

Vigilamos
el patrimonio
Regional



**CONTRALORIA
DEPARTAMENTAL
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA
URBANA DEL MUNICIPIO DE ZARZAL- INVIZA
VIGENCIAS 2007 – 2008 - 2009**

**CDVC-CAIF No.8
Julio de 2010**



AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL

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



TABLA DE CONTENIDO DEL INFORME

	Página
INTRODUCCION	4
1 HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO	5
2 METODOLOGIA	6
2.1 ALCANCE DE LA AUDITORÍA	7
2.2 ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO	7
2.3 QUEJAS	7
3 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	8
3.1 GESTION	8
3.1.1 DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL	8
• Planeación	8
• Actuación de la Junta Directiva	10
• Análisis del recurso humano y la Estructura Organizacional	10
• Evaluación del Sistema de Control Interno	11
3.1.2 PRESTACIÓN DE SERVICIOS	12
• Cumplimiento de su actividad misional	12
• Satisfacción del usuario	14
• Infraestructura	15
• Medio Ambiente	15
3.2 FINANCIAMIENTO	16
• Estados Contables	16
• Presupuesto	17
3.3 LEGALIDAD	20
• Cumplimiento del marco normativo de la contratación	20
• Etapas de la Contratación	23
• Impacto de la Contratación	26
3.4 QUEJAS	28
3.5 SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS	29
3.6 REVISION DE LA CUENTA	29
3.7 ENCUESTA	29
4 ANEXOS	31
1. Dictamen Integral Consolidado	32
2. Opinión de los Estados Contables	37
3. Cuadro Resumen de Hallazgos	40



INTRODUCCION

Este Informe contiene los resultados obtenidos en desarrollo de la Auditoría con Enfoque Integral practicada por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca al Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Zarzal- Inviza, utilizando como herramientas la normas legales, el análisis y el conocimiento, con el fin de dar un concepto integral sobre la gestión de la administración en las vigencias 2007, 2008 y 2009.

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

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

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



1. HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO

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

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

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

En el proyecto VIS Villa Yoli, se evidenció que las unidades básicas de vivienda presentan modificaciones en la calidad de los materiales establecidos en el presupuesto inicial del proyecto, tales como: cubiertas, mampostería, cocina y baños. Estas modificaciones no incrementan el valor inicial presupuestado para cada vivienda, lo que quiere decir que con el mismo costo se han mejorado las características de los materiales en calidad y presentación, favoreciendo considerablemente las condiciones de bienestar y habitabilidad de las familias; situación que no se evidenció en los proyectos de vivienda de los municipios de Cartago y la Unión.

La conformación del Comité Comunitario y del Comité conformado por Fonade¹, el ente territorial, la constructora y la comunidad, que tienen la función de ejercer el control social de los proyectos VIS², no fue evidenciada; lo cual implica que la toma de decisiones de las modificaciones y/o ajustes a estos proyectos no se realizan a través de planes de trabajo y reuniones que permitan tomar decisiones en conjunto con todos los actores., situación que limita el control social que debe ser ejercido en la política de vivienda.

¹ Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo

² Vivienda de Interés Social



2. METODOLOGIA

El propósito fundamental de esta auditoría es determinar si el Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Zarzal- Inviza, ha desarrollado políticas y programas de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del municipio disminuyendo el déficit habitacional y fomentando el desarrollo de la región.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamentales colombianas (NAGC) compatibles con las normas internacionales de auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría con enfoque integral prescritos por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, las cifras y presentación de los Estados Contables consolidados y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del sistema de control interno; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Auxiliar para Infraestructura Física.

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

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

Los presuntos hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la administración del Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Zarzal- Inviza, dentro del desarrollo de la auditoría y las respuestas dadas por ellos fueron analizadas, y se excluyeron del informe los hallazgos que se encontraron debidamente soportados.



2.1 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

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

2.2 ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO

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

2.3 QUEJAS

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.



3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1 GESTION

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

3.1.1 DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL

El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Zarzal "Inviza", es un establecimiento público descentralizado del orden Municipal, fundado como entidad autónoma con facultades especiales y patrimonio independiente, mediante Acuerdo No 001 de marzo 09 1998, suscrito por el Presidente y secretario del Concejo Municipal Zarzal Valle, con el objeto de desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las área urbana y rural, canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda en programas adelantados con participación del municipio, promover el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda, a fin de mejorar la calidad de vida de las familias de escasos recursos económicos del municipio.

- Planeación

El municipio de Zarzal ejecuta su política de vivienda a través del Inviza, en las vigencias 2007 y 2008 los recursos para funcionamiento e inversión se transfirieron mensualmente a las cuentas del Instituto, previa solicitud a través de resoluciones de gerencia.

En el 2009 se celebró convenio interadministrativo para la realización de las transferencias que se realizaron de igual forma mensualmente tanto para funcionamiento como para inversión.

Para las tres vigencias, el municipio ha tenido al Instituto como una dependencia más en su planeación.

Se observó la constitución por parte de la Junta Directiva a través de Acuerdos, de un plan financiero anual en coherencia con los recursos para vivienda planeados por el municipio. Posteriormente se plasman los recursos ejecutados en un formato de plan de acción para cada año, el cual no se constituye como un instrumento que permita una evaluación objetiva de las metas, teniendo en cuenta



que tampoco se observó el seguimiento trimestral a fin de determinar si existen desviaciones en las metas y tomar correctivos al respecto.

Como consecuencia de lo anterior, se evalúa la planeación y ejecución de la política de vivienda partiendo del Plan de Desarrollo 2008-2011 “renovación, trabajo y honestidad por el cambio” en el cual se describe un resumido diagnóstico de vivienda del municipio y se presentan dos problemáticas:

- Cobertura baja en vivienda. El déficit de vivienda es mayor en la zona urbana que en la zona rural.
- Viviendas en alto riesgo. Viviendas ubicadas en barrios de alto riesgo deben ser reubicadas a otros lugares más aptos y más seguros, para prevenir tragedias que atenten contra la integridad de sus habitantes.

La solución de estas problemáticas no se ve reflejada eficientemente en los programas y proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo debido a que éste presenta deficiencias en su estructura, pues no se expresan los objetivos, metas, políticas, programas, subprogramas y proyectos de desarrollo en su orden para cada uno de sus ejes; lo cual dificulta enormemente su seguimiento y control a través de instrumentos de evaluación como los planes de acción, debido a que además las metas que se evidencian en el tema que nos ocupa no son claras consistentes y medibles.

Como el Plan de Desarrollo no cumple con estos criterios básicos se solicitó al municipio el plan indicativo, observando que en éste se incluyen los proyectos, metas y sus indicadores así como los recursos anualizados para cada vigencia, evidenciando que en estos recursos no se tuvo en cuenta la totalidad de la inversión

No obstante lo anterior, el hecho de no contar con un diagnóstico actualizado de la situación de vivienda en el municipio no permite una evaluación clara del resultado de las inversiones realizadas para establecer si éstas han impactado positivamente en el mejoramiento de la calidad de vida de los zarzaleños.

En consecuencia y teniendo en cuenta la naturaleza del Instituto su autonomía administrativa y financiera, no se evidencia una planeación propia, con un Plan Estratégico que permita orientar sus recursos y esfuerzos hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social sirviendo de soporte para que las gestiones financiera y administrativa tengan claridad, coherencia y sostenibilidad hacia el cumplimiento de las metas y objetivos, y no de forma contraria, que los recursos definan los objetivos y metas.



- Actuación de la Junta Directiva

El Acuerdo No 001 de marzo 09 1998, establece entre otras funciones, que la Junta Directiva debe: Elaborar Estatutos de la Entidad, manual de adjudicación y asistencia técnica para los programas de VIS, calificación para la adjudicación de los subsidios municipales y manual de contratación interna; documentación que no se evidencia en reglamentaciones internas que rigen al Instituto.

Tampoco se observa la evaluación del funcionamiento de la entidad que permita adoptar las medidas pertinentes para el mejoramiento de su eficiencia.

Se evidenció también que los actos administrativos elaborados y aprobados por el Instituto, esto es Acuerdos, Resoluciones y actas de junta directiva, presentan las siguientes inconsistencias: Los acuerdos proferidos por la máxima autoridad, no se firman en su gran mayoría por el presidente de la Junta directiva entre otros miembros. Las actas de Junta y Resoluciones, se hacen en hojas sin membrete del Instituto. El contenido de las actas, no revela el seguimiento minucioso de lo tratado, concertado y decidido en las reuniones de junta, se evidencia en forma reiterada, la ausencia de firmas en todos los documentos enunciados.

También se observó que los pronunciamientos oficiales (Actos Administrativos) que profiere la Junta Directiva los denominan erróneamente como Acuerdos y no como Resoluciones de Junta Directiva; y en muchos casos se le faculta al Gerente para realizar actuaciones administrativas pero finalmente quien profiere el acto administrativo es la Junta Directiva.

