



**INFORME CONSOLIDADO DE AUDITORÍA  
CON ENFOQUE INTEGRAL  
Modalidad Regular**

**INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE LA  
UNIÓN - INVIUNIÓN  
VIGENCIAS 2007 – 2008 - 2009**

**CDVC-CAIF No.7  
Julio de 2010**



## **AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL**

Contralor Departamental	Carlos Hernán Rodríguez Becerra
Contralor Auxiliar para Control Fiscal	Lisandro Roldán González
Contralor Auxiliar para Infraestructura Física	Viviana Castillo Ruiz
Contralor Auxiliar para Comunicaciones y Participación Ciudadana	Martha Rosmery Castrillón
Contralor Auxiliar para Recursos Naturales y Medio Ambiente	Edgar Gustavo Arias Afanador
Equipo de Auditoria	
Líder	Claudia Jimena Orozco Salcedo
Profesionales	María Stella Maya Álvarez
	Vanessa Martínez Giraldo
	José Darío Riascos
	Álvaro Castillo Jiménez
	Hedisson Tamayo Marulanda



## **TABLA DE CONTENIDO DEL INFORME**

	<b>INTRODUCCION</b>	<b>Página 4</b>
<b>1</b>	<b>HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>METODOLOGIA</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>ALCANCE DE LA AUDITORÍA</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>QUEJAS</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>RESULTADOS DE LA AUDITORÍA</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>GESTION</b>	<b>8</b>
<b>3.1.1</b>	<b>DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL</b>	<b>8</b>
	• Planeación	8
	• Actuación de la Junta Directiva	9
	• Análisis del recurso humano y la Estructura Organizacional	10
	• Evaluación del Sistema de Control Interno	11
<b>3.1.2</b>	<b>PRESTACIÓN DE SERVICIOS</b>	<b>12</b>
	• Cumplimiento de su actividad misional	12
	• Satisfacción del usuario	15
	• Infraestructura	15
	• Medio Ambiente	16
<b>3.2</b>	<b>FINANCIAMIENTO</b>	<b>17</b>
	• Estados Contables	17
	• Presupuesto	18
<b>3.3</b>	<b>LEGALIDAD</b>	<b>21</b>
	• Cumplimiento del marco normativo de la contratación	21
	• Etapas de la Contratación	23
	• Impacto de la Contratación	26
<b>3.4</b>	<b>QUEJAS</b>	<b>28</b>
<b>3.5</b>	<b>SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS</b>	<b>28</b>
<b>3.6</b>	<b>REVISION DE LA CUENTA</b>	<b>28</b>
<b>3.7</b>	<b>ENCUESTA</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>32</b>
	1. Dictamen Integral Consolidado	33
	2. Opinión de los Estados Contables	38
	3. Cuadro Resumen de Hallazgos	40



## **INTRODUCCION**

Este Informe contiene los resultados obtenidos en desarrollo de la Auditoría con Enfoque Integral practicada por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de la Unión - Inviunión, utilizando como herramientas la normas legales, el análisis y el conocimiento, con el fin de dar un concepto integral sobre la gestión de la administración en las vigencias 2007, 2008 y 2009.

Esta auditoria se desarrolló con un énfasis especial en el cumplimiento de la función que le corresponde a los institutos de vivienda, y a los resultados que de ella se derivan en procura de un mejor bienestar de la población de su área de influencia.

El presente informe se inicia describiendo los Hechos Relevantes del Contexto que enmarcan el proceso auditor. Acto seguido se describe la metodología utilizada para entrar a la narración de los principales resultados obtenidos durante la auditoría.

Finalmente, y de manera sintetizada, como anexo se presenta el Dictamen Integral Preliminar que califica la gestión de la entidad, determina el fenecimiento de las cuentas revisadas así como la consolidación de los presuntos hallazgos.



## **1. HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO**

La Constitución Política de Colombia establece que la vivienda es un derecho de todos los colombianos y ordena al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. Así mismo, la vivienda se constituye en pilar fundamental del desarrollo territorial, social y económico, dado su aporte en la disminución de la miseria, la generación de empleo y el crecimiento económico, por el amplio número de sectores que involucra.

El Banco Agrario es la entidad encargada de otorgar subsidios para vivienda de interés social rural en la Nación.

Para las vigencias 2007, 2008 y 2009 no se evidencian convocatorias por parte de esta entidad para adjudicación de subsidios; en el año 2010, se observa una convocatoria a través de la cual se distribuyen recursos para cada departamento y para el Valle del Cauca se otorgan recursos por \$273.9 millones, valor que dividido entre 42 municipios arroja un resultado de \$6.52 millones para cada uno de ellos que representa un (1) solo subsidio de mejoramiento por municipio, lo cual evidencia que no se están invirtiendo recursos importantes para atender la demanda de vivienda de esta población.

La conformación del Comité Comunitario y del Comité conformado por Fonade<sup>1</sup>, el ente territorial, la constructora y la comunidad, que tienen la función de ejercer el control social de los proyectos VIS<sup>2</sup>, no fue evidenciada; lo cual implica que la toma de decisiones de las modificaciones y/o ajustes a estos proyectos no se realizan a través de planes de trabajo y reuniones que permitan tomar decisiones en conjunto con todos los actores., situación que limita el control social que debe ser ejercido en la política de vivienda.

---

<sup>1</sup> Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo

<sup>2</sup> Vivienda de Interés Social



## **2. METODOLOGIA**

El propósito fundamental de esta auditoría es determinar si el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de la Unión - Inviunión ha desarrollado políticas y programas de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del municipio disminuyendo el déficit habitacional y fomentando el desarrollo de la región.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamentales colombianas (NAGC) compatibles con las normas internacionales de auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría con enfoque integral prescritos por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, 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 sistema de control interno; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Auxiliar para Infraestructura Física.

El trabajo se realizó con un equipo multidisciplinario de profesionales en las áreas de administración, derecho, arquitectura, ingeniería civil, ingeniería ambiental y contaduría, a través del análisis documental, entrevistas, discusiones y concertaciones en mesas de trabajo donde se involucró la comunidad.

Adicionalmente, para facilitar una relación constructiva con el ente auditado se aplicó encuesta previamente diseñada a los beneficiarios de los proyectos de vivienda, a fin de evaluar su impacto social y ambiental en la comunidad, así como la satisfacción del usuario.

Los presuntos hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la administración del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de la Unión – Inviunión, dentro del desarrollo de la auditoría y las respuestas dadas por ellos fueron analizadas, y se excluyeron del informe los hallazgos que se encontraron debidamente soportados.



## **2.1 ALCANCE DE LA AUDITORÍA**

El Dictamen Integral Consolidado derivado de los resultados de la presente auditoría, corresponde y se limita al análisis de la gestión realizada por la entidad en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2009.

## **2.2. ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO**

Debido a que es la primera auditoría que se realiza al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, no se evalúa Plan de Mejoramiento.

## **2.3 QUEJAS**

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.



### **3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA**

#### **3.1 GESTION**

Se evaluaron las diferentes áreas del Instituto con el fin de determinar la forma en que elaboró su planeación y el cumplimiento de los objetivos, planes y programas propuestos para las vigencias 2007, 2008 y 2009; examinando si los recursos disponibles, involucrados en las diferentes actividades, fueron asignados, distribuidos y utilizados de manera eficiente, económica y eficaz.

##### **3.1.1 DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL**

El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de la Unión Valle, es un establecimiento público descentralizado del orden Municipal, creado como organismo autónomo con facultades especiales, mediante Acuerdo No 012 de 1996, con el objeto de desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las área urbana y rural, aplicación de la reforma urbana, promover organizaciones populares de vivienda. Así mismo determina la conformación de la junta directiva, funciones del gerente.

- **Planeación**

Mediante Acuerdo 012 de 1996 el Concejo Municipal de la Unión Valle crea el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana –Inviunión, como establecimiento publico del orden municipal y como tal tiene autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas del derecho público.

El Instituto ejecuta la política de vivienda del municipio de la Unión, para lo cual el municipio le transfiere los recursos tanto para funcionamiento como para inversión a través de la celebración de convenios interadministrativos.

Para la ejecución de esta política, el Instituto tuvo como base para el diseño, seguimiento y evaluación de la planeación de la inversión, el Plan de Desarrollo del Municipio y sus instrumentos de evaluación, es decir que éste no tiene autonomía en este aspecto, siendo una dependencia más dentro de la planeación estratégica del municipio, sin que esto quiera decir que su desarrollo haya sido eficiente y coherente, lo cual se describe para cada una de las vigencias:

Para la vigencia 2007 se allegó al equipo auditor únicamente un plan de acción que describe el objetivo de “Disminuir el déficit de vivienda y mejoramiento de la



calidad de la población”, con programas para el fomento de la vivienda nueva y mejoramiento de vivienda, con metas de 60 subsidios y 125 subsidios respectivamente.

Este plan de acción no contiene los valores ejecutados de las metas, es decir, numero de subsidios entregados para cada uno de sus programas.

Para las vigencias 2008 y 2009 se evidenció que el diagnostico de vivienda plasmado en el Plan de Desarrollo 2008-2011 “La Unión productiva y Competitiva” se basa en el resultado de un estudio de la situación de vivienda del municipio que trabajó con los datos del Sisben del año 2006, en el cual se describió el numero de familias carentes de vivienda en la zona urbana, el cual ascendía a 1.540; sin observarse el déficit de vivienda de la zona rural.

En este diagnostico se concluye que para cubrir este déficit cuantitativo de vivienda en el sector urbano de 1.540 y con la proyección al 2011 de 747 viviendas, se tendría un total de 2.287 viviendas; sin embargo, una vez evaluada la meta de resultado del Plan de Desarrollo, se observa que se plantea la disminución del 15% del déficit de vivienda del municipio y se proyecta para el cuatrienio un total de 250 viviendas nuevas en el periodo de gobierno, numero que difiere de la proyección planteada de acuerdo al diagnostico presentado.

Como consecuencia de lo anterior y para el seguimiento y evaluación de esta política no se evidenció una planeación estratégica eficiente debido a que el plan plurianual de inversiones, el plan operativo anual de inversiones y los planes de acción no se utilizan como verdaderos instrumentos de evaluación y control de las metas plasmadas en el plan de desarrollo en coherencia con el presupuesto y plan mensualizado anual de caja – PAC, éstos instrumentos son documentos que se diligencian solo para dar “cumplimiento” a los requerimientos legales de las entidades de control.

