



**CONTRALORÍA
DEPARTAMENTAL
DEL VALLE DEL CAUCA**

¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

150 -19.11

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

**MUNICIPIO DEL CERRITO
SECRETARIA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL
2012 - 2103**

**CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL VALLE DEL CAUCA
Santiago de Cali, Julio de 2014**



¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

HOJA DE PRESENTACIÓN

Contralor Departamental del Valle del Cauca	Adolfo Weybar Sinisterra Bonilla
Director Operativo para Control Fiscal	Jorge Antonio Quiñones Cortes
Directora Técnica de Infraestructura Física	Viviana Castillo Ruiz
Representante Legal Entidad Auditada	Mauricio Martínez Prado
Equipo Auditor:	
Auditor	Arjadis Toro Valencia
Auditora	Edith Patricia Mateus Flor
Auditora	Rocío Aragón García
Auditor	William Palacios Mosquera

Tabla de Contenido

	Página
1. HECHOS RELEVANTES	4
2. CARTA DE CONCLUSIONES.....	6
3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA.....	13
3.1. Que es la Política de Vivienda.....	13
3.2. Normatividad que regula la Política de Vivienda.	18
3.3. De los objetivos y fines de la Política de Vivienda.....	21
3.4. De los órganos de la Política de Vivienda	22
4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	24
4.1. Control de Resultados	24
4.1.1. Factores Evaluados.....	24
4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos.	24
4.2. Control de Gestión	33
4.2.1. Factores Evaluados.....	33
4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual.....	33
4.2.1.1.1. Resoluciones	34
4.2.1.1.2. Prestación de Servicios	35
4.2.1.1.3. Convenio de Asociación	36
4.2.1.2. Factor: Legalidad.....	37
4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno	37
4.3. Control Financiero.	38
4.3.1. Factores Evaluados.....	38
4.3.1.1. Factor: Gestión Presupuestal.	38
4.3.1.2. Factor: Gestión Financiera.	42
4.3.1.2.1. Indicadores Presupuestales:	42
4.3.1.2.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda vigentes	43
4.4. Atención de quejas, derechos de petición y denuncias	48
5. ANEXOS	52
5.1 . CUADRO DE HALLAZGOS	53

1. HECHOS RELEVANTES

Los jefes de estado y de gobierno del mundo incluido Colombia, en la Cumbre del Milenio de las Naciones Unidas (2000) firmaron la Declaración del Milenio. En ella asumieron compromisos en materia de paz y seguridad, derechos humanos, protección del entorno y atención especial a la pobreza. Con base en esa Declaración, se concertaron los Objetivos de Desarrollo del Milenio, ODM, que incluyen ocho objetivos, 18 metas y más de 40 indicadores los cuales deben ser cumplidos en el 2015.

El objetivo No. 1 establece: **Erradicar la Pobreza Extrema y el Hambre.**

La pobreza se define como **una situación que afecta la calidad de vida de las personas y las familias, que recorta sus posibilidades en la salud, en el empleo, en acceso a educación, crédito, vivienda y activos y por supuesto también de obtener ingreso para llevar una vida digna¹.**

En Colombia, estado social de derecho, la Constitución Política de Colombia de 1991 establece en su art. 51 que: **“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”;** Con ello se determina que tener vivienda digna es un derecho constitucional el cual tiene relación directa con la dignidad humana de todo colombiano.

Dado lo anterior los Departamentos y Municipios deberán fijar las condiciones para hacer efectivo este derecho.

De otra parte, el inciso segundo del artículo 32 de la ley 152 de 1994 establece: **“Los planes de desarrollo de las entidades territoriales, sin perjuicio de su autonomía, deberán tener en cuenta para su elaboración las políticas y estrategias del Plan Nacional de desarrollo para garantizar la coherencia.”.**

El Gobierno Nacional para dar cumplimiento a la política pública de vivienda estableció en el Plan de Desarrollo Nacional 2011-2014 “Prosperidad para Todos”, reglamentado mediante la ley 1450 de Junio 16 de 2011 en concordancia con el

¹ http://www.pnud.org.co/img_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/Erradicar_la_pobreza_extrema_y_el_hambre.pdf página 1.



¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

cumplimiento de las Objetivos del Milenio, en su Capítulo III: *Crecimiento Sostenible y competitividad*, un componente llamado *Vivienda y Ciudades Amables* con la siguiente área temática: *Vivienda y Generación de Suelo*.

El cumplimiento de metas respecto a este capítulo son ejecutados por el *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*, específicamente el *Viceministerio de Vivienda* a través de los siguientes programas:

- ✓ 100 mil Viviendas Gratis.
- ✓ Vivienda de Interés prioritario para Ahorradores (VIPA) o Vivienda Salario Mínimo.
- ✓ Subsidio a la Tasa de Interés.

La política pública de vivienda en todo el territorio nacional se deberá cumplir bajo el lineamiento de las disposiciones anteriormente mencionadas.



¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

2. CARTA DE CONCLUSIONES

Santiago de Cali,

Doctor
Mauricio Martínez Prado
Alcalde Municipal
El Cerrito – Valle del Cauca

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría con Enfoque Integral modalidad Especial al Municipio de El Cerrito – Secretaria de Vivienda, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia y eficacia con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el área actividad o proceso examinado. 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.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad 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 concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamental colombianas (NAGC) compatibles con las normas internacionales de auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría 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 nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica de Infraestructura Física.

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La auditoría a que se refiere el presente informe tuvo el siguiente alcance:

Se examinó la siguiente área, actividad o proceso:

Control de Resultados

Factor: Planes, Programas y Proyectos

Estructura del Sector Vivienda Plan de Desarrollo 2012 – 2015

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	METAS DE PRODUCTO
1.6.1 Construcción y Mejoramiento de Vivienda	1.6.1.1 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV	Asignar 600 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV, durante los cuatro años.
	1.6.1.2 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana	Asignar 140 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana, durante los cuatro años
	1.6.1.3 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural	Asignar 180 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural, durante los cuatro años
1.6.2 Construcción de vivienda Población Vulnerable	1.6.2.1 Subsidio para vivienda VIS Y VIP	Asignar 80 Subsidio para vivienda VIS Y VIP, durante los cuatro años
1.6.3 Mejoramiento de vivienda población étnica	1.6.3.1 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural	Asignar 80 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural, durante los cuatro años
1.6.4 Reubicación de viviendas y legalización de títulos para población étnica	1.6.4.1 Reubicación de viviendas por fenómenos naturales, en zona urbana y rural	Asignar 40 viviendas REUBICADAS por fenómenos naturales, en zona urbana y rural, durante los cuatro años
	1.6.4.2 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalizar y registrar 10 títulos y predios de interés social zona urbana, durante los cuatro años
	1.6.4.3 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalización y registros 10 títulos y predios de interés social zona rural, durante los cuatro años.
1.6.5 Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos y población étnica	1.6.5.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2), durante los cuatro años
1.6.6 Reubicación de vivienda y legalización de títulos	1.6.6.1 Reubicación de vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable	Reubicar 24 vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable, durante los cuatro años
	1.6.6.2 Reubicación de viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable	Reubicar 56 viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable, durante los cuatro años
	1.6.6.3 Legalización de títulos y Registro de predios de interés social, zona urbana y rural	Legalizar y Registrar 43 títulos y predios de interés social, zona urbana y rural, durante los cuatro años
	1.6.6.4 Mejoramiento Integral de Barrios	Mejoramiento Integral de 8 Barrios, durante los cuatro años
1.6.7 Construcción de vivienda Nueva	1.6.7.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (población vulnerable y Desplazados) en los cuatro años
	1.6.7.2 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio	Asignar 64 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio, durante los cuatro años
	1.6.7.3 Apoyo a la adquisición de vivienda propia proyectos afiliados a CCF, desplazados, convenios	Apoyar a 372 adquisición de vivienda propia proyectos para afiliados a CCF, desplazados, convenios, durante los cuatro años

Fuente: Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal del Cerrito

Elaboró: Comisión Auditoría

Control de Gestión

Factor: Gestión Contractual

Relación Contratación Vigencia 2012-2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Resoluciones de Gastos	02	\$29.000.000	0	\$0
Prestación de Servicios	0	\$0	01	\$15.300.000
Convenios de Asociación	0	\$0	02	\$1.660.173.757
TOTAL	02	\$29.000.000	03	\$1.675.473.757

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL
Elaboró: Comisión Auditoria

Factor: Legalidad

Se realizó la evaluación del cumplimiento de las normas presupuestales y las asociadas a la Política de Vivienda.

De igual manera se determinó por parte de la comisión auditora, indicadores tal como se detalla en el presente informe.

Factor: Control Fiscal Interno

Por parte de la comisión auditora se evaluó el control a 25 riesgos asociados a la ejecución de la política de vivienda en las áreas evaluadas, distribuidos así:

Planes, Programas y Proyectos (5),
Gestión Contractual (15),
Legalidad (2),
Gestión Presupuestal (1),
Gestión Financiera (2)

Control Financiero

Factor: Gestión Presupuestal

Presupuesto de Inversión (POAI) Vigencia 2012 - Sector Vivienda

	DESCRIPCION	PRESUPUESTO DE INVERSIÓN
	TOTAL	\$1.227.973.568
0001	Recursos Propios	\$641.200.000,00
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$271.500.000,00
0017	Recursos del Capital	\$315.273.568,00

Fuente: Secretaría de Hacienda y Secretaria de Planeación
Elaboró: Comisión de Auditoría

Presupuesto de Inversión (POAI) Vigencia 2013 - Sector Vivienda

	DESCRIPCION	PRESUPUESTO DE INVERSIÓN
	TOTAL	\$1.344.765.743,00
0001	Recursos Propios	\$521.518.624,00
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$790.934.500,00
0017	Recursos del Capital	\$32.312.614,00

Fuente: POAI Vigencia 2013 - Secretaria de Planeación y Secretaria de Vivienda y Desarrollo
Elaboró: Comisión de Auditoría

Factor: Gestión Financiera

Relación de Cierres Financieros de los PVIS²

Proyecto Urbanización Nuevo Municipio I Etapa

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$1.544.685.414	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.103.346.700	71%
Valor Viviendas terminadas	\$441.338.980	27%

Proyecto Urbanización Brisas de la Merced Etapa III 2007.

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$1.011.840.000	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.188.173.757	92%
Valor Viviendas terminadas	\$1.188.173.757	92%

² Planes de Vivienda de Interés Social

"Proyecto de Mejoramiento de Vivienda"

Valor Inicial Proyecto de Mejoras	\$472.000.000	100%
Valor Mejoras Ejecutadas	\$144.000.000	31%
Valor Mejoras sin Ejecutar	\$328.000.000	69%

Fuente: Secretaría de Planeación y Secretaria de Vivienda y Desarrollo
Elaboró: Comisión de Auditoría

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas y se incorporó en el informe, lo que se **encontró debidamente soportado**.

