión de la entidad en esta meta alcanzó la legalización de tres mil noventa (3.090) legalizaciones superando la meta con un cumplimiento del 103%.

De lo anterior, se estableció que de las metas del programa *habitabilidad* se cumplieron cuatro (4) en forma completa. Es de anotar que a la fecha de la realización de la auditoría las VIS del proyecto Huellas Alberto Uribe se encontraban totalmente construidas y el Proyecto Juan Pablo II en pos de terminación de las últimas manzanas del mismo. En consecuencia la evaluación con corte a 31 de diciembre del indicador de eficacia en programa habitabilidad es de cinco (5) metas cumplidas sobre once (11) que constituyen el programa para una calificación parcial de cuarenta y cinco (45) puntos.

El otro programa que comprende la acción misional de la entidad de acuerdo al Plan de Desarrollo del Distrito es el comprendido en el Objetivo Estratégico 5. Macroproyectos Urbanos. Dentro de este se contempla el Macroproyecto Ciudad Del Bicentenario, que establece como meta de la vigencia un mil quinientas (1.500) viviendas nuevas construidas. En la vigencia auditada sólo se construyeron ciento cuarenta y cinco (145) viviendas de la Primera Etapa, siendo beneficiarios de estas viviendas ciento diecinueve (119) familias correspondientes a la Resolución expedida con base en la población de Reasentamientos zonas de riesgo no mitigable y veintiséis familias de la Resolución que cobija a Desplazados.

Otro proyecto que constituye una meta del plan de acción formulado por la entidad y que integra este programa corresponde al Banco de Tierra, consistente en habilitar quince (15) hectáreas, esta meta se cumple en su totalidad y se supera gracias a que se logró recuperar por parte de la entidad el lote denominado Doña Manuela que tiene un área aproximada de 18Ha.

Dentro del programa Macroproyectos Urbanos, se establece y adopta en el Plan de Acción el Plan de Manejo Integral del Cerro de la Popa siendo la meta la Reubicación de un mil (1.000) hogares, con corte a 31 de diciembre de 2009 se reubicaron setecientos siete (707) hogares en el proyecto Flor Del Campo, lo que arroja una meta cumplida en el 70,7%.

Finalmente, se establece un proyecto de monitoreo dentro del programa Macroproyectos Urbanos consistente la Planificación Seguimiento y Control Política de Vivienda, en el que se establece como meta preinscribir cinco mil (5.000) hogares en las bases de datos VIS VIP, la cual es cumplida en un 100% en la vigencia.

De lo anterior se establece el cumplimiento de dos (2) metas de las cuatro (4) proyectadas para un 50% de eficacia en el programa. Con base en esta ponderación la comisión estableció que el indicador de eficacia en forma global de cuarenta y ocho (48) puntos.

Dentro del **indicador de eficiencia** se valoró la utilización de los recursos y su administración en aras de la obtención de los objetivos misionales. Para la vigencia 2008 la apropiación inicial del presupuesto de inversión de la Secretaría de Infraestructura catorce mil ciento dos millones setecientos veintún mil setecientos setenta pesos moneda corriente (\$14,102,721,770) siendo la inversión en contratación reportada por la entidad dos mil seiscientos cincuenta y cinco millones novecientos seis mil ochocientos cincuenta y siete pesos moneda corriente (\$2,655,906,857) monto que no incluye lo comprometido a las denominadas *Uniones Temporales y Convenios*, constituidas para proyectos específicos, siendo el porcentaje de compromiso de recursos atribuible a la gestión directa de la entidad el 18,83% correspondientes a la gestión del punto de control en la vigencia, considerando la inversión sobre la apropiación inicial.

Un aspecto determinante en este indicador, entre otros considerados, es el gasto correspondiente a los novecientos ochenta y ocho punto tres millones de pesos moneda corriente (\$988,3)¹ correspondientes al rubro mejoramiento integral y entorno vivienda saludable, no obstante, no se ejecutó los mejoramientos proyectados y los cuales se invirtieron en mayor proporción en contratos de prestación de servicios profesionales.

Para la evaluación del **indicador de valoración de costos ambientales** se toma en la conclusión del oficio 1135 de fecha 17 de septiembre de 2010, la firma Ambiente y Diseño CIA S en C, asesora de CORVIVIENDA, afirma que se deben introducir acciones de implementación y seguimiento de los planes de manejo ambiental de cada uno de los proyectos de vivienda adelantado por la entidad; para ello se deben tomar medidas inmediatas y correctivas, de carácter integral en la gestión ambiental; porque no existe ninguna clase de medidas ambientales aplicadas a los proyectos, no se realizan, ni se ejecutan planes de manejo ambiental, así como tampoco se ha implementado el manual de buenas prácticas ambientales, dando como resultado el no cumplimiento de las normas ambientales vigentes.

Como recomendaciones del contrato suscrito con la firma Ambiente y Diseño CIA S en C. N° 267 del 2.009, cuyo objeto contractual es la asesoría para la implementación y seguimiento de los planes de manejo ambiental de los proyectos de vivienda nueva se recomienda:

1. La implementación de un sistema de gestión ambiental (SGA) que tenga los siguientes elementos:

- Establecer responsabilidad de la gestión ambiental como un compromiso de carácter gerencial, credibilidad y peso dentro de los empleados de la entidad, formalizada y en permanente operación.
- Establecer planes de acción ambiental, como resultado de procesos de planeación institucional, de la aplicación de los planes de manejo ambiental y del cumplimiento de la normatividad ambiental.
- Conformar un equipo de trabajo encargado de la implementación de los planes de acción ambiental, con suficiente capacidad operativa e idoneidad profesional.

¹ Este tema fue objeto de queja ciudadana la cual se abstuvo la comisión de ahondar en su estudio debido a que la Fiscalía General de la Nación delegó al CTI y la Contraloría General de la República designó comisión, para lo de sus respectivas competencias (los recursos en su mayoría corresponden a SGP y regalías).

- Establecer procedimientos claramente definidos con indicadores que permitan la evaluación y seguimiento.
- Establecer un sistema de información ambiental centralizado de manera que asegure el control de la ejecución de los planes de acción ambiental.
- Implementar programas de capacitación y sensibilización, dentro de la entidad, así como a los contratistas que desarrollan los proyectos, para crear conciencia y compromiso con el medio ambiente, tanto en el interior de la entidad, como en los actores partícipes de los proyectos que desarrolla.

2. Diseñar y desarrollar un programa de información con la comunidad de forma integral dentro de un plan de gestión social.

3. Revisar, complementar, adoptar y ejecutar el manual de buenas prácticas ambientales.

4. Establecer un plan de mejoramiento a corto, mediano y largo plazo de forma inmediato.

5. Asignar los recursos necesarios para las estrategias, desarrollo e implementación de los planes y seguimientos de la gestión ambiental.

El presupuesto de CORVIVIENDA para la vigencia 2.009, fue de dieciséis mil quinientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$16.579.314.241) y se ejecutó en actividades ambientales veinte millones de pesos moneda corriente (\$20.000.000) que corresponde al 1% del total.

De lo anterior, se puede colegir que la gestión ambiental de CORVIVIENDA para la vigencia 2.009 fue insatisfactoria con una calificación de 10 puntos.

Calificación de Indicadores de Gestión

INDICADOR	Calificación Parcial	Factor de Ponderación	Puntaje Total
Eficacia	48	0.225	11
Eficiencia	57	0.225	13
Economía	60	0.225	14
Equidad	17	0.225	4
Valoración de costos ambientales	10	0.100	1
Calificación Total		1.000	42

3.1.1.4 Calificación de la Gestión Misional

Criterio	Puntaje Parcial	Factor de ponderación	Puntaje Total
Adecuación misional	90	0.20	18
Cumplimiento metas Plan de Desarrollo y/o Planes de la entidad	53	0.50	27
Evaluación de indicadores de gestión	42	0.30	14
Calificación Total		1.00	57

Para la calificación de la gestión misional se determinaron las actividades cumplidas por la entidad correspondiente a las funciones misionales definidas en la Ley, así mismo, se evaluó el cumplimiento de sus planes y programas además de la adecuada asignación de los recursos. Por lo anterior, se le asignó por parte del equipo auditor una calificación de cincuenta y siete (57) puntos lo que se considera como satisfactoria

3.1.2. Evaluación de la Gestión Contractual

Se analizó y evaluó la Gestión Contractual de acuerdo a la muestra selectiva escogida por la Comisión auditora, teniendo en cuenta los criterios de valoración tales como Cumplimiento de las obligaciones con el SICE, cumplimiento de los

principios y procedimientos en la contratación, cumplimiento de la ejecución contractual, liquidación de contratos y labores de Interventoría y supervisión.

El período auditado al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma urbana Distrital, correspondió al 2009, por lo que además de la ley 80 de 1993 se tuvo en cuenta la aplicación de la Ley 1150 del 16 Julio de 2007 que entró a regir a partir del 16 de Enero de 2008, el Decreto reglamentario 2474 del 7 de Julio de 2008, Decreto 2025 de 2009 y Decreto 3576 de 2009; por consiguiente, se evaluaron los contratos con base en dicho marco normativo.

Para la vigencia auditada, la entidad reporta la celebración de un universo de trescientos veinte (320) contratos por cuantía total de dos mil seiscientos dos mil seiscientos ochenta millones doscientos seis mil ochocientos cincuenta y seis pesos moneda corriente (\$2.680.206.856) sin incluir adiciones. Estos contratos se estratificaron por su clase así: C1) Doscientos ochenta y seis (286) de Prestación de Servicios por valor de dos mil cuatrocientos dos millones trescientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente (\$ 2.402.353.545); (C5) Quince (15) de Compra Venta y/o Suministro por valor de ochenta y tres millones quinientos treinta y nueve mil novecientos setenta y ocho pesos moneda corriente (\$ 83.539.978); (C8) Dieciocho (18) de Arrendamiento por valor de ciento ochenta y siete millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos treinta y tres pesos moneda corriente (\$ 187.356.333) y (C10) uno (1) como Otros por seis millones novecientos cincuenta y siete mil pesos moneda corriente (\$ 6.957.000).

3.1.2.1. Cumplimiento de las obligaciones con el SICE

Evaluada la muestra contractual en lo que respecta al proceso precontractual la comisión conceptúa, que Corvivienda cumplió con las obligaciones establecidas en el Decreto 2170 de 2002 en sus artículos 6, 9 y 24, Ley 80 de 1993 y el Acuerdo 3512 de 2003 en lo que hace referencia al SICE, se constató que en cada uno de los expedientes de los contratos reposan las consultas realizadas a dicho sistema y que los contratistas se encuentran registrados en este portal; por lo anterior se le otorgó una calificación de 100 puntos.

3.1.2.2. Cumplimiento principios y procedimientos en la contratación

Una vez revisada la contratación suscrita por CORVIVIENDA en la vigencia 2009, se evidenció que aunque en líneas generales se cumplen con los principios básicos de la contratación estatal contenidos en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Manual de Contratación adoptado por la entidad para regular el procesos contractual, existen debilidades en la aplicación de los principios, en especial, la selección objetiva en contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión en donde no se observa que se formule invitación a presentar propuesta, los certificados de experiencia no son aportados en su totalidad, en los estudios previos no realiza la estimación razonada de la cuantía y en algunos

contratos no se encontró aportado la totalidad de los documentos requeridos de acuerdo a los numerales 4.2.1 y 4.2.2. del Manual de Contratación, lo que resta transparencia al proceso, afecta la selección objetiva del contratista y genera incertidumbre sobre la aplicación del procedimiento precontractual, debido en gran parte a la debilidad en el proceso de gestión jurídica en la definición de necesidades de las áreas, establecimiento procedimiento para la asignación honorarios profesionales y personales y aplicación de la ley archivos.

Otro aspecto que se tuvo en cuenta fue la suscripción de contratos con el mismo contratista en la vigencia, como en el caso de arriendo de vehículos que la entidad atribuye a dificultades en inicio de vigencia en materia presupuestal, no obstante en este tema se denota debilidad en el principio de planeación contractual.

Un último aspecto que se verifica en la contratación es que la mayor parte del presupuesto de la entidad para la ejecución de las actividades misionales principales fueron ejecutadas a través de convenios o las mal denominadas Uniones Temporales con aparente fundamento en lo estipulado en el art. 65 de la ley 489 de 1998, sin embargo, en la conformación de las *Uniones Temporales* para el desarrollo de proyectos de vivienda o mejoramientos realizados en la vigencia, se observa que se trata de *híbridos atípicos* que no responden a su denominación contenida en la ley 80 de 1993, pues en estas la entidad pública y el asociado privado conforman una persona jurídica independiente para la obtención, administración y ejecución de subsidios destinados a tales actividades en donde se estipula la indisolubilidad de la misma mientras dure el proyecto y en la cual CORVIENDA aporta los recursos financieros, principalmente, y el particular la gestión técnica, pero que en la práctica se traduce en que éste tiene el control gerencial del proyecto, como se verifica en las uniones temporales para el desarrollo de proyectos tales como Realidad de Mis Sueños, Ciudadela 1° de Agosto, Villa Zuldany y Huellas Alberto Uribe, por ejemplo, en las que tuvo que ser intervenido algunos de los proyectos y los otros no han sido terminados, evidenciando su ineficacia. En estas uniones la entidad cede la representación legal al particular, terminado la entidad como una aportante de recursos. Tal celebración de uniones resta transparencia al proceso de selección objetiva. Por anterior se le otorgó una calificación de setenta (70) puntos.

3.1.2.3. Cumplimiento de la ejecución contractual

Se pudo constatar que la mayoría de los contratos ejecutados estipularon objetos que en su esencia se ciñeron hacia los programas establecidos en el Plan de Desarrollo Distrital en concordancia con el plan de acción de la Entidad. Los contratos suscritos con arreglo al estatuto de contratación se pactaron y ejecutaron dentro de la vigencia, aunque se presentan debilidades en la evidencia incorporada a los expedientes con la cual se verifica el cumplimiento del contrato en especial lo referente a los informes de gestión en contratos de prestación de servicios. Lo que respecta a cumplimiento en la ejecución de las denominadas

Uniones Temporales y/o convenios se ha establecido que algunos de estos no operan los términos proyectados afectando el cumplimiento de metas. Por lo anterior, se le otorgó a este criterio ochenta (80) puntos.

3.1.2.4. Liquidación de contratos

En la muestra seleccionada de la contratación analizada se observó el cumplimiento parcial a lo previsto en los artículos 60 y 61 de Ley 80 de 1993, en concordancia con lo establecido en el art. 11 de la ley 1150 de 2007 por cuanto se evidenció en las carpetas contractuales la liquidación de común acuerdo por las partes contratantes no se ha efectuado en la totalidad de los contratos que se suscribieron en la vigencia debido a que existe debilidad en la aplicación del procedimiento para la liquidación de los contratos dentro de los términos que establece la ley, pues la entidad sostiene la tesis que el término son dos (años) para liquidación unilateral, pero sin que exista evidencia de la aplicación de los requisitos de que tratan los incisos 2 y 3 del art. 11 de la Ley 1150 de 2007, por lo cual, se hizo la comparación del total de contratos suscritos sobre el total liquidados, arrojando como resultado un evaluación de cincuenta y cinco puntos (55) puntos.

3.1.2.5. Labores de Interventoría y supervisión

Durante la vigencia del 2009 se constató que las labores de Interventoría y supervisión se ejerció dejando evidencias y rendición de informes en los contratos que se implicaban ejecución de obra o mantenimiento dentro de los parámetros establecidos en el artículo 27 del Decreto 2170 de 2002, el numeral 1º del artículo 4º numeral 4 y artículo 53 de la Ley 80 de 1993; no obstante, en los contratos de prestación de servicios y apoyo a la gestión las labores de Interventoría o supervisión se limitan en la mayoría de los casos al diligenciamiento de un formato en el que se certifica cumplimiento de las obligaciones de pago de aportes a la seguridad social y el objeto del contrato en forma general sin ninguna evidencia adicional hecho que se formuló como observación. Un aspecto especial es lo que respecta a las labores de Interventoría y supervisión en los proyectos de vivienda relacionados en el presente informe, en lo que estos se ejercieron con debilidades que se reflejan en las observaciones técnicas detectadas y puestas en conocimiento de la entidad durante en el proceso auditor, por ello la comisión otorgó a este criterio sesenta (60) puntos.

3.1.2.6. Calificación de la Gestión Contractual

De conformidad por la calificación obtenida por cada uno de los criterios que conforman el proceso contractual y multiplicando por el factor de ponderación se obtuvo una calificación setenta y cinco (75) puntos como se muestra en la siguiente tabla:

Calificación Gestión Contractual

Criterio	Calificación Parcial	Factor de Ponderación	Puntaje Total
Cumplimiento de las obligaciones con el SICE	100	0.20	20
Cumplimiento de los principios y procedimientos en la contratación	70	0.15	11
Cumplimiento de la ejecución contractual	80	0.30	24
Liquidación de contratos	55	0.20	11
Labores de Interventoría y supervisión	60	0.15	9
Puntaje Total		1.00	75

3.1.3. Evaluación de la Gestión Presupuestal y Financiera

La acción de la auditoría se orientó a verificar que el manejo presupuestal y de tesorería de la entidad estuviera acorde con la normatividad vigente; se analizaron los niveles de eficiencia logrados, en la proyección y ejecución presupuestal, para determinar el concepto sobre el manejo presupuestal de CORVIVIENDA.