- Actuación de la Junta Directiva

En el Acuerdo 012 de 1996 proferido por el Concejo del municipio se establece a la Junta Directiva y la Gerencia del como los órganos de Dirección del Instituto y en el artículo 6 se establece que será elegida por un periodo de tres (3) años y sus integrantes (alcalde, jefe de planeación, administrador y/o gerente de las empresas de servicios públicos establecidas en el municipio, tres (3) representantes del Concejo Municipal o sus suplentes y tres (3) representantes o sus suplentes de las organizaciones populares de vivienda.



Se evidenció que solamente hasta el 4 de abril de 2008, mediante acta No.01 se eligió la Junta Directiva del Instituto y no se obtuvo en cuenta en esta elección al administrador y/o gerente de las empresas de servicios públicos del municipio en su conformación, como tampoco a los representantes de las organizaciones populares de vivienda.

En cumplimiento de una de sus funciones, por medio del Acuerdo No.010 del 30 de diciembre de 2005, se adoptan los estatutos internos del Inviunión y se regulan las funciones de la Junta Directiva.

No obstante lo anterior, no se evidencia el cumplimiento de algunas de las funciones, lo cual afecta la gestión del instituto por la importancia de las mismas en cumplimiento de su objeto Social:

- Adoptar el manual de adjudicaciones, créditos y asistencia técnica para los programas de vivienda interés social
- Evaluar el funcionamiento general de la entidad y adoptar las medidas pertinentes para el mejoramiento de su eficiencia y eficacia y la adecuada coordinación con las entidades integrantes del sistema de vivienda de interés social.
- Aprobación de presupuestos para el 2008 y 2009.

Se precisa entonces que la Junta Directiva no ha sido eficiente en el desempeño de sus funciones como máximo Organismo de Dirección del Instituto, lo cual afecta directamente su funcionamiento afectando el cumplimiento de la misión de desarrollar las políticas de vivienda del municipio.

- **Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional**

Mediante Acuerdo 012 y 013 del 30 de diciembre de 2005 proferidos por el Concejo municipal, se fija la planta de personal del Instituto y se establecen las funciones generales y específicas de cada cargo, la denominación y clasificación de cada empleo, las competencias laborales y los requisitos mínimos para los cargos, respectivamente.

La planta de cargos esta conformada por un gerente del nivel directivo, un secretario ejecutivo y un auxiliar administrativo, éstos últimos de nivel asistencial; la cual hasta la fecha no ha sido objeto de modificaciones.

No se observa la creación del cargo que ejerza las funciones de Control Interno ni su delegación en otro cargo.



Se evidencia la funcionaria que ejerce el cargo de Secretaria Ejecutiva realiza funciones que no le corresponden y no han sido delegadas por acto administrativo, lo cual afecta la gestión en las diferentes áreas del instituto.

Como consecuencia de lo anterior, el Instituto no ejerce sus funciones de una manera eficiente pues su estructura organizacional, la planta de cargos y las mismas funciones no corresponden ni son coherentes con las diferentes actividades que se realizan, aunado a la falta de manuales de procesos y procedimientos que permitan la estandarización del conocimiento de la operación del Instituto.

- Evaluación del Sistema de Control Interno

El Inviunión no ha implementado un Sistema de Control Interno eficiente que permita que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos. No se cuenta con técnicas de dirección, verificación y evaluación.

Se inició con la documentación del Modelo Estándar de Control Interno MECI y de acuerdo al último reporte presentado al Departamento Administrativo de la Función Pública, se observa el siguiente resultado:

SUBSISTEMA	AVANCE (%)	TOTAL
CONTROL ESTRATEGICO	37.55	52.23%
CONTROL DE GESTIÓN	75	
CONTROL DE EVALUACIÓN	39.52	

Lo anterior denota que el MECI no se esta empleando como un instrumento que dinamice el sistema de control interno y teniendo en cuenta el plazo para la culminación de este proceso, que de acuerdo a la circular externa No.100-002 de 2010 emitida por el DAPF es hasta el 30 de junio de 2010.

Las principales debilidades encontradas en la implementación para cada subsistema son las siguientes:

**Subsistema de Control Estratégico:** no se ha implementado el plan de capacitación con los funcionarios, como tampoco la política de administración de riesgos.

**Subsistema de Control de Gestión:** el manual de procesos y procedimientos no se ha documentado y el manual de funciones no ha sido actualizado, no se han



desarrollado y aplicado los indicadores ni se cuenta con una política para la información primaria y secundaria.

Se observan además serias deficiencias en el manejo del archivo de acuerdo a lo reglado por la Ley 594 de 2000, debido a que los documentos evaluados están contenidos en carpetas que no contienen la trazabilidad documental y adolecen de una debida foliatura; de igual forma no se han implementado las tablas de retención documental.

Subsistema de Control de Evaluación: Se encuentra en etapa de implementación, no se observa una programación anual de auditoría, la aplicación de las mismas y su posterior seguimiento y planes de mejoramiento institucional, por procesos e individual.

### 3.1.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS

- Cumplimiento de su actividad misional

El Inviunión ha prestado sus servicios en las tres vigencias bajo dos modalidades: subsidios para mejoramiento de vivienda donde se incluye la vivienda saludable y subsidios para vivienda de interés social.

En el 2007 se realizaron inversiones para mejoramiento de vivienda urbana y rural por \$173 millones y se invirtieron recursos para titulación de tierras para los proyectos de vivienda de interés social por \$16.6 millones.

De acuerdo al Plan de Desarrollo 2008 -2009 y su ejecución a través del plan de acción diseñado por el municipio y adoptado por el Instituto para esas vigencias se observa lo siguiente:

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	META	% CUMP 2008	INVERSIÓN EJECUTADA 2008	% CUMP 2009	INVERSION EJECUTADA 2009
Gestión del Hábitat	Mejoramiento de vivienda urbana y rural	Mejoramiento de 600 unidades de vivienda usada para el cuatrenio (150 para 2008 y 150 para 2009)	160-107%	125.326.975	53-35%	52.327.450 (48.4 materiales y 3.9 diseños)
	Apoyo a la vivienda usada					
	Construcción de vivienda de interés social	Construcción de 250 nuevas unidades de vivienda de interés social y vivienda nueva (60 por año)	40- 67%	57.000.000	49-82%	172.425.134
	Reubicación de vivienda	Reubicación de 50 viviendas en alto	42-84%	11.633.394	42	0



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	META	% CUMP 2008	INVERSIÓN EJECUTADA 2008	% CUMP 2009	INVERSION EJECUTADA 2009
	población en alto riesgo	riesgo				
	Estudios de relocalización de asentamientos					
	Planes parciales	Elaboración de un plan parcial	0%	0	0	0
	Banco de tierras	Compra de 20.000 M2 en el periodo de gobierno	18.000 – 90%	100.000.000	18.000	133.231.000
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>				<b>293.960.369</b>		<b>357.983.584</b>

Fuente: Inviunión

- La inversión en el 2009 comparada con el 2008 ascendió en 21.8% y la inversión del 2009 comparada con la del 2007 creció en 53.5%, no obstante este crecimiento no se han ejecutado recursos suficientes para el cumplimiento de las metas propuestas en estos dos últimos años.
- En cuanto a los mejoramientos de vivienda en el 2008 la meta se cumplió, se realizaron y entregaron en obra física 160 mejoramientos de vivienda (entrega de materiales). En estos recursos se encuentran incluidos los diseños para 31 mejoramientos de vivienda saludable (direccionados al tema de la salubridad de las viviendas), por \$15 millones, las obras físicas fueron entregadas en el 2010.

Para el 2009 se observa que la meta no se cumplió y que se ejecutaron recursos por \$52.3 millones; es importante mencionar que de un presupuesto inicial por \$80 millones se trasladaron para vivienda nueva \$31.6 millones a fin de reubicar familias que estaban en riesgo por inundación, quedando para ejecutar \$48.4 millones.

No obstante lo anterior no se observa consecución de recursos para realizar los mejoramientos de vivienda programados a otras familias con esta necesidad, teniendo en cuenta que para el cuatrienio la meta se fijó en 600 mejoramientos de los cuales al 2009 se habían ejecutado 213 con un déficit a esa fecha de 87.

- En cuanto al tema de vivienda nueva la ejecución de los recursos en el 2008 se evidenció que se otorgaron subsidios por \$57 millones a 40 familias, sin embargo se formularon tres (3) proyectos: el rosario, casa nueva I y casa nueva II que no representan inversión de recursos y que son para entrega a mediano plazo (2 años)



Como parte de vivienda nueva se adquirió un lote en el 2008 por 6.000 m<sup>2</sup> para el proyecto villa del sol (60 viviendas) de las cuales se van a reubicar 40 quedando pendiente 20 para próximas reubicaciones. En el 2009 para el proyecto de la ermita se compró un lote de 12.000 m<sup>2</sup> (100 viviendas) que se encuentra en obras de urbanismo.

En el 2009 se les otorga subsidio a 49 familias por \$61 millones de los proyectos la esperanza y casa nueva que fueron entregadas en ese año. \$90 millones como subsidios otorgados por el municipio a 40 familias para reubicar en el proyecto villa del sol, del cual a la fecha se han construido 20 viviendas y no ha sido entregado. La diferencia por \$21.4 millones se invirtió en estudios y diseños para los proyectos mencionados.

- No se observa ejecución para reubicación en el 2009, el instituto continúa trabajando en el proyecto villa del sol, que inició en el 2008 para reubicar a 40 familias.
- La meta del plan parcial no se ha cumplido durante estas dos vigencias, teniendo en cuenta la importancia de su ejecución para el municipio, toda vez que permite identificar el desarrollo de vivienda del municipio en una zona estratégica de acuerdo a las necesidades de la población en condiciones de vulnerabilidad.
- El Estatuto de Creación del Instituto describe en el Objeto Social así como en sus funciones, la promoción de las Organizaciones Populares de Vivienda<sup>3</sup>, lo cual no se evidenció en la vigencia 2007.

Se observan deficiencias en la promoción de estas agrupaciones, no obstante que para el 2008 y 2009 se ha realizado acompañamiento a tres (3) de ellas que aún no se encuentran registradas en el municipio como organismos de vivienda; este acompañamiento se dio para la compra de terrenos y para los diseños urbanísticos de tres (3) proyectos (Portal de la Andina, los Hateños y Vendimia) que la fecha no se ha iniciado su construcción.

En términos generales se evidenció que el Instituto presenta debilidades en el cumplimiento del Objeto Social para el cual fue creado, lo cual se fundamenta principalmente en que no es autónomo y depende para su funcionamiento de los recursos transferidos por el municipio, de igual forma presenta un cumplimiento parcial de las metas afectando su gestión y no se ha efectuado inversión para el

---

<sup>3</sup> Agrupaciones que buscan desarrollar programas de construcción de vivienda a favor de sus afiliados, en el marco de una economía solidaria, de autogestión y de fortalecimiento a la participación comunitaria.



fortalecimiento de políticas locales para vivienda de interés social, que contempla entre otros aspectos la elaboración de un censo para determinar el número de hogares que requieren de vivienda de interés social en el municipio.