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión para la ejecución de la Política de Vivienda de la Alcaldía Municipal de El Cerrito es **Desfavorable**, no cumplen con los principios evaluados (economía, eficiencia, eficacia), como consecuencia de los siguientes hechos:

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL			
ENTIDAD AUDITADA: ALCALDIA MUNICIPAL DE EL CERRITO			
VIGENCIA AUDITADA: 2012 - 2013			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Control de Gestión	92.5	0.3	27.8
2. Control de Resultados	51.1	0.5	25.6
3. Control Financiero	75.0	0.2	15.0
Calificación total		1.00	68.3
Concepto de la Gestión Fiscal	DESFAVORABLE		

RANGO DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO DE LA GESTIÓN FISCAL	
Rango	Concepto
80 o más puntos	FAVORABLE
Menos de 80 puntos	DESFAVORABLE

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

Como se evidencia en la tabla anterior, el **Componente Control de Gestión** arrojó una Calificación total de 27.8%, por cuanto la gestión contractual fue deficiente debido que el proceso de contratación presentó observaciones las cuales se relacionan en el cuerpo del informe. El **Componente Control de**

Resultados arrojó una calificación total de 25.6%, por cuanto la formulación ejecución de proyectos y metas en materia de Política de Vivienda es ineficiente e ineficaz.

El **Componente Control Financiero** arrojó una calificación total de 15%, debido que la gestión presupuestal y financiera se adecua a las normas establecidas en materia de vivienda.

Lo anterior arroja un concepto de la gestión fiscal **DESFAVORABLE** con un 68.3%.

El Sector Vivienda arrojó un cumplimiento de avance total del 77.68% frente al bienio 2012 y 2013, el cual es bajo si se tiene en cuenta que el mayor avance de metas de los siete (7) programas se presentó en el primer programa que tiene una ponderación del 62% que frente al Bienio alcanzó el 52.2% y frente al cuatrienio el 19%; dos (2) programas presentaron 0% y uno (1) por debajo del 1% de avance, que frente al cuatrienio representan el 0%.

Por otra parte, el Sector Vivienda presento un cumplimiento en el cuatrienio del 29% siendo baja, si se tiene en cuenta que para alcanzar el objetivo que propone el gobierno municipal a través de la Secretaria de Vivienda y Bienestar Social, como es el de mejorar las condiciones de viviendas construidas de acuerdo a unos estándares de calidad; Adelantar los procesos de reubicación de las viviendas declaradas en alto riesgo; y Avanzar en la superación del déficit de vivienda priorizando las familias de extrema pobreza, a través de subsidios y mecanismos que faciliten el proceso; solo le restan 18 meses del periodo de gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron cuatro (4) hallazgos con incidencia administrativa.

PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra desarrollando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento se debe ser registrar en el Proceso de Plan de Mejoramiento del Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL, dentro de los 15 días hábiles



¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución Reglamentaria 12 de Octubre 08 de 2013.

Dicho plan de mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

ADOLFO WEYBAR SINISTERRA BONILLA
Contralor Departamental Del Valle Del Cauca

3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA

3.1. QUE ES LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

Las políticas públicas se definen como la respuesta que el Estado puede dar a las demandas de la sociedad, en forma de normas, instituciones, prestaciones, bienes públicos o servicios³.

La política pública de vivienda en Colombia es una necesidad que surge principalmente de los sectores menos favorecidos, específicamente los que se encuentran en extrema pobreza.

La solución a tal problemática se plantea desde la Constitución Política de 1991 a través del artículo 51 que establece “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”;

Posteriormente con la Declaración del Milenio (2000), concertando los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), la política pública de vivienda en Colombia cobra vital importancia para el cumplimiento al 2015 del objetivo No. 1 que establece: Erradicar la Pobreza Extrema y el Hambre.

Con lo anterior se concluye que la Política Pública de Vivienda es el conjunto de acciones que adelanta el Gobierno Nacional en el Sector Vivienda, convirtiéndose en eje fundamental para el desarrollo socioeconómico y uno de los pilares estratégicos en la política para la superación de la pobreza absoluta⁴.

El Plan de Desarrollo Nacional 2010-2014 establece en su Capítulo III: Crecimiento Sostenible y competitividad, Componentes: Vivienda y Ciudades Amables, las siguientes áreas temáticas:

³ http://es.wikipedia.org/wiki/Pol%C3%ADticas_p%C3%ABlicas

⁴ Manifestado por el Ministro de Vivienda Dr. Luis Henao Cardona a través de un discurso cuya consulta se puede realizar a través de la siguiente dirección electrónica:
<http://www.minvivienda.gov.co/EI/Ministro/Discursos/Seminario%20La%20Vivienda%20de%20Interés%20Social%20Supersubsidio%20-%20Discurso.pdf>

1. Vivienda y Generación de Suelo.

2. Agua Potable y Saneamiento Básico.
3. Lineamientos y acciones estratégicas.
4. Sostenibilidad ambiental y urbana.

5. Fortalecimiento de la oferta y la demanda de vivienda.

6. Instrumentos para generación de oferta de vivienda.

7. Instrumentos de financiación para hogares.

8. Agua y saneamiento básico.
9. Planes Departamentales de agua y saneamiento de segunda generación con visión regional (PDA II).
10. Solución integral y regional de residuos.
11. Buen Gobierno para la gestión del agua y saneamiento.
12. Regulación que impulse la equidad social y la productividad.
13. Metas y financiación.

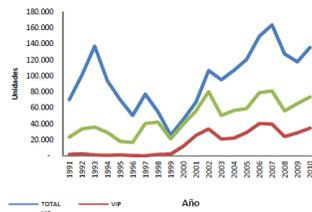
De los lineamientos anteriormente relacionados, la primera temática, Vivienda y Generación de Suelo determina lo siguiente:

“...De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares)⁵156. Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por año cerca de 140.000 viviendas por parte del mercado formal (figura III-29), con una dinámica positiva que se refleja en el comportamiento reciente de las ventas, las licencias de construcción y los desembolsos del sector financiero. No obstante, con este esfuerzo sólo se cubre cerca del 60% de la formación anual de hogares urbanos, estimada en 245.000 durante este mismo periodo. Este desbalance perjudica principalmente a los hogares con ingresos inferiores a 2 smlmv, en donde la oferta formal cubre sólo el 30% de la demanda. En adición, es importante resaltar que la crisis económica no afectó el nivel de accesibilidad de la vivienda en Colombia⁶157. Como se observa en la figura III-30 este índice se mantiene estable entre 2008 y 2010, con un nivel favorable (3,7) frente al indicador promedio de América Latina que se localiza en 5.

⁵ la nota al pie del texto original explica: De manera coyuntural, según estadísticas de la Dirección de Gestión del Riesgo (DGR), el número de viviendas afectadas por la ola invernal 2010-2011 a enero de 2011 supera las 330.000 unidades, de las cuales por cálculos preliminares del DNP deberían ser reubicadas cerca de 82.000, y 248.000 podrían ser reparadas en sitio.

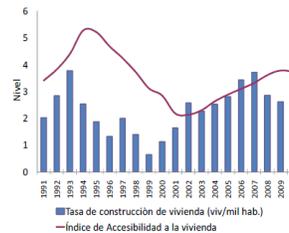
⁶ La nota al pie del texto original explica: lo Medido como la relación entre el precio promedio de la vivienda sobre el ingreso anual del hogar

Figura III-29. Viviendas Iniciadas por año



Fuente: DANE, cálculos DNP

Figura III-30. Tasa de construcción legal e Índice de Accesibilidad de Vivienda



Fuente: DANE, cálculos DNP

En términos de gestión de suelo, actualmente el país cuenta con 10 Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) adoptados y en ejecución con un área potencial para vivienda de 1.852 ha, así como 23 MISN en proceso, con un área potencial bruta de 5.843 has., que permitirían la construcción de aproximadamente 318.600 viviendas. Así mismo, las ciudades mayores a cien mil habitantes reportaron en el primer semestre de 2010 la existencia de 78 planes parciales de renovación urbana y 251 de desarrollo y expansión, en procesos de formulación, aprobación y ejecución, a través de los cuales se deben asegurar porcentajes mínimos para vivienda (Art. 78 de la Ley 1151 de 2007).

No obstante lo anterior, por el lado de la oferta se resaltan las siguientes dificultades: (1) escasez de suelo habilitado para VIS y baja articulación con sectores como agua y saneamiento básico y educación, entre otros; (2) falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación, departamentos, municipios y áreas metropolitanas; (3) falta de incentivos para promover la construcción sostenible y la industrialización de las edificaciones. En adición, se observan bajos estándares de calidad en proyectos VIS, indicadores de espacio público aún inferiores a los parámetros nacionales y escasa oferta de capacitación de mano de obra en algunas regiones del país. Por el lado de la demanda, las dificultades son: (1) limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación; (2) debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios, créditos, etc.; y (3) limitada participación de inversionistas privados en el desarrollo urbano...⁷

De los lineamientos anteriormente relacionados, la quinta, sexta y séptima temática, Fortalecimiento de la oferta y la demanda de vivienda, Instrumentos para generación de oferta de vivienda e Instrumentos de financiación para hogares, determinan lo siguiente:

“... Fortalecimiento de la oferta y demanda de vivienda

Instrumentos para generación de oferta de vivienda.

La prioridad de este componente es gestionar la habilitación de aproximadamente 7.000 hectáreas de suelo para vivienda, para lo cual las acciones estratégicas son:

⁷ Capítulo III Plan de Desarrollo Nacional Prosperidad para Todos 2010-2014.

- *Revivir el marco legal de los Macroproyectos de vivienda, ampliando su aplicación en suelos de renovación urbana, acogiendo las recomendaciones de la Corte Constitucional, y acelerar la ejecución de los Macroproyectos de primera generación con el impulso del sector privado garantizado su articulación con los POT. Esta estrategia debe promover la utilización de sistemas industrializados y sostenibles, conectividad de las viviendas a TIC, dotación de espacios públicos y equipamientos, así como la mezcla de usos y diferentes tipos de vivienda. Se priorizará a la población de Red JUNTOS, a la afectada por la ola invernal 2010-2011, y la que esté ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable, tanto en la asignación de recursos de la Nación, como en su vinculación durante la construcción.*
- *Celebrar acuerdos de gestión con los departamentos y/o áreas metropolitanas para articular la oferta en la escala regional, promover la asistencia técnica, cofinanciación y articulación de las políticas de vivienda en los municipios de su jurisdicción con Red Juntos y, apoyar la coordinación y atención de los hogares cuyas viviendas resultaron afectadas por la ola invernal 2010-2011. Igualmente, reorientar, revisar y articular los alcances de los PDA con el fin de garantizar la provisión de estos servicios en los Macroproyectos y las demás operaciones urbanas, así como priorizar inversiones en vivienda en zonas con suelo habilitado.*
- *En el marco del documento de política para la “Ampliación y Mejoramiento de la Infraestructura Educativa”, financiado con recursos del PGN del MEN y de los recursos Ley 21, se dará prioridad a los Macroproyectos y grandes proyectos para vivienda social. Complementariamente, se introducirán ajustes normativos para obligar a los municipios a definir metas mínimas en gestión de suelo para VIS y se definirán incentivos en educación, salud, recreación, deporte y seguridad, a los municipios que mejor incorporen en sus POT y planes de desarrollo, metas y recursos suficientes para la promoción de suelo y vivienda.*
- *En el marco de la política de mercado de capitales presentado en la sección III.B.3.b, evaluar la viabilidad de vincular recursos de ahorro administrados por inversionistas institucionales y fondos de capital privado, para lo cual es necesario revisar el régimen de inversiones y las normas para la valoración de los portafolios.*
- *En materia de gestión del suelo, se revisará y ajustará la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con: (1) reducción y agilización de trámites de formulación y adopción de los planes parciales; (2) mecanismos más ágiles para el reasentamiento de población en zonas de riesgo (expropiación, licencias de urbanismo y construcción, licencias y conceptos de las autoridades ambientales); y (3) ajustar las metodologías y procedimientos técnicos de la participación en plusvalías – delimitación de zonas generadoras, avalúos de referencia, cálculo, liquidación y recaudo–. De otra parte, se implementarán nuevos instrumentos financieros sobre la base del Impuesto Predial Unificado, con el fin de apalancar la financiación de infraestructura para el desarrollo urbano.*
- *Definir lineamientos de política sobre construcción y urbanismo sostenible, que incluya el acompañamiento a las entidades territoriales para el desarrollo de incentivos locales, la definición de estándares de diseño y construcción para el uso eficiente de los recursos, el desarrollo del Sello Ambiental Colombiano para Edificaciones y la implementación de hipotecas verdes, entre otros.*
- *Coordinar con el SENA y las Cajas de Compensación Familiar la ampliación de la cobertura y focalización del Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria*

de la Construcción (FIC) en regiones con baja capacidad de mano de obra, dándole prioridad a la formación profesional de la población registrada en la Red JUNTOS.