3.1.3.1. Programación y aprobación

La calificación asignada a este criterio es de 90 puntos, ya que el presupuesto de CORVIVIENDA muestra coherencia entre los planes, metas y objetivos con los rubros presupuestales, además que el presupuesto fue desarrollado con base en el decreto de liquidación 981 de 2008, el cual incluye la asignación a CORVIVIENDA, tanto en materia de inversión, como de funcionamiento.

3.1.3.2. Cumplimiento normativo

La calificación asignada a este criterio es de 85 puntos, ya que los actos administrativos que soportan la aprobación, modificación y ejecución del presupuesto están acorde con el decreto 111 de 1996, decreto 0568 de 1996 y el Acuerdo Distrital 044 de 1998, Acuerdo Distrital 022 de Diciembre de 2008, Decreto 981 de Diciembre de 2008, Acuerdo Directivo 001 de Enero de 2009 y demás normas que reguladoras en materia presupuestal.

3.1.3.3. Cumplimiento de la ejecución de ingresos y gastos

La calificación asignada a este criterio es de 92 puntos, porque los ingresos y gastos presupuestados fueron ejecutados en un 93%, los ingresos de destinación específica fueron utilizados en los fines específicos y los gastos se ejecutaron en un 89%.

3.1.3.4. Cumplimiento de la ejecución de gastos

La calificación asignada a este criterio es de 86 puntos, una vez analizada la ejecución presupuestal de gastos se pudo establecer que dicha ejecución fue de 89%, y que estos están acorde con los planes, programas, proyectos y la disponibilidad de recursos.

3.1.3.5. Calidad en los registros y la información presupuestal

La calificación asignada a este criterio es de 90 puntos, ya que la información obtenida durante la revisión de los contratos, ordenes de servicios, órdenes de compra y las erogaciones que afectan los gastos del personal activo e inactivo, contienen los respectivos certificados de disponibilidad y registros presupuestales, estos se encuentran en forma legible y clara las cuales están acorde con el decreto 111 de 1996, decreto 0568 de 1996 y el Acuerdo distrital 044 de 1998 del Concejo de Cartagena, no obstante falta incluir en estos las fuentes de donde provienen los recursos.

3.1.3.6. Calificación de la Gestión Presupuestal y Financiera

Calificación de la Gestión Presupuestal

Criterio	Calificación Parcial	Factor de Ponderación	Puntaje Total
Programación y aprobación	90	0.15	14
Cumplimiento normativo	85	0.25	21
Cumplimiento de la ejecución de ingresos y gastos	92	0.20	18
Cumplimiento de la ejecución de gastos	86	0.20	17
Calidad en los registros y la información presupuestal	90	0.20	18
Puntaje Total		1.00	88

De acuerdo a la calificación obtenida por cada uno de los criterios que conforman la gestión presupuestal y multiplicado por el factor de ponderación se obtuvo un puntaje de ochenta y ochenta (88) calificación considerada como satisfactoria.

3.1.4. Evaluación de la Gestión del Talento Humano

En el análisis del Talento Humano de CORVIVIENDA, se tuvo en cuenta el cumplimiento normativo, en cuanto a las situaciones administrativas tales como nombramiento y retiro, selección, prestaciones sociales, vacaciones, licencias, comisiones, entre otros.

Referente a la gestión para desarrollar las competencias del talento humano se analizó temas relacionados con promoción y mejoramiento, capacitación, evaluación del desempeño, bienestar social, administración de la nómina, entre otros.

En lo que respecta a la prestación de servicios personales, se analizó la pertinencia de estas contrataciones y su relación con el cumplimiento de las labores misionales del sujeto de control lo que se detalla a continuación:

3.1.4.1. Cumplimiento normativo

En análisis de este criterio se verificó, respecto al manejo del Talento Humano, una vez revisadas las carpetas de hoja de vida, que los documentos que se incorporan a éstas no se encuentran organizadas cronológicamente, aunque contienen la documentación referente al servidor público tales como nombramientos, posesiones, vacaciones, retiro de cesantías, entre otras, no están totalmente actualizadas. Un hecho que se verificó como reiterado es la falta de actualización de los Formatos Únicos de Hoja de Vida y la Declaraciones Juradas de Bienes.

En este sentido, se verificó que la entidad no cuenta con una planeación definida para el reconocimiento y pago de vacaciones, pues estas se confieren en fechas disimiles, con el agravante que el pago a los funcionarios se realiza incluso en forma posterior al inicio del disfrute dentro del pago de la nomina del mes en que se causa lo que contradice la anticipación que establece el Decreto 1045 de 1978.

Similar situación se presenta con el otorgamiento de permisos remunerados en que se encontró un caso en el que se otorgó en forma mensual sucesiva. Otro aspecto que encuentra es que los servidores públicos no dejan constancia de cumplimiento de las comisiones conferidas en su hoja de vida.

Se constató el cumplimiento de las leyes 244 de 1995 y 344 de 1996 por cuanto se autorizaron retiros de cesantías con los soportes requeridos para cada caso.

En consideración general se verificó que se da, hechas las excepciones enunciadas, cumplimiento a las normas sobre administración del talento humano, por todo lo anterior, la comisión califica este criterio con ochenta y cinco (85) puntos.

3.1.4.2. Gestión para Desarrollar las Competencias del Talento Humano

No se evidenció que la entidad aplicara un Programa de Capacitación orientado a satisfacer las necesidades de capacitación, fomentar las habilidades y competencias laborales de sus servidores públicos en relación con el cargo que desempeñan. En la revisión de las hojas de vida se encontró que varios servidores públicos realizaron estudios por cuenta propia.

La entidad en el programa de Bienestar Social realizó actividades para todos los funcionarios en conjunto con las EPS tales como higiene bucal, Electrocardiogramas, examen visual, citologías. Programas con la participación de los familiares de los empleados como las vacaciones recreativas para los hijos de estos. Sin embargo, no se encontró evidencia durante el proceso auditor que se implemente el reconocimiento u otorgamiento de incentivos al desempeño como lo dispone la ley 909 de 2004. Esta observación se puso en conocimiento de la entidad sin respuesta satisfactoria, una consecuencia de la debilidad detectada es el gran volumen de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, lo que aunado al déficit de personal de planta genera incremento en la necesidad de contratación de personal, lo que se evidencia en el área jurídica, que en la vigencia auditada implicó la inversión de doscientos veintinueve millones seiscientos ochenta y un mil seiscientos sesenta y siete pesos moneda corriente (\$ 229.681.667) del presupuesto en servicios y asertoria legal. Por todo lo anterior a este criterio se le otorga un puntaje de treinta (30) puntos.

3.1.4.3. Contratación de prestación de servicios personales

Con fundamento en lo anterior y dada la evidencia que la estructura organizacional de la entidad es un tema que presente debilidad como se desprende del análisis y evaluación del sistema de control interno contenido en el informe ejecutivo producto de las auditorías internas y la verificación realizada por el equipo auditor; se procedió al análisis de la Contratación de Prestación de Servicios Personales en aras a determinar si esta se dirige al cumplimiento de labores misionales de la entidad. En este sentido, se encontró que el grueso de la contratación reportada por la entidad, bajo las normas del estatuto público de contratación, se acumula bajo la modalidad de prestación de servicios 289 contratos equivalentes al 89,3% por valor de dos mil cuatrocientos dos millones trescientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente (\$ 2.402.353.545)

Aunque como se desprende de los estudios previos la mayoría de estos contratos se suscriben para satisfacer necesidades de la entidad, persiste la continuidad de

contratación de personal a través de esta figura tanto para labores misionales como para labores administrativas, lo que se puede evidenciar la necesidad del personal que viene prestando este servicio y que genera riesgo de configuración de relación laboral e incluso de una nómina paralela debido a la debilidad que se presenta en la redacción de las minutas de estos contratos en donde se establece un objeto genérico que se circunscribe a unas obligaciones, pero incluyendo como una de ellas *las demás que asigne el jefe del área donde preste el servicio*. Todo ello debe ser motivo de estudio para una posible ampliación de la planta actual de CORVIVIENDA.

Otro aspecto que presenta relevancia en este criterio es el que respecta a la contratación de servicios para gestionar la obtención y aplicación de subsidios de la bolsa para vivienda saludable, el cual es objeto de queja ciudadana y averiguación prevalente por parte de otras entidades de control y que verificado en la cuenta de la vigencia constituye aproximadamente el 41,95% de la contratación de prestación de servicios realizada en la vigencia. Por lo anterior, a este criterio se le otorga una calificación de cincuenta (50) puntos.

3.1.4.4. Calificación de la Gestión del Talento Humano

En cuanto a la calificación de la gestión del talento humano, el equipo auditor calificó los criterios establecidos en la tabla correspondiente y luego de evaluados cada uno de ellos se obtuvo la calificación como se muestra a continuación:

Calificación de la Gestión del Talento Humano

Criterio	Calificación Parcial	Factor de Ponderación	Puntaje Total
Cumplimiento normativo	85	0.35	30
Gestión para desarrollar las competencias del talento humano	30	0.35	10
Contratación de prestación de servicios	50	0.30	15
Puntaje Total		1.00	55

La calificación obtenida por cada uno de estos criterios dio como resultado una evaluación de cincuenta y cinco (55) puntos.

3.1.5. Cumplimiento del Plan de Mejoramiento

Realizado el análisis y verificación de evidencias que presentadas por la entidad respecto las acciones contempladas en el Plan de Mejoramiento suscrito por la entidad con la CDC donde quedaron plasmadas trece (13) observaciones producto

del proceso auditor practicado a la vigencia 2008. En ejercicio del proceso auditor la comisión pudo determinar que el avance en el cumplimiento de las acciones de mejoramiento es del 79.02%, debido a que en un alto porcentaje las acciones correctivas que se originaron de las observaciones detectadas, han sido implementadas de acuerdo al cronograma establecido, aun cuando el plazo de cumplimiento vence en diciembre de la presente vigencia. Las acciones correctivas implementadas fueron las siguientes:

- Sobre el hallazgo 1: Solicitar antes de cualquier negociación un avalúo catastral, por parte del IGAC, y un avalúo comercial, por parte de un Lonja establecido, de los predios objetos de compraventa de Corvivienda. Realizar estudios previos de factibilidad y Conveniencia por parte de la Oficina Técnica de la entidad.

A esta acción se le estipularon tres metas: 1. Crear un documento o protocolo que establezca los pasos a seguir al adquirir un lote; 2. Establecer con la gerencia el área o servidor público responsable de la ejecución de la metodología y 3. Hacer seguimiento estricto de los procedimientos anteriormente establecidos. Se verificó la creación del documento contenido en un acto administrativo y la designación de un servidor público adscrito a la Oficina Asesora de Planeación como responsable de la verificación, al no haberse hecho adquisición de lotes de terreno en la vigencia los procedimientos se verificaron inicialmente de manera formal.

- Al hallazgo 2. Ajustar el Manual de Funciones mediante acuerdos con las recomendaciones de este proceso que es conocido por el DAFP y los Organismos de Control, dado que el acuerdo del Consejo Directivo N° 03 del 16/03/06 se extralimitó con lo que le confiere la Constitución en el artículo 4º, la Ley 909/04 y el Decreto reglamentario 785/05, el Acuerdo 37/91 emanado del Consejo Distrital.

Las acciones se fijaron como metas: 1. Elaborar un borrador del nuevo Acuerdo y de igual forma, del Manual Específico de Funciones. 2. Convocar el consejo Directivo de Corvivienda para estudiar, analizar y aprobar un nuevo acuerdo ajustado a la Ley. 3. Adoptar mediante resolución el nuevo Acuerdo del Consejo Directivo. De estas metas sólo se está a la espera de la aprobación del nuevo manual de funciones ajustado.

- A los hallazgos 3, 4, 8, 9 y 12. Exigir para las profesiones que así lo exijan, las tarjetas profesionales correspondientes: 1. Verificar que toda la documentación anexa al contrato cumpla con los requisitos legales; 2. Solicitar en caso que sea necesario, la documentación faltante a la dependencia y 3. Anexar todos los documentos al expediente del contrato.

En este sentido se evalúa el cumplimiento de las acciones de mejoramiento comunes, el director administrativo y financiero presentó los soportes y que se

archivan en los papeles de trabajo de esta línea, que evidencian el trámite de la matrícula profesional respectiva.

- A los hallazgos 5, 6, 9 y 12. Se plantearon acciones correctivas similares que se condensan de la siguiente manera: Establecer controles que permitan el seguimiento a los contratos con el fin que no queden sin el amparo de la póliza tal como lo establece la Ley: 1. Diseñar un cuadro de control y seguimiento a los contratos que determine en qué momento se debe tramitar una nueva póliza. 2. Vigilar la vigencia de las pólizas de forma periódica. 3. Liquidar el contrato en el término establecido por la Ley.

Se verificó el diseño e implementación del cuadro de control y que las pólizas de los contratos revisados en la muestra amparan el objeto y la vigencia cubren el término del contrato y el de liquidación de los mismos. El cumplimiento en estas metas se da solo en forma parcial, porque la muestra seleccionada en la contratación se encontró que varios de los contratos no han sido liquidados.

- Al hallazgo 7. Se establece como acciones de mejoramiento: Establecer cláusulas específicas en los contratos por medio de las cuales la entidad pueda recurrir a las acciones legales ante un incumplimiento de contrato. Una de las actividades es corresponder a una de las ya planteadas en el sentido de controlar la vigencia de las garantías como forma de amparar el riesgo por incumplimiento; la otra acción: 2. Hacer uso de las leyes para la recuperación de los montos entregados ante incumplimiento de contratos. Se verificó por la comisión que se realizaron publicación de avisos y edictos en prensa local, así como interposición de denuncia en la fiscalía contra los presuntos implicados.
- A los hallazgos 10, 11 y 13. Las acciones de mejoramiento planteadas tuvieron actividades formuladas comunes: 1. Hacer seguimiento a los tiempos y fechas establecidas en los contratos y 2. Coincidir con las fechas correspondientes para la ejecución del contrato. En la muestra seleccionada se evidenció que los términos de los contratos son estipulados en forma clara y su ejecución se efectúa en los términos establecidos en el contrato, sin embargo, en contratos como los de arriendo de vehículos suscritos en el inicio de la vigencia el momento de ejecución no concuerda con el estipulado integralmente por lo que se considera por la comisión que la meta se cumplió pero no en su totalidad.

Con base en lo anterior, y dando aplicación a la matriz de evaluación y avance del plan de mejoramiento se obtuvo como avance de aplicación del plan un 79.02%.

3.1.6. Evaluación del Sistema de Control Interno

La evaluación del sistema de control interno se realizó aplicando la matriz de modelo estándar por subsistemas, componentes y elementos evaluando la fase de

planeación en sus dos etapas y en la fase de ejecución se verificó las respuestas presentadas por la entidad evaluando los resultados de los tres subsistemas.

Inicialmente se remitieron encuestas que diligenciaron los servidores públicos adscritos a CORVIVIENDA, fueron diligenciadas y en el proceso auditor se procedió a la verificación de cada uno de los elementos que integran el sistema soportados en las evidencias y en la conclusiones que se establecieron en informe ejecutivo de control interno realizado por la oficina de control interno del sujeto de control, el cual arrojó el resultado siguiente:

- El Subsistema de Control Estratégico obtuvo un puntaje de 3,65 el cual se encuentra dentro del rango de interpretación ADECUADO. Esta calificación se representa en la interpretación que se tiene de los elementos que integran el subsistema, sin embargo, se verificó que el componente *direccionamiento estratégico* presenta una calificación con interpretación satisfactoria, aunque el elemento estructura organizacional de acuerdo a la calificación presenta una evaluación adecuado pero con una calificación mínima y que se encuentra congruente con las evidencias de la auditoría en donde la organización institucional presenta deficiencias frente al funcionamiento misional incluso de apoyo como se verifica en la oficina de control interno en la que solo existe el jefe del área, lo que dificulta la realización de las auditorías internas. mientras que el estilo de dirección aunque es adecuado tiene calificación mínima. Otro elemento que presenta dificultad es el desarrollo del talento humano que presenta calificación mínima
- El Subsistema de Control de Gestión obtuvo un puntaje de 3,53 el cual se encuentra dentro del rango de interpretación ADECUADO. Esta calificación obtenida, se basa en la verificación de los elementos realizada por el equipo auditor en la fase de ejecución, en este subsistema la calificación que se encuentra en los niveles mínimos son los que se refieren a la medios de comunicación pública, pues se encontró que la entidad no hace eficiente uso de los medios de comunicación, ni control adecuado de la información a sus clientes externos, en especial la que se pone a disposición de la interesados en la página web de la entidad. Otro componente que presenta evaluación mínima son las actividades de control debido a las políticas de operación y procedimientos.
- El Subsistema de Control de Evaluación obtuvo un puntaje de 3,26 el cual se encuentra dentro del rango de interpretación ADECUADO. El equipo auditor determina que existe incongruencia entre el resultado obtenido de las encuestas y lo observado por la comisión auditora en el desarrollo de la fase de ejecución tal como es el caso del cumplimiento del plan de mejoramiento institucional pues la calificación demuestra que no se encontró evidencia documental de planes de mejoramiento individual

siendo el elemento que presenta insuficiencia crítica. En el componente evaluación independiente, el elemento auditoría interna presenta calificación mínima en el rango adecuado.