Aunado a lo anterior, la población desplazada no ha tenido una inversión importante en estas dos vigencias, así como los proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural, teniendo en cuenta además que el total de la inversión en las dos vigencias se ejecutó en la zona urbana.

- Satisfacción del usuario

De acuerdo a los resultados de la encuesta aplicada los beneficiarios de los Programas de Vivienda de interés social manifestaron estar conformes con las casas que se les fue entregadas, sin dejar observaciones ni salvedades que disminuyan la satisfacción con el programa.

No obstante lo anterior, las casas son entregadas en obra negra, lo cual impacta en la calidad de vida de la población, por cuanto deteriora el confort, la habitabilidad y la salubridad, teniendo en cuenta que estos proyectos son aprobados por Findeter en estas condiciones.

- Infraestructura

Se evidenciaron en los proyecto de VIS incoherencias en los planos de obra, dado que en un mismo plano en la planta arquitectónica, figuran muros que no aparecen en la de cimentación. Aun así, estos fueron aprobados por la oficina de planeación del municipio y de FINDETER, situación que afecta la construcción conforme a lo diseñado y por ende la calidad de la obras.

En cuanto a los diseños de las viviendas de los proyectos VIS, se observan errores en la ventilación e iluminación de espacios como baños y cocinas, afectando las condiciones de habitabilidad, comodidad y salubridad de las unidades.

Desde el punto de vista estructural, algunas actividades de los proyectos VIS terminados y en ejecución, presentan inconsistencias entre los diseños, las especificaciones técnicas y lo ejecutado, situación que afecta el costo real de las viviendas y la calidad de las mismas.

En cuanto a los proyectos VIS terminados, no se evidencia el cierre financiero que permita comprobar las modificaciones de lo estipulado en los párrafos anteriormente mencionados. Esta misma situación acontece para los proyectos de



mejoramiento de vivienda saludable terminados pues no presentan un balance de obra final ejecutada.

También se constató, que para el desarrollo de los proyectos, no conforman el Comité Técnico que debe estar representando por el Ente territorial y Nacional, constructor y representante de la comunidad, de acuerdo a las directrices del Vice Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial, lo anterior implica, la falta de control y un riesgo para la calidad de las obras y por tanto la insatisfacción de los beneficiarios.

No obstante lo anterior, en visitas realizadas a los proyectos VIS se evidenció que las unidades básicas presentan modificaciones que en algunos casos mejoran las condiciones de bienestar en la habitabilidad de sus ocupantes, esta misma situación acontece para los mejoramientos de viviendas, en los que además se observó que los trabajos ejecutados son acordes con la arquitectura existente, situación que se refleja en la satisfacción de los beneficiarios.

En cuanto a los subsidios de mejoramiento se observó que los documentos suministrados no contienen presupuesto, con las actividades de obra a ejecutar debidamente cuantificadas, informes de seguimiento a la utilización de éstos, ni recibido a satisfacción de los beneficiarios, situación que no permite determinar si los materiales fueron utilizados por los mismos.

Cabe anotar, que en visitas a la Urbanización la Esperanza se recibe queja verbal de algunos beneficiarios por problemas de sus viviendas tales como fisuras de muro y pisos, las cuales fueron evidenciadas de forma ocular en las mencionadas visitas, sin que a la fecha esto represente riesgo estructural para las viviendas.

- Medio Ambiente

En visitas realizadas a los proyectos de VIS, se observó que el beneficiario convive con crías de aves de corral en forma inadecuada, y en condiciones de insalubridad; afectando las condiciones de convivencia familiar y su entorno.

De otra parte, la Secretaria de Planeación y Obras Publicas informó que los escombros de actividades de construcción, mejoramiento, demoliciones y reconstrucción de las viviendas del municipio son dispuestos en el sitio denominado el Guasimo, vereda el Lucero, el cual tiene visto bueno de la C.V.C., documento que contienen fecha de direccionamiento a Secretaria de Planeación y Obras Publicas de 12 de mayo de 2008. Dicho documento refiere al Dto. 1220 de 2005, donde se exonera a las escombreras de no requerir licencia ambiental ni



plan de manejo ambiental; pero si deben obtenerse ante las autoridades ambientales competentes los permisos, concesiones y autorizaciones para el uso.

Según oficio SPYOP-362-10 recibido el 12 de mayo de 2010 de la Secretaria de Planeación y Obras Publicas, ratifica que solo se tiene el visto bueno de la C.V.C. para la adquisición del predio y que los criterios básicos para el manejo ambiental, deben ser elaborados a corto plazo, entendiéndose que aun no se han elaborado, además no reportan los mencionados permisos para tal efecto.

En los documentos de los diferentes tipos de proyectos se observa las resoluciones de uso de suelos, en estos actos administrativos, no se consideran los usos futuros; es el caso de la Urbanización la Esperanza en la que se presentan dos resoluciones y en ninguna de ellas se considera la ampliación de la carrera 5ª, afectando el área de uno de los predios, el cual debió ser eliminado, como consecuencia se redujo el número de soluciones de viviendas.

### **3.2 FINANCIAMIENTO**

- Estados Contables

Vigencias 2007, 2008 y 2009

- El software que posee el instituto se encuentra en demostración, lo cual es un riesgo debido a que no se tiene legalizado y en cualquier momento puede ser solicitado por la entidad dueña del mismo.
- En la vigencia 2007 los estados financieros no están firmados por los responsables, en estos aparecen las firmas con salvedad, por parte del representante legal de la actual administración y contador particular.
- Se cuenta con los módulos de contabilidad, presupuesto y tesorería, los cuales trabajan en línea, no obstante no se cuenta con el modulo de inventarios por lo que se deben hacer los registros manualmente, en los que se incluyen las depreciaciones, provisiones y amortizaciones.
- Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación.
- No se cuenta con el modulo de cartera, puesto que el instituto depende únicamente de las transferencias para funcionamiento e inversión.



- Se evidenciaron partidas por conciliar en la cuenta del banco de occidente No.036-30467-3 debido a que las consignaciones por parte de los usuarios beneficiarios de los auxilios de vivienda no los presentan en las fechas correspondientes.
- No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos.
- No se tiene certeza de las cuentas por pagar, por cuanto no se ha realizado circularización a entidades como los fondos de pensiones, la Dian, las empresas promotoras de salud y terceros en general.

#### Tesorería

- Para la vigencia 2007 no se evidencian los estados de flujos de efectivo lo cual dificulta el seguimiento a los recursos de la entidad.
- El Plan Anual de Caja – PAC se utiliza como herramienta administrativa de planeación, control y ejecución del gasto y se encuentra en línea con contabilidad y presupuesto, pero éste último no es un instrumento que materialice la planeación del Instituto debido a que trabaja independiente del plan operativo anual de inversiones, lo cual afecta la planeación estratégica.

#### Control Interno Contable

En los periodos auditados no se evidenciaron manuales de procesos y procedimientos para el registro de las operaciones contables, como tampoco auditorias al área financiera y el ejercicio del control interno contable, limitándose únicamente a la operación de actividades, que son de obligatoriedad para efectos de rendición de la cuenta ante el ente de control, como es la encuesta de la evaluación de control interno contable, formato F2.

El porcentaje del sistema de control interno contable a nivel general fue de 3.77%, ubicando el área financiera y contable dentro de un rango adecuado.

- Presupuesto

#### Vigencias 2007, 2008 y 2009

El instituto recibe ingresos por transferencias de orden nacional, departamental y municipal, siendo estas últimas las de mayor representación.



Los gastos están representados en: gastos de funcionamiento (servicios personales, gastos generales y transferencias corrientes) y gastos de inversión (infraestructura: mejoramiento de vivienda, subsidios para mejoramiento y vivienda: estudios y diseños para la preinversión y subsidios compra de VIS).

No se evidenciaron políticas para obtener otro tipo de ingresos diferentes a las transferencias, que permita mejorar el funcionamiento del Instituto y la inversión social.

En las ejecuciones presupuestales de gastos no se observan desagregadas las obligaciones contraídas de los pagos efectivos.

El Instituto toma como base para la formulación de los presupuestos los datos de los ingresos que proyecta el municipio (los cuales son los únicos ingresos fijos) y los historiales sobre los gastos de personal de los años anteriores.

Con el fin, de analizar el comportamiento de los presupuestos, en las vigencias auditadas, se presentan la siguiente Matriz:

PRESUPUESTO DE INGRESOS VIGENCIAS 2007-2008-2009 MILES DE (\$)						
DETALLE	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO
	2007	2007	2008	2008	2009	2009
<b>INGRESOS</b>	<b>317.179.108</b>	<b>317.192.996</b>	<b>412.105.733</b>	<b>411.055.733</b>	<b>560.845.265</b>	<b>635.028.021</b>
Disponibilidad inicial	0	0	0	0	0	0
<b>INGRESOS CTES NO TRIBUTARIOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.121.000</b>	<b>68.121.000</b>	<b>119.880.000</b>	<b>195.576.446</b>
Venta de Bienes y producidos	0	0	0	0	0	0
Venta de otros servicios		0	0	0	0	0
Otros ingr. Ctes. No Tributarios	0	0	68.121.000	68.121.000	119.880.000	195.576.446
<b>TRANSFERENCIAS Y APORTES</b>	<b>312.488.910</b>	<b>312.074.976</b>	<b>341.050.000</b>	<b>340.000.000</b>	<b>360.000.001</b>	<b>360.000.000</b>
Aportes del Gobierno Nacional	0	0	0	0	0	0
Aportes del Gobierno Dptal		0	0	0	0	0
Aportes del Gobierno Municipal	312.488.910	312.074.976	341.050.000	340.000.000	360.000.001	360.000.000
Otras transferencias Municipales	0	0	0	0	0	0
<b>RECURSOS DE CAPITAL</b>	<b>4.690.198</b>	<b>5.118.020</b>	<b>2.934.733</b>	<b>2.934.733</b>	<b>80.965.264</b>	<b>79.451.575</b>
Indice de cumplimiento						
		100,00%		99,75%		113,23%



PRESUPUESTO DE INGRESOS VIGENCIAS 2007-2008-2009 MILES DE (\$)						
DETALLE	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO
	2007	2007	2008	2008	2009	2009
Vari. % Psto Definitivos	2007-2008		29,93%	2008-2009	36%	
Vari. % Psto Ejecutados	2007-2008		29,59%	2008-2009	54,49%	

El monto de las transferencias ha tenido un buen comportamiento durante las tres vigencias, reflejado en las cofinanciaciones que se realizaron con la nación, el departamento y el municipio.