- Con el propósito de contar con información básica para la planeación y el ordenamiento territorial, se mantendrán los niveles de actualización catastral urbana por encima del 90% y del 70% en el catastro rural. Para este propósito, el proceso de actualización catastral deberá realizarse en todos los municipios del país por lo menos cada 5 años, para lo cual el IGAC y los Catastros Descentralizados deben implementar sistemas modernos de captura de información. Así mismo, el IGAC y los catastros descentralizados adelantarán acciones para: (1) implementar la actualización permanente; (2) revisar y modificar las metodologías de avalúos masivos, conforme a las dinámicas inmobiliarias (propiedad horizontal), con el propósito de acercar gradualmente los valores catastrales a los comerciales; (3) aportar la cartografía básica relacionada con los municipios o departamentos afectados por la ola invernal 2010-2011; (4) implementar las políticas de Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales y de Interrelación de Catastro y Registro, según lo aprobado por los Documentos CONPES 3585 y 3461, respectivamente, y; (5) apoyar la implementación de observatorios de precios del mercado inmobiliario.

Instrumentos de financiación para los hogares.

Para garantizar el acceso a una solución de vivienda a la población pobre y vulnerable del país, como también a los estratos medios, se ajustarán los diferentes instrumentos con el fin de eliminar las barreras y trámites que lo dificultan actualmente. Las acciones estratégicas identificadas son:

- Ajustar el programa de SFV para lograr un mayor nivel de ejecución mediante: (1) simplificación de las bolsas del programa de SFV, orientando su atención a través de la gestión departamental¹⁶⁵; (2) aprobación simultánea del crédito y el subsidio, el cual se definirá en función de los ingresos del hogar; (3) la generación anticipada de la oferta de vivienda, y; (4) considerar determinantes regionales en los esquemas de financiación, lo cual incluye la definición de subsidios diferenciales para zonas de difícil acceso (no carretables). De otra parte, se definirá un SFV diferencial para programas de renovación urbana y/o recuperación de centros históricos y se articulará con el leasing habitacional cuando se fomente vivienda nueva de alquiler.
- En cuanto a los esquemas de financiación para hogares independientes de bajos ingresos se debe: (1) ampliar a otros bancos la aplicación del Ahorro Voluntario Contractual (AVC) del FNA y/o estudiar esquemas de operación y otorgamiento entre el FNA y la Banca Hipotecaria; (2) promover la implementación de metodologías de calificación crediticia que utilice variables económicas y sociodemográficas; y (3) apoyar la creación de entidades de ahorro y crédito que se especialicen en el segmento VIP166 y/o fortalecer a las entidades financieras y solidarias de microcrédito para que ofrezcan créditos hipotecarios de vivienda a esta población, para lo cual se podrá destinar parte del SFV a cubrir los costos de otorgamiento y administración.
- Fomentar la financiación de largo plazo mediante: (1) estrategias de educación a los deudores de vivienda; (2) estudiar el aumento de la relación deuda/garantía de los créditos hipotecarios; (3) definición de un esquema para mantener las tasas de interés bajas para vivienda, el cual podrá utilizar, transitoriamente, instrumentos como los subsidios de tasa de interés y garantías, entre otros.

- *Estudiar ajustes del esquema de garantías del FNG para créditos hipotecarios, ampliando su cobertura a los hogares no asalariados de ingresos medios, y revisar la regulación de solvencia para créditos con garantías del FNG. En complemento, se estudiará la implementación de un seguro de desempleo para hogares asalariados, retomando la experiencia del FNA.*
- *Aumentar los recursos del Fondo para la Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar, en el marco de los acuerdos de gestión con departamentos y/o áreas metropolitanas...⁸*

3.2. NORMATIVIDAD QUE REGULA LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

Los lineamientos o normas para el cumplimiento de la política pública de vivienda tienen su origen en El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)⁹.

El Gobierno Nacional desde el año 2004 ha emitido un conjunto de CONPES, seis (6), que permiten tener lineamientos claros y precisos respecto a la ejecución de la Política Pública de Vivienda, las cuales se detallan a continuación:

Cuadro No. 01
Listado CONPES – Política de Vivienda

No. Conpes	Fecha	Tema
3269	16 de Febrero de 2004	Bases para la Optimización del Programa de Subsidio Familiar de Vivienda y Lineamientos para Dinamizar la Oferta de Crédito de Vivienda de Interés Social.
3287	17 de Mayo de 2004	Programa de Subsidio Familiar de Vivienda en especie en Lotes de la Nación.
91	14 de Marzo de 2005	Metas y estrategias de Colombia para el logro de los objetivos de desarrollo del milenio – 2015.
3400	28 de Noviembre de 2005	Metas y priorización de recursos presupuestales para atender a la población desplazada por la violencia en Colombia.
3491	1 de octubre de 2007	Política de estado para el Pacífico Colombiano.
3583	28 de abril de 2009	Lineamiento de Política y Consolidación en los Instrumentos para la Habilitación de Suelo y Generación de Oferta de Vivienda.

Fuente: <http://www.minvivienda.gov.co/Ministerio/Normativa/Vivienda/Paginas/CONPES.aspx>

Elaboró: Comisión Auditora.

⁸ Capítulo III Plan de Desarrollo Nacional Prosperidad para Todos 2010-2014.

⁹ Ésta es la máxima autoridad nacional de planeación, creada por la Ley 19 de 1958 y se desempeña como organismo asesor del Gobierno en todos los aspectos relacionados con el desarrollo económico y social del país. Para lograrlo, coordina y orienta a los organismos encargados de la dirección económica y social en el Gobierno, a través del estudio y aprobación de documentos sobre el desarrollo de políticas generales. Tomado de: <https://www.dnp.gov.co/CONPES.aspx>.

Adicionalmente a esto se expiden normas que se encuentran armonizadas para la ejecución de la política, específicamente la Ley 1151 de 2007 que en su artículo 78 determina lo siguiente:

“...Artículo 78. Planes de Ordenamiento y Programas de Vivienda de Interés Social. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de uso industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP). Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen determinarán dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que a continuación se determinen.

MUNICIPIOS Y DISTRITOS	PORCENTAJE DE SUELO SOBRE AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANISTICO.			
	Suelo de expansión Urbana		Suelo Urbanizable en el perímetro Urbano	
	VIS	VIP	VIS	VIP
Con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de reinfluencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997.	25%	15%	25%	15%

En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de algunos de los porcentajes expresados. No obstante, el reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad o para permitir su desarrollo a través de los bancos inmobiliarios o los fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario. En todo caso, las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la reglamentación por parte del Gobierno Nacional...”

El capítulo X de la ley 388 de 1997 establece:

**“...CAPÍTULO X
Vivienda de interés social**

Artículo 91. *Concepto de vivienda de interés social.* El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelo e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Artículo 92. *Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social.* Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente...."

Con lo anteriormente indicado se concluye que en el sector Vivienda existen normas suficientes que el legislador (Congreso de la República) ha expedido, permitiendo que Gobernadores y Alcaldes del territorio nacional en armonía con

sus ordenanzas, acuerdos, resoluciones, contratación, etc, ejecute sin dificultades la política de vivienda en su jurisdicción.

3.3. DE LOS OBJETIVOS Y FINES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La Constitución Política de Colombia de 1991, determina que la vivienda digna para los colombianos es un derecho fundamental.

El poseer vivienda digna es un parámetro importante en la medición para el indicador de necesidades básicas insatisfechas (NBI) en Colombia, cuya medida es la más básica permitiendo clasificar a la población según acceso a servicios sanitarios, condiciones de la vivienda, dependencia económica, inasistencia escolar y hacinamiento.

Por otro lado a nivel nacional de igual manera existe el (ICV) , el cual es el indicador de condiciones de vida, pretenden ser una medida más completa a la anteriormente mencionada midiendo la posesión de bienes físicos (características de la vivienda y acceso a servicios públicos), el capital humano presente y potencial (años de educación de jefes de hogar y de mayores de 12 años, asistencia escolar de niños y jóvenes) y la composición del hogar (hacinamiento y proporción de niños menores de seis años) (DNP, 1999).

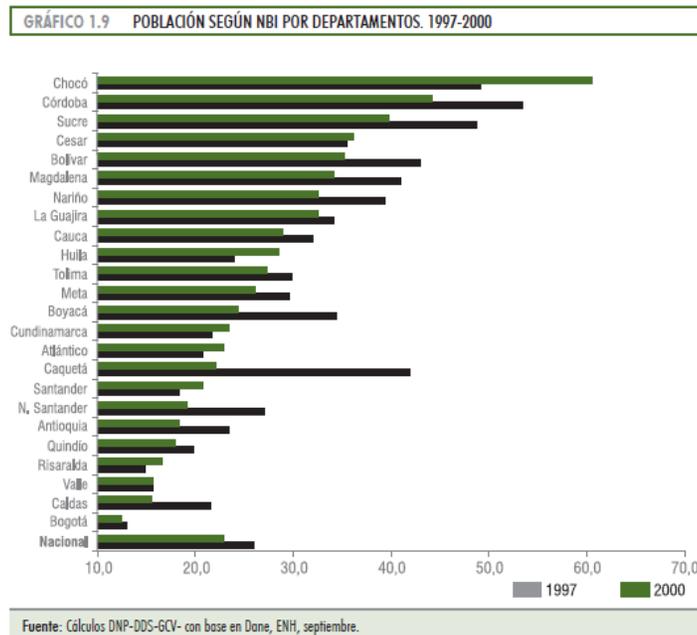
Consultado el documento técnico sobre seguimiento al cumplimiento de la meta del objetivo No. 1 **Erradicar la Pobreza Extrema y el Hambre**, de los ODM¹⁰ encontramos lo siguiente: “...La pobreza vista como carencia de al menos una necesidad básica (NBI) se ha reducido en Colombia de manera significativa en los últimos treinta años, en especial, por los avances en los procesos de urbanización, la disminución del tamaño de los hogares y la expansión del sistema educativo. Cada vez la reducción es menor, y se revelan mayores dificultades para alcanzar a la población con mayores carencias.
El fenómeno del desplazamiento forzado ha privado a centenares de miles de colombianos de infraestructura pública y de bienes particulares de los que antes disfrutaban, lo que ha generado un retroceso para ellos, y ha contrarrestado importantes esfuerzos públicos para el desarrollo...”

En el mismo documento establece que realizadas la medición de las NBI¹¹ en los sobre los departamentos en los años 90’s evidenciando que el Departamento del Valle del Cauca presenta menos del 25% en el indicador en mención, situación

¹⁰ Objetivos de Desarrollo del Milenio

¹¹ Necesidades Básicas Insatisfechas

que considerada como nivel moderado si se tiene como punto de comparación con otros departamentos del país como Chocó, Córdoba y Sucre que alcanzan porcentajes superiores a 40%.