En conclusión el sistema de control interno globalmente considerado obtuvo un puntaje de 3,48 el cual se encuentra dentro del rango de interpretación ADECUADO.

En lo que respecta al Sistema de Gestión de la Calidad corroboró el diagnóstico inicial, en donde se obtuvo con porcentaje de evaluación del 77,42% sobre la implementación del sistema en la entidad siendo la evaluación parcial por numerales de la norma agrupada por componentes la siguiente:

SISTEMA GESTIÓN DE LA CALIDAD: 87.90%
 RESPONSABILIDAD LA DIRECCIÓN: 86,44%
 GESTIÓN DE LOS RECURSOS: 76.36%
 REALIZACIÓN DEL PRODUCTO: 72.35%
 MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA: 73.84%

3.1.7. Calificación consolidada de la gestión y los resultados

CONSOLIDACION DE LA CALIFICACIÓN

ASPECTOS	Calificación Parcial	Factor de ponderación	Calificación Total
Gestión Misional	57	0.30	17
Gestión Contractual	75	0.20	15
Gestión Presupuestal y Financiera	88	0.10	9
Gestión de Administración del Talento Humano	55	0.10	6
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	79	0.15	12
Evaluación del Sistema de Control Interno	69	0.15	10
Calificación Total		1.00	69

Rango de calificación para obtener el Concepto	
Rango	Concepto
Más de 80 puntos	Favorable
Entre 60 y 79 puntos	Favorable con observaciones
Menos de 59 puntos	Desfavorable

4. LÍNEAS DE AUDITORIA

La Comisión de auditoría, para desarrollar el proceso auditor estableció las siguientes líneas de auditoría:

- Contratación
- Presupuestal, contable y financiera
- Gestión
- Revisión y análisis de la cuenta
- Evaluación del Sistema de Control Interno
- Componente Ambiental
- Seguimiento al Plan de Mejoramiento
- Denuncias y Quejas

4.1. Contratación

Para la vigencia auditada, la entidad reporta la celebración de un universo de trescientos veinte (320) contratos por cuantía total de dos mil seiscientos ochenta millones doscientos seis mil ochocientos cincuenta y seis pesos moneda corriente (\$2.680.206.856) sin incluir adiciones. Estos contratos se estratificaron por su clase así: C1) Doscientos ochenta y seis (286) de Prestación de Servicios por valor de dos mil cuatrocientos dos millones trescientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente (\$2.402.353.545); (C5) Quince (15) de Compra Venta y/o Suministro por valor de ochenta y tres millones quinientos treinta y nueve mil novecientos setenta y ocho pesos moneda corriente (\$ 83.539.978); (C8) Dieciocho (18) de Arrendamiento por valor de ciento ochenta y siete millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos treinta y tres pesos moneda corriente (\$ 187.356.333) y (C10) uno (1) como Otros por seis millones novecientos cincuenta y siete mil pesos moneda corriente (\$ 6.957.000).

N°	ESTRATIFICACION	FRECUENCIA	TOTAL MUESTRA	CUANTIA DE LA MUESTRA
1	(C1) PRESTACION DE SERVICIOS	286	97	1.499.888.466
2	(C2) CONSULTORIAS	0	0	-
3	(C3) MANTENIMIENTOS	0	0	-
4	(C4) OBRA PUBLICA	0	0	-
5	(C5) COMPRA SUMINISTRO	15	5	53.056.891
6	(C6) CONCESIONES	0	0	-
7	(C7) COMODATO	0	0	-
8	(C8) ARRENDAMIENTO	18	6	131.300.000
9	(C9) SEGUROS	0	0	
10	(C10) OTROS - CONVENIOS	1	1	6.957.000
	TOTAL	320	108	1.691.202.357

Del universo de contratos agrupados de acuerdo a los criterios antes establecidos, el equipo auditor, procedió a seleccionar una muestra aleatoria de acuerdo a su relación con los programas o proyectos establecidos en el plan de acción y áreas organizacionales y misionales del sujeto de control y la cuantía de estos, en consecuencia de ello, se determinó la muestra para revisión y ejecución de la línea contractual de la manera como se muestra en los cuadros anteriores.

El análisis realizado por la Comisión Auditora en la línea de contratación estableció la existencia de hechos que originaron la formulación de las observaciones y respuesta de la entidad que se relacionan a continuación:

HALLAZGOS:

HALLAZGO No. 001

CUBRIMIENTO DE AMPARO EN POLIZAS DE MANEJO

En la revisión de la pólizas de manejo suscritas por los funcionarios que tienen a su cargo la administración, custodia o manejo de recursos se encontró que la compañía de seguro establece como objeto a asegurar: *“Con sujeción a las condiciones generales de la póliza que se anexan, que forman parte integrante de*

la misma y que el asegurado y el tomador declaran haber recibido (...), garantiza: amparar al asegurado, con sujeción a las condiciones de esta póliza contra apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad como consecuencia de hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa de acuerdo con su definición legal en que incurra la persona indicada en la caratula durante la vigencia de la presente póliza"

Esta redacción y las conductas estipuladas no abarcan aquellas que por la calidad de amparado pueden configurarse de acuerdo a la descripción típica contenida en los artículos correspondientes del Título XV de la Ley 599 de 2000, tampoco comprende el amparo otorgado, pérdidas de bienes o recursos que deban recuperarse por aplicación de la Ley 610 de 2000, tornando en consecuencia ineficaz la garantía. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 002

CONFORMACION DE INDICADORES DE GESTION

En el Formato de indicadores de gestión se establecen los correspondientes economía, eficiencia, eficacia, financiero y se insertan indicadores como *otros* siendo el primero y estos últimos los que evidencian relación directa con la gestión misional de la entidad, pues se refieren a legalizaciones y mejoramientos de vivienda. No existen indicadores sobre los proyectos de viviendas que se mencionan en el plan de acción, por lo que la construcción de indicadores resulta deficiente frente a las metas ya que dentro de los financieros la entidad se limita a establecer razones financieras lo que no encuentra coherencia con la matriz de indicadores que plantea la misma entidad. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 003

COMUNCACION OBJETIVOS MISIONALES

El los correspondiente al Plan Estratégico se exponen objetivos misionales tales como: Optimizar la capacidad de respuesta institucional, Optimizar los procesos estratégicos, Optimizar los procesos misionales, Optimizar los procesos apoyo, Fomentar redes de apoyo institucional, Maximizar el capital intelectual, Procurar un excelente clima organizacional, Procurar una plataforma tecnológica adecuada, Procurar un presupuesto que garantice la misión institucional; que por su connotación corresponden a objetivos de calidad antes que objetivos misionales. Estos objetivos generan incertidumbre respecto a la misión específica de la entidad debido a la debilidad en el control de la información que se genera a las partes interesadas. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 004

CONDENA EN PROCESO EJECUTIVO

En la vigencia auditada se encontró que CORIVIENDA había sido designada como administradora de un globo de terreno en donde hoy se erige el Barrio El Milagro y en el cual el señor Alberto Rodríguez Mendoza realizaba acciones de urbanizador hasta la intervención administrativa y toma de posesión realizada por la Superintendencia Bancaria quien entregara dicho inmueble a la entidad. En virtud de este hecho se interpuso proceso de rendición abreviada de cuentas por el señor Gustavo Rafael Rodríguez Bennett como heredero de aquel y en la cual la entidad resultó condenada por no realizar la rendición reclamada. Consecuencia de esta condena inicia proceso ejecutivo radicado 310 de 2007 seguido ante el Juzgado Segundo Civil de Circuito en donde se profirió mandamiento de pago que se hizo efectivo por valor total de \$ 4.239.450.932,73 M/Cte. afectando el presupuesto de la entidad, ya que se práctico e hizo efectiva medida cautelar de embargo y secuestro de las transferencias por concepto de impuesto predial unificado que recibía del Distrito, siendo el último pago realizado en mayo de 2010 y sin que hasta la fecha se haya interpuesto la respectiva acción de repetición contra los funcionarios responsables que omitieron la oportuna rendición de cuentas. **Hallazgo administrativo.**

HALLAZGO No. 005

COMUNICACIÓN DE INFORMACION EN LA PÁGINA WEB

Dentro de la verificación de la información que se presenta a los clientes en la página *web* se establece el informe de evaluación del MECI en donde el criterio de interpretación aparece como satisfactorio, por inversión en los rangos de calificación configurándose debilidad en el control de la información que se genera. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 006

INVITACION A PRESENTAR PROPUESTAS

En los contratos de prestación de servicios 001, 006, de 2009 no se deja evidencia de que se haya enviado invitación a presentar propuesta, lo que resta transparencia al proceso de contratación debido a la falta de claridad en la reglamentación del procedimiento establecido en el manual de contratación adoptado por la entidad. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 007

ESTIMACION RAZONADA DE LA CUANTIA

En los contratos 001, 006, de 2009 no se realizó estimación razonada de la cuantía de acuerdo a lo que establece el art. 4 del Decreto 2474 de 2008 lo que genera incertidumbre sobre la fijación del monto de la remuneración mensual reconocida a los contratistas de prestación de servicios debido a la falta de un acto administrativo o acápite en el manual de contratación que fije las cuantías y criterios a tener en cuenta para fijar el valor en este tipo contratos. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 008

INCORPORACION DE DOCUMENTOS EN CARPETAS DE CONTRATOS

En la carpeta de los contratos 167,177, 155, 028, 022, 021 no se encontró incorporada toda la documentación requerida que debe aportar el contratista, tales como certificaciones de experiencia, copia de la cedula, pagos de seguridad social ya que varios de estos documentos se encuentran adjuntos a las cuentas de cobro lo que evidencia debilidad la gestión documental debido a la aplicación deficiente de la archivo. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 009

FIJACION DE CRITERIOS DE DESEMPATE OBJETIVOS

En los contratos 037, 038, 039 y 040 de 2009 el punto 25 de los pliegos de condiciones establece como ultimo criterio de desempate la primera propuesta presentada lo que constituye una criterio sin ninguna técnica y que no ofrece una referencia de beneficio para la entidad en la selección del contratista como si lo sería el modelo del vehículo y lo que genera riesgo de transparencia frente al principio de selección objetiva. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 010

SUPERACION DEL TERMINO LIMITE DE ENCARGO

Se encuentra dentro del expediente de hoja de vida Resolución 003 del 4 de enero de 2010 y acta de posesión 001 de 2010 las cuales autorizan el encargo de la funcionaria como Jefe de la Oficina Asesora Jurídica código 115 grado 55 sin que exista evidencia del que la funcionaria reúna los requisitos establecidos en el Acuerdo 003 de 2006 en lo que respecta a titulo de especialización y experiencia relacionada contrariando lo establecido en dicho acuerdo y en el decreto 785 de 2005. Además el encargo otorgado se ha prologando más allá del termino de que

trata el inciso 3º del art. 24 de la ley 909 de 2004 debido a la falta de control en la gestión del talento humano configurándose una violación a dicha norma. **Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.**

HALLAZGO No. 011

ACTUALIZACIÓN FORMATOS

En las carpetas contentivas de las hojas de los funcionarios el formato único de hoja de vida y la declaración juramentada de bienes, en la vigencia 2009 no fue actualizada de acuerdo a lo estipulado en la ley 190 de 1995 debido a la falta de gestión administrativa del talento humano lo que genera incertidumbre sobre situaciones administrativas o legales predicables de los funcionarios adscritos a la planta de personal de la entidad. **Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.**

HALLAZGO No. 012

CONTROL EN SITUACIONES ADMINISTRATIVAS

En la revisión de las carpetas de hoja de vida de los funcionarios de planta se encontró que no existe aplicación correcta en el reconocimiento de las situaciones administrativas tales como permisos, vacaciones y comisiones en donde no da aplicación integral a las normas que regulan estas circunstancias debido a la falta de control en la gestión del talento humano lo que genera incorrecciones en el reconocimiento, pago y otorgamiento de los derechos y obligaciones que se desprenden de tales situaciones administrativas. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 013

DOCUMENTOS SIN FECHA COMPLETA DE CREACION

En las carpetas contentivas de los contratos se encontraron documentos generados por la entidad y por los contratistas que no tienen fecha completa de creación (se coloca mes y año solamente) debido a la falta de aplicación la norma técnica sobre gestión documental y la ley de archivos lo que resta transparencia al aplicación de términos del proceso contractual. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 014

CERTIFICACIONES DE INEXISTENCIA DE PERSONAL

En las carpetas de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el encargado de la gestión del talento humano no expide las certificaciones de inexistencia de personal en la planta de personal requerida para este tipo de contratación, generando falta de control en la gestión precontractual debido a la ambigüedad en el procedimiento establecido en manual de contratación. **Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.**

HALLAZGO No. 015

ESTIPULACION DE OBJETOS Y OBLIGACIONES EN CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS Y APOYO A LA GESTION.

En la minuta de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión suscritos en la vigencia 2009 se redactan cláusulas de objeto del contrato y obligaciones del contratista insertando en estas últimas la frase y *las demás que le asigne el jefe de la dependencia en la cual preste el servicio* lo cual genera incertidumbre sobre las actividades que dan cumplimiento al objeto del contrato y constituye riesgo de crear relación la laboral por posible subordinación. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 016

EVIDENCIAS DE SITUACIONES ADMINISTRATIVAS.

En las carpetas contentivas de las hojas de vida no deja evidencia del cumplimiento de las diferentes situaciones administrativas (pago de vacaciones, viáticos y gastos de viaje) que generan derechos a favor de los funcionarios de planta de la entidad lo que genera incertidumbre sobre la aplicación de las normas que regulan estas materias debido a la debilidad en la gestión administrativa del recurso humano. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 017

FALTA DE CALIDAD EN PLANTILLAS DE PISO

En la visita al proyecto Flor del Campo se encontró que las plantillas de las viviendas presentan un avanzado estado de deterioro lo que evidencia el incumplimiento del procedimiento técnico de la calidad que estas debían tener para estar acordes con el concepto de vivienda digna, lo que genera riesgos para la salud y la integridad de los habitantes debido a la humedad ascendente que presenta el lugar de construcción del proyecto y la falta de previa

impermeabilización que debió exigir la Interventoría de la entidad, lo que constituye un detrimento por la destrucción de las mismas equivalente al valor invertido en el ítem. **Hallazgo administrativo con alcance fiscal y disciplinario.**

HALLAZGO No. 018

DEFICIENCIAS TECNICAS EN PROYECTOS DE VIVIENDA.

En la visita técnica realizada a los proyectos de vivienda se determinó la existencia de deficiencias técnicas y conceptuales en las obras de los proyectos de vivienda que ejecuta la entidad tales como ubicación de postes en mitad de andenes, ubicación de registros sanitarios a las salidas de la viviendas, detalles en acabados de baños, entre otras, que generan inconsistencias en el desarrollo del proyecto debido a la debilidad en la labor de Interventoría y supervisión de los proyectos. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 019

MANEJO DE COSTOS AMBIENTALES EN PROYECTOS

En los proyectos de vivienda Huellas Alberto Uribe, Juan Pablo II, Villa Zuldany y Flor del Campo se encontró la ausencia de paisajismo y el deterioro progresivo de las obras de urbanismo y vías internas, incremento de maleza interna y circundante lo que genera factores de riesgo a la movilidad y focos de agentes patológicos que atentan contra la salud de los habitantes debido a la falta planeación y la implementación de medidas para mitigar tales riesgos. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 020

ABANDONO DE PROYECTOS DE VIVIENDA

En la vigencia auditada la entidad no gestiona la culminación los proyectos de vivienda Realidad de Mis Sueños y Ciudadela 1° de Agosto en Pasacaballos las cuales se encuentran en estado de abandono lo que genera deterioro de las estructuras y obras de urbanismo y en consecuencia aumento de los costos debido a la acción que la intemperie ocasiona en estas obras inconclusas por la falta de gestión jurídica y financiera para terminar los proyectos. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 021

CARTILLA DE AUTO CONTRUCCION

Los proyectos de vivienda que desarrolla la entidad se erigen bajo el concepto de viviendas progresivas, sin embargo no se encontró evidencia que la entidad desarrollara y entregara a los beneficiarios de las viviendas la cartilla de autoconstrucción necesaria en estos tipos de proyectos, lo que genera que los propietarios realicen modificaciones a las estructuras, sin cumplimiento de normas, invadiendo espacio público y otros errores técnicos debido a la ausencia de dicha cartilla. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 022

DETERIORO DE OBRAS DE URBANISMO EN PROYECTOS NO ENTREGADOS

En la vigencia auditada la entidad había terminado el 100% de las obras de urbanismo en la mayoría de los proyectos de vivienda que se encontraban en ejecución, sin embargo las obras de urbanismo tales como vías, andenes y bordillos presentan evidente deterioro debido al paso de vehículos pesados lo que genera necesidad de adecuación de estas obras debido a la falta de planeación y establecimiento adecuado de centros de acopio de materiales. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 023

APLICACIÓN NORMAS POT

En los proyectos de vivienda que reporta la entidad dentro del programa habitabilidad se encontró que estos presentan ausencia de paisajismo y deficiencias en la aplicación de la norma del POT en cuanto al porcentaje de las zonas verdes de las urbanizaciones debido a la debilidad en las labores de supervisión e Interventoría. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

HALLAZGO No. 024

VIA DE ACCESO PROYECTO DE VIVIENDA

En la vigencia auditada se culminó el proyecto denominado Villa Zuldany, sin embargo se encontró que este no cuenta con una vía de acceso puesto que se encuentra circundada por predios privados siendo uno de estos los utilizados por los habitantes de la urbanización para el acceso al exterior y ruta de buses, lo que genera inconvenientes con los propietarios de tales predios debido a la deficiente

planeación y gestión en el desarrollo del dicho proyecto. **Hallazgo administrativo sin alcance.**

4.2. Presupuestal, contable y financiera.

Para la vigencia 2009, CORVIVIENDA conforme al decreto 111 de 1996, decreto 0568 de 1996 y el Acuerdo Distrital 044 de 1998 y demás normas concordantes, aprobó el presupuesto de ingresos y gastos, mediante acuerdos 001 de Enero de 2009, el cual presentó una asignación de dieciséis mil quinientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$16.579.314.241), sustentado en el Decreto 981 de Diciembre de 2008.