Con lo anterior se deduce que la Junta Directiva no ha dado cumplimiento a su objetivo como máximo Órgano de dirección del Instituto, de orientar y adoptar las políticas generales del Inviza en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

- Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional

El instituto cuenta con una planta de cargos compuesta por cuatro (4) funcionarios: un Gerente del nivel directivo, un profesional universitario del nivel profesional, un secretario del nivel asistencial y un auxiliar de nivel asistencial; los cuales se encargan de realizar las funciones plasmadas en la Resolución No.134 del 12 de agosto de 2005, proferida por el Gerente del Instituto, por medio de la cual “se adopta el manual de funciones y se reglamenta el manual de procesos y procedimientos de los cargos del Instituto”.

De acuerdo a la anterior estructura no se evidencia la creación del cargo que ejerza las funciones de Control Interno ni su delegación en otro cargo, como tampoco la coordinación de las actividades para el desarrollo del sistema de



control interno, por parte del municipio, teniendo en cuenta que éste ejerce la Tutela Administrativa sobre el Instituto (artículo 2 Acuerdo 001 de 1998).

El manual de funciones mencionado tiene fecha de 2005 y no se observó una actualización que contenga como mínimo la identificación del empleo, el propósito principal, la descripción de las funciones esenciales, contribuciones individuales, conocimientos básicos esenciales y requisitos de estudio y experiencia, de acuerdo a lo reglamentado al respecto.

De otra parte es preciso señalar, que el Instituto cuenta con una asesora contable, observándose inconsistencias en la contratación, toda vez que para las vigencias fiscales 2007, 2008 e incluso 2010 no suscriben contratos de prestación de servicios por asesoría contable y en su lugar se suscriben órdenes de trabajo. Es de anotar que en la vigencia 2009 se verificó un contrato debidamente firmado por las partes contractuales.

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

- Evaluación del Sistema de Control Interno

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

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

SUBSISTEMA	AVANCE (%)	TOTAL
CONTROL ESTRATEGICO	84,05	75,6%
CONTROL DE GESTIÓN	85,62	
CONTROL DE EVALUACIÓN	46,57	

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



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

Subsistema de Control Estratégico: se observan serias deficiencias en el diseño de los planes y programas, no se ha implementado el plan de capacitación con los funcionarios, como tampoco la política de administración de riesgos.

Subsistema de Control de Gestión: los manuales de procesos y procedimientos y de funciones se encuentran desactualizados, no se han desarrollado y aplicado los indicadores ni se cuenta con una política para la información primaria y secundaria.

Se observan además serias deficiencias en el manejo del archivo de acuerdo a lo reglado por la Ley 594 de 2000, las carpetas carecen de foliatura, no conservan un orden cronológico en el archivo de los documentos, no se están organizados en carpetas individuales para cada contrato, de igual forma no se han implementado las tablas de retención documental.

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

3.1.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS

- Cumplimiento de su actividad misional

El Inviza presenta en las tres vigencias las siguientes modalidades de prestación de servicios: subsidios para mejoramiento de vivienda donde se incluye la vivienda saludable y subsidios para vivienda de interés social.

La inversión para las tres vigencias fue la siguiente:

PROYECTO	2007	2008	2009
Mejoramiento de Vivienda	82.178.920	132.111.714	90.549.837
Vivienda en sitio propio	0	0	48.500.313
Adquisición y/o construcción de vivienda	0	178.269.254	168.274.000
Adecuación de zonas verdes urbanizables	10.000.000	19.690.816	0
Reubicación zonas de alto riesgo	13.683.078	300.000	25.295.000
Titulación y legalización de predios	0	0	15.176.806
Pre inversión en infraestructura	0	0	41.103.000
Desarrollo Institucional	3.390.665	14.722.239	0
Total	109.252.663	345.094.023	388.898.956



Esta inversión proviene de recursos propios del municipio y transferidos al Inviza; únicamente en la vigencia 2009 se observaron recursos del SGP por \$81.6 millones que corresponden al 16% del total de la inversión, la cual presentó un aumento de 216% entre el 2007 y el 2009, representados principalmente en adquisición y/o construcción de vivienda y en el 2009 la inversión realizada en construcción en sitio propio.

A fin de evaluar el cumplimiento de las metas se tomó como base el Plan Indicativo del municipio, las metas en el 2008 y el 2009 fueron las siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LA META PARA EL CUATRENIO	VALOR ESPERADO INDICADOR CUATRENIO	VALOR EJECUTADO DICIEMBRE 2009	% DE CUMPLIMIENTO
Construir 500 viviendas en el sector urbano y rural clase VIS	500	84	16.8
Creación del banco de tierras del municipio	1	0	0
Desarrollo de 40 procesos de titularización de lotes	40	36	90
Reubicación de 100 familias en zona de alto riesgo	100	4	4
Incremento en mejoramiento y reparación de vivienda en un 70% viviendas (línea de base de 2007: 22 mejoramientos)	38	97	255

Al 31 de diciembre de 2009 se han construido 84 viviendas de las cuales ha sido entregadas 52, para entrega el 31 de diciembre de 2011 se encuentran en proyecto de construcción 337 soluciones.

De igual forma, a través de tres (3) organizaciones populares de vivienda³, se tienen en proyecto 276 soluciones de vivienda de las cuales al 2011 se tiene programado entregar 96, quedando pendiente 180 para entrega en el 2012.

Con estas proyecciones se cumpliría en 87% la meta para el cuatrienio, pues de 500 soluciones de vivienda proyectadas, se entregarían a diciembre de 2011 437 en total.

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



Se evidencia también que no se ha creado el banco de tierras del municipio y la inversión para las reubicaciones está muy por debajo de las proyecciones plasmadas.

El porcentaje de cumplimiento en cuanto a los mejoramientos de vivienda ascendió a 255%, aclarando que la meta se programó de acuerdo a línea de base del 2007 de 22 mejoramientos, año en el que la inversión para vivienda fue muy baja. Se observan realizados un total de 97 entre las vigencias 2008 y 2009 en los cuales se encuentran incluidos veinticinco (25) mejoramientos de vivienda saludable para los cuales el Instituto aportó los costos de formulación, pólizas y administración, entre otros.

Una de las metas resultado del plan de desarrollo es “Impulsar la construcción de vivienda de interés social para mujeres cabeza de hogar en un 30 por ciento del programa oficial” de lo cual no se evidencian programas el plan indicativo y se verificó que en dos (2) de los proyectos de vivienda nueva se encuentran vinculadas 98 mujeres cabeza de familia.

El Estatuto de Creación del Instituto describe en el Objeto Social así como en sus funciones, la promoción de las Organizaciones Populares de Vivienda lo cual no se evidenció en las vigencias 2007 y 2008.

Se observan deficiencias en la promoción de estas agrupaciones, no obstante que en el 2009 se realizó acompañamiento a tres (3) de ellas, para la construcción de 276 soluciones de vivienda.

La prestación del servicio del Instituto encaminada al desarrollo de la política de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del municipio presenta deficiencias, toda vez que algunas de las metas definidas en el plan indicativo a diciembre de 2009 no son consistentes con la realidad de las necesidades de la población y algunas de ellas no se han cumplido en porcentajes significativos, aunado a que no se observan una eficiente promoción de las OPVS como tampoco inversiones importantes en proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural y en alto riesgo, teniendo en cuenta además que el mayor porcentaje de la inversión en las dos vigencias se ejecutó en la zona urbana.

- Satisfacción del usuario

Los Programas ejecutados hasta el momento por parte de Inviza (25 Viviendas Saludables y 37 Viviendas en Sitio Propio) presentan un alto grado de satisfacción por parte de la comunidad favorecida.



- Infraestructura

En los proyectos evaluados para el otorgamiento en los subsidios de sitio propio, se observa que los planos diseñados presentan falencias en las especificaciones arquitectónicas: iluminación y ventilación en las zonas húmedas y oficio, situación que afecta las condiciones de habitabilidad, comodidad y salubridad de quienes las habitan. Hidráulicas: No se identifican accesorios ni isometría. Sanitarias: No se identifican accesorios ni cuadros de cantidades. Y eléctricas: No especifican diagrama eléctrico, accesorios ni cuadro de cantidades. Tampoco se evidencia la aprobación de planeación municipal, y aun así, fueron avaladas por Findeter.

Es importante precisar, que en construcción en sitio propio, se evidenciaron levantamiento y diseños repetidos, particularmente en la orden de trabajo No 01-2008, para diferentes sitios, estando en contravía al principio de eficiencia y economía.

En visitas realizada al proyecto VIS Villa Yoli se constató, que las unidades básicas presentan modificaciones que favorecen las condiciones de bienestar y habitabilidad de sus ocupantes, tales como: Cielos rasos en machimbre, aislamiento de la cubierta en tela asfáltica, muros de fachadas en ladrillo limpio a la vista, zonas húmedas y de oficios enchapadas, reubicación de lavamanos en la parte exterior del baño, sin afectar el presupuesto final de la obra.

En los mejoramientos de Vivienda, los trabajos ejecutados son acordes con la arquitectura existente y mejora las condiciones de vida, reflejándose en la satisfacción de los beneficiarios.