3.4. DE LOS ÓRGANOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

En Colombia el ente encargado de ejecutar la política de vivienda es el Ministerio, Ciudad y Territorio, a través del Viceministerio de Vivienda.

El Ministerio tiene como objetivo primordial “...lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico...”¹².

¹² <http://www.minvivienda.gov.co/Ministerio/Paginas/Objetivos%20y%20Funciones.aspx>

Con el fin de mejorar su proceso en términos de eficiencia, se involucran de manera directa las siguientes entidades:



La entidad evaluadora de proyectos, FINDETER¹³, es la entidad encargada de la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros de los planes de vivienda de interés social, realizar acompañamiento a los oferentes para la formulación de proyectos de vivienda de interés social y el resultado de su labor se concreta en la expedición de certificados de elegibilidad.

La entidad operadora son las Cajas de Compensación Familiar, las cuales se encargan de divulgar, comunicar e informar sobre las ofertas en subsidios para viviendas, recepción las solicitudes, verifican y revisan de la información de los solicitantes, alimentan el RUP (Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional) y realizan seguimiento y verificación de los documentos para hacer efectivo el pago de los SFV¹⁴, con el fin de garantizar la debida inversión de los recursos.

La entidad supervisora de proyectos, FONADE¹⁵, es la entidad encargada de supervisar la ejecución de los proyectos en los que se aplican subsidios de vivienda de interés social.

¹³ Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER

¹⁴ Subsidio Familiar de Vivienda

¹⁵ Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - FONADE

4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

4.1. CONTROL DE RESULTADOS

4.1.1. Factores Evaluados.

La auditoria dentro de este componente, contiene el análisis realizado al factor Planes, Programas y Proyectos, cuyo resultado se describen a continuación:

4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos.

El Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015 “*El Cerrito Somos Todos*” fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo No. 014 del 30 de Mayo de 2012; posteriormente fue modificado mediante acuerdo No. 012 de mayo 29 de 2013.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 152 de 1994, el Plan se encuentra articulado según lo dispuesto, contribuyendo a cumplir los objetivos propuestos en las proyecciones del desarrollo y otros ejercicios de planificación formulados por la Nación y el Departamento del Valle.

Plan de Desarrollo “EL CERRITO SOMOS TODOS” vigencia 2012 – 2015.

Presenta cinco ejes estratégicos que se han articulado en el presente plan de desarrollo, según la siguiente estructura programática.

- 1- Desarrollo Humano Integral.....ponderación 67.83%
- 2- Desarrollo del Territorio y protección del Medio Ambiente...ponderación 22.49%
- 3- Desarrollo Económico Integral y Rural sustentable.....ponderación 3.02%
- 4- Seguridad y Participación Ciudadana.....ponderación 3.75%
- 5- Modernización Administrativa.....ponderación 2.91%

Que de acuerdo a lo anterior, el Eje Estratégico Desarrollo Humano Integral presenta mayor ponderación con 67.83%, el cual contiene el **Sector Vivienda** con una ponderación del 9.29% sobre el cual se determina el programa estratégico con el siguiente objetivo general.

Objetivo General del Sector Vivienda.

El programa “El Cerrito Somos Todos” propone un gobierno municipal humano e incluyente, que se caracterice por focalizar sus recursos a los grupos de población con un alto índice de vulnerabilidad y pobreza extrema, sin distingo de raza, credo, orientación política, diversidad sexual, implementando programas que coadyuven al desarrollo integral de las comunidades.

Estructura del Sector Vivienda en su Plan de Desarrollo 2012 – 2015.

Para el desarrollo de la Política de Vivienda en el Municipio del Cerrito, se desarrollaran siete (7) Programas y dieciséis (16) subprogramas con sus correspondientes metas, para el cuatrienio de la Administración Municipal. Véase el siguiente cuadro:

Cuadro No. 02
Plan de Desarrollo - Estructura del Sector Vivienda

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	METAS DE PRODUCTO
1.6.1 Construcción y Mejoramiento de Vivienda	1.6.1.1 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV	Asignar 600 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV, durante los cuatro años.
	1.6.1.2 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana	Asignar 140 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana, durante los cuatro años
	1.6.1.3 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural	Asignar 180 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural, durante los cuatro años
1.6.2 Construcción de vivienda Población Vulnerable	1.6.2.1 Subsidio para vivienda VIS Y VIP	Asignar 80 Subsidio para vivienda VIS Y VIP, durante los cuatro años
1.6.3 Mejoramiento de vivienda población étnica	1.6.3.1 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural	Asignar 80 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural, durante los cuatro años
1.6.4 Reubicación de viviendas y legalización de títulos para población étnica	1.6.4.1 Reubicación de viviendas por fenómenos naturales, en zona urbana y rural	Asignar 40 viviendas REUBICADAS por fenómenos naturales, en zona urbana y rural, durante los cuatro años
	1.6.4.2 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalizar y registrar 10 títulos y predios de interés social zona urbana, durante los cuatro años
	1.6.4.3 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalización y registros 10 títulos y predios de interés social zona rural, durante los cuatro años.
1.6.5 Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos y población étnica	1.6.5.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2), durante los cuatro años
1.6.6 Reubicación de vivienda y legalización de títulos	1.6.6.1 Reubicación de vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable	Reubicar 24 vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable, durante los cuatro años
	1.6.6.2 Reubicación de viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable	Reubicar 56 viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable, durante los cuatro años
	1.6.6.3 Legalización de títulos y Registro de predios de interés social, zona urbana y rural	Legalizar y Registrar 43 títulos y predios de interés social, zona urbana y rural, durante los cuatro años
	1.6.6.4 Mejoramiento Integral de Barrios	Mejoramiento Integral de 8 Barrios, durante los cuatro años
1.6.7 Construcción de vivienda Nueva	1.6.7.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (población vulnerable y Desplazados) en los cuatro años



**CONTRALORIA
DEPARTAMENTAL
DEL VALLE DEL CAUCA**

¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

	1.6.7.2 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio	Asignar 64 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio, durante los cuatro años
	1.6.7.3 Apoyo a la adquisición de vivienda propia proyectos afiliados a CCF, desplazados, convenios	Apoyar a 372 adquisición de vivienda propia proyectos para afiliados a CCF, desplazados, convenios, durante los cuatro años

Fuente: Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal del Cerrito
Elaboró: Comisión Auditoría

Conforme al Plan Indicativo como herramienta de seguimiento al Plan de Desarrollo Municipal; se ejecutaron los siguientes recursos para las vigencias 2012 – 2013; véase el siguiente cuadro:

Cuadro No.03

(En miles de \$)

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	RECURSOS					
		COSTO X PROYECTO 2012	EJECUTADO 2012	% Ejecución	COSTO X PROYECTO 2013	EJECUTADO 2013	% Ejecución
1.6.1 Construcción y Mejoramiento de vivienda	1.6.1.1 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV	\$ 0	\$ 201.000	100%	\$ 160.434	\$ 0	0%
	1.6.1.2 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana	\$ 131.500	\$ 0	0%	\$ 200.000	\$ 200.000	100%
	1.6.1.3 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural	\$ 160.000	\$ 0	0%	\$ 125.000	\$ 200.000	160%
1.6.2 Construcción de vivienda Población Vulnerable	1.6.2.1 Subsidio para vivienda VIS Y VIP	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 58.500	\$ 14.546	25%
1.6.3 Mejoramiento de vivienda población étnica	1.6.3.1 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural	\$ 15.273	\$ 0	0%	\$ 85.500	\$ 72.000	84%
1.6.4 Reubicación de viviendas y legalización de títulos para población étnica	1.6.4.1 Reubicación de viviendas por fenómenos naturales, en zona urbana y rural	\$ 150.000	\$ 0	0%	\$ 102.312	\$ 0	0%
	1.6.4.2 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	\$ 150.000	\$ 0	0%	\$ 40.009	\$ 0	0%
	1.6.4.3 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 40.009	\$ 0	0%
1.6.5 Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos	1.6.5.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	\$ 0	\$ 121.306	100%	\$ 70.000	\$ 970.000	1386 %

y población étnica							
1.6.6 Reubicación de vivienda y legalización de títulos	1.6.6.1 Reubicación de vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 80.000	\$ 0	0%
	1.6.6.2 Reubicación de viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 60.000	\$ 0	0%
	1.6.6.3 Legalización de títulos y Registro de predios de interés social, zona urbana y rural	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 10.000	\$ 15.300	153%
	1.6.6.4 Mejoramiento Integral de Barrios	\$ 0	\$ 0	0%	\$ 63.000	\$ 0	0%
1.6.7 Construcción de vivienda Nueva	1.6.7.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	\$ 621.200	\$ 2.000	0,32%	\$ 115.000	\$ 0	0%
	1.6.7.2 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio				\$ 85.000	\$ 0	0%
	1.6.7.3 Apoyo a la adquisición de vivienda propia proyectos afiliados a CCF, desplazados, convenios				\$ 50.000	\$ 0	0%
TOTAL		\$ 1.227.974	\$ 324.306	26%	\$ 1.344.766	\$ 1.471.847	109%

Fuente: Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal del Cerrito

Elaboró: Comisión Auditoria

Este cuadro presenta que para la Vigencia 2012 se proyectaron recursos por \$1.228 millones y se ejecutaron \$324 millones que corresponden a 26% de ejecución; se evidencia que solo en tres (3) de siete (7) Programas ejecutaron recursos; estos son;

1. Construcción y Mejoramiento de vivienda - subprograma: Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV.
2. Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos y población étnica - Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2).
3. Construcción de vivienda Nueva - Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio

Conforme a los numerales 1 y 2, se presenta una ejecución del 100% en los subprogramas, situación que correspondió a que no tuvieron recursos proyectados para esta vigencia.

El numeral 3 aunque tuvo un recurso proyectado, presenta una ejecución mínima 0.32% que corresponde a \$2 millones de \$ 621 millones que se habían presupuestado para el Programa Construcción de vivienda Nueva.

Con relación a los dieciséis (16) proyectos para llevar a cabo la Política de Vivienda en el Municipio, se observa que solo 3 subprogramas tuvieron un discreto avance y el resto, aunque presentaban recursos proyectados para ejecutar en la vigencia 2012 no se hicieron, evidenciando una baja gestión en el Sector Vivienda.

Por otra parte, para la vigencia 2013 se proyectaron recursos por \$1.345 millones y se ejecutaron \$1.472 millones que corresponden al 109% ejecutado; para esta vigencia se evidencia ejecución en cinco (5) Programas de siete (7) que hacen parte del Sector Vivienda.

Respecto a la ejecución de estos recursos por Programas, “Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos y población étnica” fue el programa que más presentó ejecución, \$970 millones que corresponden a 66% sobre el total ejecutado en la vigencia 2013; seguido de “Construcción y Mejoramiento de vivienda” por \$400 millones que corresponden al 27%; “Mejoramiento de vivienda población étnica” por \$72 millones el 4,89%, “Reubicación de vivienda y legalización de títulos” por \$15 millones con el 1,040% y por último el programa “Construcción de vivienda Población Vulnerable” por \$15 millones con el 0,99%.