4.2.1. Presupuesto de Ingresos

Se aprobó un presupuesto inicial de ingresos por valor de dieciséis mil quinientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$16.579.314.241), se hicieron adiciones por valor de nueve mil ciento cincuenta y un millón seiscientos noventa y ocho mil ochocientos treinta y seis pesos moneda corriente (\$9.151.698.836), y reducciones por valor de seis mil doscientos millones de pesos moneda corriente (\$6.200.000.000), quedando una apropiación definitiva de diecinueve mil quinientos treinta y un millón trece mil setenta y siete pesos moneda corriente (\$19.531.013.077), de lo cual se recaudó la suma de dieciocho mil ciento treinta y un millón novecientos noventa y siete mil novecientos tres pesos moneda corriente (\$18.131.997.903), correspondiente al 92,84%.

La fuente principal de ingresos está constituida por el Impuesto Predial, el cual tuvo una asignación definitiva de diez mil trescientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$10.379.314.241), con una participación del 53,14% del total de los ingresos, este mismo rubro presentó un recaudo de ocho mil novecientos ochenta millones doscientos noventa y nueve mil sesenta y siete pesos moneda corriente (\$8.980.299.067) correspondiente al 86,52% de lo proyectado.

4.2.2. Presupuesto de Gastos

En el 2009 el presupuesto de Gastos presentó una asignación inicial de dieciséis mil quinientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$16.579.314.241) y modificaciones por dos mil novecientos cincuenta y un millón seiscientos noventa y ocho mil ochocientos treinta y cinco pesos moneda corriente (\$2.951.698.835), dando como resultado una apropiación definitiva de diecinueve mil quinientos treinta y un millón trece mil setenta y seis pesos moneda corriente (\$19.531.013.076), ejecutándose en diecisiete mil cuatrocientos veintinueve millones seiscientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos veintisiete pesos con setenta centavos (\$17.429.649.427,70),

correspondiente al 89,24%, del total apropiado.

En la vigencia se establecieron reservas presupuestales por valor de tres mil doscientos treinta y siete millones quinientos noventa y ocho mil doscientos veintidós pesos moneda corriente (\$3.237.598.222) y cuentas por pagar por valor de doscientos cuarenta y cinco millones novecientos dos mil ochocientos ochenta y cinco pesos moneda corriente (\$245.902.885).

La ejecución presupuestal de Gastos de la entidad se vio afectada en cuatro mil millones de pesos moneda corriente (\$4.000.000.000.00), producto de una condena judicial a CORVIVIENDA, del proceso 310 del 2007, con mandamiento de pago de 21 de Febrero del 2008, afectando la inversión de CORVIVIENDA, porque este valor se fue descontado directamente de las transferencias de la Alcaldía.

4.2.3. Contable y Financiera

Corresponde al análisis al sistema contable desde un punto de vista normativo y financiero, tomando como base el sistema de contabilidad, para determinar la gestión financiera de la entidad en la vigencia auditada.

El sistema de contabilidad implementado por la entidad, atiende lo determinado por el Régimen Contable Público Colombiano, respecto al registro de los libros, elaboración de informes, estados financieros, así como el diligenciamiento de los comprobantes de contabilidad. No obstante, existe un error de codificación de una cuenta perteneciente al grupo de efectivo, lo cual será analizado detalladamente en los párrafos subsiguientes.

También se determinó, que para la vigencia 2009 CORVIVIENDA cumplió con la obligación de reportar la información financiera, control interno, presupuestal y de tesorería a la Contaduría General de la Nación en el sistema CHIP, a excepción del segundo trimestre, correspondiente al periodo Abril-Junio, el cual no fue reportado.

Por último, al analizar la pagina web de la entidad se determinó que esta no está publicando la información financiera que produce, de igual manera, no lo está publicando en las dependencias de la entidad, contraviniendo el régimen de contabilidad pública, manual de procedimientos contables, titulo 3, capitulo 2, numeral 7.

“El representante legal debe garantizar la publicación de los estados contables básicos certificados, junto con la declaración de la certificación, en las dependencias de la respectiva entidad, en un lugar visible y público. Cuando sean dictaminados, deben ir acompañados del respectivo dictamen del revisor fiscal.

Lo anterior, sin perjuicio que las entidades contables públicas, de acuerdo con las disposiciones legales, deban publicar mensualmente estados contables intermedios, que para este efecto se trata del Balance General y el Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental.”

4.2.3.1 Estados Contables

Estos están conformados por las clases de Activo, Pasivo y Patrimonio, cuyos saldos fueron tomados fielmente de los libros, sin embargo se destacan algunos hechos dignos de ser corregidos, a fin de mejorar la gestión financiera de la entidad.

1. Activo

Los activos de la entidad ascienden a veintiséis mil ochocientos siete millones trescientos noventa y tres mil noventa y nueve pesos (\$26.807.393.099), presentando una disminución del 5,40% respecto al periodo anterior, a continuación se destacan aspectos relevantes de los grupos que conforman esta clase.

11 Efectivo

Presenta a diciembre 31 de 2009 un saldo de tres mil novecientos setenta y un millón quinientos cincuenta mil seiscientos cuatro pesos con veinte centavos moneda corriente (\$3.971.550.604,20), equivalente al 14,82% del total de los activos, presentando un decremento respecto a la vigencia anterior de -51,06%, este grupo está conformado por la cuenta Depósito en Instituciones Financieras.

1110 Deposito en Instituciones Financieras

De acuerdo al balance a diciembre 31 de 2009, esta cuenta presenta un saldo de tres mil novecientos setenta y un millón quinientos cincuenta mil seiscientos cuatro pesos con veinte centavos moneda corriente (\$3.971.550.604,20) de los cuales tres mil ochocientos sesenta y cuatro millones ochocientos ochenta y nueve mil trescientos veintiún pesos con once centavos moneda corriente (\$ 3.864.889.321,11) corresponde a un contrato fiduciario suscrito entre Corvivienda y la fiduciaria Tequendama, el cual está compuesto por las subcuentas:

11100505	11100601	11100603	11100613	11100615	11100617	11100624	11100632
11100633	11100634	11100655	11100667	11100677	11100680	11100684	11100685
11100697	11100698	11100699					

Al pertenecer a un encargo fiduciario, estas no deben ser registradas en la cuenta 1110, sino en la cuenta 1424 Recursos entregados en administración, como lo

determina el Régimen de contabilidad pública, en el libro II, título I, capítulo I, numeral 3 “CUENTAS Y SUBCUENTAS” y en el capítulo 2 “DESCRIPCIONES Y DINAMICAS”

Además al revisar los informes de fideicomiso presentado por GNB Sudameris encontramos que varias de las conciliaciones no presentan extracto bancario.

Al comparar los auxiliares, las conciliaciones y el balance suministrado por la entidad, la subcuenta 11100633 presenta saldos diferentes, el auxiliar presenta un saldo de ciento noventa y cinco millones trescientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintinueve pesos con noventa y nueve centavos moneda corriente (\$195.388.429,99), mientras en el balance y las conciliaciones presenta un saldo de doscientos diecisiete millones cuatrocientos once mil trescientos treinta y siete pesos con noventa y nueve centavos (\$217.411.337,99), ocasionando una subvaloración de veintidós millones veintidós mil novecientos ocho pesos moneda corriente (\$22.022.908.00).

Por último, en el análisis efectuado a la cuenta 1110, para la vigencia 2009, se pudo establecer que veintisiete cuentas 27 cuentas no se encuentran conciliadas.

14 Deudores

Este grupo presenta a Diciembre 31 un saldo de cuatro mil novecientos setenta y dos millones ochocientos setenta y seis mil ciento ochenta y seis pesos con veintiún centavos moneda corriente (\$4.972.876.186,21), mostrando una disminución del 59,99% respecto al periodo anterior y tiene una participación dentro de los activos del 18,55%.

16 Propiedades, planta y equipo

La propiedad planta y equipo tiene una participación del 41,91% del total de los pasivos y presenta un saldo de once mil doscientos treinta y cinco millones seiscientos treinta y nueve mil cuarenta y tres pesos con cincuenta y nueve centavos moneda corriente (\$11.235.639.043,59), mostrando un incremento del 295,99% con respecto a la vigencia anterior.

2 Pasivos

Esta clase presenta un saldo de cinco mil setecientos cincuenta millones seiscientos veintisiete mil ochocientos cinco pesos con once centavos (\$5.750.627.805,11), dentro de estos se encuentra la cuenta 2460 con un saldo de cuatro mil ciento veintiún millón trescientos cuarenta y seis mil trescientos cuatro pesos moneda corriente (\$4.121.346.304), correspondiente al 85, 25% del total de los pasivos y responden en su mayoría a una sentencia judicial en contra de CORVIVIENDA en la vigencia anterior.

HALLAZGO No. 025

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, título 3, capítulo 2, numeral 7. **Hallazgo administrativo sin alcance**

HALLAZGO No. 026

CLASIFICACION CONTABLE ERRONEA

El 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**

HALLAZGO No. 027

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**

HALLAZGO No. 028

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 ninguna 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**

4.3. Línea de Gestión

La gestión de CORVIVIENDA estuvo enmarcada como quedó dicho en las estrategias **Objetivo Estratégico 1: Superar la pobreza extrema y la exclusión social; Estrategia 1. El Plan de Emergencia social-PES Pedro Romero**

Programas: Habitabilidad y Objetivo Estratégico 5: Construir una ciudad para soñar, **Estrategia 1:** Ciudad a Escala Humana, **Macroproyectos Urbanos Para Garantizar Una Vida Digna:** Plan de manejo integral del Cerro de La Popa, Ciudad Bicentenario del Plan de Desarrollo del actual gobierno distrital.

La comisión realizó vistas a los proyectos de vivienda de interés social que centran la gestión misional de la entidad y desarrollan en alto porcentaje el programa *habitabilidad*, de esta inspección ocular se concluyó en forma general el alcance de la gestión y participación del distrito a través de CORVIVIENDA en el desarrollo de estos proyectos.

Sabemos que la base de todo plan de ordenamiento, es el **territorio** sobre el cual se ejecuta el estudio para la planificación de las ciudades, en concordancia con la naturaleza. Desde la llegada de esta administración al poder se le pidió que ordenara la revisión del POT, porque es conocido que el desarrollo de zonas de viviendas de estrato 5 y 6, como la zona norte, se hizo sobre manglares, y zonas de relleno sin ninguna contemplación, y por otra parte la falta enorme de viviendas para los pobres y más necesitados presionaban la necesidad de tener una zona que reuniera las condiciones para la construcción de estas soluciones VIS y VIP.

Por otro lado, el Ministerio del Medio Ambiente con su Plan Nacional de Viviendas, por el programa presidencial hacen que esta decisión se tomen sin la previa revisión requerida, de esta manera, se localiza un asentamiento de viviendas sobre un área que el POT, contempla como zona de riesgo y protección ambiental y rural, por ser esta una amplia zona de inundación de los arroyos que descienden de sus alrededores. Los PONCAS o planes de ordenamiento de las cuencas ambientales, exigen que al momento de establecer un área de crecimiento sea estudiado y respetado el territorio sobre el cual se planifica un crecimiento urbano (Ley 388 POT) para evitar un detrimento irreversible y daño al ecosistema de las ciudades. Por aquello del recalentamiento global estas zonas son las más importantes, porque estas mitigan el impacto de calor sobre la tierra y la naturaleza que la rodea. **Flor del Campo, Colomiaton** y hoy **Ciudad del Bicentenario** están localizados en una zona denominada de los Pozones, que es una depresión de los arroyos de Chiricoco y otros de este sistema hídrico local, con las consecuencias de ser siempre inundados o simplemente destruido este tejido hídrico de tanta importancia para el Distrito. Por esta razón, a lo largo del recorrido de las visitas a estos sitios siempre se encontró que el tema de inundaciones, calles destruidas, paredes, pisos y patios cargados de gran cantidad de agua, son un fenómeno natural en esta zona donde estas construcciones están condenadas a ser lentamente deterioradas en el corto plazo, pues la humedad en estos muros jóvenes es uno de los elementos patológicos más destructivos, que existen en la naturaleza. Un aspecto que no se entiende, es el permiso que concede el Ministerio del Medio Ambiente al considerar esta zona apta para las viviendas.

Construir sobre estas zonas inundables es más costoso y más peligroso, pues para mitigar el daño hay que construir: lagos, canales y calles con niveles especiales hacia los canales pero los antecedentes en la ciudad de Cartagena, un canal que se haya diseñado con la capacidad necesaria para conducir estas aguas sin inundar los barrios que encuentren a su paso.

Este concepto es general para todos estos asentamientos de viviendas VIS y VIP, y es claro que esta es la razón por la que hoy estas urbanizaciones presentan el urbanismo en alto grado de deterioro. Huellas Alberto Uribe y Juan Pablo 2 sufren este deterioro por la alta presión de las aguas que existen en estos humedales que destruye con facilidad la carretera de estos barrios al paso de un vehículo de gran peso. Por lo tanto, debe revisarse en la contratación las especificaciones técnicas de estos contratos y así asumir el sobre costo de estos diseños y entregarle a estas poblaciones, calles dignas de fácil movilidad y no esperar que el verano llegue.

Sobre el Proyecto Flor del Campo se debe indicar que no obstante haberse realizado la terminación de las últimas doscientas quince (215) viviendas de mil veintisiete (1027) programadas para población reubicada. En la visita de campo realizada por el equipo auditor y con base en el informe de Interventoría correspondiente se determina que solo se realizaron un mil (1000) VIS de las un mil veintinueve (1029) que constituía originalmente el proyecto en viviendas tipo I.

De acuerdo a la memoria técnica del proyecto se trata de soluciones de vivienda VIS tipo I para desarrollo progresivo en un solo piso, con un área de 27.14M² y consta de un pequeño salón comedor cocina, una alcoba, un baño y sus respectivos aislamientos. En la práctica de la visita se verificó que no se entregó, ni existe evidencia que se haya realizado cartilla de construcción para la ampliación de este tipo de proyecto progresivo, siendo un requerimiento que impone la aplicación de las normas técnicas de autoconstrucción vigentes. Dejando a criterio de los propietarios, las modificaciones futuras y generando riesgos tales como el que se encontró en la vivienda B11A 21 donde se retira la viga de amarre que soporta la pared superior de la cubierta dejándola débil y con tendencia a desmoronarse (ver anexo fotográfico)

En la visita de campo se encontró que las áreas de bordillo para confinamiento de paisajismo fueron elaboradas en mampostería según archivo fotográfico (figuras 3 y 4) cuando lo normal es que se construyan en concreto, lo que evidencia la contradicción entre el informe de Interventoría y la obra realizada, generándose una inconformidad entre lo ejecutado y lo recibido. En las viviendas seleccionadas en forma aleatoria en la visita la comisión determinó que ninguna de las viviendas cuenta con piso esmaltado según se demuestra en el archivo fotográfico adjunto (figuras 5 a 8 del archivo fotográfico)

Otra observación que se detectó es el alto deterioro de las placas de piso, debido a la falta de una protección impermeabilizante o plástico para protección de la humedad ascendente de esta zona, porque estos son los antiguos humedales del Arroyo de Matute. Este elemento patológico que presentan los pisos destruye rápidamente la plantilla, por lo cual, se evidencia una destrucción rápida (ver anexo fotográfico) lo que evidencia debilidad en el control y seguimiento en la ejecución de los programas de ejecución. Este elemento patológico es un factor de incidencia en potenciales enfermedades respiratorias en una población con gran cantidad de menores de edad, motivo por el que la omisión puede generar acciones legales contra la entidad, generando riesgo de detrimento por condenas a eventuales indemnizaciones.