- Medio Ambiente

Documentalmente no se evidencia para los proyectos de subsidios en las diferentes modalidades aplicadas por Inviza, los conceptos técnicos de la correspondiente autoridad ambiental, así como también los permisos, concesiones o autorizaciones para la disposición de escombros. No obstante lo anterior, certifica la oficina de planeación municipal, que el proyecto VIS Villa Yoli cumple con los requerimientos del POT.

En visita realizada al proyecto Villa Yoli, se observó que este se desarrollo en un ámbito acorde al medio ambiente, puesto que la zona construida esta arborizada y presenta zonas verdes amplias consideradas dentro del proyecto, mejorando las condiciones de habitabilidad de los ocupantes de dicha Urbanización. Con lo anterior, se logra mitigar el impacto medio ambiental que todo desarrollo urbano produce. También se evidenció el cumplimiento de los requerimientos del POT en lo concerniente al acápite de medio ambiental.



Se constato que los desagües de la urbanización están conectados al alcantarillado público.

En las inmediaciones de esta urbanización, no se observó fuentes de aguas superficiales, así como tampoco edificaciones industriales, cultivos agrícolas y fuentes de contaminación que afecten el medio ambiente.

Se evidenció que los proyectos de mejoramiento y construcción en sitio propio, no generan impacto ambiental considerable.

3.2 FINANCIAMIENTO

- Estados Contables

Vigencias 2007, 2008 y 2009

- Se observa que el sistema financiero realiza sus operaciones de forma manual, dado que no cuenta con un sistema de información. Las áreas de presupuesto, tesorería y contabilidad no operan en línea, carecen de control interno, no presentan integralidad entre los tres procesos.
- La Resolución No 002 del 1 de enero de 2000, reglamenta la constitución de la caja menor, no obstante se observa que mediante Acuerdo DGI-800-002 de enero 15 de 2007, modifica la cuantía por valor de \$147.400, evidenciándose que el municipio no realiza las transferencias de recursos para el funcionamiento de la misma.
- Se observa la resolución 134 de 2005 proferida por el gerente del Instituto por medio de la cual se reglamentan los procedimientos que deben aplicar los diferentes cargos, entre ellos el profesional universitario que ejerce las funciones relacionadas con el manejo financiero y presupuestal del Instituto, la cual se encuentra desactualizada generando con ello las deficiencias en el registro de las operaciones contables.
- No se presentan los indicadores (verticales) en los estados financieros de las tres vigencias, que son los que reflejan la realidad económica del Instituto.
- Como quiera el Instituto adelanta su contabilidad en forma manual, se aprecian tachones, borrones y enmendaduras en los libros, evidenciando falta de controles internos a la misma, así como la vulneración de los principios generales de la contabilidad.



- No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos.
- Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación.
- Se evidenció que la asesora externa contable no aporta un valor agregado a su gestión, que se refleje en control, seguimiento y orientación, en el manejo contable a cargo de los funcionarios del Instituto.

Control Interno Contable

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

El porcentaje del sistema de control interno contable a nivel general fue de 3.18%, ubicando el área financiera y contable dentro de un rango adecuado.

- Presupuesto

Vigencias 2007, 2008 y 2009

El presupuesto se diseña y registra en un libro de Excel, toda vez que no existe un sistema de información en el Instituto.

Los ingresos están representados en las transferencias recibidas de orden municipal, no se observan recursos recibidos de orden nacional y en el 2009 únicamente se evidencian recursos de orden departamental para vivienda saludable por \$26 millones.

Estos recursos se transfirieron en el 2009 producto del convenio 0885 del 11 del mes de agosto entre el Inviza y el Departamento, para lo cual se abrió una cuenta especial para el proyecto por parte del Gerente del Instituto, la cual a mayo 31 de 2010 presenta un saldo de \$980 mil que no han sido devueltos al Departamento por cuanto estos recursos no fueron ejecutados.

Es de anotar que se gestionaron recursos del orden nacional que son consignados directamente en las cuentas de los beneficiarios y que no ingresan al presupuesto



del Instituto, representados en subsidios así: en el 2008, 69 subsidios en las diferentes modalidades por \$439.0 millones y en el 2009, 21 subsidios para vivienda nueva por \$251 millones.

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

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

El Plan Anual de Caja – PAC se proyecta anualmente y en una hoja de Excel de acuerdo al presupuesto aprobado y los recursos son coherentes con los registrados en la contabilidad y el presupuesto.

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

Presupuesto de Ingresos:

DETALLE	AÑO 2007		AÑO 2008		AÑO 2009	
	Definitivo	ejecutado	Definitivo	ejecutado	Definitivo	ejecutado
INGRESOS	206.348.188,88	206.348.188,88	437.139.884,83	437.139.884,83	509.746.916,06	509.746.916,06
DISPONIBILIDAD INICIAL	748.188,88	748.188,88	1.880.282,83	1.880.282,83	98.916,06	98.916,06
Venta de otros servicios	-	-	157.500,00	157.500,00	-	-
TRANSFERENCIAS Y APORTES						
Otras transferencias Municipales	205.600.000,00	205.600.000,00	435.102.102,00	435.102.102,00	428.073.000,00	428.073.000,00
S.G.P.	-	-	-	-	81.575.000,00	81.575.000,00
Indice de Cumplimiento	100%		100%		100%	
Vari. % Psto Definitivos			112%		17%	
Vari. % Psto Ejecutados			112%		17%	

Los recursos transferidos al instituto son propios, solo en el 2009 se observa la transferencia de recursos del SGP por 81.6 millones de pesos para legalización y titulación de predios, preinversión en infraestructura y reubicación de alto riesgo.



Durante las tres vigencias el presupuesto definitivo y el ejecutado reflejan un comportamiento igual, debido a que no se refleja el presupuesto definitivo aprobado y liquidado de acuerdo a los actos administrativos que así lo profieren.

Los presupuestos aprobados para cada vigencia fueron los siguientes:

Vigencia	Acuerdo y/o Resolución de Liquidación	VALOR
2007	ACUERDO JD DGI800-012-2006	301.600.000
2008	RESOL Gerencia 167-2007	506.600.000
2009	Resol No.111- sept. 2008	484.648.000

Para el 2007 se aprobó el presupuesto por \$301.6 millones, pero solo ingresaron \$206.3 millones con una reducción de \$95,3 millones. En el 2008 se aprobó por \$508.5 millones y el definitivo por 437.2 millones con una reducción de \$69.5 millones. En el 2009 se aprobó por \$484.65 millones y se realizó una adición por \$25 millones.

Presupuesto de Gastos

DETALLE	AÑO 2007		AÑO 2008		AÑO 2009	
	Definitivo	Ejecutado	Definitivo	ejecutado	Definitivo	ejecutado
PRESUPUESTOS DE GASTOS	206.348.188,88	204.467.906,05	437.139.884,83	437.047.969,45	509.746.916,06	509.720.891,00
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	95.309.007,43	93.523.353,05	91.888.356,38	91.797.045,00	116.076.649,06	116.051.600,00
GASTOS GENERALES	1.691.890,00	1.691.890,00	156.900,00	156.900,00	4.770.335,00	4.770.335,00
PRESUPUESTO DE INVERSION						
SECTOR VIVIENDA	109.347.291,45	109.252.663,00	345.094.628,45	345.094.024,45	388.899.932,00	388.898.956,00
Índice de Cumplimiento	99%		100%		100%	
Vari. % Psto Definitivos	2007-2008		112%	2008-2009		14%
Vari. % Psto Ejecutados	2007-2008		114%	2008-2009		17%

Se observa que durante las tres vigencias el presupuesto definitivo y el ejecutado reflejan un comportamiento igual, debido a que el Instituto no realiza las reducciones correspondientes en cada vigencia.

La inversión tuvo un aumento en las vigencias 2008 y 2009 directamente relacionada con el aumento de los ingresos, que se mantuvieron constantes.



Cierre Fiscal

	2007	2008	2009
EJECUCION ACTIVA INGRESOS	206.348.188,88	437.139.884,83	509.746.916,06
EJECUCION ACTIVA GASTOS	204.467.906,05	437.047.969,45	509.720.891,00
DIFERENCIA (Superávit y/o déficit)	1.880.282,83	91.915,38	26.025,06
OBLIGACIONES CONTRAIDAS	0,00	68.045.059,00	0,00
TOTAL Superávit + Obligaciones	0,00	68.136.974,38	0,00
RECURSOS EN TESORERIA	1.880.282,83	68.143.975,29	26.025,29
Diferencia	0,00	98.916,29	26.025,29

Se verificó que en las tres vigencias se incorporaron los recursos que se encontraban en tesorería.

En términos generales se evidenció que no se ha realizado un esfuerzo importante para la consecución de recursos del orden departamental ni recursos diferentes a las transferencias que permita mejorar el funcionamiento del Instituto y la inversión social y no se cuenta con un sistema presupuestal eficiente que consulte un plan financiero compatible con el plan anual de caja, plan operativo anual de inversiones y se materialice en el presupuesto, toda vez que éste último se realiza manualmente en una hoja de Excel en la que se van registrando las transferencias que le realiza el municipio así como los pagos efectuados en la vigencia sin observarse una debida planeación financiera.