Es de anotar, que la ejecución de los \$970 millones a través del Subprograma “Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)” presentó un avance de ejecución del 1.386%, subestimando los recursos proyectados. Situación que se evidencia debió al empréstito adquirido con el Banco de Bogotá para la terminación del Proyecto de Vivienda de Interés Social Brisas de la Merced etapa III de 2007; proyecto que fue entregado sin terminar por la Constructora GRYCO Ltda. al Municipio, y este debió concluir celebrando un Convenio Asociativo de Cooperación con la firma Eduardo Gironza L. Ingeniería Civil, para la construcción y terminación de las 57 unidades de viviendas de Interés Social y sus obras de Urbanismo.

Avance de Proyectos Vs Metas Producto. Vigencia 2012 - 2013

Avance ejecución de metas, vigencia 2012 -2013 a través de la Secretaria de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial:

Cuadro No.04
Plan Indicativo – Avance Cumplimiento Metas Producto

PROGRAMA	PONDERACION	SUBPROGRAMAS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2015	LINEA BASE	AVANCE METAS								% CUMPLIMIENTO SECTOR VIVIENDA	
					META ESPERADA		VALOR Y % ALCANZADO				% CUMPLIMIENTO 2012 - 2013	% CUMPLIMIENTO CUATRIENIO	BIENIO	CUATRIENIO
					2012	2013	2012	%	2013	%				
1.6.1 Construcción y Mejoramiento de vivienda	62%	1.6.1.1 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV	Asignar 600 Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV, durante los cuatro años.	82	50	250	161	322	0	0%	54%	27%	52,2%	19%
		1.6.1.2 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana	Asignar 140 Subsidios para mejoramiento de vivienda urbana, durante los cuatro años	80	1	49	0	0%	50	102	100%	36%		
		1.6.1.3 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural	Asignar 180 Subsidios para mejoramiento de vivienda Rural, durante los cuatro años	66	10	40	0	0%	50	125	100%	28%		
1.6.2 Construcción de vivienda Población Vulnerable	7,30	1.6.2.1 Subsidio para vivienda VIS Y VIP	Asignar 80 Subsidio para vivienda VIS Y VIP, durante los cuatro años	0	10	25	0	0%	2	8%	6%	3%	0,42%	0%
1.6.3 Mejoramiento de vivienda población étnica	3,32	1.6.3.1 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural	Asignar 80 Subsidio para mejoramiento de vivienda urbana y rural, durante los cuatro años	0	10	20	0	0%	18	90	60%	23%	1,99%	1%
1.6.4 Reubicación de viviendas y legalización de títulos para población étnica	4,52	1.6.4.1 Reubicación de viviendas por fenómenos naturales, en zona urbana y rural	Asignar 40 viviendas REUBICADAS por fenómenos naturales, en zona urbana y rural, durante los cuatro años	0	10	15	0	0%	0	0%	0%	0%	0,00%	0%
		1.6.4.2 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalizar y registrar 10 títulos y predios de interés social zona urbana, durante los cuatro años	0	2	3	0	0%	0	0%	0%	0%		
		1.6.4.3 Legalización de títulos y registros de predios de interés social zona urbana y rural	Legalización y registros 10 títulos y predios de interés social zona rural, durante los cuatro años.	0	1	4	0	0%	0	0%	0%	0%		
1.6.5 Construcción de vivienda para familias inscritas en el Programa Red Unidos y población étnica	4,45	1.6.5.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2), durante los cuatro años	0	5	22	23	460	50	227	270%	101%	12,04%	5%
1.6.6 Reubicación de vivienda y legalización de títulos	9,84	1.6.6.1 Reubicación de vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable	Reubicar 24 vivienda por efectos de fenómenos naturales zona urbana- población vulnerable, durante los cuatro años	0	3	7	0	0%	0	0%	0%	0%	1,4%	1%
		1.6.6.2 Reubicación de viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable	Reubicar 56 viviendas por efecto de fenómenos naturales, en la zona rural población vulnerable, durante los cuatro años	9	11	12	0	0%	0	0%	0%	0%		
		1.6.6.3 Legalización de títulos y Registro de predios de interés social, zona urbana y rural	Legalizar y Registrar 43 títulos y predios de interés social, zona urbana y rural, durante los cuatro años	0	9	11	0	0%	11	100	55%	26%		
		1.6.6.4 Mejoramiento Integral de Barrios	Mejoramiento Integral de 8 Barrios, durante los cuatro años	0	1	2	0	0%	0	0%	0%	0%		
1.6.7 Construcción de vivienda Nueva	8,80	1.6.7.1 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)	Asignar 72 Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (población vulnerable y Desplazados) en los cuatro años	0	15	15	0	0%	0	0%	0%	0%	0,00%	0%

	1.6.7.2 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio	Asignar 64 Subsidios para la construcción de vivienda en sitio propio, durante los cuatro años	0	10	25	0	0%	0	0%	0%	0%		
	1.6.7.3 Apoyo a la adquisición de vivienda propia proyectos afiliados a CCF, desplazados, convenios	Apoyar a 372 adquisición de vivienda propia proyectos para afiliados a CCF, desplazados, convenios, durante los cuatro años	0	30	114	0	0%	0	0%	0%	0%		
TOTAL % CUMPLIMIENTO SECTOR VIVIENDA												68,03%	25%

Fuente: Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal del Cerrito
Elaboró: Comisión Auditoria

Este cuadro presenta para la vigencia 2012 y 2013, el porcentaje de cumplimiento de los siete (7) programas para el desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio del Cerrito, presenta el siguiente diagnóstico:

Con relación a la ponderación de los siete (7) programas que conforman el Plan de Desarrollo para el Sector Vivienda; se evidencia que “Construcción y Mejoramiento de vivienda” es el programa que más importancia presenta frente a los demás programas con un 62%, los demás presentan el 7.3%, 3.32%, 4.52%, 4.45%, 9.84% y 8.80% de importancia. (visto de una forma descendente respecto al cuadro).

Conforme lo anterior, el Sector Vivienda arrojó un cumplimiento de avance total del 77.68% frente al bienio 2012 y 2013, el cual es bajo si se tiene en cuenta que el mayor avance de metas de los siete (7) programas se presentó en el primer programa que tiene una ponderación del 62% que frente al Bienio alcanzó el 52.2% y frente al cuatrienio el 19%; dos (2) programas presentaron 0% y uno (1) por debajo del 1% de avance, que frente al cuatrienio representan el 0%.

Por otra parte, el Sector Vivienda presento un cumplimiento en el cuatrienio del 29% siendo baja, si se tiene en cuenta que para alcanzar el objetivo que propone el gobierno municipal a través de la Secretaria de Vivienda y Bienestar Social, como es el de mejorar las condiciones de viviendas construidas de acuerdo a unos estándares de calidad; Adelantar los procesos de reubicación de las viviendas declaradas en alto riesgo; y Avanzar en la superación del déficit de vivienda priorizando las familias de extrema pobreza, a través de subsidios y mecanismos que faciliten el proceso; solo le restan 18 meses del periodo de gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

Se enuncian en el plan de desarrollo, metas producto con línea base cero, en proyectos que obedecen a políticas de continua intervención, denotando deficiencias en la conservación de la memoria institucional; el diagnostico con líneas base son el punto de partida, para plantear las soluciones e intervenciones

y su respectivo avance, seguimiento, evaluación y control para el logro de los objetivos de la administración en el periodo de gobierno.

Para la vigencia 2012, solo dos (2) de dieciséis (16) subprogramas presentaron avance, ellos son “Subsidios para soluciones de VIP proyecto de las organizaciones Populares OPV” y “Subsidios para soluciones de vivienda nueva VIP (estrato 1 y 2)”; y para la vigencia 2013 solo (6) presentaron avance, denotándose un bajo porcentaje de cumplimiento en las dos vigencias, en el Sector Vivienda para el desarrollo de la Política de Vivienda Municipal.

Observación – Con Incidencia Administrativa No. 01

El Municipio del Cerrito a través de la Secretaria de Vivienda y Bienestar Social, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$2.573 millones y ejecutó \$1.796 millones que corresponden al 70%; situación que impacta directamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo siete (7) de dieciséis (16) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Municipal al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

Avance en el desarrollo de la Política de Vivienda

Actualmente el Municipio del Cerrito a través de la Secretaria de Vivienda y Bienestar Social, ha concentrado sus esfuerzos de gestión para desarrollar el programa del Sector Vivienda, a través de la ejecución de unos proyectos de vivienda nueva que se recibieron de vigencias anteriores, estos son:

- ✓ La Urbanización Nuevo Municipio vigencia 2010-2011, proyecto para 70 soluciones de vivienda, del cual faltaban por construir 20 unidades, ejecutándose en el año 2012 la construcción de de 19 viviendas, las cuales fueron entregadas a los respectivos beneficiarios.
Para la etapa final del proyecto, se adjudicaron 20 subsidios para igual número de familias y 3 subsidios complementarios para igual número de familias por situación de discapacidad de miembros de estos hogares; lo anterior se encuentra consignado en las resolución No. 684 del 29 de

Agosto de 2012 y la resolución No. 844 del 25 de Octubre de 2012, respectivamente.

De este proyecto solamente está pendiente la construcción de una vivienda, por razones de carácter legal, en razón a que la titular del subsidio falleció (Dora Fanny Restrepo) y, solamente hasta el presente año FONVIVIENDA emitió la autorización del cambio del titular del subsidio a Johanna Ortiz Restrepo.

- ✓ Urbanización Brisas de la Merced III Etapa-2007 proyecto para 62 soluciones de vivienda, adjudicados 62 subsidios por FONVIVIENDA, 3 de ellos se vencieron en el año 2011, quedando vigentes solamente 59 subsidios para igual número de beneficiarios y por ende 59 viviendas por construir y las correspondientes obras de urbanismo.

El proyecto era desarrollado mediante convenio asociativo por la firma GRYCO Ltda., la cual hizo cesión del proyecto al Municipio en el mes de noviembre de 2012, fecha a partir de la cual, la administración municipal inicio los tramites y gestión para consecución de los recursos para terminar las viviendas, en razón de que los dineros que se encontraban en el encargo fiduciario eran insuficientes para terminar la construcción de las viviendas.

El Municipio realizó la terminación y construcción de las viviendas y entrega de las mismas a los beneficiarios.

- ✓ Urbanización Portal del Paraíso Vigencia 2006-2007, consta de un total de 62 viviendas, 15 de ellas con subsidios de caja de compensación terminadas y entregadas a sus beneficiarios; de las 47 viviendas restantes los subsidios fueron otorgados por FONVIVIENDA, de las cuales se construyeron y entregaron 11 unidades y, 1 se venció desde el año 2011, estando vigentes 35 subsidios, para igual número de familias y la correspondiente terminación y construcción de las viviendas.

Durante las vigencias 2012-2013, el Municipio adjudicó un (1) subsidio complementario de vivienda para construcción en sitio propio en el proyecto Urbanización La Paz I Etapa y, ochenta y seis (86) subsidios complementarios para adquisición de vivienda nueva en el proyecto Urbanización Ciudadela La Merced.

4.2. CONTROL DE GESTIÓN

4.2.1. Factores Evaluados.

La auditoria dentro de este componente, contiene el análisis realizado al factor Gestión Contractual, Legalidad y Control Fiscal Interno, cuyo resultado se describen a continuación:

4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual

El Municipio de El Cerrito Valle Secretaria de Vivienda, cuenta con un manual de contratación adoptado mediante Decreto No.005 de 19 de enero 2011 ciñéndose a los postulados consagrados en la Constitución Política, ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, y sus Decreto reglamentarios 2474, 4444 y 4828 de 2008, ley 489 de 1998 y el Decreto 777 de 1992 y demás normas aplicables.