En la visita se verificó que las casas construidas no cuentan con pañete alguno, pues el frente está bañado en graniplaz de colores rojo y amarillo con una pared alisada como base para este acabado, sin embargo, los interiores no muestran pañete en ninguna parte, lo que permite que el agua pase de afuera hacia adentro humedeciendo estos muros y presentando una patología destructora como se verifica en el archivo fotográfico (figuras 9 a 11). La parte posterior de la vivienda presenta un alero muy corto en la cubierta que por falta de un redoblón, que es lo normal en este tipo de obras, permite que el agua siga haciendo daño e incomodando a los habitantes. Lo que evidencia la falta de control en la ejecución de las soluciones de vivienda.

Según se establece en la ficha técnica del proyecto y se corrobora en el informe final de Interventoría del proyecto, las casas tienen un área construida de 27,14M² lo que contradice el Decreto 0971 de 2001, art 220: **“UNIDAD BÁSICA PARA LA VIVIENDA. Los tipos de vivienda podrán constituirse a partir de una unidad básica compuesta por un espacio múltiple y un espacio para sanitario, lavamanos y ducha, con las siguientes áreas mínimas: Residencial Tipo A: (unifamiliar y bifamiliar) Unidad básica: 30 metros cuadrados.”**

El plano general del proyecto se observa que las áreas verdes y espacios recreativos no cumplen con lo establecido en el artículo 225 del Decreto 0971 de 2001 que estipula: **“ESPACIOS RECREATIVOS. Todas las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliares deberán contar con espacios para recreación de uso comunitario, cubiertos o al aire libre, a razón del cinco por ciento (5%) del índice total de construcción permitido en cada una de las áreas de actividad residencial. (Área mínima: 80M² ochenta metros cuadrados).”**

Otro aspecto del proyecto Flor del Campo es que existen residencias que se encuentra deshabitadas desde hace varios meses, incluso años, o bien que fueron arrendadas o vendidas por sus beneficiarios sin que exista evidencia de gestión por parte de CORVIVIENDA para asumir esta problemática, no obstante, existe evidente demanda de soluciones de vivienda por parte de población en situación de desplazamiento o alto riesgo.

Habitabilidad se estipularon once (11) metas específicas de las cuales seis (6) son los que hacen referencia a los proyectos de vivienda Flor del Campo (construcción de 1029 VIS), Juan Pablo II (Construcción de 407 soluciones de vivienda para desplazados), Villa Zuldani (Construcción de 69 viviendas), Ciudadela 1° de Agosto de Pasacaballo (Construcción de 50 VIS), Huellas Alberto Uribe (Construcción de 172 VIS para discapacitados) y Realidad de Mis Sueños (Construcción de 30 VIS); de estas metas sólo dos (2) fueron cumplidas en su totalidad dentro de la vigencia: Proyectos Flor del Campo y Villa Zuldani.

Dentro de este mismo programa se encuentra la meta en Proyectos Productivos Comunitarios: Cincuenta (50) personas capacitadas y dotadas Microcréditos, en la cual se realizaron la capacitación a un número superior jefes cabeza de hogar del planeado en temas como empresas familiares, blockeras, entre otras. Los microcréditos fueron concedidos por Corporación Acción por Bolívar (Actuar por Bolívar), a los beneficiarios capacitados cumpliéndose de esta manera el 100% de la meta.

En este programa se incluyen tres metas para Mejoramiento de Vivienda: Ejecución de cuatrocientos cincuenta mejoramientos a través de la unión temporal Solting-Corvivienda; Ejecución de un mil (1.000) Mejoramientos a través de la bolsa saludable y construcción en sitio propio de cuarenta (40) soluciones de vivienda a través del convenio Argos-Corvivienda, de estas metas la primera y la tercera se cumplieron en un 100% mientras que la segunda no tuvo ejecución alguna. Para un total de dos (2) metas cumplidas en la vigencia.

Finalmente, en desarrollo del programa Habitabilidad, la entidad estipuló el proyecto de Legalización de Predios, fijando como meta legalizar tres mil (3.000) predios en la ciudad. La gestión de la entidad en esta meta alcanzo la legalización de tres mil noventa (3090) legalizaciones superando la meta con un cumplimiento del 103%.

De lo anterior, se estableció que de las metas del programa *habitabilidad* se cumplieron cuatro (4) en forma completa. Es de anotar que a la fecha de la realización de la auditoria las VIS del proyecto Huellas Alberto Uribe se encontraban totalmente construidas y el Proyecto Juan Pablo II en pos de terminación de las ultimas manzanas del mismo. En consecuencia la evaluación con corte a 31 de diciembre del indicador de eficacia en programa habitabilidad es de cinco (5) metas cumplidas sobre once (11) que constituyen el programa para una calificación parcial de cuarenta y cinco (45) puntos.

El otro programa que comprende la acción misional de la entidad de acuerdo al Plan de Desarrollo del Distrito es el comprendido en el Objetivo Estratégico 5. Macroproyectos Urbanos. Dentro de este se contempla el Macroproyecto Ciudad Del Bicentenario, que establece como meta de la vigencia un mil quinientas

(1.500) viviendas nuevas construidas. En la vigencia auditada solo se construyeron ciento cuarenta y cinco (145) viviendas de la Primera Etapa, siendo beneficiarios de estas viviendas ciento diecinueve (119) familias correspondientes a la Resolución expedida con base en la población de reasentamientos zonas de riesgo no mitigable y veintiséis familias de la Resolución que cobija a Desplazados.

Otro proyecto que constituye una meta del plan de acción formulado por la entidad y que integra este programa corresponde al Banco de Tierra, consistente en habilitar quince (15) hectáreas, esta meta se cumple en su totalidad y se supera gracias a que se logró recuperar por parte de la entidad el lote denominado Doña Manuela que tiene un área aproximada de 18Ha.

Dentro del programa Macroproyectos Urbanos, se establece y adopta en el Plan de Acción el Plan de Manejo Integral del Cerro de la Popa siendo la meta la reubicación de un mil (1.000) hogares, con corte a 31 de diciembre de 2009 se reubicaron setecientos siete (707) hogares en el proyecto Flor Del Campo, lo que arroja una meta cumplida en el 70,7%.

Finalmente, se establece un proyecto de monitoreo dentro del programa Macroproyectos Urbanos consistente la Planificación Seguimiento y Control Política de Vivienda, en el que se establece como meta preinscribir cinco mil (5.000) hogares en las bases de datos VIS VIP, la cual es cumplida en un 100% en la vigencia.

De estas cifras y el análisis técnico inicial se determina que la gestión de la entidad se centró en los objetivos misionales, pero con deficiencias en la calidad y la correcta planeación en lo que respecta los proyectos de vivienda que desarrolla.

4.4. Análisis de la Información Reportada en la Cuenta Fiscal

De acuerdo a lo establecido en la Resolución Reglamentaria 029 del 19 de febrero de 2009 el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital hace parte de los sujetos de control incorporados en el Nivel Descentralizado, del Sector Infraestructura, con obligación de rendir cuenta en los términos establecidos en la Resolución Reglamentaria 027 del 27 de enero de 2009.

Bajo estos parámetros se analizó la rendición de cuenta presentado por el sujeto de control, verificando los formatos obligatorios de acuerdo al SIA, conforme a lo establecido por la CDC. La entidad presenta los formatos requeridos: H02_F11, H02_F11A, H02_F11A1, H02_F11B, H02_F11C, H02_F11D, H02_F1, H02_F12, H02_F12A, H02_F14, H02_F16, H02_F17, H02_F17A, H02_F17B, H02_F18, H02_F19, H02_F2, H02_F20, H02_F21, H02_F22, H02_F2A, H02_F3, H02_F33, H02_F34, H02_F37, H02_F38, H02_F3A, H02_F4, H02_F5, H02_F5A, H02_F6, H02_F6A, H02_F7, H02_F8, H02_F8A, H02_F9, H02_F24A y H02_F11E_1, los

cuales cuentan con varios documentos relativos a la terminación de los componentes de la plataforma estratégica, así como documentos e imágenes soportes de los formatos, entre ellos, lo que soportan modificaciones al presupuesto.

En la cuenta se encuentran y verifica el diligenciamiento de los formatos pólizas de aseguramiento, plan de compras, planes de acción, informe de ejecución del plan de inversión, indicadores de gestión, ejecución presupuestal de gastos, contratación, recursos, talento humano, quejas, reclamos y peticiones.

Se consultó la fuente de ingresos del punto de control para la ejecución de la contratación relacionada así como de las diferentes gestiones en materia de vivienda de interés social que tiene asignada misionalmente, encontrando que estos recursos corresponden a los que recibe el Distrito de Cartagena como rentas propias (IPU), del S.G.P. y regalías por un valor global de diecisiete mil seiscientos dos millones setecientos veintiún mil setecientos setenta pesos moneda corriente (\$17.602.721.770).

En la cuenta se encuentran los formatos pólizas de aseguramiento, plan de compras, planes de acción, informe de ejecución del plan de inversión, indicadores de gestión, ejecución presupuestal de gastos, contratación, recursos, talento humano, quejas, reclamos y peticiones. Sin embargo el formato correspondiente al PAC de la vigencia (H02-F20-RC) aparece con leyenda no aplica.

Se consultó la fuente de ingresos del sujeto de control para la ejecución de la contratación relacionada, así como de la diferentes gestiones en materia de vivienda de interés social, macroproyectos urbanos, legalizaciones de predios entre otras actividades misionales que tiene asignadas que estos recursos corresponde a los que recibe del Distrito de Cartagena como I.C.L.D., del S.G.P. y regalías. No existe dato exacto del monto que corresponde a subsidios para vivienda, pues solo se desglosa subsidios a desplazados. Las transferencias para inversión ascendieron en el 2009 a un valor global inicial de catorce mil ciento dos millones setecientos veintiún mil setecientos setenta pesos moneda corriente (\$14.102.721.770).

En el Formato de indicadores de gestión H02-F0-RC se establecen los correspondientes como son: economía, eficiencia, eficacia, financiero y se insertan indicadores como *otros*, siendo esto los que evidencian relación directa con la gestión misional de la entidad, pues se refieren a legalizaciones y mejoramientos de vivienda. No existen indicadores sobre los proyectos de viviendas que se mencionan en el plan de acción, por lo que la construcción de indicadores es deficiente.

El equipo auditor procedió a consultar el plan de acción reportado por la entidad en la vigencia 2009 encontrando que el formato H02-F8A-RC y verificó que en

este se relacionan como actividades relacionadas con la función del sujeto de control:

1. Habitabilidad:

- Proyecto Flor del Campo *Terminación de las últimas doscientas quince (215) viviendas de un mil veintisiete (1027) programadas para población reubicada*; Proyecto Juan Pablo II *Construcción de cuatrocientas siete (407) viviendas para Desplazados*; Proyecto Villa Zuldany *Intervención de sesenta y nueve (79) viviendas*; Proyecto Ciudadela Primero de Agosto de Pasacaballo *Construcción de cincuenta (50) VIS*; Proyecto Huellas Alberto Uribe *Construcción de ciento setenta y dos (172) VIS*; Proyecto Realizad de mis Sueños *Construcción de treinta (30) VIS*.
- Mejoramiento de vivienda, ejecución de cuatrocientos cincuenta (450) mejoramientos a través de la unión temporal SOLTING CORVIVIENDA; Ejecución de un mil (1.000) Mejoramiento a través de la bolsa saludable; construcción en sitio propio de cuarenta soluciones de viviendas a través del convenio ARGOS-CORVIVIENDA;
- Proyectos Productivos comunitarios, cincuenta (50) personas capacitadas y dotadas Microcréditos
- Legalización de predios, legalizar tres mil (3.000) predios en la ciudad.

2. Macroproyectos urbanos:

- Macroproyecto Ciudad del Bicentenario un mil quinientas viviendas nuevas construidas (1.500).
- Banco de Tierra (Habilitar quince hectáreas)
- Plan de Manejo Integral del Cerro de la Popa, Reubicación de un mil (1.000) hogares
- Planificación Seguimiento y Control Política De Vivienda (Mantener actualizada las bases de datos VIP VIS)

Respecto del plan de acción de la vigencia 2009 el sujeto de control en el Formato: H02_F8A - Planes de Acción u Operativos Ejecutados H02-F8-RC y H02-F8A-RC el equipo auditor corroboró que se estipula como porcentaje de avance del periodo la gestión realizada por la entidad en cada uno de ellos, con algunas excepciones en cuanto a metas.

La comisión determina que los formatos H02-F12-RC (Informe Plan de Inversión) y H02-F12A-RC (Informe Plan de Inversión Ejecutado) y el formato H02-F23-RC (Proyectos de Inversión) presentan correlación con la información del formato de contratación (H02-F24-RC) de acuerdo a las resoluciones reglamentarias de la rendición de cuentas de la CDC.

En Formato: H02_F17 - Ejecución Presupuestal de Gastos se encuentra el rubro C30201061005011301, C30285061005011302 MACROPROYECTO URBANOS CIUDAD DEL BICENTENARIO y C10239061005011301 ERRADICACION POR RIESGOS PLAN MANEJO INTEGRAL CERRO DE LA POPA que de acuerdo al valor liquidado en el Decreto 0981 del 29 de diciembre de 2008 para este rubro fue destinado el valor de cinco mil trescientos millones de pesos moneda corriente (\$ 5.300), verificándose a través de requerimiento el soporte de la reducción que afecto a este rubro.

Con base en lo anterior, y fundamentada en la revisión documental realizada en el trabajo de campo la comisión determina que la información de la cuenta fiscal presentada por la entidad soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas por los responsables del erario durante la vigencia 2009.

4.5. Evaluación y calificación del Sistema de Control Interno

Según se verificó en la cuenta fiscal CORVIVIENDA tiene implementada una misión, visión y objetivos institucionales acordes con su finalidad legal. El Manual de Funciones y Competencias laborales se revisó y ajustó según las necesidades del servicio por un equipo técnico de apoyo mediante la resolución No 313 de diciembre del 2009, de igual forma, mediante actos administrativos se adoptaron los Manuales de Interventoría, Buenas prácticas ambientales, de Contratación, de Presupuesto y de procesos contables. El mapa de proceso y la estructura organizacional están orientados hacia una organización por proceso, determinando la interacción, la interdependencia y relación causa efecto de la gestión institucional. Teniendo como marco el Plan de Desarrollo Distrital se formuló el Plan de acción de la Entidad, permitiendo el monitoreo de los fines u objetivos institucionales y el logro de los objetivos. La Entidad cuenta con un Plan Anual Mensualizado de Caja (PAC), que permite conocer las metas planificadas por año para cumplir con los ingresos y gastos de la Entidad. No se han realizado estudios e investigaciones para identificar las necesidades de capacitación y preparar y presentar el Plan Institucional de Capacitación, los programas de inducción, re inducción, estímulos y evaluación del desempeño para el Talento Humano de la Entidad.

En la Entidad no se han identificado los factores de riesgo internos y externos, las amenazas que ocasionan los externos y las debilidades que ocasionan los internos, la medición del impacto y la probabilidad de ocurrencia. Las Políticas de Operación se encuentran detalladas en los manuales de procedimientos. Dentro de las políticas tenemos: Trámites, Horarios de funcionamiento, requisitos legales y pasos a seguir para una actividad. Existen controles preventivos y correctivos en cada uno de los procedimientos. La Entidad cuenta con una matriz de indicadores de gestión los cuales se encuentran determinados en la cuenta fiscal. Se actualizó el procedimiento de certificación VIS mediante resolución No 253 del 27 de octubre. Se creó la página WEB de la Entidad con el fin de mantener informada a

la comunidad acerca del avance de los proyectos VIS en la Ciudad y la forma como pueden acceder a ellos. Existe un Plan de comunicación organizacional y de comunicaciones. Se detecta que aún existen debilidades en la implementación de sistemas, incluso en puntos comunes con el SGC.

Documentos que se verificaron en el trabajo de campo:

- Manual de Procesos y Procedimientos
- Mapa de Procesos
- Manual de funciones
- Código de ética.
- Código de Buen Gobierno
- Plan de Compras 2008 - 2009.
- Manual de Gestión de calidad.
- Manual de Contratación.

Algunos actos administrativos que se expidieron para la implementación del Sistema de Control Interno y SGC.

- Resolución N° 081 de 2008 de CORVIVIENDA, “Por la cual se aprueba y ordena la Implementación de los manuales de procesos y procedimientos y el Manual de Gestión de Calidad”
- Resolución 080 de 2008 de CORVIVIENDA, “Por la cual se adopta el Código de Ética”
- Resolución 079 de 2008 de CORVIVIENDA, por la cual se adopta el Plan Estratégico de CORVIVIENDA 2008-2011.
- Resolución No. 078 de 2008 de CORVIVIENDA, "Por medio del cual se adopta el Código de Buen Gobierno”
- Resolución No 313 de diciembre del 2009 se revisó y ajustó según las necesidades del servicio El Manual de Funciones y Competencias laborales.

El estado general del Sistema de Control Interno es considerado adecuado, con una calificación del 69 lo que lo ubica en un nivel de riesgo medio.