La diferencia que presenta en el 2009 entre el ingreso definitivo y el ejecutado por \$74.2 millones corresponde a recursos que no fueron adicionados al presupuesto en ese año, por cofinanciación del Departamento para el proyecto de vivienda saludable y recursos consignados por los beneficiarios del proyecto “La Ermita”.

PRESUPUESTO DE EGRESOS VIGENCIAS 2007-2008-2009 MILES DE (\$)						
DETALLE	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO	DEFINITIVO	EJECUTADO
	2007	2007	2008	2008	2009	2009
<b>PRESUPUESTO DE EGRESOS</b>	<b>317.179.108</b>	<b>314.069.660</b>	<b>412.105.733</b>	<b>384.822.649</b>	<b>560.845.267</b>	<b>469.913.256</b>
<b>PRESUPUESTO DE GASTOS</b>	81.000.000	80.865.026	91.698.000	90.862.280	113.465.267	111.929.672
GASTOS FUNCIONAMIENTO	64.446.945	64.446.945	68.018.973	67.469.730	87.604.680	86.580.838
GASTOS GENERALES	12.191.986	12.057.012	19.003.830	18.763.271	20.876.063	20.364.310
TRANSFERENCIAS	4.361.069	4.361.069	4.675.197	4.629.279	4.984.524	4.984.524
PRESTO. SERVICIO DEUDA	0	0	0	0	0	0
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0	0	0	0	0	0
<b>PRESUPUESTO DE INVERSION</b>	<b>236.179.108</b>	<b>233.204.634</b>	<b>320.407.733</b>	<b>293.960.369</b>	<b>447.380.000</b>	<b>357.983.584</b>
SECTOR VIVIENDA	236.179.108	233.204.634	320.407.733	293.960.369	447.380.000	357.983.584
Indice de cumplimiento	99,02%		93,38%		83,79%	
Vari. % Psto Definitivos	2007-2008		29,93%	2008-2009	36,09%	
Vari. % Psto Ejecutados	2007-2008		22,53%	2008-2009	22,11%	



Se observa en las tres vigencias no se cumplió con la ejecución de los recursos que ingresaron al Instituto, siendo la más significativa la del año 2009.

La variación de los presupuestos definitivo y ejecutado que va en aumento y en relación directa con el aumento de los ingresos producto de las cofinanciaciones que se han efectuado.

#### Cierre Fiscal

	2007	2008	2009
EJECUCION ACTIVA INGRESOS	317.192.996,64	411.055.733,00	635.028.021,53
EJECUCION ACTIVA GASTOS	314.069.660,60	384.822.649,23	469.913.256,00
DIFERENCIA (Superávit y/o déficit)	3.123.336	26.233.083,77	165.114.765,53
OBLIGACIONES CONTRAIDAS	7.128.696	3.803.150,00	3.500.000,00
TOTAL Superávit + Obligaciones	10.252.032	30.036.234,00	168.614.765,53
RECURSOS EN TESORERIA	10.561.367,04	33.715.778,81	179.871.733,00

En el 2008 se debió incorporar al presupuesto \$3.43 millones y se incorporaron \$2.93 millones, con una diferencia de \$530 mil.

No obstante lo anterior, se observa que en el 2008 y 2009 se incorporaron al presupuesto la totalidad de los recursos, así:

En el 2009 se incorporan la totalidad de los recursos que existían en tesorería por \$29,9 millones, así: \$33.71 millones menos \$3.8 millones de obligaciones.

En el 2010 se encuentran incorporados al presupuesto \$176.37 millones, lo cual es coherente con el resultado fiscal, pues en tesorería se contaba con \$179.87 millones menos las obligaciones por \$3.5 millones.

En conclusión se observó que la planeación financiera del Instituto presenta deficiencias, toda vez que no existe integralidad entre los planes y programas y el presupuesto de la entidad aunado a la falta de seguimiento y de control en la ejecución de la inversión.

### 3.3 LEGALIDAD

- Cumplimiento del marco normativo de la contratación

En el Acuerdo de Creación 012 de 1996 se consigna que la tutela administrativa del Instituto está en cabeza del Alcalde, significa lo anterior, que la primera autoridad del municipio tiene el control de las actividades y la coordinación



interinstitucional dentro del marco del plan de Desarrollo municipal del Instituto Descentralizado.

De otra parte, se constato, que la oficina Asesora Jurídica del Municipio, tiene entre otras funciones: *"(...) Asistir y asesorar al Municipio y a sus entidades descentralizadas en los asuntos de su competencia"*. Situación que no se cumple para el caso que nos ocupa.

Por su parte, el ente auditado no posee estatuto de contratación interno, valiéndose para tal efecto del manual de contratación que rige a la administración municipal, Resolución No. 481 del 1 de octubre de 2008, marco jurídico sobre el cual se hizo la evaluación de la contratación. Cabe anotar que la entidad no cuenta con asesor jurídico de planta y/o prestación de servicios, y que las funciones de legalidad ejecutadas, están a cargo de la Secretaria Ejecutiva de INVIUNION, quien no reúne el perfil y/o requisitos para el desempeño de estas funciones.

El Concejo Municipal de la Unión Valle, crea el subsidio municipal de vivienda, según Acuerdo No 016 del 25 de noviembre de 1999 para efecto de atender la problemática habitacional del municipio, el cual es administrado por el Inviunión, consistente en un aporte en dinero o en especie que puede ser en: Terreno para desarrollo de programas de vivienda, materiales de construcción, títulos de propiedad y/o aporte de terreno ocupados, obras de infraestructura vial, peatonal y servicios públicos, derechos de conexión de servicios públicos básicos, acometidas domiciliarias de los servicios públicos básicos, otorgado por una sola vez al beneficiario, con el objeto de facilitar una solución de vivienda de interés social bajo las condiciones que establezca el presente acuerdo.

Los beneficiarios del subsidio, podrán recibir complementariamente el subsidio familiar de vivienda otorgado por la Nación, siempre y cuando la sumatoria de los mismos, no exceda del 90% del valor de la solución y estos se dirijan a la población vulnerable.

El subsidio será aplicable a: Adquisición VIS, construcción y mejoramiento de vivienda, mejoramiento de barrios a través de la dotación o mejoramiento de infraestructuras viales, redes de servicios públicos domiciliarios y espacios públicos, habitación legal de títulos.

De igual manera establece la normatividad referenciada, la clasificación de los beneficiarios conforme a criterios de selección de focalización del gasto social en la asignación de los subsidios, para lo cual el Instituto deberá reglamentar los criterios de calificación para las solicitudes de vinculación a los programas de



vivienda y de las postulaciones al subsidio, situación que no se evidencia en la reglamentación interna existente.

El Estatuto de creación del Instituto, estatuye el deber de implementar el manual de adjudicación para la asistencia técnica de los programas de VIS y créditos, situación que tampoco se cumple.

Por otra parte, esta probado que el ente auditado debe evaluar, revisar y modificar mediante la elaboración de un proyecto, la ordenación de los Estatutos que le rigen, la disposición del subsidio municipal de vivienda y el manual de funciones, contenidos en los Acuerdos proferidos por el Concejo municipal Nos. 012 de 1996, 016 de 1999 y 013 del 30 de diciembre del 2005 respectivamente, para que se ajuste al régimen de vivienda actual, de acuerdo al objeto social del instituto.

Para efectos de llevar a cabo la evaluación de los contratos suscritos por el Instituto, se tuvo como criterio por parte del Grupo Auditor, el objeto, la cuantía y las características y complejidad de los diferentes contratos, para las vigencias fiscales del 2007 a 2009. Del mismo modo se evaluó los proyectos de VIS correspondiente a las vigencias enunciadas.

Con base en lo anterior, se tomó un selectivo representativo de contratos de prestación de servicios u órdenes de servicios, créditos, compra de lotes y proyectos de viviendas de interés social, por vigencia así: En el 2007 la cantidad de contratos ejecutados fue de 29 de los cuales se escogieron 10 equivalente a un 34.48%. Para el 2008 la cantidad de contratos ejecutados fue de 68 de los cuales se examinaron 27 equivalente a un 39.70%. Para el 2009 la cantidad de contratos ejecutados fue de 62 de los cuales se evaluaron 25 equivalente a un 40.32%.

En lo concerniente a los proyectos de VIS, y proyectos de construcción en sitio propio, se revisaron el cien por ciento de los proyectos reportados por la actual administración.

Revisado los documentos originales y soportes de la muestra seleccionada, se valora en términos generales, la legitimidad de las etapas de contratación y el cumplimiento de la normatividad que la rigen en los siguientes términos:

- Etapas de la Contratación

#### **Etapas Precontractual**

En la generalidad de toda la muestra examinada, se observa el cumplimiento de la evaluación y compilación de los documentos que concierne a esta etapa, esto es:



Análisis de Conveniencia, el Rut., Hoja de Vida Única, Presupuestos, Planos o Esquemas, Registro Cámara de Comercio o de Proponentes, Pago de Seguridad Social, Antecedentes Disciplinarios o Fiscales, garantías de cumplimiento, aprobación de la póliza, Registro Presupuestal y Certificado de Disponibilidad, etc., teniendo en cuenta de que la contratación es de menor y mínima cuantía con formalidades plenas.

#### Etapa Contractual

La muestra adolece de: Cronograma de Actividades ejecutadas cuando se trata de contratos de prestación de servicios. Por lo demás cumple con: Acta de Inicio, actas parciales, Informes de Interventoría o supervisión.

#### Etapa Post contractual

Así mismo cumple con la elaboración de: Acta final, de liquidación, comprobante de egreso pago final, orden de gasto, orden de pago.

Por último, se observa que los documentos examinados, están contenidos en AZ, que si bien es cierto conservan la trazabilidad documental de toda la contratación ejecutada, (administrativa, técnica y jurídica), adolecen de una debida foliatura, así como también de la organización de los contratos en carpetas individuales.

En lo que corresponde a los proyectos de VIS, se evidencia que la Junta Directiva de Inviunión Valle, autoriza al representante legal del Instituto municipal, en reuniones ordinarias, para efectuar convenios, asociación y/o contratación superior a 30 SMLV con entidades legítimamente autorizadas. Es así que para efecto de la ejecución de los mismos, acuerdan *convenios de asociación*, entre el Ente Auditado y el representante legal de firmas constructoras, para realizar: Estudios de los proyectos de inversión, presentación y trámite de documentos exigidos por los organismos gubernamentales, hasta finalizar en la construcción de las Viviendas de Interés Social. De allí que la constructora es quien obra como oferente oficial en asocio con INVIUNION, en la presentación de proyectos ante FINDETER quienes evalúan y autorizan la elegibilidad de los proyectos, para finalizar en la entrega de los recursos por parte de FONVIVIENDA.