En la ejecución de la presente Auditoria y de acuerdo con la información suministrada por el Municipio de El Cerrito Valle Secretaria de Vivienda, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución Interna de rendición interna de rendición de cuenta en línea de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, se determinó que la entidad celebro los siguientes contratación:

Contratación suscrita en la Vigencia 2012

Cuadro No. 05
Relación Contratación 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Consolidado Vigencia 2012 y 2013	
	CANTIDAD	VALOR
Resoluciones de Gastos	02	\$29.000.000
Prestación de Servicios	01	\$15.300.000
Convenios de asociación	02	\$1.660.173.757
TOTAL	05	\$1.704.473.757

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL
Elaboró: Comisión Auditoria

En total la entidad celebró con ocasión a la política de vivienda, dos **(2)** resoluciones por valor de **\$29.000.000** para la vigencia 2012 y tres **(3)** contratos por valor de **\$1.675.473.757** para la vigencia 2013, clasificados de la siguiente forma:

Cuadro No. 06
Detalle Relación Contratación 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Resoluciones de Gastos	02	\$29.000.000	0	\$0
Prestación de Servicios	0	\$0	01	\$15.300.000
Convenios de Asociación	0	\$0	02	\$1.660.173.757
TOTAL	02	\$29.000.000	03	\$1.675.473.757

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL
Elaboró: Comisión Auditoría

Como resultado de la auditoría adelantada, la opinión de la gestión en la Ejecución Contractual, es eficiente, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de 2 resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

TABLA 1-1 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN CONTRACTUAL ENTIDAD AUDITADA: ALCALDIA MUNICIPAL DE EL CERRITO VIGENCIA											
VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES								Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	Prestación Servicios	Q	Suministros	Q	Interventoría	Q	Obra Pública	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas	100	1	0	0	0	0	100	2	100,00	0,50	50,0
Cumplimiento deducciones de ley	100	1	0	0	0	0	100	2	100,00	0,05	5,0
Cumplimiento del objeto contractual	100	1	0	0	0	0	100	2	100,00	0,20	20,0
Labores de Interventoría y seguimiento	100	1	0	0	0	0	100	2	100,00	0,20	20,0
Liquidación de los contratos	100	1	0	0	0	0	100	2	100,00	0,05	5,0
CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL										1,00	100,0

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

4.2.1.1.1. Resoluciones

De un universo de dos (2) resoluciones se auditaron dos (2); por valor de \$29.000.000, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012, en la vigencia 2013:

Vigencia 2012

Cuadro No. 07
Detalle Relación de Resoluciones 2012

RESOLUCION	OBJETO	V. INICIAL	NOMBRE	FECHA SUSCRIPCIÓN
RES058-2012	ADJUDICAR UN SUBSIDIO COMPLEMENTARIO MUNICIPAL PARA LOS BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA DENOMINADO URBANIZACION BRISAS DE LA MERCED IV ETAPA O 2007	15.000.000	GARCIA RODRIGUEZ Y COMPAÑIA GRYCO LTDA	02/02/2012
RES070-2012	ADJUDICACION DE SUBSIDIO COMPLEMENTARIO UNICIPAL PARA LOS BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA DENOMINADO URBANIZACION BRISAS DE LA MERCED IV ETAPA O 2007	14.000.000	GARCIA RODRIGUEZ Y COMPAÑIA GRYCO LTDA	21/02/2012
	TOTAL	\$ 29.000.000		

De un universo de 02 resoluciones se audito dos; por valor de \$ 29.000.000, revisión equivalente al 100% de la cantidad y valor total contratado en esta tipología, como producto de la evaluación de estos contratos, no se profirieron observaciones

4.2.1.1.2. Prestación de Servicios

Vigencia 2013

La muestra seleccionada en la vigencia 2013 corresponde a la totalidad de contratación suscrita por la entidad, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 08
Detalle Relación de Contratos de Prestación de Servicios 2013

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
PS001-2013	RODRIGUEZ ORTIZ GERMAN ANDRES	Realizar Estudios Técnicos Que Permitan Diagnosticar El Estado Actual De Los Suelos De La Vivienda Ubicada En La Carrera 5ª No. 16b-79 De La Urbanización Villa Del Sol Del Municipio De La Unión Valle	\$15.300.000,00	\$ 0	\$15.300.000,00
TOTAL					\$15.300.000,00

De un universo de 01 contrato de prestación se servicios se audito un (1); por valor de \$ 15.300.000, revisión equivalente al 100% de la cantidad y valor total contratado en esta tipología, como producto de la evaluación de estos contratos, no se profirieron observaciones

4.2.1.1.3. Convenio de Asociación

De un universo de 02 contratos de asociación se audito dos; por valor de \$1.660.173.757, revisión equivalente al 100% de la cantidad y valor total contratado en esta tipología, de la cual se evaluó todas las variables aplicables descritas en la matriz de la evaluación de gestión fiscal, como producto de la evaluación de estos contratos, se profirieron observaciones.

Vigencia 2013

Cuadro No. 09
Detalle Relación Convenios de Asociación 2013

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
034	EL ASOCIADO CONSTRUCTOR, EDUARDO GIRONZA L. INGENIERIA CIVIL	CONTRUCCION DE VIVIENDA POBLACION VULNERABLE- SUBPROGRAMA 1.6.2.1 SUBSIDIOS PARA VIVIENDA VIS Y VIP XI. TERMINACION Y CONTRUCCION DE CINCUENTA Y SIENTE (57) UNIDADES BASICAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SUS OBRAS DE UERBANISMO	\$1.188.173.757	\$ 0	\$1.188.173.757
035	FUNDACION SOCIAL POR LA PAZ- FUNSOPAFC	Realizar Los Estudios Y Diseños Para Mejoramiento De Vivienda Y Saneamiento Básico A 18 Viviendas De Familias De Escasos Recursos Del Sector Rural Del Municipio De La Unión Valle	\$472.000.000	\$0	\$472.000.000
TOTAL					\$1.660.173.757,00

Los contratos relacionados anteriormente fueron evaluaron bajo los aspectos y criterios aplicables descritos en la matriz de calificación de gestión; con el siguiente resultado:

Observación – Con Incidencia Administrativa No. 02

Se evidenció que este manual de contratación se encuentra desactualizado, y no cuenta con un manual de interventoría.

4.2.1.2. Factor: Legalidad

Se realizó la evaluación del cumplimiento de las normas presupuestales y las asociadas a la Política de Vivienda, determinando que presenta es eficiente.

De igual manera se determinó por parte de la comisión auditora, indicadores tal como se detalla en el presente informe.

TABLA 1 - 3			
LEGALIDAD			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	100.0	0.40	40.0
De Gestión	88.0	0.60	52.8
CUMPLIMIENTO LEGALIDAD		1.00	92.8

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

Lo anterior se fundamenta en que la entidad formuló su plan de desarrollo y de acción, está orientada al cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo.

Frente al cumplimiento de normas financiera en materia de vivienda la entidad acata las disposiciones, especialmente a determina claramente los cierres financieros, elemento esencial para la gestión de recursos a nivel nacional.

4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno

Por parte de la comisión auditora se evaluó el control a 25 riesgos asociados a la ejecución de la política de vivienda en las áreas evaluadas, distribuidos así: Planes, Programas y Proyectos (5), Gestión Contractual (15), Legalidad (2), Gestión Presupuestal (1), Gestión Financiera (2) el cual es eficiente, con base en el siguiente resultado:

TABLA 1-7			
CONTROL FISCAL INTERNO			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	92.0	0.30	27.6
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	78.0	0.70	54.6
TOTAL		1.00	82.2

Calificación		Eficiente
Eficiente	2	
Con deficiencias	1	
Ineficiente	0	

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

De los aspectos evaluados se concluye que la entidad Las metas producto de los proyectos son acordes y coherentes con la necesidad de la población. Prueba de ello fue evidenciada en las visitas y entrevista practicadas a los usuarios.

4.3. CONTROL FINANCIERO.

4.3.1. Factores Evaluados.

La auditoria dentro de este componente, contiene el análisis realizado al factor Gestión Presupuestal y Gestión Financiera, cuyo resultado se describen a continuación:

4.3.1.1. Factor: Gestión Presupuestal.

Mediante Acuerdo No. 014 de mayo 30 de 2012 se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de Cerrito Valle “*El Cerrito Somos Todos*” Para lograr el objetivo de la Política de Vivienda, la Alcaldía Municipal de Cerrito Valle establece en el Plan de Desarrollo, en el sector Vivienda, ejecutar recursos en el cuatrienio por Valor de \$5.507.333.372, como se ilustra en el cuadro siguiente Cuadro:

Cuadro No. 10
PLAN DE DESARROLLO MUNICIPIO DE CERRITO VALLE CUATRIENIO 2012-2015
Sector Vivienda

AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	TOTAL INVERSION
\$1.227.974.000,00	\$1.426.453.124,00	\$1.426.453.124,00	\$1.426.453.124,00	\$5.507.333.372,00

Fuente: Acuerdo 014 de mayo 30 de 2012, Plan de Desarrollo Municipio de Cerrito
Elaboró: Comisión Auditora.

Mediante Acuerdos No. 020 de Noviembre 30 de 2011 y Acuerdo 028 de Noviembre 30 de 2012 se adoptan los Presupuestos Generales de Rentas, Ingresos, Recursos de Capital y Gastos del Municipio de Cerrito Valle Para las Vigencias 2012 y 2013 respectivamente.

El computo del Presupuesto de Rentas, Ingresos, Recursos de Capital y Los gastos del Municipio de Cerrito Valle para la Vigencia Fiscal comprendida entre el 1º. De enero al 31 de diciembre del Año 2012 y 2013 Ascienden a la suma de \$25.481.711.326 y \$30.638.173.528.

Con el Propósito de dar Cumplimiento a los Objetivos específicos y al Plan Estratégico contemplados en el POAI del Municipio de Cerrito Valle, El Municipio Proyecto Inversión para el Mejoramiento del Sector Vivienda con Recursos propios, Sobretasa a la Gasolina, Recursos de Capital, por Valor de \$1.227.973.568 para la Vigencia 2012 como se ilustra en El siguiente cuadro.

Cuadro No. 11
PRESUPUESTO DE INVERSION (POAI) MUNICIPIO DE CERRITO VALLE VIGENCIA 2012
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	PRESUPUESTO DE INVERSIÓN
	TOTAL	\$1.227.973.568
0001	Recursos Propios	\$641.200.000,00
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$271.500.000,00
0017	Recursos del Capital	\$315.273.568,00

Fuente: Secretaría de Hacienda y Secretaria de Planeación
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizo un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle: "El Cerrito Somos Todos" en su eje Social "Desarrollo Humano Integral" se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Observación – Con Incidencia Administrativa No. 03

Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2012, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Municipio de Cerrito Valle, en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2012,

asciende a **\$1.228** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$324** Millones, que equivalen al 26% de lo proyectado por el Municipio.