4.6. Componente Ambiental

A. INSUMOS:

- Formato Sistema de Gestión Ambiental
- Rendición de la Cuenta

- Informe de Gestión de la entidad
- Oficio 1135 de fecha 17 de septiembre de 2010

DESARROLLO

En la conclusión del oficio 1135 de fecha 17 de septiembre de 2010, la firma Ambiente y Diseño CIA S en C, asesora de CORVIVIENDA, afirma que se deben introducir acciones de implementación y seguimiento de los planes de manejo ambiental de cada uno de los proyectos de vivienda adelantado por la entidad; para ello se deben tomar medidas inmediatas y correctivas, de carácter integral en la gestión ambiental; porque no existe ninguna clase de medidas ambientales aplicadas a los proyectos, no se realizan, ni se ejecutan planes de manejo ambiental, así como tampoco se ha implementado el manual de buenas prácticas ambientales, dando como resultado el no cumplimiento de las normas ambientales vigentes.

Como recomendaciones del contrato suscrito con la firma Ambiente y Diseño CIA S en C. N° 267 del 2.009, cuyo objeto contractual es la asesoría para la implementación y seguimiento de los planes de manejo ambiental de los proyectos de vivienda nueva se recomienda:

1. La implementación de un sistema de gestión ambiental (SGA) que tenga los siguientes elementos:

- Establecer responsabilidad de la gestión ambiental como un compromiso de carácter gerencial, credibilidad y peso dentro de los empleados de la entidad, formalizada y en permanente operación.
- Establecer planes de acción ambiental, como resultado de procesos de planeación institucional, de la aplicación de los planes de manejo ambiental y del cumplimiento de la normatividad ambiental.
- Conformar un equipo de trabajo encargado de la implementación de los planes de acción ambiental, con suficiente capacidad operativa e idoneidad profesional.
- Establecer procedimientos claramente definidos con indicadores que permitan la evaluación y seguimiento.
- Establecer un sistema de información ambiental centralizado de manera que asegure el control de la ejecución de los planes de acción ambiental.
- Implementar programas de capacitación y sensibilización, dentro de la entidad, así como a los contratistas que desarrollan los proyectos, para crear conciencia y compromiso con el medio ambiente, tanto en el interior de la entidad, como en los actores partícipes de los proyectos que desarrolla.

2. Diseñar y desarrollar un programa de información con la comunidad de forma integral dentro de un plan de gestión social.

3. Revisar, complementar, adoptar y ejecutar el manual de buenas prácticas ambientales.
4. Establecer un plan de mejoramiento a corto, mediano y largo plazo de forma inmediato.
5. Asignar los recursos necesarios para las estrategias, desarrollo e implementación de los planes y seguimientos de la gestión ambiental.

El presupuesto de CORVIVIENDA para la vigencia 2.009, fue de dieciséis mil quinientos setenta y nueve millones trescientos catorce mil doscientos cuarenta y un pesos moneda corriente (\$16.579.314.241) y se ejecutó en actividades ambientales veinte millones de pesos moneda corriente (\$20.000.000) que corresponde al 1% del total del total.

Observaciones

De la información aportada por la entidad se pueden determinar las siguientes observaciones:

- CORVIVIENDA no ha dado cumplimiento a las acciones contenidas en el MANUAL DE BUENAS PRACTICAS AMBIENTALES, elaborado por la entidad en la vigencia 2008.
- Las acciones y recomendaciones establecidas por la firma contratada por CORVIVIENDA, son acciones especificadas en el MANUAL DE BUENAS PRACTICAS AMBIENTALES de la entidad.

Conclusiones

De lo anterior se puede colegir que la gestión ambiental de CORVIVIENDA para la vigencia 2.009 fue insatisfactoria con una calificación de 10 puntos.

HALLAZGO No. 029

CORVIVIENDA no cumplió con las funciones ambientales derivadas de su función interna y externa.

4.7. Seguimiento al Plan de Mejoramiento

En el Plan de Mejoramiento suscrito por la entidad con la CDC donde quedaron plasmadas trece (13) observaciones producto del proceso auditor practicado a la vigencia 2008. En ejercicio del proceso auditor la comisión pudo determinar que el avance en el cumplimiento de las acciones de mejoramiento es del 79.02%, porque en un alto porcentaje las acciones correctivas que se originaron de las observaciones detectadas, han sido implementadas de acuerdo al cronograma

establecido, aun cuando el plazo de cumplimiento vence en diciembre de la presente vigencia.

4.8. Quejas y Denuncias

Al proceso auditor se incorporaron quejas y denuncias presentadas ante la CDC y las cuales fueron avocadas por la comisión, presentando la siguiente investigación, análisis, conclusiones y respuesta de la entidad.

Denuncia N° D-010-2010

Presunta irregularidad por parte de servidores públicos de CORVIVIENDA al consignar la suma de ochenta y dos millones tres mil trescientos cincuenta y un pesos moneda corriente (\$82.003.351) en la cuenta 057369995352 del banco Davivienda no siendo esta cuenta conjunta del consorcio que desarrolla el proyecto Huellas Juan Pablo II.

Hechos

El ciudadano JHON JAIRO OVIEDO RIVERA en su calidad de Representante Legal Suplente de la firma COMPAÑÍA DE INGENIEROS CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA-CONOVI presenta denuncia a fin que se ejerza el control fiscal por presunta irregularidad por parte de servidores públicos de CORVIVIENDA al consignar la suma de ochenta y dos millones tres mil trescientos cincuenta y un pesos moneda corriente (\$82.003.351) en la cuenta 057369995352 del banco Davivienda no siendo esta cuenta conjunta del consorcio que desarrolla el proyecto Huellas Juan Pablo II, lo que según su criterio constituye una irregularidad pues los dineros no han entrado a la contabilidad ni la cuenta del consorcio.

Investigación

La comisión realizó los requerimientos del caso siendo atendidos por la tesorera de la entidad, quien puso a disposición del grupo auditor copia de oficio de fecha 25 de octubre de 2010 remitido a la Personería Distrital de Cartagena en respuesta a requerimiento de esta entidad, con motivo en los mismos hechos objeto de la denuncia, en la cual CORVIVIENDA expone tres puntos fundamentales, de los cuales se enuncias dos:

1. El pago correspondiente al último parcial de las obras de urbanismo hecho al consorcio girando a la cuenta indicada por el quejoso, pero el titular si es el consorcio.
2. La sustentación del pago se fundamentó en la petición presentada con los soportes pertinentes por Luis Ricardo Saieh Sierra representante legal del consorcio ASOVIR-CONOVI.

La comisión verificó en visita practicada al lugar de ejecución de las VIS que las obras de urbanismo han sido realizadas y terminadas, siendo el objeto de formulación En este mismo sentido, se verificó las certificaciones expedidas por DAVIVIENDA y GNB SUDAMERIS en la que confirman la titularidad de las cuentas corrientes mencionadas por el denunciante.

De lo anterior y debido a que no se encuentra fundamento de hecho que entrañe una aparente irregularidad con alcance fiscal, se determina que no existe merito para formular observación o la existencia de hallazgo con alcance fiscal sin perjuicio del conocimiento y conclusiones que establezcan otros entes de control en lo de su competencia.

Denuncia N° D-041-2010

Solicitud de Control Fiscal conforme con la Ley 42 de 2003 y sus Decretos Reglamentarios por unos presuntos desfalcos y mala administración al erario público (subsidios de vivienda de interés social prioritaria en la modalidad de vivienda saludable).

Hechos

El ciudadano JAIRO MANUEL OVIEDO ACOSTA presenta denuncia ante la CDC por las presuntas irregularidades presentadas *en toda la actuación surtida con ocasión de los actos preparatorios y actos realizados con ocasión de la aplicación de ochocientos veintidós (822) beneficiarios de subsidios de ocho (8) SMLMV cada uno, mas los seiscientos mil pesos moneda corriente (\$600.000) por cada beneficiario que aportó Corvivienda en un CONTRATO DE UNIÓN TEMPORAL.*

Investigación

En inicio del trabajo de campo se determinó que parte del gasto en inversión del 2009 \$ 988,3 millones de pesos correspondientes al rubro mejoramiento integral y entorno vivienda saludable, no obstante no se ejecutó los mejoramientos proyectados como parte de las metas en el programa *habitabilidad* y los cuales se invirtieron en mayor proporción en contratos de prestación de servicios profesionales.

Sin embargo, se presentó una limitación al trabajo de la comisión para avocar esta denuncia debido a la realización de investigación por parte una comisión de la Contraloría General de Republica a la contratación del proyecto vivienda saludable como se expresa en Oficio 80131 de fecha 29 de noviembre de 2010, con fundamento en la misma denuncia presentada por el quejoso a la CDC y que con fundamento en la prevalencia de éste ente y la tenencia de los expedientes restringió el análisis de fondo que se pudiera realizar a este proyecto.

Por lo anterior, se abstuvo la comisión de realizar el estudio debido, además de lo anterior, se pudo determinar que la Fiscalía General de la Nación delegó al CTI para lo de su competencia en este mismo asunto.

5. Dictamen Estados Financieros

En la auditoria al balance realizada por la Contraloría Distrital de Cartagena cuyo resultado se comunicó en informe de fecha 15 de junio de 2010, expresó la opinión a los estados contables de 2009 de la siguientes manera: *“En nuestra opinión, excepto por lo expresado en los párrafos precedentes y teniendo en cuenta que las observaciones no superaron el 40% del total de activos, los estados contables de Corvivienda presentan razonablemente la situación financiera, en sus aspectos más significativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 y los resultados del ejercicio económico del año terminado en la misma fecha, por lo tanto, la Comisión Auditora determinó un Dictamen con salvedades de conformidad con las normas y principios de contabilidad prescritos por la Contaduría General de la Nación.”*

6. ANEXOS

6.1. ESTADOS CONTABLES

6.2. MATRIZ DE HALLAZGOS

6.2. MATRIZ DE HALLAZGOS

No.	Descripción del Hallazgo	ALCANCE				
		Administrativo	Fiscal	Cuantía	Disciplinario	Penal
1	<p>CUBRIMIENTO DE AMPARO EN POLIZAS DE MANEJO</p> <p>En la revisión de la pólizas de manejo suscritas por los funcionarios que tienen a su cargo la administración, custodia o manejo de recursos se encontró que la compañía de seguro establece como objeto a asegurar: “Con sujeción a las condiciones generales de la póliza que se anexan, que forman parte integrante de la misma y que el asegurado y el tomador declaran haber recibido (...), garantiza: amparar al asegurado, con sujeción a las condiciones de esta póliza contra apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad como consecuencia de hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa de acuerdo con su definición legal en que incurra la persona indicada en la caratula durante la vigencia de la presente póliza”</p> <p>Esta redacción y las conductas estipuladas no abarcan aquellas que por la calidad de amparado pueden configurarse de acuerdo a la descripción típica contenida en los artículos correspondientes del Título XV de la Ley 599 de 2000, tampoco comprende el amparo otorgado, pérdidas de bienes o recursos que deban recuperarse por aplicación de la Ley 610 de 2000, tornando en consecuencia ineficaz la garantía. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	X				
2	<p>CONFORMACION DE INDICADORES DE GESTION</p> <p>En el Formato de indicadores de gestión se establecen los correspondientes economía, eficiencia, eficacia, financiero y se insertan indicadores como otros siendo el primero y estos últimos los que evidencian relación directa con la gestión misional de la entidad, pues se refieren a legalizaciones y mejoramientos de vivienda. No existen indicadores sobre los proyectos de viviendas que se mencionan en el plan de acción, por lo que la construcción de indicadores resulta deficiente frente a las metas ya que dentro de los financieros la entidad se limita a establecer razones financieras lo que no encuentra coherencia con la matriz de indicadores que plantea la misma entidad. Hallazgo administrativo sin alcance</p>	X				
3	<p>COMUNICACIÓN OBJETIVOS MISIONALES</p> <p>El los correspondiente al Plan Estratégico se exponen objetivos misionales</p>	X				

	tales como: Optimizar la capacidad de respuesta institucional, Optimizar los procesos estratégicos, Optimizar los procesos misionales, Optimizar los procesos apoyo, Fomentar redes de apoyo institucional, Maximizar el capital intelectual, Procurar un excelente clima organizacional, Procurar una plataforma tecnológica adecuada, Procurar un presupuesto que garantice la misión institucional; que por su connotación corresponden a objetivos de calidad antes que objetivos misionales. Estos objetivos generan incertidumbre respecto a la misión específica de la entidad debido a la debilidad en el control de la información que se genera a las partes interesadas. Hallazgo administrativo sin alcance.					
4	CONDENA EN PROCESO EJECUTIVO En la vigencia auditada se encontró que CORIVIENDA había sido designada como administradora de un globo de terreno en donde hoy se erige el Barrio El Milagro y en el cual el señor Alberto Rodríguez Mendoza realizaba acciones de urbanizador hasta la intervención administrativa y toma de posesión realizada por la Superintendencia Bancaria quien entregara dicho inmueble a la entidad. En virtud de este hecho se interpuso proceso de rendición abreviada de cuentas por el señor Gustavo Rafael Rodríguez Bernett como heredero de aquel y en la cual la entidad resultó condenada por no realizar la rendición reclamada. Consecuencia de esta condena inicia proceso ejecutivo radicado 310 de 2007 seguido ante el Juzgado Segundo Civil de Circuito en donde se profirió mandamiento de pago que se hizo efectivo por valor total de \$ 4.239.450.932,73 M/Cte. afectando el presupuesto de la entidad, ya que se práctico e hizo efectiva medida cautelar de embargo y secuestro de las transferencias por concepto de impuesto predial unificado que recibía del Distrito, siendo el último pago realizado en mayo de 2010 y sin que hasta la fecha se haya interpuesto la respectiva acción de repetición contra los funcionarios responsables que omitieron la oportuna rendición de cuentas. Hallazgo administrativo con alcance fiscal y disciplinario.	X				
5	COMUNICACIÓN DE INFORMACION EN LA PÁGINA WEB Dentro de la verificación de la información que se presenta a los clientes en la página web se establece el informe de evaluación del MECl en donde el criterio de interpretación aparece como satisfactorio, por inversión en los rangos de calificación configurándose debilidad en el control de la información que se genera. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
6	INVITACION A PRESENTAR PROPUESTAS En los contratos de prestación de servicios 001, 006, de 2009 no se deja evidencia de que se haya enviado invitación a presentar propuesta, lo que resta transparencia al proceso de contratación debido a la falta de claridad en la reglamentación del procedimiento establecido en el manual de contratación adoptado por la entidad. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				

7	ESTIMACION RAZONADA DE LA CUANTIA En los contratos 001, 006, de 2009 no se realizó estimación razonada de la cuantía de acuerdo a lo que establece el art. 4 del Decreto 2474 de 2008 lo que genera incertidumbre sobre la fijación del monto de la remuneración mensual reconocida a los contratistas de prestación de servicios debido a la falta de un acto administrativo o acápite en el manual de contratación que fije las cuantías y criterios a tener en cuenta para fijar el valor en este tipo contratos. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
8	INCORPORACION DE DOCUMENTOS EN CARPETAS DE CONTRATOS En la carpeta de los contratos 167,177, 155, 028, 022, 021 no se encontró incorporada toda la documentación requerida que debe aportar el contratista, tales como certificaciones de experiencia, copia de la cedula, pagos de seguridad social ya que varios de estos documentos se encuentran adjuntos a las cuentas de cobro lo que evidencia debilidad la gestión documental debido a la aplicación deficiente de la archivo. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
9	FIJACION DE CRITERIOS DE DESEMPATE OBJETIVOS En los contratos 037, 038, 039 y 040 de 2009 el punto 25 de los pliegos de condiciones establece como ultimo criterio de desempate la primera propuesta presentada lo que constituye una criterio sin ninguna técnica y que no ofrece una referencia de beneficio para la entidad en la selección del contratista como si lo sería el modelo del vehículo y lo que genera riesgo de transparencia frente al principio de selección objetiva. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
10	SUPERACION DEL TERMINO LIMITE DE ENCARGO Se encuentra dentro del expediente de hoja de vida Resolución 003 del 4 de enero de 2010 y acta de posesión 001 de 2010 las cuales autorizan el encargo de la funcionaria como Jefe de la Oficina Asesora Jurídica código 115 grado 55 sin que exista evidencia del que la funcionaria reúna los requisitos establecidos en el Acuerdo 003 de 2006 en lo que respecta a título de especialización y experiencia relacionada contrariando lo establecido en dicho acuerdo y en el decreto 785 de 2005. Además el encargo otorgado se ha prologando más allá del termino de que trata el inciso 3º del art. 24 de la	X			X	

	ley 909 de 2004 debido a la falta de control en la gestión del talento humano configurándose una violación a dicha norma. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.					
11	<p>ACTUALIZACIÓN FORMATOS</p> <p>En las carpetas contentivas de las hojas de los funcionarios el formato único de hoja de vida y la declaración juramentada de bienes, en la vigencia 2009 no fue actualizada de acuerdo a lo estipulado en la ley 190 de 1995 debido a la falta de gestión administrativa del talento humano lo que genera incertidumbre sobre situaciones administrativas o legales predicables de los funcionarios adscritos a la planta de personal de la entidad. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.</p>	X			X	
12	<p>CONTROL EN SITUACIONES ADMINISTRATIVAS</p> <p>En la revisión de las carpetas de hoja de vida de los funcionarios de planta se encontró que no existe aplicación correcta en el reconocimiento de las situaciones administrativas tales como permisos, vacaciones y comisiones en donde no da aplicación integral a las normas que regulan estas circunstancias debido a la falta de control en la gestión del talento humano lo que genera incorrecciones en el reconocimiento, pago y otorgamiento de los derechos y obligaciones que se desprenden de tales situaciones administrativas. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	X				
	<p>DOCUMENTOS SIN FECHA COMPLETA DE CREACION</p> <p>En las carpetas contentivas de los contratos se encontraron documentos</p>					