En las minutas de dichos convenios, se observa omisión de cláusulas legales y técnicas, que pone en riesgo la ejecución de los mismos, por la falta de garantías, tales como: Conformación de Comité Técnico de obra, no se observa la exigencia de garantías para el cumplimiento de la obligación contractual que están consideradas presupuestalmente en el registro de oferta de los proyectos, tampoco la regulación y/o procedimiento en la entrega de los recursos financieros



que destinan a las firmas constructoras por ser los oferentes de los proyectos, puesto que los recursos no se transfieren directamente a las cuentas de INVIUNION. No se acuerdan cláusulas y condiciones de arbitramento en la conciliación y/o arreglos, en caso de existir desacuerdo o discrepancia en el consecución del objeto contractual.

Tampoco se establece las condiciones de supervisión o interventoría para efecto de ejercer controles efectivos a la ejecución de las obras.

Como resultado de todo lo anterior, se observo la deficiente supervisión e interventoría, dado que no se evidencia la suscripción de actas de obra, de modificación, cronogramas, balance de obras, registros de actas de Comité de Obra.

No obstante lo anterior, se evidencia el cumplimiento del objeto contractual de algunos proyectos, y otros se están ejecutando.

Lo expuesto en la parte superior, también aplica para la modalidad de los proyectos de vivienda saludable, proyectos de construcción en sitio propio y subsidios para mejoramientos de vivienda.

En lo que refiere a los proyectos de vivienda saludable, es importante precisar, que los subsidios son otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, quienes consignan los recursos en las cuentas de los beneficiarios, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos para los desembolsos, esto es entre otros, la elaboración y suscripción del contrato de obra entre el beneficiario y el oferente. En cumplimiento a lo anterior, se evidencia la inscripción de *contratos de mandato* entre oferente, este es el Instituto de Vivienda de Interés Social y el Jefe de Hogar o beneficiario. Es preciso señalar que este subsidio consiste en la compra de materiales, mano de obra y/o actividades que conduzcan al cumplimiento progresivo de las condiciones de una vivienda saludable.

Por otra parte, el subsidio de Mejoramiento de Vivienda, son otorgados por INVIUNION, y consisten en mejoras locativas que se proporcionan a los beneficiarios, para lo cual se hace convocatoria a la comunidad, y excepcionalmente se valora la fuerza mayor o caso fortuito que sobrevenga al solicitante; para cualquiera de las dos eventualidades, se visita la vivienda por parte de la entidad Auditada, quienes evalúan y valoran la necesidad del interesado y otorgan el subsidio en materiales de construcción y el beneficiario aporta mano de obra.



Es de anotar, que los recursos para esta modalidad de subsidio, provienen del municipio, los cuales se entregan al Inviunión mediante convenios que designan en forma general la ejecución de servicios del sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y reforma urbana. Posteriormente, en Junta Directiva se establece la destinación específica dado a los mismos.

En cuanto a la selección de los beneficiarios para adjudicar los subsidios Nacionales de vivienda de interés social, se informo al Equipo Auditor, que el proceso lo efectúa el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, previa presentación de los proyectos con postulantes por cada una de las Organizaciones Populares de Vivienda. Siendo así como el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Inviunion, no tiene competencia sobre la elección de los beneficiarios y la asignación de dichos subsidios.

En cuanto a los subsidios municipales para el mejoramiento de vivienda urbana y rural no se tienen *procedimientos oficialmente* establecidos para la postulación y adjudicación de los mismos. No obstante lo anterior, el ente auditado certifica que aplica procedimientos mínimos para la postulación a los distintos proyectos en sus diferentes modalidades, lo anterior sumado a la falta de criterios para la adjudicación, conlleva a la entrega de subsidios a beneficiarios que no cumplen con las condiciones establecidas por el Viceministerio.

#### Procesos judiciales

En términos generales se observa que el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”, no se ve incurso en procesos judiciales, no obstante lo anterior, se evidencia repetidos Derechos de Petición que se presentan ante la entidad, en los que requieren información solicitudes de reubicación y adecuación de viviendas. Así mismo se observa, en cumplimiento a un fallo judicial proferido mediante Acción de Tutela, el acto administrativo que profiere el Ente Auditado, ordenando incluir al demandante en próxima convocatoria de proyectos de reubicación, concediéndole al beneficiario la prioridad en la postulación en dicho proyecto.

- Impacto de la contratación

El estado de los proyectos de vivienda de interés social así como de los mejoramientos realizados por el Instituto permite evaluar el impacto de la contratación realizada, toda vez que es a través de convenios interadministrativos para la ejecución de estos proyectos que el Instituto cumple con su objeto Social:



<b>PROYECTOS DE VIVIENDA "INVIUNION"</b>					
PROYECTO	N° DE SOLUCIONES CONSTRUIDAS	N° DE SOLUCIONES POR CONSTRUIDAS	EN RECURSO DE REPOSICION	VALOR TOTAL DEL PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA	RECURSOS INVIUNION
<b>VIVIENDA NUEVA</b>					
LA PRIMAVERA	32	0		400,000,000	LOTE
LA ESPERANZA	46	3		450,000,000	LOTE
CASA NUEVA	27	0		324,000,000	FORMULACION DE PROYECTO Y LICENCIAS
CASA NUEVA II	15	26	8	607,600,000	FORMULACION DE PROYECTO Y LICENCIAS
VILLA DEL SOL	20	20		484,280,000	LOTE 100.000.000 Y 90.000.000 PARA LA CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS
LA ERMITA		100		No asignado	LOTE 200.000.000
EL ROSARIO		31		No asignado	FORMULACION DE PROYECTO Y LICENCIAS
CASA NUEVA III		35		No asignado	FORMULACION DE PROYECTO Y LICENCIAS
EL PRADO		102		No asignado	APORTE DEL MUNICIPIO OBRAS DE URBANISMO
<b>MEJORAMIENTO</b>					
2008	160				118.000.000
2009	44				44.000.000
Vivi. Saludable	31				29.000.000
<b>O.P.V</b>					
PORTAL DE LA ANDINA		75		No asignado	APOYO Y DISEÑOS URBANISTICOS
LOS ATEÑOS		102		No asignado	APOYO Y DISEÑOS URBANISTICOS
VENDIMIA		150		No asignado	APOYO Y DISEÑOS URBANISTICOS

De la meta del plan de desarrollo es para 250 viviendas nuevas a diciembre de 2009 se observaron entregadas 85 en el 2008 y 9 en el 2009 para un total de 94.

Se observa gestión para la construcción de 308 viviendas para los siguientes proyectos:

Casa Nueva II con 41 viviendas a las cuales se les adjudicó subsidio (33 Fonvivienda y 8 cajas de compensación); Casa Nueva III con 35 viviendas y el Rosario con 31 viviendas, los cuales cuentan con recursos adjudicados por parte de la Nación.

Proyecto El Prado, para afiliados a cajas de compensación con 25 subsidios asignados de 102 en total, con inversión por parte del municipio en el 2010 en obras de urbanismo.



El proyecto La Ermita para 100 viviendas el cual se encuentra en proceso de tramitar la elegibilidad en Findeter<sup>4</sup>.

La aplicación de la política de vivienda del municipio del municipio no ha tenido un impacto significativo durante las tres vigencias, aunque se presenta un leve aumento de la inversión en el 2008 y 2009 con proyectos que finalizan en el 2012, año en que serán entregadas las viviendas a las familias beneficiadas; se denotan deficiencias en la focalización del gasto, lo cual no ha permitido que haya equidad en la asignación de los subsidios en términos de su dirección a la población más vulnerable, principalmente a la población desplazada y en la zona rural donde no se evidenció inversión.

### **3.4 QUEJAS**

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.

### **3.5 SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS**

En cumplimiento del artículo 31 de la Resolución Reglamentaria No.100-2/8.02 013 de diciembre de 2008, se efectuó la evaluación de la rendición de cuentas de las vigencias 2008 y 2009, observando que se presenta la rendición en conjunto con la rendición general del municipio; además el Inviunión realizó rendición del balance de su gestión para las dos vigencias, en la cual se describen los mejoramientos de vivienda realizados así como su aporte en la construcción de vivienda nueva, presentando también las proyecciones para el 2010, lo cual es coherente con lo evaluado en el proceso auditor.

### **3.6 REVISION DE LA CUENTA**

Se realizó la evaluación de la cuenta de acuerdo al manual de revisión y teniendo en cuenta el pronunciamiento que se emitió en la revisión de las vigencias 2007 y 2008 lo cual fue confrontando con lo rendido en el proceso auditor.

Para el 2007 la revisión de la cuenta dio un resultado de 70.2 puntos, para la vigencia 2008 de 72,6 y para la vigencia 2009 de 75 puntos ubicando a la entidad en un concepto favorable.

### **3.6 ENCUESTA**

A través de una encuesta aplicada a los beneficiarios de los Programas de Vivienda de Interés social (Vivienda Nueva y Vivienda Saludable) en la cual se

---

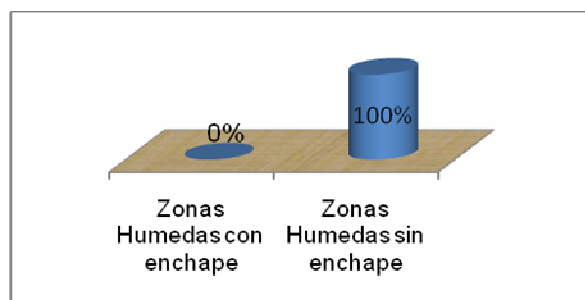
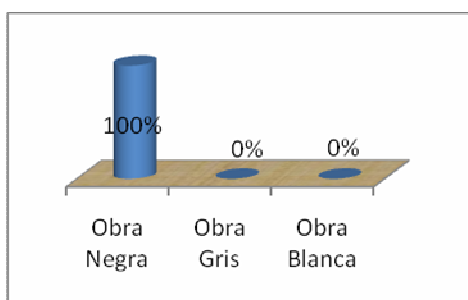
<sup>4</sup> Financiera de Desarrollo Territorial S.A.