3.3 LEGALIDAD

- Cumplimiento del marco normativo de la contratación

Acuerdo No 001 de marzo 09 1998 consigna, que la tutela administrativa del Instituto está en cabeza del Alcalde, significa lo anterior, que la primera autoridad del municipio tiene el control de las actividades y la coordinación interinstitucional dentro del marco del plan de Desarrollo municipal del Instituto Descentralizado.

De otra parte, se constato, que la oficina Asesora Jurídica del Municipio, tiene entre otras funciones: *“(...) asesorar al Gerente de entidades Descentralizadas, en todos los asuntos jurídicos, que estas entidades o personas sometan voluntariamente a su estudio y consideración.*

Como quiera que el Instituto no tiene estatuto de contratación interno, valiéndose para tal efecto del manual de contratación que rige a la administración municipal de Zarzal, Resolución No 140-36-305 del 4 de agosto de 2008, marco jurídico sobre el cual se evaluó la contratación ejecutada por el Instituto. Pese a lo



anterior, es de anotar que se evidencia, la creación del Comité de Compras de bienes, suministros y servicios según Resolución No DGI-800.012.01.01-124 del 2 de octubre de 2009 proferido por la Gerencia de Inviza.

Es relevante señalar, que la entidad no cuenta con asesor jurídico de planta y/o prestación de servicios, de allí que las funciones de legalidad ejecutada en todo el contexto de la contratación, la proyección de actos administrativos de la gerencia y reglamentaciones internas que coadyuvan al cumplimiento del objeto social del Instituto, no están asignadas a un solo funcionario competente en la materia. Situación que conlleva a fallas y deficiencia en la rigurosidad de la contratación así como en el manejo de legalidad de los proyectos de subsidios en las diferentes modalidades aplicadas por el Inviza.

Por otra parte, el Concejo Municipal de Zarzal Valle, crea el subsidio municipal de vivienda y las normas para su administración, según Acuerdo No 026 del 09 de septiembre de 1998 suscrito por el Presidente y secretario de esa corporación, el cual fue modificado parcialmente por el Acuerdo No 084 del 27 de febrero de 2003. Es así que las normas referenciadas establece entre otros aspectos: Los subsidios se otorgan por una sola vez, y pueden ser en dinero o en especie con el objeto de facilitar la solución de vivienda nueva, construcción en sitio propio o de mejoramiento, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones legales.

Los beneficiarios podrán recibir complementariamente el subsidio familiar de vivienda otorgado por la Nación.

La entidad encargada de otorgar y administrar el subsidio municipal de vivienda es Inviza, en tal virtud, podrá conceder subsidio municipal en los planes de VIS, vivienda nueva, construcción en sitio propio, o de mejoramiento de vivienda en la siguiente forma: 1.-Obras de infraestructura (acueducto, alcantarillado, energía andenes y vías) que el municipio haya ejecutado haciendo uso de su presupuesto o de recursos provenientes de cualquier otro ente estatal o privado en los planes de vivienda. 2.- lotes de terreno de propiedad del municipio de Zarzal previa autorización del Concejo municipal. 3.- materiales para la construcción de la solución de vivienda, se podrá incluir el costo de la mano de obra, por consiguiente el beneficiario deberá hacer un aporte correspondiente al 10% del subsidio otorgando en mano de obra no calificada. 4.- títulos de propiedad de la solución. 5.- derechos de conexión de servicios públicos básicos, 6.-construcción de acometidas domiciliarias de los servicios públicos básicos.

Podrán solicitar la asignación del subsidio municipal de vivienda, los hogares que carecen de recursos suficiente para obtener o mejorar una única solución de



vivienda de interés social, cuyos ingresos no sean superiores a 4 SMLM y cumplan los requisitos que señala la Ley 3 de 1991 y sus decretos reglamentarios.

La selección de los beneficiarios, se hará de la siguiente forma: a.- los posibles postulantes al subsidio municipal de vivienda, deben estar inscritos previamente en el Banco de posibles postulantes, b.- los beneficiarios deberán ser postulantes además al subsidio familiar de vivienda Nacional, mediante postulación colectiva o individual; para lo cual deberán cumplir los requisitos exigidos en los Dtos. 2620 de 2000 y 2488 de 2002 aplicándose exclusivamente a los planes de vivienda desarrollados por el municipio de Zarzal, mediante Unión Temporal con persona natural, jurídica o entidad gubernamental. No se entregan como subsidio municipal, lotes de terreno con o sin infraestructura a familias que no se hagan beneficiarias del subsidio de vivienda nacional. C.- para la adjudicación de subsidios para mejoramiento de vivienda, solo se tendrá en cuenta postulantes inscritos en los niveles 1 y 2 del SISBEN y con ingresos totales mensuales no superiores al equivalente a dos (2) SMLV

Las soluciones de vivienda a las cuales se aplica el subsidio municipal de vivienda son: Vivienda nueva y construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda rural y urbana, mejoramiento de barrio a través de dotación o mejoramiento de infraestructuras viales, redes de servicios públicos y espacios públicos, reubicación, habilitación legal de títulos. En todo caso la vivienda que se adquiera con el subsidio municipal de vivienda en los casos de vivienda nueva, o construcción en sitio propio, deberá estar dentro de un proyecto de vivienda declarado elegible por los entes facultados para ello en el Dto 2480 de noviembre 5 de 2002.

En el caso de programas de mejoramiento de vivienda dispersas urbanas o rurales promovidas por el municipio, deberá tenerse en cuenta que no se encuentren en zonas de alto riesgo, ni que sean viviendas de asentamientos ilegales.

Por otra parte, está probado que el Instituto debe considerar evaluar, revisar y modificar, la normatividad interna que les rige, para efecto de que se ajuste al régimen de vivienda actual, de acuerdo al objeto social del instituto.

De otra parte, para llevar a cabo la evaluación de los contratos suscritos por el Instituto, se tuvo como criterio por parte del Grupo Auditor, el objeto, la cuantía y las características y complejidad de los diferentes contratos, para las vigencias fiscales del 2007 a 2009. Del mismo modo se evaluó proyectos de subsidios en las diferentes modalidades aplicadas por el Inviza.

Se tomó un selectivo de contratos de prestación de servicios, suministros y obra pública y/o consultoría, por vigencia así: En el 2007 ejecutaron la cuantía de \$10 millones de la cual se escogió un total de contratos por \$10 millones



correspondiente a un 100%. Para el 2008 lo ejecutado fue \$201 millones, eligiéndose una muestra de \$201 millones, equivalente a un 100%. Para el 2009 ejecutaron la suma de \$317 millones seleccionándose una muestra valorada en \$233 millones equivalente a 73.50%.

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

- Etapas de la Contratación

En la generalidad de la muestra examinada, se observa el incumplimiento parcial de la evaluación y compilación de los documentos que concierne a esta etapa, esto es: Análisis de Conveniencia y Oportunidad, Presupuestos Oficiales, algunas Memorias de Cálculo, Especificaciones Técnicas, Planos o Esquemas, Licencia de Construcción, Pago de Seguridad Social, Aprobación de la Póliza, teniendo en cuenta de que la contratación es de menor y mínima cuantía con formalidades plenas.

Etapa Contractual

La muestra presenta deficiencia en documentación relacionada con Cronograma de Actividades Ejecutadas, Actas Parciales, Actas de Modificación, Informes de Interventoría o Supervisión.

Etapa Pos contractual

En esta etapa se presentan deficiencias en la siguiente documentación: Comprobante de Egreso, Órdenes de Gasto u Órdenes de Pago que deben estar archivados en cada carpeta revisada.

Como resultado de todo lo anterior, se observa que las carpetas que contienen los contratos y proyectos de subsidio para mejoramiento de vivienda no evidencian el seguimiento técnico y avance de las obras, especialmente la Interventoría y/o supervisión en los proyectos.

Se evidencia que no se suscita la plena participación ciudadana en las diferentes etapas de los proyectos subsidiados en las modalidades aplicadas por el Inviza.

Por otra parte, se observa que las invitaciones que el Instituto efectúa a los oferentes para las diferentes contrataciones, se ejecuta a través de Gaceta municipal, situación esta que si bien es cierto es permitida por la norma, no es la más idónea puesto que no es de amplia difusión. Además se observa, que la



Entidad cuenta con medios electrónicos que garantizarían mayor cobertura para llegar a diversos proponentes, garantizando mayor participación y cumplimiento al principio de transparencia y selección objetiva establecidos en la Ley 80 de 1993.

En las carpetas de los contratos revisados: Ordenes de prestación de servicios, ordenes de trabajo, y contratos de obra civil, se evidenció que la nomenclatura, no coincide con la relacionada en la rendición de cuentas. (Formato F7).

En lo que respecta a los proyectos de subsidios en las diferentes modalidades aplicadas por el Inviza, se tiene que los correspondientes a Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio, solo elaboran convenios de asociación, uniones temporales o contratos de obra, siempre y cuando existan recursos que sean asignados por el Gobierno Nacional, Departamental, Municipal, Cajas de Compensación Familiar y Ahorro programado de las familias que garanticen el cierre financiero; lo anterior según certificación expedida por el Instituto.