13	generados por la entidad y por los contratistas que no tienen fecha completa de creación (se coloca mes y año solamente) debido a la falta de aplicación la norma técnica sobre gestión documental y la ley de archivos lo que resta transparencia al aplicación de términos del proceso contractual. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
14	CERTIFICACIONES DE INEXISTENCIA DE PERSONAL En las carpetas de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el encargado de la gestión del talento humano no expide las certificaciones de inexistencia de personal en la planta de personal requerida para este tipo de contratación, generando falta de control en la gestión precontractual debido a la ambigüedad en el procedimiento establecido en manual de contratación. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.	X			X	
15	ESTIPULACION DE OBJETOS Y OBLIGACIONES EN CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS Y APOYO A LA GESTION. En la minuta de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión suscritos en la vigencia 2009 se redactan cláusulas de objeto del contrato y obligaciones del contratista insertando en estas últimas la frase y las demás que le asigne el jefe de la dependencia en la cual preste el servicio lo cual genera incertidumbre sobre las actividades que dan cumplimiento al objeto del contrato y constituye riesgo de crear relación la laboral por posible subordinación. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
16	EVIDENCIAS DE SITUACIONES ADMINISTRATIVAS. En las carpetas contentivas de las hojas de vida no deja evidencia del cumplimiento de las diferentes situaciones administrativas (pago de vacaciones, viáticos y gastos de viaje) que generan derechos a favor de los funcionarios de planta de la entidad lo que genera incertidumbre sobre la aplicación de las normas que regulan estas materias debido a la debilidad en la gestión administrativa del recurso humano. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
	FALTA DE CALIDAD EN PLANTILLAS DE PISO En la visita al proyecto Flor del Campo se encontró que las plantillas de las					

17	viviendas presentan un avanzado estado de deterioro lo que evidencia el incumplimiento del procedimiento técnico de la calidad que estas debían tener para estar acordes con el concepto de vivienda digna, lo que genera riesgos para la salud y la integridad de los habitantes debido a la humedad ascendente que presenta el lugar de construcción del proyecto y la falta de previa impermeabilización que debió exigir la Interventoría de la entidad, lo que constituye un detrimento por la destrucción de las mismas equivalente al valor invertido en el ítem. Hallazgo administrativo con alcance fiscal y disciplinario.	X	X	\$ 38.980.105,6	X	
18	DEFICIENCIAS TECNICAS EN PROYECTOS DE VIVIENDA. En la visita técnica realizada a los proyectos de vivienda se determinó la existencia de deficiencias técnicas y conceptuales en las obras de los proyectos de vivienda que ejecuta la entidad tales como ubicación de postes en mitad de andenes, ubicación de registros sanitarios a las salidas de la viviendas, detalles en acabados de baños, entre otras, que generan inconsistentias en el desarrollo del proyecto debido a la debilidad en la labor de Interventoría y supervisión de los proyectos. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
19	MANEJO DE COSTOS AMBIENTALES EN PROYECTOS En los proyectos de vivienda Huellas Alberto Uribe, Juan Pablo II, Villa Zuldany y Flor del Campo se encontró la ausencia de paisajismo y el deterioro progresivo de las obras de urbanismo y vías internas, incremento de maleza interna y circundante lo que genera factores de riesgo a la movilidad y focos de agentes patológicos que atentan contra la salud de los habitantes debido a la falta planeación y la implementación de medidas para mitigar tales riesgos. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
20	ABANDONO DE PROYECTOS DE VIVIENDA En la vigencia auditada la entidad no gestiona la culminación los proyectos de vivienda Realidad de Mis Sueños y Ciudadela 1° de Agosto en Pasacaballos las cuales se encuentran en estado de abandono lo que genera deterioro de las estructuras y obras de urbanismo y en consecuencia aumento de los costos debido a la acción que la intemperie ocasiona en estas obras inconclusas por la falta de gestión jurídica y financiera para terminar los proyectos. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
21	CARTILLA DE AUTO CONTRUCCION Los proyectos de vivienda que desarrolla la entidad se erigen bajo el concepto de viviendas progresivas, sin embargo no se encontró evidencia	X				

	que la entidad desarrollara y entregara a los beneficiarios de las viviendas la cartilla de autoconstrucción necesaria en estos tipos de proyectos, lo que genera que los propietarios realicen modificaciones a las estructuras, sin cumplimiento de normas, invadiendo espacio público y otros errores técnicos debido a la ausencia de dicha cartilla. Hallazgo administrativo sin alcance.					
22	DETERIORO DE OBRAS DE URBANISMO EN PROYECTOS NO ENTREGADOS En la vigencia auditada la entidad había terminado el 100% de las obras de urbanismo en la mayoría de los proyectos de vivienda que se encontraban en ejecución, sin embargo las obras de urbanismo tales como vías, andenes y bordillos presentan evidente deterioro debido al paso de vehículos pesados lo que genera necesidad de adecuación de estas obras debido a la falta de planeación y establecimiento adecuado de centros de acopio de materiales. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
23	APLICACIÓN NORMAS POT En los proyectos de vivienda que reporta la entidad dentro del programa habitabilidad se encontró que estos presentan ausencia de paisajismo y deficiencias en la aplicación de la norma del POT en cuanto al porcentaje de las zonas verdes de las urbanizaciones debido a la debilidad en las labores de supervisión e Interventoría. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
24	VIA DE ACCESO PROYECTO DE VIVIENDA En la vigencia auditada se culminó el proyecto denominado Villa Zuldany, sin embargo se encontró que este no cuenta con una vía de acceso puesto que se encuentra circundada por predios privados siendo uno de estos los utilizados por los habitantes de la urbanización para el acceso al exterior y ruta de buses, lo que genera inconvenientes con los propietarios de tales predios debido a la deficiente planeación y gestión en el desarrollo del dicho proyecto. Hallazgo administrativo sin alcance.	X				
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, título 3, capítulo 2, numeral 7. Hallazgo administrativo sin alcance	X				

26	<p>CLASIFICACION CONTABLE ERRONEA El 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 Publica 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</p>	X				
27	<p>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</p>	X				
28	<p>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 ninguna 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</p>	X				
29	<p>CORVIVIENDA no cumplió con las funciones ambientales derivadas de su función interna y externa.</p>	X				
Total		29	1	\$ 38.980.105.60	4	

6.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO

(VER ARCHIVOS EN CD ADJUNTO)

5.3. ANALISIS DE LA RESPUESTA AL INFORME PRELIMINAR

CONTRALORÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS			
ANALISIS RESPUESTA ENTIDAD AL INFORME PRELIMINAR			
DIRECCIÓN TÉCNICA DE AUDITORIA FISCAL			
SECTOR SOCIAL			
COMISION AUDITORA:			
GERMAN HERNANDEZ OSORIO – Coordinador			
JOSE ANTONIO MADERO MORELO – Líder			
CARLOS JULIO MILANO FONTALVO – Auditor			
ROBERTO MORALES ROMERO – Auditor			
JAIRO MAGALLANES GONZALEZ – Auditor			
ENTIDAD AUDITADA		Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital – CORVIVIENDA	
VIGENCIA		2009	
MODALIDAD DE AUDITORIA		REGULAR	
No	OBSERVACION CDC	RESPUESTA ENTIDAD	CONCLUSION
1	CUBRIMIENTO DE AMPARO EN POLIZAS DE MANEJO En la revisión de la pólizas de manejo suscritas por los funcionarios que tienen a su cargo la administración, custodia o manejo de recursos se encontró que la compañía de seguro establece como objeto a asegurar: “Con sujeción a las condiciones generales de la póliza que se anexan, que forman parte integrante de la misma y que el asegurado y el tomador declaran haber recibido (...), garantiza: amparar al asegurado, con sujeción a las condiciones de esta póliza contra apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad como consecuencia de hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa de acuerdo con su definición legal en que incurra la persona indicada en la caratula durante la vigencia de la presente póliza”	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo con su respectivo alcance.

	Esta redacción y las conductas estipuladas no abarcan aquellas que por la calidad de amparado pueden configurarse de acuerdo a la descripción típica contenida en los artículos correspondientes del Título XV de la Ley 599 de 2000, tampoco comprende el amparo otorgado, perdidas de bienes o recursos que deban recuperarse por aplicación de la Ley 610 de 2000, tornando en consecuencia ineficaz la garantía. Hallazgo administrativo sin alcance.		
2	<p>CONFORMACION DE INDICADORES DE GESTION</p> <p>En el Formato de indicadores de gestión se establecen los correspondientes economía, eficiencia, eficacia, financiero y se insertan indicadores como otros siendo el primero y estos últimos los que evidencian relación directa con la gestión misional de la entidad, pues se refieren a legalizaciones y mejoramientos de vivienda. No existen indicadores sobre los proyectos de viviendas que se mencionan en el plan de acción, por lo que la construcción de indicadores resulta deficiente frente a las metas ya que dentro de los financieros la entidad se limita a establecer razones financieras lo que no encuentra coherencia con la matriz de indicadores que plantea la misma entidad. Hallazgo administrativo sin alcance</p>	Si existen indicadores sobre los proyectos de viviendas que se mencionan en el Plan de Acción. Hacemos entrega del seguimiento al Plan de Acción con corte a diciembre de 2009 en el cual se evidencian los Indicadores de Gestión aplicados al Plan de Acción.	Se acepta parcialmente la respuesta de la entidad pues la acción que se plantea como mejoramiento se encuentra coherente con la observación, sin embargo, debe recordarse que esta es una observación que se puso en conocimiento de la entidad con la remisión de la carta de gerencia y en donde la entidad se pronunció aceptando la observación y planteándola como una opción de mejoramiento. Se mantiene el hallazgo.
3	<p>COMUNICACION OBJETIVOS MISIONALES</p> <p>El los correspondiente al Plan Estratégico se exponen objetivos misionales tales como: Optimizar la capacidad de respuesta institucional, Optimizar los procesos estratégicos, Optimizar los procesos misionales,</p>	Los objetivos están bien formulados y no pueden generar per se incertidumbre en la misión de la entidad; la falta de controles en la información puede corregirse para fortalecer estrategias como el SILVIS, las mesas	La comisión no acepta la respuesta de la entidad pues la inclusión de los objetivos debe, de acuerdo a los principios planeación estratégica, enfocarse el futuro de la entidad de acuerdo a la misión institucional mientras que los

	<p>Optimizar los procesos apoyo, Fomentar redes de apoyo institucional, Maximizar el capital intelectual, Procurar un excelente clima organizacional, Procurar una plataforma tecnológica adecuada, Procurar un presupuesto que garantice la misión institucional; que por su connotación corresponden a objetivos de calidad antes que objetivos misionales. Estos objetivos generan incertidumbre respecto a la misión específica de la entidad debido a la debilidad en el control de la información que se genera a las partes interesadas. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	<p>VIS, las capacitaciones a las veedurías ciudadanas y las publicaciones en la página Web de la entidad.</p>	<p>formulados corresponden a objetivos organizacionales y de calidad que hacen referencia a cómo conseguir un producto por lo que su inclusión riñe con contenido del formato, motivo por el que se mantiene como un hallazgo administrativo sin alcance.</p>
4	<p>CONDENA EN PROCESO EJECUTIVO En la vigencia auditada se encontró que CORIVIENDA había sido designada como administradora de un globo de terreno en donde hoy se erige el Barrio El Milagro y en el cual el señor Alberto Rodríguez Mendoza realizaba acciones de urbanizador hasta la intervención administrativa y toma de posesión realizada por la Superintendencia Bancaria quien entregara dicho inmueble a la entidad. En virtud de este hecho se interpuso proceso de rendición abreviada de cuentas por el señor Gustavo Rafael Rodríguez Bernett como heredero de aquel y en la cual la entidad resultó condenada por no realizar la rendición reclamada. Consecuencia de esta condena inicia proceso ejecutivo radicado 310 de 2007 seguido ante el Juzgado Segundo Civil de Circuito en donde se profirió mandamiento de pago que se hizo efectivo por valor total de \$ 4.239.450.932,73 M/Cte. afectando el presupuesto de la entidad, ya que se práctico e hizo efectiva medida cautelar de embargo y secuestro de las</p>	<p>De estudio del expediente se concluye que desde 1976 se generó una situación irregular que en su momento atendió el I.C.T con la Oficina de Urbanizaciones intervenidas, con la liquidación del I.C.T el caso pasó al INURBE, entidad que también se liquida y, traslada a Corvivienda el caso que debió identificarse con el saneamiento fiscal realizado con ocasión de la aplicación de la Ley 617 de 2000. Finalmente se hicieron efectivas medidas cautelares y actualmente se adelantan acciones por parte de la Oficina Asesora Jurídica. PM</p>	<p>Se acepta parcialmente la respuesta de la entidad debido a que la revisión del expediente hecha por la auditoria da cuenta efectivamente del origen del proceso y sobre la defensa y la aparente obligación de rendir cuentas que la entidad expone como discutible fue determinada efectivamente por un juez de la republica lo que de haberse hecho en tiempo hubiera mitigado las consecuencias de la sentencia proferida. La comisión tiene claro el origen de proceso seguido ante el Juzgado Segundo Civil de Circuito y el cual culmina con la condena en proceso ejecutivo que se hizo efectivo por valor total de \$ 4.239.450.932,73 M/Cte. afectando el presupuesto de la entidad. Teniendo en cuenta que se presenta constancia proferida por la Procuraduría 21 Judicial II ante el Tribunal Administrativo de Bolívar de fecha 23 de noviembre de 2010 en la cual se da cuenta del trámite prejudicial de audiencia de conciliación con la presunta</p>

	transferencias por concepto de impuesto predial unificado que recibía del Distrito, siendo el último pago realizado en mayo de 2010 y sin que hasta la fecha se haya interpuesto la respectiva acción de repetición contra los funcionarios responsables que omitieron la oportuna rendición de cuentas. Hallazgo administrativo con alcance fiscal y disciplinario.		responsable, siendo que la Ley 678 de 2001 en sus arts. 12 y 13 contempla la conciliación como necesaria en los procesos de repetición, se retira el alcance del hallazgo a prevención de que la entidad demuestre con la presentación del acta respectiva o el auto admisorio de la demanda que ha realizado las acciones legales pertinentes. Se mantiene como hallazgo administrativo sin alcance.
5	<p>COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN EN LA PÁGINA WEB</p> <p>Dentro de la verificación de la información que se presenta a los clientes en la página web se establece el informe de evaluación del MECI en donde el criterio de interpretación aparece como satisfactorio, por inversión en los rangos de calificación configurándose debilidad en el control de la información que se genera. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	El informe MECI está ajustado a los criterios de evaluación del Departamento Administrativo de la Función Pública. PM	<p>La Comisión acepta parcialmente la respuesta de la entidad, debido a que se centro la observación en un aparente inversión de los criterios de evaluación en la información puesta a disposición de los usuarios, siendo que lo que existe es una incorrecta utilización de la interpretación de la evaluación, pues el instructivo y el aplicativo del DAFP sobre el MECI 1000:2005 es el siguiente:</p> <p>RANGOS DE INTERPRETACIÓN DEL DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO</p> <p>Rango 1.0 – 1.9: Insuficiencia Crítica Rango 2.0 – 2.9: Insuficiente Rango 3.0 – 3.9: Adecuado Rango 4.0 – 5.0: Satisfactorio</p> <p>Mientras que el publicado por la entidad corresponde a la interpretación de la evaluación del control interno contable adoptado por la Contaduría General de la Nación, por lo que si bien el rango y la interpretación coinciden, no lo hacen los cuadros. Se mantiene</p>
6	<p>INVITACION A PRESENTAR PROPUESTAS</p> <p>En los contratos de prestación de</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.

	servicios 001, 006, de 2009 no se deja evidencia de que se haya enviado invitación a presentar propuesta, lo que resta transparencia al proceso de contratación debido a la falta de claridad en la reglamentación del procedimiento establecido en el manual de contratación adoptado por la entidad. Hallazgo administrativo sin alcance.		
7	ESTIMACION RAZONADA DE LA CUANTIA En los contratos 001, 006, de 2009 no se realizó estimación razonada de la cuantía de acuerdo a lo que establece el art. 4 del Decreto 2474 de 2008 lo que genera incertidumbre sobre la fijación del monto de la remuneración mensual reconocida a los contratistas de prestación de servicios debido a la falta de un acto administrativo o acápite en el manual de contratación que fije las cuantías y criterios a tener en cuenta para fijar el valor en este tipo contratos. Hallazgo administrativo sin alcance.	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
8	INCORPORACION DE DOCUMENTOS EN CARPETAS DE CONTRATOS En la carpeta de los contratos 167,177, 155, 028, 022, 021 no se encontró incorporada toda la documentación requerida que debe aportar el contratista, tales como certificaciones de experiencia, copia de la cedula, pagos de seguridad social ya que varios de estos documentos se encuentran adjuntos a las cuentas de cobro lo que evidencia debilidad la gestión documental debido a la aplicación deficiente de la archivo. Hallazgo administrativo sin alcance.	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
9	FIJACION DE CRITERIOS DE DESEMPATE OBJETIVOS En los contratos 037, 038, 039 y 040 de 2009 el punto 25 de los pliegos de condiciones establece	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.