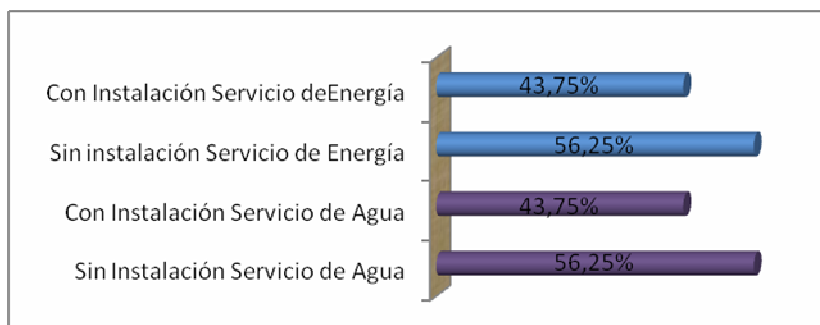
tiene como objetivo principal evaluar el impacto social y ambiental que han causado los proyectos de vivienda; se logró evidenciar y medir la oportunidad, calidad, participación ciudadana y satisfacción de los beneficiarios de estos proyectos.

Urbanizaciones como La Primavera y La Esperanza que ya fueron construidas, entregadas y en estos momentos se encuentran habitadas, fueron sujeto de encuesta donde se lograron evidenciar los siguientes factores más relevantes:

#### URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA

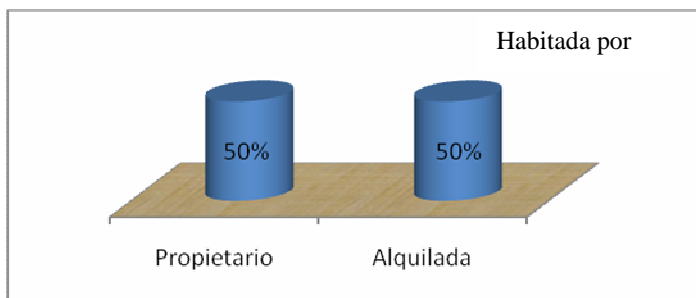


El programa de vivienda “La Primavera” fue entregado en su totalidad en obra negra, no posee ninguna clase de acabado, ni si quiera en las partes húmedas de las casas (Baño, Patio y Cocina), es de anotar que esta clase de acabados no se encuentra incluido en el presupuesto de obra.



El 56% de los beneficiarios manifestaron que sus casas fueron entregadas sin instalaciones de Servicio de Agua y Energía, mientras que un 44% manifiesta haber recibido su casa con los servicios instalados.

En esta evaluación se observa desconocimiento por parte de los beneficiarios en cuanto a la forma de acceder a los servicios públicos, por cuanto éstos no se incluyen en los proyectos y va directamente a cargo del usuario.



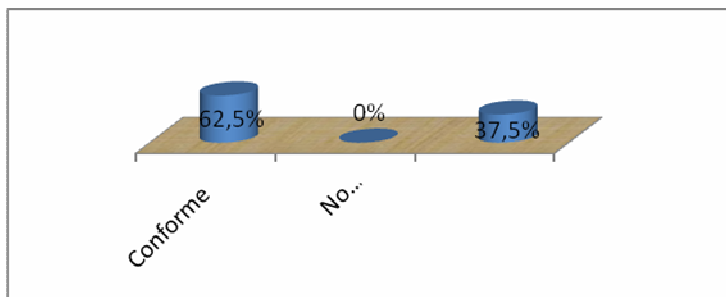
A pesar de las viviendas ser entregadas en el año 2008, pasado un año ya se encuentran habitadas en un 50% por arrendatarios, lo que evidencia que una parte considerable de los beneficiarios no cumplen con lo establecido en la normatividad en relación con el tiempo mínimo de uso por el beneficiario. Además se evidencia la falta de seguimiento por parte de las entidades que hicieron parte de cada proyecto para evitar desviación en el cumplimiento de los objetivos del programa.

La comunidad no cuenta con los elementos de Equipamiento Urbano como: Parques Infantiles, Guardería u Hogar Comunitario ICBF, Centros Educativos, Centro de Salud, Droguería, Iglesia, Ruta de Transporte Público, Estación de Policía, Teléfono Público. Tampoco cuenta con una Organización Comunitaria de la Urbanización.

Sin embargo, todos los habitantes de las viviendas manifestaros su total conformidad con las casas que se les fue entregada, sin dejar observaciones ni salvedades que disminuyan la satisfacción con el programa.

#### URBANIZACIÓN LA ESPERANZA

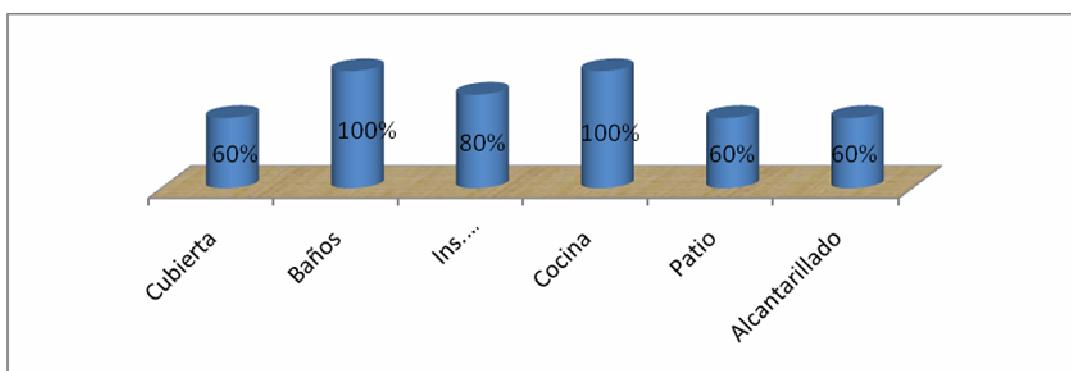
Al igual que la Urbanización La Primavera, esta urbanización fue entregada totalmente en obra negra, sin acabados en las zonas húmedas de las viviendas.





La comunidad de La Esperanza presenta un 37% de inconformidad con la ejecución del programa de vivienda por presentar entre otros aspectos como el estado de las vías sin pavimentar, algunas casas con problemas de grietas en las paredes y pisos, en tan solo un año después de entregadas las mismas.

### VIVIENDAS SALUDABLES



El programa de Vivienda Saludable además de abordar la construcción de Baños, Instalaciones Hidrosanitarias, Cocinas y Patios, incluyó la construcción de Alcantarillado y Cubiertas en viviendas que carecían o necesitaban mejoramiento de éstos. Se evidenció el cumplimiento con el objeto del programa y la satisfacción de los beneficiarios con los mejoramientos implementados en sus hogares.



#### **4. ANEXOS**

1. Dictamen Integral Consolidado
2. Estados Contables
3. Cuadro Resumen de Hallazgos
4. Otros



## **DICTAMEN INTEGRAL CONSOLIDADO**

Doctor  
William López Giraldo  
Gerente General  
Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”  
Ciudad

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Regular al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”.

Lo anterior a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, 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 de los Balances Generales consolidados a 31 de diciembre de los años 2007, 2008 y 2009 y los Estados de Actividad Financiera, Económica y Social consolidados para los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de los mismos años; dichos Estados Contables consolidados fueron examinados y comparados con los del año anterior, los cuales fueron auditados por la Contraloría Departamental del Valle. La auditoría incluyó la comprobación de que las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables. Así mismo, evaluó el Sistema de Control Interno.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría Departamental del valle del Cauca. La responsabilidad de la Contraloría Departamental del valle del Cauca consiste en producir un informe integral que contenga el pronunciamiento sobre el fenecimiento de las cuentas, con fundamento en el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la entidad en las áreas o procesos auditados y la opinión sobre la razonabilidad de los Estados Contables consolidados.

Los representantes legales del Inviunión, rindieron las Cuentas Anuales consolidadas por las vigencias fiscales 2007, 2008 y 2009, dentro de los plazos previstos en las resoluciones orgánicas vigentes de esta Contraloría.



En el trabajo de auditoría se presentaron limitaciones al alcance con la información de la vigencia 2007 debido a que el Instituto presentó inconvenientes para su consecución y entrega en los términos requeridos por el equipo auditor, situación que dificultó su evaluación y análisis.

Los presuntos hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas, y se excluyeron del informe, los hallazgos que se encontraron debidamente soportados.

### **DICTAMEN INTEGRAL**

Con base en el Concepto sobre la Gestión de las áreas, procesos o actividades auditadas y la Opinión sobre los Estados Contables consolidados, la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, No Fenece la cuenta de la entidad por la vigencia fiscal 2007 correspondiente a enero 01 de 2007 a diciembre 31 de 2007 y fenece las cuentas de la entidad por las vigencias fiscales 2008 y 2009 correspondiente a enero 01 de 2008 a diciembre 31 de 2009.

Los fundamentos de este pronunciamiento se presentan a continuación:

Concepto sobre Gestión y Resultados.

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en las áreas, procesos o actividades auditadas, para la vigencia 2007 es Desfavorable y para las vigencias 2008 y 2009 es Favorable con Observaciones, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de 0,75 puntos para el 2007 y de 1,2 puntos para el 2008 y 2009, resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

#### **Consolidación de la calificación**

<b>MATRIZ DE CALIFICACION DE LA GESTION</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CALIFICACION</b>		
	<b>VIGENCIA 2007</b>	<b>VIGENCIA 2008</b>	<b>VIGENCIA 2009</b>
DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL	0,5	1,3	1,3
EVALUACION DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	0,5	0,5	0,5
PRESTACION DEL SERVICIO	0,7	1,5	1,5
FINANCIAMIENTO	0,8	1,3	1,3
OPINION ESTADOS CONTABLES	1	1	1
GESTION CONTRACTUAL (LEGAL – TECNICA)	1	1,3	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>0,75</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Igual a 2 Favorable, menor a 2 igual a 1 Favorable con Observaciones, menor a 1 Desfavorable</b>			



El concepto sobre la gestión de la entidad para los años 2008 y 2009, significa un mejoramiento, con relación al año 2007.

**Direccionamiento General y Control:** el Instituto no cuenta con una planeación estratégica eficiente debido a que el plan plurianual de inversiones, el plan operativo anual de inversiones y los planes de acción no se utilizan como verdaderos instrumentos de evaluación y control de las metas plasmadas en el plan de desarrollo en coherencia con el presupuesto y plan mensualizado anual de caja – PAC.

Lo anterior sumando a la falta de manuales de procesos y procedimientos y las deficiencias en el direccionamiento por parte de la Junta Directiva como máximo órgano que no le permite orientar sus recursos y esfuerzos de una manera eficiente hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social como soporte para que las gestiones financiera y administrativa tengan claridad, coherencia y sostenibilidad hacia el cumplimiento de las metas y objetivos; aunado a las debilidades en su estructura organizacional, planta de cargos y las respectivas funciones, las cuales se encuentran desactualizadas, lo cual se encuentra directamente relacionado con la carencia en aplicación de estrategias de control y autocontrol.