Situación que nos lleva a concluir una mínima ejecución de los proyectos específicos de Vivienda proyectados en el plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle, todo esto sin dejar de lado, la no participación de la Gobernación del Valle del Cauca en la ejecución de Proyectos específicos de Vivienda realizada por el Municipio en esta Vigencia, como se relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 12
EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE CERRITO VALLE VIGENCIA 2012
"Sector Vivienda"

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	TOTAL	\$1.227.973.568	\$1.011.560.522,00	\$324.306.328,00	32,06
0001	Recursos Propios	\$641.200.000,00	\$526.231.704,00	\$195.306.328,00	
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$271.500.000,00	\$156.800.001,00	\$129.000.000,00	
0017	Recursos del Capital	\$315.273.568,00	\$328.528.817,00	\$0,00	

Fuente: Secretaria de Hacienda y Secretaria de Planeación
Elaboró: Comisión de Auditoría

Con el Propósito de dar Cumplimiento a los Objetivos específicos y al Plan Estratégico contemplados en el POAI del Municipio de Cerrito Valle, el Municipio Proyecto Inversión para el Mejoramiento del Sector Vivienda con Recursos propios, Sobretasa a la Gasolina, Recursos de Capital, por Valor de \$1.344.765.743 para la Vigencia 2013 como se ilustra en El siguiente cuadro.

Cuadro No. 13
PRESUPUESTO DE INVERSION (POAI) MUNICIPIO DE CERRITO VALLE VIGENCIA 2013
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	PRESUPUESTO DE INVERSIÓN
	TOTAL	\$1.344.765.743,00
0001	Recursos Propios	\$521.518.624,00
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$790.934.500,00
0017	Recursos del Capital	\$32.312.614,00

Fuente: POAI Vigencia 2013 - Secretaria de Planeación y Secretaria de Vivienda y Desarrollo
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizó un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle: “**EL CERRITO SOMOS TODOS**” “en su eje Social “**Desarrollo Humano Integral**” se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2013, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Municipio de Cerrito Valle, en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2013, asciende a **\$1.426** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$1.472** Millones, que equivalen al 103% de lo proyectado por el Municipio.

Situación que es de resaltar puesto que con lo antes mencionado el Municipio Está superando la proyección plasmada en su Plan de Desarrollo, lo que nos Lleva a concluir que en la vigencia 2013, existió una eficiente gestión para la Ejecución de los proyectos específicos de Vivienda proyectados en el plan de Desarrollo del Municipio, como lo relaciona el siguiente cuadro.

Cuadro No. 14
EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE CERRITO VALLE VIGENCIA 2013
"Sector Vivienda"

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	TOTAL	\$1.344.765.743	\$7.133.170.617,00	\$1.471.846.977,00	20,63
0001	Recursos Propios	\$521.518.629,00	\$94.000.000,00	\$10.000.000,00	
0004	Sobretasa A la Gasolina	\$790.934.500,00	\$556.546.977,00	\$556.546.977,00	
0014	SGP Libre destinación	\$0,00	\$5.300.000,00	\$5.300.000,00	
0016	Recursos del Crédito	\$0,00	\$6.430.000.000,00	\$900.000.000,00	
0017	Recursos del Capital	\$32.312.614,00	\$47.323.640,00	\$0,00	

Fuente: Secretaría de Hacienda y Secretaria de Planeación
Elaboró: Comisión de Auditoría

Observación con Incidencia Administrativa No. 04

Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s el POAI 2013, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja un valor de **\$1.426 millones** y el POAI registra **\$1.344 millones**.

Lo anterior conlleva a la existencia de un alto riesgo representado por proyecciones de recursos incorrecta y mala planeación financiera que permita garantizar una adecuada ejecución del Plan de Desarrollo.

4.3.1.2. Factor: Gestión Financiera.

4.3.1.2.1. Indicadores Presupuestales:

Apropiado en el Presupuesto v/s Proyectado en el plan de desarrollo Ejecutado en el Presupuesto v/s Proyectado en el plan de desarrollo

$\$1.011.560.522 / \$1.227.974.000 \times 100 = 82\%$
 $\$324.306.328 / \$1.227.974.000 \times 100 = 26\%$

Esto indica el Porcentaje de Apropiación y Ejecución en el presupuesto para el sector Vivienda por parte de la administración para el cumplimiento de lo proyectado en su plan de desarrollo vigencia 2012.

De Los porcentajes obtenidos en los anteriores indicadores de la vigencia 2012, nos denota claramente, una no adecuada proyección, planeación y ejecución de los objetivos y metas planteadas en su plan de desarrollo.

Apropiado en el Presupuesto v/s Proyectado en el plan de desarrollo Ejecutado en el Presupuesto v/s Proyectado en el plan de desarrollo

$\$7.133.170.617 / \$1.426.453.124 \times 100 = 500\%$
 $\$1.471.846.977 / \$1.426.453.124 \times 100 = 103\%$

Esto indica el Porcentaje de Apropiación y Ejecución en el presupuesto para el sector Vivienda por parte de la administración para el cumplimiento de lo proyectado en su plan de desarrollo vigencia 2013.

De Los porcentajes obtenidos en los anteriores indicadores de la vigencia 2013, nos denota claramente, una no adecuada proyección, planeación y ejecución de los objetivos y metas planteadas en su plan de desarrollo.

4.3.1.2.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda vigentes

PROYECTO URBANIZACIÓN NUEVO MUNICIPIO I ETAPA

En el siguiente cuadro se refleja el Cierre Financiero del **Proyecto Urbanización Nuevo Municipio I Etapa**, donde la totalidad de los subsidios solicitados fueron otorgados por el Ministerio De Vivienda Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA.

De las Setenta (70) viviendas del proyecto solo está pendiente por construir y entregar (01) vivienda.

Cuadro No. 15
INFORME CIERRES FINANCIEROS PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre del Proyecto: Urbanización Nuevo Municipio I Etapa						
Valor Total del Proyecto: \$ 1,544,685,414						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 22,066,934						
	Proyectado		Modificado		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Nación en subsidios (Fonvivienda)	70	\$710.500.000	50	\$542.614.800	20	\$216.300.000
Aporte Gobernación		\$140.000.000		\$100.000.000		\$0
EPSA		\$29.422.205		\$21.015.850		\$8.406.340
Aporte Municipio		\$536.269.578		\$439.716.050		\$183.256.820
Aporte constructor		\$128.493.631		\$0	beneficiario	\$33.375.520
Total	70	\$1.544.685.414	50	\$1.103.346.700	20	\$441.338.980

Fuente: Secretaría de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

El Beneficiario aportara de manera complementaria: \$790.000 (Anden + repello fachada + relleno + obras complementarias, estudios y diseños)

(*) Este aporte corresponde a lo que había comprometido la Gobernación del Valle pero que no se hizo efectivo.

En el siguiente cuadro se ve reflejado Veinte (20) subsidios otorgados por El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA, que quedaron pendientes para la vigencia 2012, por parte del Municipio.

En el cual a la fecha solo queda pendiente la construcción y entrega de una (01) vivienda, ya que el titular del subsidio falleció (Dora Fanny Restrepo), y solo a comienzos del presente año Fonvivienda por medio del Banco Agrario realizaron el cambio del titular de la cuenta por (Johanna Ortiz Restrepo).

Hay que tener en cuenta que la Gobernación del valle no cancelo los últimos veinte (20) subsidios de vivienda, los cuales fueron cancelados por cada uno de los beneficiarios.

En el siguiente cuadro se puede describir que del 100% del Proyecto Inicial que Corresponden a 70 Viviendas, solo fueron otorgados Subsidios a 69 Beneficiarios y hasta el momento solo se Han ejecutados en su totalidad 69 Viviendas que equivalen al 98% de ejecución del proyecto inicial en tres fases.

Situación que nos lleva a concluir una adecuada gestión para la ejecución de este proyecto específico de Vivienda proyectados en el plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle, como lo relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No.19
CUADRO DESCRIPTIVO DEL CIERRES FINANCIEROS " PROYECTO
URBANIZACION NUEVO MUNICIPIO I ETAPA"

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$1.544.685.414	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.103.346.700	71%
Valor Viviendas terminadas	\$441.338.980	27%

Fuente: Secretaria de Planeación y Vivienda

Elaboró: Comisión de Auditoría

PROYECTO BRISAS DE LA MERCED ETAPA III 2007

En el siguiente cuadro se refleja el Cierre Financiero del **Proyecto Urbanización Brisas de la Merced Etapa III 2007.**

Cuadro No. 16
INFORME CIERRES FINANCIEROS PROYECTOS BRISAS DE LA MERCED
ETAPA III 2007

Nombre del Proyecto: Urbanización Brisas de la Merced Etapa III 2007						
Valor Total del Proyecto: \$ 1'011,840,000						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 16'320,000						
	Proyectado		Modificado		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Nación en subsidios (Fonvivienda)	62	\$531.265.600	57	\$0	57	\$0
Aporte Municipio		\$480.574.400		\$1.138.173.757		\$1.138.173.757
Aporte constructor		\$0		\$50.000.000		\$50.000.000
Total	62	1.011.840.000	57	1.188.173.757	57	1.188.173.757

Fuente: Secretaría de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

Para desarrollar este Proyecto se suscribió un Otro Si No. 01, al Convenio principal suscrito con Gryco Ltda., conformado por un total de sesenta y dos (62) viviendas para igual número de familias, las cuales recibieron subsidio por parte de FONVIVIENDA; de estos, tres (03) subsidios se vencieron en Diciembre del 2011, quedando solamente cincuenta y nueve (59) viviendas por legalizar, dos de ellas pendientes de escrituración e instalación de medidores, es decir que faltaban por construir un total de cincuenta y siete viviendas.

Teniendo en cuenta que la Constructora Gryco Ltda., no termino la construcción de las viviendas, haciendo entrega del proyecto en mención al municipio mediante acuerdo de cesión suscrito en noviembre del 2012, fecha a partir de la cual la administración municipal inicio los trámites y gestión para la consecución de los recursos para terminar el proyecto.

Es importante manifestar que la liquidación del convenio con la firma Gryco Ltda., no se ha realizado porque esta firma ha manifestado que el municipio le adeuda dineros por la ejecución del proyecto Brisas de la Merced, situación que tiene paralizada la liquidación.

El municipio una vez adquirió los recursos mediante empréstito con el Banco de Bogotá, ya que los recursos depositados en el Encargo Fiduciario eran insuficientes, suscribió un nuevo convenio para desarrollar y terminar la construcción de las obras de urbanismo y las viviendas del proyecto con la firma Eduardo Gironza L. Ingeniería Civil.

Con base en lo anteriormente expuesto me permito relacionar el cierre financiero de la construcción y terminación de las cincuenta y siete (57) viviendas, cuyos dineros corresponden a la vigencia 2013:

En el siguiente cuadro se puede describir que del 100% del Proyecto Inicial que Corresponden a 62 Viviendas, solo fueron otorgados Subsidios a 57 Beneficiarios y hasta el momento solo se Han ejecutados en su totalidad 57 Viviendas que equivalen al 92% de ejecución del proyecto inicial.

Situación que nos lleva a concluir una adecuada gestión para la ejecución de este proyecto específico de Vivienda proyectado en el plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle, como lo relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 17
CUADRO DESCRIPTIVO DEL CIERRES FINANCIEROS " PROYECTO BRISAS DE LA MERCED
ETAPA III 2007

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$1.011.840.000	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.188.173.757	92%
Valor Viviendas terminadas	\$1.188.173.757	92%

Fuente: Secretaria de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

Este Proyecto se encuentra terminado y entregado a los beneficiarios, quedando pendiente 12 viviendas por instalación de medidores de agua.

PROYECTO PORTAL DEL PARAISO

En el siguiente cuadro se refleja el Cierre Financiero del **Proyecto Portal del Paraíso**.