	<p>como ultimo criterio de desempate la primera propuesta presentada lo que constituye un criterio sin ninguna técnica y que no ofrece una referencia de beneficio para la entidad en la selección del contratista como si lo sería el modelo del vehículo y lo que genera riesgo de transparencia frente al principio de selección objetiva. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>		
10	<p>SUPERACION DEL TERMINO LIMITE DE ENCARGO Se encuentra dentro del expediente de hoja de vida Resolución 003 del 4 de enero de 2010 y acta de posesión 001 de 2010 las cuales autorizan el encargo de la funcionaria como Jefe de la Oficina Asesora Jurídica código 115 grado 55 sin que exista evidencia del que la funcionaria reúna los requisitos establecidos en el Acuerdo 003 de 2006 en lo que respecta a título de especialización y experiencia relacionada contrariando lo establecido en dicho acuerdo y en el decreto 785 de 2005. Además el encargo otorgado se ha prologando más allá del termino de que trata el inciso 3° del art. 24 de la ley 909 de 2004 debido a la falta de control en la gestión del talento humano configurándose una violación a dicha norma. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.</p>	<p>De conformidad con la documentación aportada por la Dra. Gerline Imbett Ricardo que se coloca a disposición de la Contraloría, reúne los requisitos para ocupar el cargo de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica. PM Se aplicaron las equivalencias definidas en el artículo 25 del Decreto 785 de 2005 reglamentario de la Ley 909 de 2004.</p>	<p>No se acepta porque el art. 6° de Acuerdo 003 del 16 de marzo de 2006 establece que: "Mediante acto administrativo se adoptaran las modificaciones o adiciones necesarias para mantener actualizado el manual específico de funciones y de competencias laborales y podrá establecer las equivalencias entre estudios y experiencia, en los casos en que se considere necesarios" (subrayas fuera de texto original). De lo anterior se desprende que no se encuentran adoptadas las equivalencias en este acuerdo, ni se puso a disposición acto administrativo que contenga las equivalencias en los cargos específicos en que se aceptan. Por otra parte la respuesta de la entidad no presenta congruencia con la condición encontrada y que hace referencia a la superación del término para el encargo establecido en la ley 909 de 2004. Se mantiene el hallazgo</p>
11	<p>INCUMPLIMIENTO REQUISITOS PARA POSESION Con base en el Acuerdo 003 de 2006 por el cual se ajusta el Manual Especifico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la Planta de Personal de CORVIVIENDA el cargo de profesional universitario</p>	<p>Se coloca a disposición de la Contraloría Distrital la documentación correspondiente a la Dra. Gerline Imbett Ricardo para ocupar el cargo de Profesional Universitario Código 219 Grado 41.</p>	<p>Revisados los documentos puestos a disposición de la comisión y verificada la hoja de vida de la funcionaria se acepta la respuesta de la entidad por lo que se retira el hallazgo.</p>

	<p>código 219 grado 41 presenta como requisitos de estudio y experiencia título de abogado, con título de especialización,</p> <p>tarjeta profesional vigente y tres años de experiencia relacionada, este cargo es que se describe en la Resolución N° 116 de 19 de mayo de 2008 y acta de posesión N° 004 de 20 de mayo de 2008 para vincular a la Dra. Gerline Imbett Ricardo, no obstante ésta no aporta certificaciones de estudio y en el formato único de hoja de vida evidencia del título de especialización, lo que constituye incumplimiento de los requisitos para tomar posesión del cargo. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.</p>	No se requiere título de especialización.	
12	<p>ACTUALIZACIÓN FORMATOS En las carpetas contentivas de las hojas de los funcionarios el formato único de hoja de vida y la declaración juramentada de bienes, en la vigencia 2009 no fue actualizada de acuerdo a lo estipulado en la ley 190 de 1995 debido a la falta de gestión administrativa del talento humano lo que genera incertidumbre sobre situaciones administrativas o legales predicables de los funcionarios adscritos a la planta de personal de la entidad. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
13	<p>CONTROL EN SITUACIONES ADMINISTRATIVAS En la revisión de las carpetas de hoja de vida de los funcionarios de planta se encontró que no existe aplicación correcta en el reconocimiento de las situaciones administrativas tales como permisos, vacaciones y comisiones en donde no da aplicación integral a las normas que regulan estas circunstancias debido a la falta de control en la</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.

	gestión del talento humano lo que genera incorrecciones en el reconocimiento, pago y otorgamiento de los derechos y obligaciones que se desprenden de tales situaciones administrativas. Hallazgo administrativo sin alcance.		
14	DOCUMENTOS SIN FECHA COMPLETA DE CREACION En las carpetas contentivas de los contratos se encontraron documentos generados por la entidad y por los contratistas que no tienen fecha completa de creación (se coloca mes y año solamente) debido a la falta de aplicación la norma técnica sobre gestión documental y la ley de archivos lo que resta transparencia al aplicación de términos del proceso contractual. Hallazgo administrativo sin alcance.	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
15	CERTIFICACIONES DE INEXISTENCIA DE PERSONAL En las carpetas de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el encargado de la gestión del talento humano no expide las certificaciones de inexistencia de personal en la planta de personal requerida para este tipo de contratación, generando falta de control en la gestión precontractual debido a la ambigüedad en el procedimiento establecido en manual de contratación. Hallazgo administrativo con alcance disciplinario.	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
16	ESTIPULACION DE OBJETOS Y OBLIGACIONES EN CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS Y APOYO A LA GESTION. En la minuta de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión suscritos en la vigencia 2009 se redactan clausulas de objeto del contrato y obligaciones del contratista insertando en	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.

	estas últimas la frase y las demás que le asigne el jefe de la dependencia en la cual preste el servicio lo cual genera incertidumbre sobre las actividades que dan cumplimiento al objeto del contrato y constituye riesgo de crear relación la laboral por posible subordinación. Hallazgo administrativo sin alcance.		
17	<p>EVIDENCIAS DE SITUACIONES ADMINISTRATIVAS.</p> <p>En las carpetas contentivas de las hojas de vida no deja evidencia del cumplimiento de las diferentes situaciones administrativas (pago de vacaciones, viáticos y gastos de viaje) que generan derechos a favor de los funcionarios de planta de la entidad lo que genera incertidumbre sobre la aplicación de las normas que regulan estas materias debido a la debilidad en la gestión administrativa del recurso humano. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
18	<p>FALTA DE CALIDAD EN PLANTILLAS DE PISO</p> <p>En la visita al proyecto Flor del Campo se encontró que las plantillas de las viviendas presentan un avanzado estado de deterioro lo que evidencia el incumplimiento del procedimiento técnico de la calidad que estas debían tener para estar acordes con el concepto de vivienda digna, lo que genera riesgos para la salud y la integridad de los habitantes debido a la humedad ascendente que presenta el lugar de construcción del proyecto y la falta de previa impermeabilización que debió exigir la Interventoría de la</p>	El proyecto urbanístico Ciudadela Flor del Campo fue auditado por la Contraloría General de la República en la vigencia 2008 y del proceso auditor resultaron hallazgos sobre los cuales se suscribió un Plan de Mejoramiento por ser la Contraloría General de la República el organismo de control competente en cuanto a la aplicación de los subsidios para la construcción de la vivienda cuyos recursos proceden del Presupuesto General de la Nación, consideramos continuar	No se acepta la respuesta de la entidad. en primer término, la CDC tiene competencia para auditar la gestión de CORVIVIENDA conforme a lo establecido en los 268 y 272 de la Constitución Política de Colombia en concordancia con la Ley 136 de 1994. En segundo lugar la respuesta de la entidad no cuenta con pruebas que soporten la fuente de aplicación de recursos. Otro aspecto es que no se ha desvirtuado es que el enorme impacto ambiental que causa la falta de manejo sobre los arroyos circundantes hacen que la

	entidad, lo que constituye un detrimento por la destrucción de las mismas equivalente al valor invertido en el ítem. Hallazgo administrativo con alcance fiscal y disciplinario.	con el Plan de Mejoramiento antes citado.	erosión sea progresiva ya su cuenca se mantiene completamente natural sin ninguna clase de tratamiento, el haber construido sobre estos humedales exigía un nivel de compactación mayor que el que hoy a la vista encontramos. Es evidente que la destrucción de vías y plantillas han aumentado su deterioro por la falta de una compactación y una impermeabilización que no se hizo en su momento. Se mantiene el hallazgo
19	DEFICIENCIAS TECNICAS EN PROYECTOS DE VIVIENDA. En la visita técnica realizada a los proyectos de vivienda se determinó la existencia de deficiencias técnicas y conceptuales en las obras de los proyectos de vivienda que ejecuta la entidad tales como ubicación de postes en mitad de andenes, ubicación de registros sanitarios a las salidas de la viviendas, detalles en acabados de baños, entre otras, que generan inconsistencias en el desarrollo del proyecto debido a la debilidad en la labor de Interventoría y supervisión de los proyectos. Hallazgo administrativo sin alcance.	Los Proyectos de Vivienda de Interés Social cuyas viviendas se construyen con recursos del Presupuesto Nacional expresados en subsidios, son vigilados por FONADE y el Control Fiscal lo ejerce la Contraloría General de la República.	No se acepta la respuesta de la entidad, pues en estas se evidencia la falta de una planificación adecuada antes de la realización de las actividades de construcción ejecutadas por las formas asociativas constituidas para tal efecto y que siguen siendo objeto de malestar dentro de la movilidad y desplazamiento de la población debido a la falta de control adecuado y la ampliación de las normas técnicas mencionadas en la observación. Se mantiene el hallazgo
20	MANEJO DE COSTOS AMBIENTALES EN PROYECTOS En los proyectos de vivienda Huellas Alberto Uribe, Juan Pablo II, Villa Zuldany y Flor del Campo se encontró la ausencia de paisajismo y el deterioro progresivo de las obras de urbanismo y vías internas, incremento de maleza interna y circundante lo que genera factores de riesgo a la movilidad y focos de agentes patológicos que atentan contra la salud de los habitantes debido a la falta planeación y la implementación de medidas para mitigar tales	Corvivienda adoptó un manual para la gestión ambiental externa y otro para la interna que no se han podido aplicar con el personal de planta y en consecuencia con esto se está capacitando un profesional y se espera la obtención de recursos adicionales que permitan estructurar un Sistema de Gestión Ambiental acorde con la misión institucional.	No se acepta la respuesta de la entidad, pues es evidente la destrucción progresiva de las obras de urbanismo y las vías internas, el incremento de las malezas es una de las patologías que esta deteriorando las obras y causando daño a la población, presencia de ofidios y exceso de humedad, por lo que las medidas realizadas hasta la fecha son ineficaces. Se mantiene el hallazgo

	riesgos. Hallazgo administrativo sin alcance.		
21	<p>ABANDONO DE PROYECTOS DE VIVIENDA</p> <p>En la vigencia auditada la entidad no gestiona la culminación los proyectos de vivienda Realidad de Mis Sueños y Ciudadela 1° de Agosto en Pasacaballos las cuales se encuentran en estado de abandono lo que genera deterioro de las estructuras y obras de urbanismo y en consecuencia aumento de los costos debido a la acción que la intemperie ocasiona en estas obras inconclusas por la falta de gestión jurídica y financiera para terminar los proyectos. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	<p>Los proyectos de vivienda la Realidad de Mis Sueños y Ciudadela 1° de Agosto son de iniciativa privada que llegaron al estado en que se encuentran por el incumplimiento del oferente.</p> <p>Corvivienda adelantó las gestiones jurídicas y financieras a las que estaba obligada y todas la que le permiten la constitución y las leyes como entidad de estado.</p>	<p>Se acepta parcialmente la respuesta de la entidad, ya que si bien se verificó la realización de las gestiones que enuncia la entidad, también es cierto que las obras se encuentran con aumento de su deterioro y algunas estructuras con riesgo de destrucción. Finalmente debe tenerse en cuenta que si bien el origen de estos proyectos nace en forma privada, estos hacen parte de la gestión de entidad pues se encuentran incorporados en el plan de acción que se rinde en la cuenta de la misma. Se mantiene el hallazgo.</p>
22	<p>CARTILLA DE AUTO CONSTRUCCION</p> <p>Los proyectos de vivienda que desarrolla la entidad se erigen bajo el concepto de viviendas progresivas, sin embargo no se encontró evidencia que la entidad desarrollara y entregara a los beneficiarios de las viviendas la cartilla de autoconstrucción necesaria en estos tipos de proyectos, lo que genera que los propietarios realicen modificaciones a las estructuras, sin cumplimiento de normas, invadiendo espacio público y otros errores técnicos debido a la ausencia de dicha cartilla. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	<p>Todos los Proyectos de Vivienda de Interés Social se estructuran conceptualmente como soluciones habitacionales de desarrollo progresivo. En el caso de la modalidad de autoconstrucción interviene el SENA o entidades como Actuar Por Bolívar o Jóvenes Empresarios de Colombia (JEMCOL) en donde reciben la capacitación y la ilustración suficientes.</p>	<p>Se acepta parcialmente la respuesta de la entidad. En el sentido que las acciones que menciona ésta apoyan efectivamente el concepto de vivienda de desarrollo progresivo, sin embargo, la solución eficiente y efectiva es la cartilla de autoconstrucción que constituye una obligación técnica de la entidad para estos proyectos.</p>
23	<p>DETERIORO DE OBRAS DE URBANISMO EN PROYECTOS NO ENTREGADOS</p> <p>En la vigencia auditada la entidad había terminado el 100% de las obras de urbanismo en la mayoría de los proyectos de vivienda que se encontraban en ejecución, sin embargo las obras</p>	<p>SC/PM</p>	<p>Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.</p>

	de urbanismo tales como vías, andenes y bordillos presentan evidente deterioro debido al paso de vehículos pesados lo que genera necesidad de adecuación de estas obras debido a la falta de planeación y establecimiento adecuado de centros de acopio de materiales. Hallazgo administrativo sin alcance.		
24	<p>APLICACIÓN NORMAS POT</p> <p>En los proyectos de vivienda que reporta la entidad dentro del programa habitabilidad se encontró que estos presentan ausencia de paisajismo y deficiencias en la aplicación de la norma del POT en cuanto al porcentaje de las zonas verdes de las urbanizaciones debido a la debilidad en las labores de supervisión e Interventoría. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	<p>La armonía paisajística y los componentes ambientales de los proyectos son valorados por los curadores para la expedición de las licencias de construcción de vivienda y obras de urbanismo.</p> <p>PM</p>	<p>Se acepta parcialmente la respuesta de la entidad porque las licencias pueden haber sido expedidas con esta deficiencias, pero es deber de la entidad realizar lo ajustes pertinentes, en este sentido se mantiene el hallazgo como una oportunidad de mejoramiento.</p>
25	<p>VIA DE ACCESO PROYECTO DE VIVIENDA</p> <p>En la vigencia auditada se culminó el proyecto denominado Villa Zuldany, sin embargo se encontró que este no cuenta con una vía de acceso puesto que se encuentra circundada por predios privados siendo uno de estos los utilizados por los habitantes de la urbanización para el acceso al exterior y ruta de buses, lo que genera inconvenientes con los propietarios de tales predios debido a la deficiente planeación y gestión en el desarrollo del dicho proyecto. Hallazgo administrativo sin alcance.</p>	<p>El Proyecto Villa Zuldany es un proyecto privado en el que Corvivienda adquirió 67 VIS para aplicar Subsidios Familiares de Vivienda asignadas por FONVIVIENDA por las licencias de construcción de obras de urbanismo y de viviendas del proyecto originalmente radicado en FINDETER fue tramitada por un oferente privado.</p>	<p>No se acepta la respuesta de la entidad pues el concepto de vivienda digna de que trata la Constitución comprende la obras de urbanismo que incluye el libre acceso a la urbanización que debió la entidad preveer como parte de su gestión, y que pudo ser parte de un otro si que en forma oportuna se realizara. Esto evidencia la debilidad en el proceso de planeación de este tipo de proyectos. Se mantiene el hallazgo y su alcance.</p>
26	<p>NO PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA</p> <p>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,</p>	<p>SC/PM</p>	<p>Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.</p>

	manual de procedimientos contables, título 3, capítulo 2, numeral 7. Hallazgo administrativo sin alcance		
27	<p>CLASIFICACION CONTABLE ERRONEA El 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 Publica 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</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
28	<p>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</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
29	<p>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 ninguna 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</p>	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.
30	CORVIVIENDA no cumplió con las funciones ambientales derivadas de su función interna y	SC/PM	Dada la respuesta de la entidad se mantiene el hallazgo.

	externa.	
--	----------	--