**Evaluación del Sistema de Control Interno:** El funcionamiento y operatividad del Sistema de Control Interno presenta serias debilidades, no obstante de tener documentado el MECI en 52.23%, pues no se encuentra implementado; lo que no permite que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos.

**Prestación de Servicios:** En la vigencia 2007 no se realizaron inversiones representativas para vivienda, en las vigencias 2008 y 2009 la inversión presenta un leve aumento aunque se está trabajando sobre proyectos para construcción de 309 viviendas de interés social a mediano plazo, sin embargo las inversiones se han realizado principalmente en las zonas urbanas; las zonas rurales y la población desplazada no han presentado inversiones significativas teniendo en cuenta que el estado de vulnerabilidad de esta población, además no se ha realizado un censo que permita establecer las necesidades para cada familia y focalizar el gasto.

**Financiamiento:** Los recursos para la ejecución de los proyectos provienen principalmente de la administración municipal, no se observa ingresos representativos por parte de la nación y el departamento para el fortalecimiento de la política de vivienda, como tampoco estrategias para obtener recursos propios



que permitan mejorar de igual forma la inversión y fortalecer la gestión con el favorecimiento a la población vulnerable del municipio.

Gestión contractual: la reglamentación que rige al inviución para el cumplimiento de su Objeto Social se encuentra desactualizada, en la que se incluye además de su estatuto de creación los acuerdos que rigen los subsidios, aunado a que no se cuenta con el manual de contratación interna valiéndose para tal efecto del estatuto de contratación del municipio. De igual forma se observó que en las minutas contractuales omiten cláusulas de tipo técnico relacionadas con la interventoría y/o supervisión de los contratos de obra, la cual presenta deficiencias en las obras ejecutadas de los proyectos de mejoramiento y VIS.

### **Opinión sobre los Estados Contables**

El Instituto cuenta con un sistema de información que se encuentra en “demostración” lo cual genera un riesgo en el manejo de la información aunado a la falta de una aplicación eficiente del Control Interno Contable que con sus resultados permita fortalecer las deficiencias en la información financiera económica y social del Instituto, las cuales se reflejan en la falta de registro de la totalidad de los inventarios con su correspondiente amortización y depreciación en aplicación de las normas de contabilidad pública.

La opinión de los estados contables del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviución”, al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es razonable con observaciones.

### **RELACIÓN DE HALLAZGOS**

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron veinte (20) hallazgos Administrativos.

### **PLAN DE MEJORAMIENTO**

La entidad debe realizar un Plan de Mejoramiento que incluya las dos acciones incumplidas en el anterior documento, y las acciones y metas que se implementarán para solucionar las deficiencias u observaciones comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.



El Plan de Mejoramiento debe ser entregado a la Contraloría Auxiliar para Infraestructura Física, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución vigente de esta Contraloría.

CARLOS HERNAN RODRIGUEZ BECERRA  
Contralor Departamental del Valle del Cauca



## **OPINION ESTADOS CONTABLES**

Doctor  
William López Giraldo  
Gerente General  
Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”  
La Unión - Valle

Asunto: Opinión Estados Contables vigencias 2007-2008 y 2009

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoria a los Estados Financieros al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”, a través de los exámenes de los Balances General a 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 y los Estados de Actividad Financiera, Económica y Social por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009; así como la comprobación de que las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables y la evaluación del Sistema de Control Interno Contable.

La presentación de los Estados Contables y la información analizada es responsabilidad de la entidad, la de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, consiste en producir un informe en el cual se exprese una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados, así como la Eficiencia y la Eficacia del Sistema de Control Interno.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo a normas, políticas y procedimientos de Auditoria prescritos por la Contraloría Departamental del Valle y la Resolución 100-28.22.005- donde se implementa el Sistema de Gestión de Calidad, compatibles 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 la opinión y los conceptos expresados en el informe. El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la Gestión de la entidad; las cifras y presentación de los Estados Contables y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del sistema de control interno contable.

Se detalla a continuación las deficiencias encontradas de tipo estructural que permitan sustentar la opinión sobre la razonabilidad o no a los estados contables:



- El software que posee el instituto se encuentra en demostración, lo cual es un riesgo debido a que no se tiene legalizado.
- Se cuenta con los módulos de contabilidad, presupuesto y tesorería, los cuales trabajan en línea, no obstante no se cuenta con el modulo de inventarios por lo que se deben hacer los registros manualmente, en los que se incluyen las depreciaciones, provisiones y amortizaciones.
- Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación.
- Se evidenciaron partidas por conciliar en la cuenta del banco de occidente No.036-30467-3 debido a que las consignaciones por parte de los usuarios beneficiarios de los auxilios de vivienda no los presentan en las fechas correspondientes.
- No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos.
- No se tiene certeza de las cuentas por pagar, por cuanto no se ha realizado circularización a entidades como los fondos de pensiones, la Dian, las empresas promotoras de salud y terceros en general.

La Contraloría Departamental, en la Resolución 100.28.02.13 expedida en diciembre 18 de 2008, establece la presentación de un informe sobre la situación del sistema de Control Interno Contable de las Entidades sujetas a Control fiscal.

En atención a lo anterior, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión”, obtuvo una calificación del 3.77%, ubicándose en el rango de 3.00 – 3.9, que se considera adecuado.

Teniendo en cuenta lo expresado en el informe de auditoría la opinión de los estados contables del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “Inviunión” al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es, razonable con observaciones.

Atentamente,

---

José Dario Riascos  
Tarjeta Profesional No.26902-T



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	<b>Planeación</b>							
<b>1</b>	El Instituto no cuenta con una planeación estratégica eficiente debido a que el plan plurianual de inversiones, el plan operativo anual de inversiones y los planes de acción no se utilizan como verdaderos instrumentos de evaluación y control de las metas plasmadas en el plan de desarrollo en coherencia con el presupuesto y plan mensualizado anual de caja – PAC. En el diagnostico de vivienda plasmado en el Plan de Desarrollo se concluye que para cubrir este déficit cuantitativo de vivienda en el sector urbano de 1.540 y con la proyección al 2011 de 747 viviendas, se tendría un total de 2.287 viviendas. No obstante lo anterior, una vez evaluada la meta de resultado del Plan de Desarrollo, se observa que se plantea la disminución del 15% del déficit de vivienda del municipio y se proyecta para el cuatrienio un total de 250 viviendas nuevas en el periodo de gobierno, numero que difiere de la proyección planteada	El Instituto no dio respuesta a este hallazgo	Se acepta la observación, por tanto queda para incluir en el plan de mejoramiento	<b>X</b>				
	<b>Actuación de la Junta Directiva</b>							
<b>2</b>	Se observó que la Junta Directiva está compuesta por tres (3) representantes del Concejo Municipal, lo cual no es procedente por cuanto es el Concejo quien legisla sobre el Instituto, además, no se evidencia el cumplimiento de algunas de las funciones, lo cual afecta la gestión del instituto por la importancia de las mismas en cumplimiento de su objeto Social: Adoptar el manual de adjudicaciones, créditos y asistencia técnica para los programas de vivienda interés social -Evaluar el	El Instituto no dio respuesta a este hallazgo	Se acepta la observación, por tanto queda para incluir en el plan de mejoramiento	<b>X</b>				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	funcionamiento general de la entidad y adoptar las medidas pertinentes para el mejoramiento de su eficiencia y eficacia y la adecuada coordinación con las entidades integrantes del sistema de vivienda de interés social.- Aprobación de presupuestos para el 2008 y 2009.							
	<b><i>Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional</i></b>							
<b>3</b>	No se observa la creación del cargo que ejerza las funciones de Control Interno ni su delegación en otro cargo, como tampoco la coordinación de las actividades para el desarrollo del sistema de control interno, por parte del municipio, teniendo en cuenta que éste ejerce la Tutela Administrativa sobre el Instituto (artículo 2 Acuerdo 012 de 1996) y que en el Acuerdo No.010 por medio del cual se adoptan los Estatutos del Instituto, en el capítulo IV se crea la sección de Control interno. Se evidencia la funcionaria que ejerce el cargo de Secretaria Ejecutiva realiza funciones que no le corresponden y no han sido delegadas por acto administrativo, lo cual afecta la gestión en las diferentes áreas del instituto. Como consecuencia de lo anterior, el Instituto no ejerce sus funciones de una manera eficiente pues su estructura organizacional, la planta de cargos y las mismas funciones no corresponden ni son coherentes con las diferentes actividades que se realizan, aunado a la falta de manuales de procesos y procedimientos que permitan la estandarización del conocimiento de la operación del Instituto.	El Instituto no dio respuesta a este hallazgo	Se acepta la observación, por tanto queda para incluir en el plan de mejoramiento	<b>X</b>				
	<b><i>Evaluación del Sistema de Control Interno</i></b>							



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
4	El Inviunión no ha implementado un Sistema de Control Interno eficiente que permita que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos. No se cuenta con técnicas de dirección, verificación y evaluación. De acuerdo al último reporte presentado al Departamento Administrativo de la Función Pública y confrontado con el diseño y la documentación, se presenta un avance de 52,23 Lo anterior denota que el MECI no se esta empleando como un instrumento que dinamice el sistema de control interno y teniendo en cuenta el plazo para la culminación de este proceso, que de acuerdo a la circular externa No.100-002 de 2010 emitida por el DAPF es hasta el 30 de junio de 2010. Las principales debilidades encontradas se describen en el cuerpo del informe.	El Instituto no dio respuesta a este hallazgo	Se acepta la observación, por tanto queda para incluir en el plan de mejoramiento	X				
	<b>Prestación de Servicios</b>							
5	La inversión en el 2009 comparada con el 2008 ascendió en 21.8% y la inversión del 2009 comparada con la del 2007 creció en 53.5%, no obstante este crecimiento no se han ejecutado recursos suficientes para el cumplimiento de las metas propuestas en estos dos últimos años, lo cual se resume en lo siguiente: No se observa consecución de recursos para realizar los mejoramientos de vivienda programados a otras familias con esta necesidad, teniendo en cuenta que para el cuatrienio la meta se fijó en 600 mejoramientos de los cuales al 2009 se habían ejecutado 213 con un déficit a esa fecha de 87. No se ha efectuado inversión para el	En el año 2009 el Instituto se dio a la obligación de hacer una inversión mas importante en el proyecto de reubicación de familias que se encuentran ubicadas en la margen de la quebrada la unión, en este proyecto la Administración Municipal aporó en total 90 millones de pesos para realizar la construcción de estas viviendas por esta razón se afectó la	En la respuesta se hace alusión a proyectos que se encuentran en proyecto a mediano y largo plazo que beneficiaran a mas familias del municipio, no obstante, en la observación se	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	<p>fortalecimiento de políticas locales para vivienda de interés social, que contempla entre otros aspectos la elaboración de un censo para determinar el número de hogares que requieren de vivienda de interés social en el municipio. De igual forma, la población desplazada no ha tenido una inversión importante en estas dos vigencias, así como los proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural, teniendo en cuenta además que el total de la inversión en las dos vigencias se ejecutó en la zona urbana.</p>	<p>apropiación mejoramiento de vivienda; pero queremos destacar que se están realizando los mejoramientos faltantes en las metas para que en la vigencia 2010 y 2011 se cumplan. Con respecto en la no inversión en el fortalecimiento de políticas locales de vivienda, no se esta de acuerdo debido a que en el año 2008 se ha invertido en dos terrenos de 18 mil mts cuadrados para la formulación de proyectos de VIS, que en el momento se encuentran en proceso de ejecución y en espera de subsidios. También se ha presentado proyectos en el tema de vivienda saludable, recursos que el Gobierno nacional asigno a 31 familias del Municipio de la Unión, de igual manera se esta apoyando proyectos de vivienda con la corporación Diocesana donde se construirán 102 viviendas para beneficiarios de cajas de compensación. Concluyendo de que si ha existido una inversión para el fortalecimiento de vivienda del Municipio de la Unión</p>	<p>describen debilidades en la ejecución de los recursos para el cumplimiento de metas, por lo cual esta observación se deja en firme y será objeto de revisión a través de plan de mejoramiento.</p>					