CUADRO No. 18

Nombre del Proyecto: Portal del Paraíso		
Valor Total del Proyecto: \$ 822.640.000		
Costo x Unidad de Vivienda Promedio: \$ 15.820.000		
** Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte FONVIVIENDA	52	\$ 445.536.000
Aporte Municipio		\$ 377.104.000
Total	52	\$ 822.640.000

Fuente: Secretaria de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

El proyecto se diseñó para cincuenta y dos (52) soluciones de viviendas, de las cuales FONVIVIENDA solo adjudicó 47 subsidios para igual número de familias, de los 47 subsidios se legalizaron (11) viviendas en el año 2012, un subsidio vencido desde el año 2011 por fallecimiento del titular del subsidio, quedando pendiente por construir y terminar (35) viviendas y la legalización de los mismos.

Este proyecto estaba a cargo de la firma constructora Gryco Ltda., quien realizó entrega del mismo mediante acuerdo de cesión de noviembre del año 2012.

La administración realizó la gestión de los recursos para terminar este proyecto con los cuales se cuenta desde el pasado 27 de diciembre del 2013, fecha en la cual ya estaba en vigencia la Ley de Garantías y, por recomendación de los asesores jurídicos no se ha suscrito el respectivo convenio hasta que no finalice la Ley en mención.

Este Proyecto ya se encuentra terminado y entregado a los beneficiarios, quedando pendiente 12 viviendas por instalación de medidores de agua.

MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA URBANO Y RURAL DISPERSO

En el siguiente cuadro se refleja el Cierre Financiero del **Mejoramiento de Vivienda Urbano y Rural Disperso**.

CUADRO No. 19

Nombre del Proyecto: Mejoramiento de Vivienda		
Valor Total del Proyecto: \$ 472.000.000		
Valor Subsidio Asignado : \$ 4.000.000		
** Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Subsidios Urbanos	50	\$ 200.000.000
Subsidios Rurales	50	\$ 200.000.000
Subsidios Población Étnica	18	\$ 72.000.000
Total	118	\$ 472.000.000

Fuente: Secretaría de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

Este es el valor asignado que corresponde a los (118) subsidios para ser aplicados a mejoramiento.

En el momento se han ejecutado veinte un (21) en un 100%, y dieciséis (16) que se encuentran en ejecución.

En el siguiente cuadro se puede describir que del 100% del Proyecto Inicial que Corresponden a 118 Mejoras de Viviendas, solo se Han ejecutados hasta el momento 36 Mejoras de Viviendas que equivalen al 31% de ejecución del proyecto inicial.

Situación que nos lleva a concluir una mínima gestión para la ejecución de este proyecto específico de Vivienda proyectado en el plan de desarrollo del Municipio de Cerrito Valle, como lo relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 20
CUADRO DESCRIPTIVO DEL CIERRES FINANCIEROS " PROYECTO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA

Valor Inicial Proyecto de Mejoras	\$472.000.000	100%
Valor Mejoras Ejecutadas	\$144.000.000	31%
Valor Mejoras sin Ejecutar	\$328.000.000	69%

Fuente: Secretaria de Planeación y Vivienda
Elaboró: Comisión de Auditoría

A pesar de la adecuada descripción del cierre financiero, nos lleva a concluir una deficiente gestión para la ejecución de los proyectos específicos de vivienda de este municipio, debido a que muchos de los actores que participan en los diferentes cierres financieros como fuente de financiación de los mismos, no realizan en los tiempos y términos expresados en el proyecto inicial, los aportes totales y/o parciales para su ejecución.

4.4. ATENCIÓN DE QUEJAS, DERECHOS DE PETICIÓN Y DENUNCIAS

Al proceso auditor fue allegada la denuncia ciudadana radicada con CACCI 9488 DC-56-2013 de Septiembre 10 de 2013.

La denuncia ciudadana instaurada por el Honorable Diputado Ramiro Rivera Villa, relacionada a: "Presuntas irregularidades en los planes de vivienda de interés social en los municipios de **La Victoria, Buga, El Cerrito, Pradera y Candelaria**. Según reunión efectuada el día 4 de Septiembre de 2013, con los líderes de los proyectos de vivienda quienes expusieron las inquietudes y peticiones de cada uno de los representantes de la comunidad que asistieron.

Para la atención de la presente denuncia se tuvo en cuenta incluirlo dentro de la auditoría integral con enfoque especial a la Política de Vivienda del Departamento para este efecto se realizaron visitas a las administraciones municipales y sus

secretarías de vivienda o entidades a cargo de desarrollar los programas de vivienda.

Dentro de la auditoría especial se realiza enlace del equipo auditor y la comunidad, para indagar, acopiar documentación y evaluar el contenido de la denuncia para luego conceptuar acerca de la misma.

Para el caso que nos ocupa, para el Municipio de El Cerrito – Valle del Cauca, la denuncia hace referencia al Proyecto de Vivienda Brisas de la Merced, etapa III, de su ejecución por la no construcción de viviendas de interés social.

Labores Realizadas

En las instalaciones de la Alcaldía del Municipio El Cerrito, en el despacho de la Secretaria de Vivienda la Doctora Johaira Arciniegas Arias, se procedió a indagar a ella y a sus colaboradores a cerca del Proyecto de Vivienda Brisas de la Merced, etapa III, de su ejecución por la no construcción de viviendas de interés social, de un grupo de personas que se unieron para interponer ante un juzgado de la ciudad la acción de tutela por el no cumplimiento con la entrega de las viviendas en los lotes asignados para las viviendas de VIP en el año 2008 y que el Municipio acordó la construcción con la Constructora Gryco Ltda. Quien no cumplió con la entrega.

La Doctora Arciniegas está informa que los últimos beneficiarios presentaron acción de tutela por el no cumplimiento con la entrega de las viviendas en los lotes asignados y el subsidio para la construcción de las viviendas que se acordó con la empresa Gryco y a quien la alcaldía entregó el 40% de acuerdo al convenio suscrito entre las partes.

En documentos insumos de la queja se recibieron 2 copias de acciones de tutela, interpuestas por dos señoras madres cabezas de familia las señoras MARCIA CUERO Y CONSUELO PELAEZ HENAO, quienes solicitaron se les reconozca su derecho a la posibilidad de una vida digna, basado en la sentencia de Protección Constitucional T-794/03.

Se anexaron las respuestas de la Constructora Gryco Ltda. Dirigido al Juez Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito, donde informa sobre la escrituración de las Viviendas de la Urbanización Brisas de La Merced.

Aproximadamente 50 familias de madres cabezas de familias, quienes tienen que pagar arrendamientos, se les afectó su derecho a la vivienda digna.

Resultado de la Visita Fiscal

La Secretaria de Vivienda del Municipio informa que la Urbanización de Brisas de la Merced etapa III, fue terminada en el presente año 2014, como etapa IV. La Constructora Gryco Ltda., se declaró en insolvencia económica por lo cual hizo cesión del proyecto al Municipio de El Cerrito en Noviembre de 2012, fecha en la cual inició gestión para la consecución de los recursos para terminar la construcción de las viviendas y para dar cumplimiento a la comunidad porque los dineros que se encontraban en el encargo fiduciario eran insuficientes para terminar la construcción de las obras.

Se evidencia que el Municipio de El Cerrito celebró Convenio Asociativo de Cooperación No.034 de agosto 16 de 2013 con la firma Eduardo Gironza L. Ingeniería Civil, el cual está incluido en el Plan de Acción de la vigencia 2013, descrito en el subprograma de Construcción de vivienda para familias de la Red Unidos y población vulnerable, ejecutado por valor de \$970.000.000 millones.

Para la ejecución del proyecto el Municipio realizó empréstito con el Banco de Bogotá por valor de \$900.000.000 millones e invirtió los recursos propios por valor de \$70.000.000. Aprobado por el Consejo Municipal.

Se evidencia que actualmente se ejecutó el 100% del proyecto, es decir las 57 viviendas que tenían vigente los subsidios de vivienda de Brisas de la Merced, etapa III desde el año 2007. El Municipio hizo entrega de las viviendas a sus beneficiarios con los servicios públicos básicos, tales como energía, acueducto y alcantarillado. Aunque la entrega de las últimas viviendas (3) tres se hizo en el 2014, porque se entregó el día 9 de enero de 2014.

A la fecha están 6 familias pendientes de la instalación del servicio de agua debido a que no le han cumplido a la firma ACUAVALLE con los requisitos para que procedan a instalar su contador y el servicio de agua, que por mediación de la Secretaria de vivienda se gestiona el envío a Acuavalle una vez los usuarios entreguen los documentos.



¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

Conclusión

La Administración Municipal de El Cerrito en la vigencia actual si gestionó y ejecutó la terminación de la construcción de las viviendas faltantes de la etapa IV de Urbanización Brisas de la Merced en aras de dar cumplimiento al fallo de la sentencia de los Juzgados que reconocieron la vulneración de los derechos de las familias que así lo solicitaron, logrando la consecución de los recursos por medio del empréstito obtenido por valor de \$900 millones.



**CONTRALORIA
DEPARTAMENTAL
DEL VALLE DEL CAUCA**

¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!

5. ANEXOS

5.1. CUADRO DE HALLAZGOS									
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- ALCALDIA DE EL CERRITO									
Vigencias 2012-2013									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					DAÑO PATRIMONIAL
				A	S	D	P	F	
01	El Municipio del Cerrito a través de la Secretaría de Vivienda y Bienestar Social, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$2.573 millones y ejecutó \$1.796 millones que corresponden al 70%; situación que impacta directamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo siete (7) de dieciséis (16) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Departamental al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda..	La entidad no presentó ninguna objeción al presente Hallazgo Administrativo.	Debido que la entidad no presentó ninguna objeción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					
02	Se evidenció que este manual de contratación se encuentra desactualizado, y no cuenta con un manual de interventoría.	Me permito informar que el municipio celebó contrato de prestación de servicios No. 019-2014, cuyo objeto es "Diseño y elaboración del manual de contratación para el municipio de el Cerrito ajustado a la nueva normatividad de acuerdo al decreto 1510 de 2013", razón por la cual se encuentra en proceso el manual de contratación. Anexo a la presente, copia: de la certificación emitida por la Oficina Asesora Jurídica respecto del hallazgo 02.	El grupo auditor concluye en cuanto al hallazgo No 02, hasta que el grupo auditor no observe el manual actualizado el hallazgo sigue en firme.	X					

5.1. CUADRO DE HALLAZGOS									
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- ALCALDIA DE EL CERRITO									
Vigencias 2012-2013									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					DAÑO PATRIMONIAL
				A	S	D	P	F	
03	Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2012, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Municipio de Cerrito Valle, en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2012, asciende a \$1.228 Millones, de los cuales se ejecutaron \$324 Millones, que equivalen al 26% de lo proyectado por el Municipio.	La entidad no presentó ninguna objeción al presente Hallazgo Administrativo.	En el municipio de Cerrito Valle no se presento derecho de contradicción frente a los hallazgos encontrados en el componente financiero. Por lo tanto la observación queda en firme.	X					
04	Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s el POAI 2013, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja un valor de \$1.426 millones y el POAI registra \$1.344 millones . Lo anterior conlleva a la existencia de un alto riesgo representado proyecciones de recursos incorrecta y mala planeación financiera que permita garantizar una adecuada ejecución del Plan de Desarrollo.	La entidad no presentó ninguna objeción al presente Hallazgo Administrativo.	En el municipio de Cerrito Valle no se presento derecho de contradicción frente a los hallazgos encontrados en el componente financiero. Por lo tanto la observación queda en firme.	X					
TOTAL				4	0	0	0		\$0.00