Se evidencia, que existe proyecto de VIS que se ejecutan con recursos de particulares, en los que la participación de Inviza es de gestión y apoyo a los proyectos, frente a los entes Estatales que conceden los subsidios (caja de compensación, Ministerio de Medio Ambiente y Vivienda, etc) y las constructoras. El Instituto no tiene el manejo de recursos económicos en dichos proyectos, de allí que tampoco elaboran convenios y/o contratos.

Es así que en la revisión de los proyectos, se evidencia en algunos de ellos la suscripción de: Convenios Asociativos, contratos de Unión Temporal y contratos de obra.

El primero de ellos, lo suscriben generalmente: El Alcalde, el Gerente del Instituto y el Gerente de la Firma Constructora. Las partes contractuales acuerdan, entre otras cláusulas, que tanto el municipio como Inviza, se reservan el ejercicio de la interventoría técnica, económica, administrativa y legal del convenio a través de su propio personal o con persona natural o jurídica. Situación que no se evidenció en la revisión documental de los proyectos.

En el segundo de ellos, Unión Temporal, acuerdan entre otras cláusulas: Conformación de un Consejo Administrativo de dos miembros, quienes tienen a cargo el manejo contable, financiero y tributario del contrato suscrito con Inviza. Es de aclarar que los miembros del citado consejo son los suscriptores del contrato. En el examen documental, no se evidencia las actas de conformación y/o reunión de dicho Consejo Administrativo.



La interventoría y el control interno del contrato, lo ejercerá el Instituto, se acuerda la conformación de Comité Técnicos, hechos que no se evidenciaron en la revisión de la documentación que conciernen a dichos convenios.

El personal técnico y administrativo para la ejecución de estos proyectos, debe ser escogido por el Consejo Administrativo, y la dirección del proyecto estará a cargo del representante legal de la entidad contratante. No se evidencia la escogencia de este personal.

El Instituto certifica que durante las vigencias auditadas 2007 a 2009, no suscribieron convenios con las Organizaciones Populares de Vivienda o programas de Vivienda de Interés Social, en las cuales la inversión ejecutada ha sido en obras de infraestructura para sus proyectos.

En lo que concierne a los subsidios municipales de Mejoramientos para la vigencia 2007, 2008 se ejecutaron a través de órdenes de trabajo y para el 2009, se realizaron contratos de obra de mínima cuantía.

Para los subsidios de Vivienda Saludable, la modalidad se constituye en el año 2008, asignándose subsidios para los proyectos enunciados, el 31 de diciembre de 2008, realizándose en el 2009 la suscripción de contratos de obra.

Se evidencia la suscripción de un convenio interadministrativo, suscrito entre el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER e Inviza, para los trámites de titulación de terrenos baldíos de adjudicación de 76 solicitudes, en el municipio de Zarzal.

Es de anotar, que los recursos para la modalidad de subsidio de mejoramiento, provienen del municipio, los cuales se entregan a Inviza mediante convenios interadministrativos, para la ejecución de la política de vivienda plasmada en el plan de desarrollo.

En los programas de construcción en sitio propio y adquisición de vivienda nueva, la selección de los beneficiarios, le corresponde a las Cajas de Compensación Familiar y al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a través de FONVIVIENDA, la asignación de los subsidios, previa selección de las familias postulantes de acuerdo con los requisitos que exige la norma y que hace parte de cada proyecto declarado elegible con anterioridad.

En cuanto a los subsidios municipales para el mejoramiento de vivienda urbana y rural, se evidencia que no tienen *procedimientos legítimamente* establecidos para la postulación y adjudicación de los mismos. Sin embargo, el Instituto certifica y especifica procedimientos básicos tenidos en cuenta para la selección y



asignación de los beneficiarios a los proyectos de subsidios, en las diferentes modalidades aplicadas por Inviza.

Procesos judiciales

El Inviza está incurso en tres tutelas, una fue de conocimiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga en segunda instancia, quien denegó la tutela solicitada por la Sociedad Ruiz Arévalo Constructora S.A., en contra del Juzgado Civil Circuito de Roldanillo, a la cual fueron vinculados Inviza, el Juez Promiscuo de Zarzal, el Alcalde del municipio y otros funcionarios de la administración municipal de Zarzal.

La segunda de ellas fue admitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zarzal, tutela interpuesta contra el Municipio, en cuyas pretensiones el demandante solicito entre otras, la entrega real y efectiva del lote de terreno que fue adjudicado mediante acto administrativo proferido por la Administración. Así mismo ordeno en auto interlocutorio, vincular oficiosamente al proceso, al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Zarzal, para efecto de lograr su pronunciamiento, en torno a lo requerido por el actor, esto es, que el Instituto gestione lo pertinente para la entrega real del lote de terreno, mediante escritura pública, y registre al accionante como beneficiario del subsidio de vivienda para construcción en sitio propio.

La tercera fue admitida igualmente por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zarzal, tutela interpuesta contra la constructora P&C de Colombia Ltda COMFANDI COMCAJA y el Instituto auditado. La pretensión del accionante, es que se ordene el inicio de obras encaminadas a la adecuación y mejoramiento de las viviendas de las URBANIZACION VILLA DE NORTE, y que transitoriamente se provean los recursos necesarios durante el tiempo que dure la adecuación de la Urbanización.

- Impacto de la contratación

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

PROYECTO	Fecha de Inicio del Proyecto	Soluciones Projectadas	Soluciones Construidas	Soluciones Entregadas	Fecha de Entrega
VIVIENDA NUEVA "VIS"					
VILLA YOLI	01/01/2008	84	20	0	31/12/2010
LOS LAGOS-CORPORACION	01/06/2008	153	52	52 (01/01/10)	31/12/2011



PROYECTO	Fecha de Inicio del Proyecto	Soluciones Proyectadas	Soluciones Construidas	Soluciones Entregadas	Fecha de Entrega
VILLA VALENTINA	2007	84	10	0	31/12/2011
ALTO RIESGO 2007	01/01/2007	2	2	2	31/12/2007
DESPLAZADOS	2007	68	0	0	31/12/2011
CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO					
C.S.P 2006	14/05/2007	67	29	29	2009
C.S.P NPG 2008	31/05/2008	40	2	2	2009
C.S.P NPG 2009	31/05/2009	29	0	0	2009
PUERTAS DEL SOL II	06/05/2009	31	0	0	31/12/2011
SITIO PROPIO MPAL 2008	01/01/2008	1	1	1	31/12/2008
SITIO PROPIO MPAL 2009	01/01/2009	4	4	4	31/12/2009
ALTO RIESGO	01/01/2009	1	1	1	31/12/2009
DISCAPACITADOS	26/05/2009	27	0	0	
VIVIENDA SALUDABLE					
VISA NPG ZARZAL 2008	01/08/2008	32	25	25	24/02/2010
VISA NPG ZARZAL 2009	30/09/2009	38	0	0	2011
MEJORAMIENTO					
MEJORAMIENTO 2007	01/01/2007	32	32	32	31/12/2007
MEJORAMIENTO 2009 DIOCES	01/01/2008	18	16	16	31/12/2009
MEJORAMIENTO 2008 MPAL	01/01/2008	40	40	40	31/12/2008
MEJORAMIENTO 2009 MPAL	01/01/2009	13	13	13	31/12/2009
ALTO RIESGOS	01/01/2009	3	3	3	31/12/2009
ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA					
LOS AZUCAREROS	2009	96	0	0	2011
EL POBLADO	2009	120	0	0	2012
EL PROGRESO	2009	60	0	0	2012
LEGALIZACION Y TITULACION DE PREDIOS					
INCODER	22/10/2009	76	36	36	31/12/2009
LINA MARIA TRUJILLO	23/12/2009	16	16	16	30/12/2009

Fuente: Inviza- recursos ejecutados por el Inviza

Se observa que los proyectos de vivienda nueva se iniciaron en los años 2007 y 2008, de 391 soluciones de vivienda programadas para construcción y entrega solo se entregaron 52 a diciembre de 2009 de los Lagos.

En cuanto a la construcción en sitio propio, de 200 viviendas proyectadas se observó que se han entregado 37.

Tanto para los proyectos VIS como para construcción en sitio propio se evidenció que se ejecutaron obras de acueducto y alcantarillado a través del Instituto, así como la presentación de los proyectos para elegibilidad, diseños, licencias, y que en su mayoría las familias se encuentran en etapa de asignación de subsidios.



En cuanto a vivienda saludable se observó un proyecto presentado para 32 familias del área urbana, 26 subsidios asignados al 31 de diciembre de 2008 y se presentaron recursos de reposición para 5 familias obteniendo un subsidio. El instituto aportó los costos de formulación, pólizas, administración, etc.

También se evidenció un proyecto presentado ante Comfenalco para 38 familias el área urbana y rural para el cual el Instituto aportó los costos de formulación del proyecto. Los subsidios son asignados por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda; si embargo el proyecto no ha sido revisado por el Ministerio.

En la ejecución de proyectos de mejoramiento de vivienda, se evidenciaron 32 mejoramientos en la vigencia 2007 y 72 entre el 2008 y 2009, teniendo en cuenta que en estos últimos 16 mejoramientos fueron ejecutados por la Corporación Diocesana y el Instituto organizó la información para el oferente (Corporación).