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
6	En cuanto a las OPVS, se observan deficiencias en la promoción de estas agrupaciones, no obstante que para el 2008 y 2009 se ha realizado acompañamiento a tres (3) de ellas que aún no se encuentran registradas en el municipio como organismos de vivienda; este acompañamiento se dio para la compra de terrenos y para los diseños urbanísticos de tres (3) proyectos (Portal de la Andina, los Hateños y Vendimia) que la fecha no se ha iniciado su construcción.	Como se menciona en este punto, nosotros hemos fomentado y apoyado la creación de las OPVS no solamente en acompañamiento verbal, sino en el proceso que hasta el día de hoy se lleva, por consiguiente se considera que lo único que falta es el registro de las mismas ante el Municipio, el cual está en proceso.	La observación queda en firme para evaluación a través de plan de mejoramiento, toda vez que esta es una de las funciones del Instituto consagradas en su Estatuto de Creación.	X				
	<b>Infraestructura</b>							
7	Los diseños de las viviendas de los proyectos VIS, observan errores en la ventilación e iluminación de espacios como baños y cocinas, afectando las condiciones de habitabilidad, comodidad y salubridad de las unidades. Desde el punto de vista estructural, algunas actividades de los proyectos terminados y en ejecución, presentan inconsistencias entre los diseños, las especificaciones técnicas y lo ejecutado, situación que afecta el costo real de las viviendas y la calidad de las mismas.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
8	Los proyectos VIS y de mejoramiento de vivienda saludable terminados, no se evidencia el cierre fiscal ni balance de obra final ejecutada. En cuanto a los subsidios de mejoramiento se observó que los documentos suministrados no contienen presupuesto, con las actividades de obra a ejecutar debidamente cuantificadas, informes de seguimiento a la utilización de	Con relación a proyectos de vivienda de interés social, como el Proyecto Villa del Sol el cual está siendo ejecutado por el Instituto en la actualidad; al igual que el proyecto vivienda saludable que está en etapa de culminación, no	La respuesta contradictoria, no justifica la observación planteada, en tanto que lo observado hace	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	éstos, ni recibido a satisfacción de los beneficiarios, situación que no permite determinar si los materiales fueron utilizados por los mismos.	se ha hecho el cierre por que aun no se han terminado; en estos dos proyectos se han asumido las recomendaciones dadas por ustedes como entes de control. Por tal motivo aun no se tiene el cierre financiero.	relación a todo lo evidenciado en los proyectos de VIS y de mejoramiento. Por consiguiente el hallazgo administrativo se mantiene					
9	En los proyectos no se constituye el Comité Técnico, lo cual conlleva que los cambios en los proyectos no cuenten con la participación de la totalidad de los actores.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se controvertió.	X				
	<b>Medio Ambiente</b>							
10	En visitas realizadas a los proyectos de VIS, se observó que el beneficiario convive con crías de aves de corral en forma inadecuada, y en condiciones de insalubridad; afectando las condiciones de convivencia familiar y su entorno. No obstante que en los documentos de los diferentes tipos de proyectos se observa las resoluciones de uso de suelos, en estos actos administrativos, no se consideran los usos futuros; es el caso de la Urbanización la Esperanza en la que se presentan dos resoluciones y en ninguna de ellas se considera la ampliación de la carrera 5ª, afectando el área de uno de los predios, el cual debió ser eliminado, como consecuencia se redujo el número de soluciones de viviendas.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se controvertió.	X				
	<b>Estados Contables</b>							



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
11	El software que posee el instituto se encuentra en demostración, lo cual es un riesgo debido a que no se tiene legalizado y en cualquier momento puede ser solicitado por la entidad dueña del mismo. Se cuenta con los módulos de contabilidad, presupuesto y tesorería, los cuales trabajan en línea, no obstante no se cuenta con el modulo de inventarios por lo que se deben realizar los registros manualmente, en los que se incluyen las depreciaciones, provisiones y amortizaciones.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
12	Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación. Se evidenciaron partidas por conciliar en la cuenta del banco de occidente No.036-30467-3 debido a que las consignaciones por parte de los usuarios beneficiarios de los auxilios de vivienda no los presentan en las fechas correspondientes. No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos. No se tiene certeza de las cuentas por pagar, por cuanto no se ha realizado circularización a entidades como los fondos de pensiones, la Dian, las empresas promotoras de salud y terceros en general.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
	<b>Presupuesto</b>							
13	No se evidenciaron políticas para obtener otro tipo de ingresos diferentes a las transferencias, que permita mejorar el funcionamiento del Instituto y la inversión social.	Se han venido presentando desde el inicio de la administración proyectos como Casa Nueva II en ejecución, Casa Nueva III en	El hallazgo queda en firme para realizar seguimiento a	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	En las ejecuciones presupuestales de gastos no se observan desagregadas las obligaciones contraídas de los pagos efectivos.	ejecución, El Rosario, Proyecto de reubicación de las familias ubicadas en la quebrada la Unión; las cuales se construirán en Villa del Sol, y el proyecto de Vivienda Saludable, todos estos proyectos fueron presentados al Ministerio de Vivienda y Desarrollo territorial, siendo subsidiados por el Gobierno central. Lo anterior demuestra que el Instituto si ha gestionado recursos, diferentes a las transferencias realizadas por el Municipio.	través de plan de mejoramiento, toda vez que esta observación está encaminada a la consecución de recursos diferentes de transferencias.					
	<b>Legalidad</b>							
14	Se omite regular las funciones de la Junta Directiva, así como también la elaboración del estatuto de contratación interna.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se controvertió.	X				
15	El Acuerdo No 016 del 25 de noviembre de 1999, establece el deber de hacer la clasificación de los beneficiarios conforme a criterios de selección, focalización del gasto social en la asignación de los subsidios, reglamentando los criterios de calificación para las solicitudes de vinculación a los programas de vivienda y de las postulaciones al subsidio, situación que no se evidencia en la reglamentación interna existente.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se controvertió.	X				
16	El Estatuto de creación del Instituto, determina implementar manual de adjudicación para la asistencia técnica de los programas de VIS y créditos. Situación que no se cumple.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se controvertió.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
17	Las disposiciones legales que rigen al ente auditado, Acuerdos No (s) 012 de 1996, No 016 de 1999 y 013 del 30 de diciembre del 2005 no están ajustados al régimen de vivienda actual.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
18	En la ejecución de los diferentes tipos de proyectos, contratación y mejoramiento de vivienda, se omite cumplir con la participación ciudadana.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
19	El acto administrativo de aprobación de pólizas de garantías, omite la evaluación y valoración de las exigencias de la minuta contractual. Es decir, no se examina el porcentaje de los amparos y la vigencia requerida.	La entidad no presenta respuesta.	Se mantiene el hallazgo debido a que no se contravirtió.	X				
20	Se observa omisión de cláusulas legales y técnicas en los contratos de asociación, que garanticen el cumplimiento en la ejecución de los convenios, como son: Conformación de Comité Técnico de obra, exigencia de garantías para el cumplimiento de la obligación contractual, regulación y/o procedimiento en la entrega de los recursos financieros que destinan a las firmas constructoras por ser los oferentes de los proyectos, no se establece las condiciones de supervisión o interventoría para efecto de ejercer controles a la ejecución de las obras (Artículo 14 Ley 80 de 1993). Se observó la inadecuada supervisión en la interventoría, y seguimiento técnico en el avance de las obras de los proyectos de VIS, no se observan actas de obra, modificación, cronogramas, balance de obras, etc; tampoco se encontraron registros de actas de Comité de Obra. Carece de las cláusulas y condiciones de arbitramento	En cuanto a la observación del grupo auditor, que hace referencia al Art. 14 de la ley 80. Me permito manifestarle que esta ley no aplica al procedimiento de los contratos de asociación para la conformación de proyectos VIS cuya normativa y legislación es diferente a lo que estipula la ley 80, puesto que estos recursos son considerados privados al ser ellos subsidios familiares de vivienda que se les otorgo a beneficiarios particulares designados por la reglamentación establecida por el Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial, a través del fondo Nacional de Vivienda.	Revisada la documentación soporte del hallazgo, encuentra la auditoria que existen actas e informes, que son deficientes al no detallar y/o relacionar el desarrollo de las actividades en cada proyecto, siendo superficial la información consignada en ellas. Por tanto se	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	en la conciliación y/o arreglos, en caso de existir discrepancia en el consecución del objeto contractual.	Prueba de que hubo una adecuada supervisión de la interventoría en el proceso de ejecución de obras, es el buen resultado de la calidad de las obras de los proyectos del Municipio, pues permanentemente se le hizo seguimiento al proceso constructivo, donde en los proyectos de Villa del Sol y Vivienda Saludable se evidencio tanto residente como las visitas de la persona responsable del Instituto de vivienda, el supervisor de FONADE, quedando estos registros en la Bitácora de cada uno de estos proyectos y este proceso lo evidenciaron los funcionarios del grupo auditor.	acepta la justificación pero queda en firme el hallazgo administrativo para que se realice el plan de mejoramiento respectivo.					
	<b>TOTAL HALLAZGOS Y PRESUNTO VALOR DAÑO PATRIMONIAL</b>			<b>20</b>				