Para las organizaciones populares de vivienda, el Instituto dotó de red de alcantarillado al proyecto de los Azucareros, para el poblado, el Instituto realizó obras para obtener la disponibilidad de servicios; solicitó exención de interventoría, pruebas hidráulicas y desinfección de tubería y para el Progreso se solicitó exención de Interventoría desinfección de tuberías por parte de Acuavalle, a la fecha se encuentra esperando aprobación de planos por EPSA para la formulación del proyecto, el municipio dotó de acueducto y alcantarillado el proyecto.

Se firmó convenio con el Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural - Incoder para titular 76 baldíos en las áreas rurales y se realizaron 16 levantamientos topográficos para legalizar baldíos.

La aplicación de la política de vivienda del municipio del municipio no ha tenido un impacto significativo durante las tres vigencias, aunque se presenta un leve aumento de la inversión en el 2008 y 2009 con proyectos que finalizan entre el 2011 y el 2012, años en que serán entregadas las viviendas a las familias beneficiadas; no se observa una estrategia definida de vinculación de la población para el acceso a los servicios y se denotan deficiencias en la gestión para la consecución de recursos del orden departamental; así como en la focalización del gasto que no ha permitido que haya equidad en la asignación de los subsidios en términos de su dirección a la población más vulnerable, principalmente a la población desplazada y en la zona rural donde la inversión fue muy baja.

3.4 QUEJAS

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.



3.5 SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS

En cumplimiento del artículo 31 de la Resolución Reglamentaria No.100-2/8.02 013 de diciembre de 2008, se efectuó la evaluación de la rendición de cuentas de las vigencias 2008 y 2009, observando que se presenta la rendición en conjunto con la rendición general del municipio; en la cual se describen los mejoramientos de vivienda realizados así como la inversión para la construcción de vivienda nueva y en sitio propio, información que presentó algunas inconsistencia de forma pero en general se encuentra coherente con los datos evaluados durante el proceso auditor.

3.6 REVISION DE LA CUENTA

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

Para el 2007 la revisión de la cuenta dio un resultado de 81.8 puntos, para la vigencia 2008 de 80.1 y para la vigencia 2009 de 74,5 puntos ubicando a la entidad en un concepto favorable.

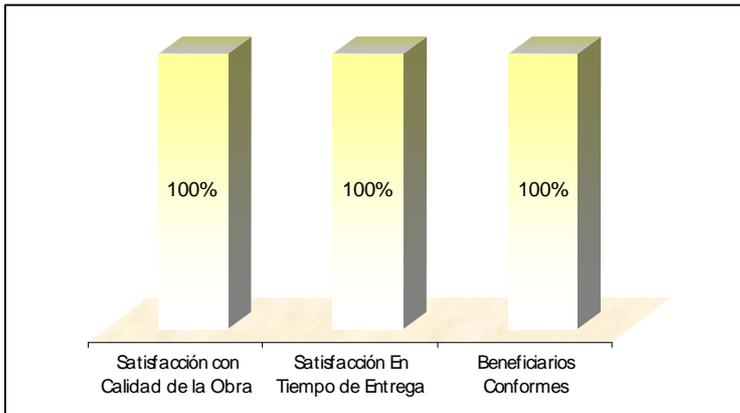
3.7 ENCUESTA

A través de la aplicación de una Encuesta de Satisfacción a los Beneficiarios de los Programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Zarzal, el cual tenía como objetivo general evaluar el impacto social y ambiental de los proyectos de Vivienda Nueva, Vivienda Saludable y Vivienda Nueva en Sitio Propio realizados por Inviza, se logró evaluar el nivel de cumplimiento en oportunidad y calidad de las obras ejecutadas, la aceptación de las mismas y la Participación Ciudadana por parte de los beneficiarios en estos proyectos.

Esta encuesta fue aplicada a 25 de los 25 (100%) beneficiarios del programa Vivienda Saludable ejecutadas por Inviza, y a 16 de los 37 (43%) beneficiarios del programa Vivienda Nueva en Sitio Propio. Los programas VIS se encuentran en la fase de ejecución, por tanto no fue posible aplicar las encuestas.



Viviendas Saludables



Los beneficiarios del Programa Vivienda saludable expresaron su total satisfacción con las obras realizadas en sus viviendas. La calidad y el tiempo de entrega de la obra no fueron causales de inconformidad para ninguno de los beneficiarios, al contrario manifestaron su complacencia con el programa.

Viviendas Nuevas en Sitio Propio

Los beneficiarios del Programa Vivienda Nueva en Sitio Propio presentaron el mismo cuadro de satisfacción que en Viviendas Saludables, ninguno de los encuestados expresó alguna inconformidad con el proyecto. Sin embargo, se presentaron 3 casos de viviendas habitadas por arrendatarios y no por sus propietarios en menos del tiempo reglamentado para que el beneficiario no habite la vivienda.

Finalmente y en términos generales, los Programas ejecutados hasta el momento por parte de Inviza (25 Viviendas Saludables y 31 Viviendas en Sitio Propio) presentan un alto grado de satisfacción por parte de la comunidad favorecida. Por tanto, el Impacto Social generado es Positivo.



4. ANEXOS

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



DICTAMEN INTEGRAL CONSOLIDADO

Doctor
YIMY HERNANDEZ MONDRAGON
Gerente General
Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana - Inviza
Zarzal Valle

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Regular al Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana - Inviza

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

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

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



En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones al alcance. Los presuntos hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas, y se excluyeron del informe, los hallazgos que se encontraron debidamente soportados.

DICTAMEN INTEGRAL

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

Los fundamentos de este pronunciamiento se presentan a continuación:

Concepto sobre Gestión y Resultados.

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en las áreas, procesos o actividades auditadas, para la vigencia 2007 es Desfavorable y para las vigencias 2008 y 2009 es Favorable con Observaciones, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de 0,73 puntos para el 2007 y de 1,15 puntos para el 2008 y 2009, resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

Consolidación de la calificación

MATRIZ DE CALIFICACION DE LA GESTION			
CONCEPTO	CALIFICACION		
	VIGENCIA 2007	VIGENCIA 2008	VIGENCIA 2009
DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL	0,5	1,2	1,2
EVALUACION DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	0,5	0,5	0,5
PRESTACION DEL SERVICIO	0,6	1,5	1,5
FINANCIAMIENTO	0,8	1,4	1,4
OPINION ESTADOS CONTABLES	1	1	1
GESTION CONTRACTUAL (LEGAL – TECNICA)	1	1,3	1,3
TOTAL	0,73	1,15	1,15
Igual a 2 Favorable, menor a 2 igual a 1 Favorable con Observaciones, menor a 1 Desfavorable			

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



Direccionamiento General y Control: el Instituto depende para su funcionamiento de los recursos que le transfiere el municipio, operando como una dependencia más en su planeación, por lo tanto no cuenta con una planeación estratégica propia y la que desarrolla no es eficiente, debido a que no se evidenciaron el plan operativo anual de inversiones para cada una de las vigencias y los planes de acción no se utilizan como verdaderos instrumentos de evaluación y control de las metas cuantificables y medibles plasmadas en el plan de desarrollo en coherencia con el presupuesto y plan mensualizado anual de caja – PAC.

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

Evaluación del Sistema de Control Interno: El funcionamiento y operatividad del Sistema de Control Interno presenta serias debilidades, no obstante de tener documentado el MECI en 75.6%, pues no se encuentra implementado; lo que no permite que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos.

Prestación de Servicios: La prestación del servicio del Instituto encaminada al desarrollo de la política de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del municipio presenta deficiencias, toda vez que algunas de las metas definidas en el plan indicativo a diciembre de 2009 no son consistentes con la realidad de las necesidades de la población y algunas de ellas no se han cumplido en porcentajes significativos, aunado a que no se observan una eficiente promoción de las OPVS como tampoco inversiones importantes en proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural y en alto riesgo, teniendo en cuenta además que el mayor porcentaje de la inversión en las dos vigencias se ejecutó en la zona urbana.

Financiamiento: se evidenció que no se ha realizado un esfuerzo importante para la consecución de recursos del orden departamental ni recursos diferentes a las transferencias que permita mejorar el funcionamiento del Instituto y la inversión social y no se cuenta con un sistema presupuestal eficiente que consulte un plan



financiero compatible con el plan anual de caja, plan operativo anual de inversiones y se materialice en el presupuesto, toda vez que éste último se realiza manualmente en una hoja de Excel en la que se van registrando las transferencias que le realiza el municipio así como los pagos efectuados en la vigencia sin observarse una debida planeación financiera.

Gestión contractual: la reglamentación que rige al Inviza para el cumplimiento de su Objeto Social se encuentra desactualizada, en la que se incluye además de su estatuto de creación los acuerdos que rigen los subsidios, aunado a que no se cuenta con el manual de contratación interna, valiéndose para tal efecto del estatuto de contratación del municipio. De igual forma, Es insuficiente la supervisión, el seguimiento e interventoría en las diferentes modalidades de contratación así como en los proyectos de subsidios tanto para mejoramiento como para vivienda de interés social.

Opinión sobre los Estados Contables

El Instituto no cuenta con un sistema de información que le permita registrar sus operaciones en tiempo real y en línea con los demás componentes del sistema presupuestal, generando un riesgo en el manejo de la información aunado a la falta de una aplicación eficiente del Control Interno Contable que con sus resultados permita fortalecer las deficiencias en la información financiera económica y social del Instituto, las cuales se reflejan en la falta de registro de la totalidad de los inventarios con su correspondiente amortización y depreciación en aplicación de las normas de contabilidad pública.

La opinión de los estados contables del Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana - Inviza, al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es razonable con observaciones.

RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron dieciocho (18) hallazgos Administrativos.

PLAN DE MEJORAMIENTO

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



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

CARLOS HERNAN RODRIGUEZ BECERRA
Contralor Departamental del Valle del Cauca



OPINION ESTADOS CONTABLES

Doctor
YIMY HERNANDEZ MONDRAGON
Gerente General
Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana - Inviza
Zarzal Valle

Asunto: Opinión Estados Contables vigencias 2007-2008 y 2009

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

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

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

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



- Se observa que el sistema financiero realiza sus operaciones de forma manual, dado que no cuenta con un sistema de información. Las áreas de presupuesto, tesorería y contabilidad no operan en línea, carecen de control interno, no presentan integralidad entre los tres procesos.
- La Resolución No 002 del 1 de enero de 2000, reglamenta la constitución de la caja menor, no obstante se observa que mediante Acuerdo DGI-800-002 de enero 15 de 2007, modifica la cuantía por valor de \$147.400, evidenciándose que el municipio no realiza las transferencias de recursos para el funcionamiento de la misma.
- Se observa la resolución 134 de 2005 proferida por el gerente del Instituto por medio de la cual se reglamentan los procedimientos que deben aplicar los diferentes cargos, entre ellos el profesional universitario que ejerce las funciones relacionadas con el manejo financiero y presupuestal del Instituto, la cual se encuentra desactualizada generando con ello las deficiencias en el registro de las operaciones contables.
- No se presentan los indicadores (verticales) en los estados financieros de las tres vigencias, que son los que reflejan la realidad económica del Instituto.
- Como quiera el Instituto adelanta su contabilidad en forma manual, se aprecian tachones, borrones y enmendaduras en los libros, evidenciando falta de controles internos a la misma así como la vulneración de los principios generales de la contabilidad.
- No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos.
- Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación.

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

En atención a lo anterior, el Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Zarzal- Inviza”, obtuvo una calificación del 3.18%, ubicándose en el rango de 3.00 – 3.9, que se considera adecuado.



Teniendo en cuenta lo expresado en el informe de auditoría la opinión de los estados contables del Instituto municipal de vivienda de interés social y reforma urbana del municipio de Zarzal- Inviza, l 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es, razonable con observaciones.

Atentamente,

José Dario Riascos
Tarjeta Profesional No.26902-T



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Planeación							
1	<p>El municipio ha tenido al Instituto como una dependencia más en su planeación, para lo cual se cuenta con un plan de acción para cada vigencia, el cual se diligencia con la inversión ejecutada pero no es un instrumento que permita una evaluación objetiva de las metas, teniendo en cuenta que tampoco se observó el seguimiento trimestral a fin de determinar si existen desviaciones en las metas y tomar correctivos al respecto.</p> <p>Teniendo en cuenta la naturaleza del instituto su autonomía administrativa y financiera, no se evidencia una planeación propia, con un plan estratégico que permita orientar sus recursos y esfuerzos hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social sirviendo de soporte para que las gestiones financiera y administrativa tengan claridad, coherencia y sostenibilidad hacia el cumplimiento de las metas y objetivos, y no de forma contraria, que los recursos definan los objetivos y metas. Además, el hecho de no contar con un diagnóstico actualizado de vivienda en el municipio no permite una evaluación clara del resultado de las inversiones realizadas para establecer si éstas han impactado positivamente en el mejoramiento de la calidad de vida de los zarzaleños</p>	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme para evaluación a través de plan de mejoramiento	X				
	Actuación de la Junta Directiva							
2	La junta directiva no ha dado cumplimiento a su objetivo como máximo órgano de dirección del instituto, de orientar y adoptar las políticas generales	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos	Queda en firme para evaluación a través de plan de	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	del Inviza en concordancia con el plan de desarrollo municipal, debido a que no se observó el cabal cumplimiento de sus funciones. También se observó que los pronunciamientos oficiales (Actos Administrativos) que profiere la junta directiva los denomina erróneamente como Acuerdos y no como Resoluciones de Junta Directiva; y en muchos casos se le faculta al Gerente para realizar actuaciones administrativas pero finalmente quien profiere el acto administrativo es la Junta Directiva.	pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	mejoramiento					
	Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional							
3	El Instituto no ejerce sus funciones de una manera eficiente pues su estructura organizacional, la planta de cargos y las mismas funciones no corresponden ni son coherentes con las diferentes actividades que se realizan, aunado a la falta de manuales de procesos y procedimientos que permitan la estandarización del conocimiento de su operación.	Sí existe un manual de procesos y procedimientos, el que actualmente se encuentra en trámite de reestructuración. Debido a que la planta de cargos es tan reducida, los funcionarios se ven en la obligación de realizar múltiples funciones para dar cumplimiento con el objeto social del Instituto. Se anexa manual de procesos y procedimientos y planta de personal número de folios 16.	Se modifica la observación cambiando la frase "falta de manuales de procesos y procedimientos" por "la falta de actualización de los manuales de procesos y procedimientos". Queda en firme con esta modificación.	X				
4	De otra parte es preciso señalar, que el Instituto cuenta con una asesora contable, observándose inconsistencias en la contratación, toda vez que para las vigencias fiscales 2007, 2008 e incluso 2010 no suscriben contratos de prestación de servicios por asesoría contable y en su lugar se suscriben órdenes	Debido a que la Planta de Cargos del INVIZA no cuenta con un profesional del Derecho que oriente los procedimientos normativos y contractuales de forma eficiente, eficaz y	Se allegaron los documentos de pago de las vigencias anteriores al año 2009 del contador, el hallazgo se deja	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	de trabajo. Es de anotar que en la vigencia 2009 se verificó un contrato debidamente firmado por las partes contractuales.	oportuna, evitando que se cometan errores en el proceso de contratación y otros aspectos en la gestión del Instituto, el INVIZA ha recibido ocasionalmente apoyo por parte de la oficina jurídica de la Administración municipal de manera informal y a título de colaboración, dado que desde la creación del Instituto, se estipulo en el mismo, que la tutela administrativa esta en cabeza del Alcalde municipal.	como administrativo para evaluar en plan de mejoramiento las acciones correctivas al respecto d					
	<i>Evaluación del Sistema de Control Interno</i>							
5	El INVIZA no ha implementado un Sistema de Control Interno eficiente que permita que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos. No se cuenta con técnicas de dirección, verificación y evaluación. Se cuenta con la documentación parcial del modelo estándar de control interno MECI y de acuerdo al ultimo reporte presentado al Departamento Administrativo de la Función Pública, se observa un resultado de 75,6% lo anterior denota que el MECI no se esta empleando como un instrumento que dinamice el sistema de control interno y teniendo en cuenta el plazo para la culminación de este proceso, que de acuerdo a la circular externa No.100-002 de 2010 emitida por el DAPF es hasta el 30 de junio de	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	2010. Las principales debilidades encontradas se describen en el cuerpo del informe.							
	Prestación de Servicios							
6	La prestación del servicio del instituto encaminada al desarrollo de la política de vivienda de interés social en las aéreas urbana y rural del municipio presenta deficiencias, toda vez que algunas metas definidas en el plan indicativo a diciembre 2009 no son consistentes con la realidad de las necesidades de la población y lagunas de ellas no se han cumplido en porcentajes significativos, aunado a que no se observan una eficiente promoción de las PVS como tampoco inversiones importantes en proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural y en alto riesgo, teniendo en cuenta además que el mayor porcentaje de la inversión en las dos vigencias se ejecuto en la zona urbana.	Se acata la observación de la auditoria, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				
	Infraestructura							
7	Los proyectos de subsidio para mejoramiento de vivienda no se evidencia seguimiento técnico y avance de las obras, lo anterior indica falta de Interventoría y/o supervisión, no conforman Comité Técnico, el cual debe estar representado por el ente territorial, Nacional, constructor y representante de la comunidad, de acuerdo a las directrices del vice Ministerio de vivienda y Medio Ambiente.	Se acata la observación de la auditoria, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				
8	Se precisa que la construcción en sitio propio, se hacen levantamiento y diseños repetidos, particularmente en la orden de trabajo No 01-2008, para diferentes sitios, estando en contravía al principio de eficiencia y economía.	Se acata la observación de la auditoria, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Estados Contables							
9	Se observa que el sistema financiero realiza sus operaciones de forma manual, dado que no cuenta con un sistema de información. Las áreas de presupuesto, tesorería y contabilidad no operan en línea, carecen de control interno, no presentan integralidad entre los tres procesos. No se presentan los indicadores (verticales) en los estados financieros de las tres vigencias, que son los que reflejan la realidad económica del Instituto. Como quiera que el Instituto adelanta su contabilidad en forma manual, se aprecian tachones, borrones y enmendaduras en los libros, evidenciando falta de controles internos a la misma, así como la vulneración de los principios generales de la contabilidad. Lo anterior asociado además a la falta de un verdadero valor agregado por parte de la asesora externa contable a la gestión del Instituto, que se refleje en control, seguimiento y orientación, en el manejo contable a cargo de los funcionarios del Instituto.	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				
10	La Resolución No.002 del 1 de Enero de 2000 reglamenta la constitución de la caja menor, no obstante se observa que mediante Acuerdo DGI-800-002 de enero 15 de 2007, modifica la cuantía por valor de \$147.400, evidenciándose que el municipio no realiza las transferencias de recursos para el funcionamiento de la misma. Se observa la Resolución 134 de 2005 proferida por el Gerente del Instituto por medio de la cual se reglamentan los procedimientos que deben aplicar los diferentes cargos, entre ellos el profesional universitario que ejerce las funciones relacionadas con el manejo	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	financiero y presupuestal del Instituto, la cual se encuentra desactualizada generando con ello las deficiencias en el registro de las operaciones contables.							
11	Las depreciaciones se realizan por un grupo en línea recta, no se está efectuando individual de acuerdo con lo reglado por la Contaduría General de la Nación. No se cuenta con un inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles del Instituto y el listado que se tiene de la existencia actual no se encuentra con los correspondientes avalúos. Las depreciaciones se realizan por grupo en línea recta, no se está efectuado individual de acuerdo a lo reglado por la Contaduría General de la Nación.	Se acata la observación de la auditoría, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Queda en firme por cuanto el Instituto acepta la observación	X				
	Presupuesto							
12	En términos generales se evidenció que no se ha realizado un esfuerzo importante para la consecución de recursos del orden departamental ni diferentes a las transferencias que permita mejorar el funcionamiento del Instituto y la inversión social y no se cuenta con un sistema presupuestal eficiente que consulte un plan financiero compatible con el plan anual de caja, plan operativo anual de inversiones y se materialice en el presupuesto, toda vez que este último se realiza manualmente en una hoja de Excel en la que se van registrando las transferencias que le realiza el municipio así como los pagos efectuados en la vigencia sin observarse una debida planeación financiera.	Durante las vigencias auditadas, este Instituto ha presentado proyectos para la consecución de recursos del orden nacional, aunque la mayoría no ha ingresado al presupuesto del Instituto, sí se puede evidenciar la gestión realizada como se plasma en la página 18 del informe consolidado de auditoría con enfoque integral proferido por la contraloría departamental.	En el informe se hace alusión a la falta de gestión de recursos de orden departamental, es claro que se describen los recursos gestionados de orden nacional. Queda en firme para realizar seguimiento a través de plan de mejoramiento.	X				
13	Se transfirieron recursos por \$26 millones en el 2009 producto del convenio 0885 del 11 del mes de Agosto entre el INVIZA y el Departamento los cuales	Los recursos provenientes de la gobernación del valle a través del convenio 0885	Se modifica la observación, quedando como un	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	no fueron incorporados al presupuesto del Inviza, teniendo en cuenta que se abrió una cuenta especial para el proyecto por parte del Gerente del Instituto y que luego fueron pagados a los constructores correspondientes, por lo tanto no mediaron los documentos reglamentarios para tal efecto como la disponibilidad y registro y no hacen parte de la inversión reflejada en la vigencia, contraviniendo los principios presupuestales. De igual forma el Gerente del Inviza no ha devuelto al Departamento los recursos por \$980 mil no fueron ejecutados.	fueron incorporados en su momento al presupuesto del INVIZA y reportados a la Contraloría General de la República y la Contaduría General de la Nación; estos dineros fueron ejecutados en el programa de vivienda saludable, desembolsados a través de una disponibilidad y un registro presupuestal y asignados como subsidio con una resolución proferida por este Ente. Es de anotar que el proyecto para el cual fueron asignados estos recursos (Resolución de asignación No.629 de Diciembre de 2008), ha sido ejecutado en su totalidad y recibido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Anexo 8 copias de reporte a entes de control para incorporación al presupuesto, copia de disponibilidad y registro, copia de resolución de asignación y extracto bancario.	hallazgo administrativo por cuanto el Instituto presentó los soportes correspondientes quedando pendiente la devolución y/o ejecución de los recursos por \$980 mil.					
	Legalidad							
14	La entidad no cuenta con asesor jurídico de planta y/o prestación de servicios, de allí que las funciones de legalidad ejecutada en todo el contexto de la	Se acata la observación de la auditoria, por lo tanto se tomaran los correctivos	Por no ser desvirtuado el hallazgo se conserva.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	contratación, proyección de actos administrativos de la gerencia y reglamentaciones internas que coadyuven al cumplimiento del objeto social del Instituto, no están asignadas a un solo funcionario competente en la materia.	pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.						
15	Se observa incumplimiento parcial en los contratos evaluados la falta de: Análisis de Conveniencia y Oportunidad, Presupuestos Oficiales, algunas Memorias de Cálculo, Especificaciones Técnicas, Planos o Esquemas, Licencia de Construcción, Pago de Seguridad Social, Aprobación de la Póliza, Cronograma de Actividades Ejecutadas, Actas Parciales, Actas de Modificación, Informes de Interventoría o Supervisión, teniendo en cuenta que la contratación es de menor y mínima cuantía con formalidades plenas.	Como lo dice el hallazgo No.14, este Instituto dentro de su planta de personal no cuenta con el cargo de Asesor Jurídico que permita orientar los procedimientos normativos y contractuales de una forma eficiente, eficaz y oportuna que evite que se cometan errores en el proceso de contratación, el INVIZA se ha apoyado en recomendaciones de profesionales de esta rama. De igual forma se adolece de un funcionario en la rama de la Ingeniería Civil, Arquitectura o Técnico en Obras en Civiles, que nos permita realizar las labores propias de las actividades y obligaciones contractuales de los proyectos u obras que ejecute el Instituto.	En lo concerniente al examen documental, en las gestión que compete a esta línea, es preciso señalar que existen inconsistencias como las señaladas anteriormente; sin embargo es importante considerar, que en la ejecución de las actividades a fines al ente Auditado, se evidencia que el Instituto cumple satisfactoriamente con el objeto misional. En consideración de lo anterior, se conserva el hallazgo administrativo.	X				
16	Se evidencia la escasa participación ciudadana en las diferentes etapas de los proyectos subsidiados en las modalidades aplicadas por el INVIZA.	Este Instituto ha contado con espacios para la participación y/o información que permitan el acceso de la comunidad a	Los soportes allegados a la contradicción, demuestran solo	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		los diferentes programas y proyectos de vivienda de interés social, como lo son: control de asistencia a socializaciones, descentralizaciones, información general sobre proyectos dentro de la dependencia. Anexo copia de actas, controles de socialización, registro fotográfico. Número 9 folios y 69 fotos en 1 cd	registros de asistencia e información general de los proyectos. Se pretende con la observación anotada, que se promueva una reciprocidad en la participación de la ciudadanía que impacte de manera activa en los proyectos subsidiados.					
17	Las disposiciones legales que rigen al ente auditado, Acuerdos No (s) 012 de 1996, No 016 de 1999 y 013 del 30 de diciembre del 2005 no están ajustados al régimen de vivienda actual. Se observa que las invitaciones que efectúa a los oferentes para acceder a contrataciones, se ejecuta a través de Gaceta Municipal, situación ésta que, si bien es cierto es permitida por la norma, no es la más idónea puesto que es de amplia difusión. Además, se observa que la Entidad cuenta con medios electrónicos que garantizarían mayor cobertura para llegar a diversos proponentes, garantizando mayor participación y cumplimiento al principio de transparencia y selección objetiva, establecidos en la Ley 80 de 1993.	Se acata la observación de la auditoria, por lo tanto se tomarán los correctivos pertinentes que conduzcan a mejorar esta condición.	Por no ser desvirtuado el hallazgo se conserva	X				
18	En la suscripción de Convenios Asociativos, las partes contractuales acuerdan, tanto municipio como INVIZA se reservan el ejercicio de la Interventoría	Como ya es sabido, el Instituto no cuenta en su planta de cargos con profesionales	El objeto misional del Instituto amerita y requiere intervención	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	técnica, económica, administrativa y legal del convenio a través de su propio personal o con persona natural o jurídica. Situación que no se evidenció en la revisión documental de los proyectos.	idóneos que realicen estas funciones; por lo tanto nos vemos obligados a solicitar apoyo en ocasiones a profesionales idóneos en la materia que permita realizar las labores propias de las actividades y obligaciones contractuales de los proyectos u obras que ejecute el Instituto.	oportuna en aspectos técnicos, contables y jurídicos, falencias que no han sido desvirtuadas legítimamente por el Auditado. Por lo anterior el hallazgo administrativo se conserva.					
	TOTAL HALLAZGOS Y PRESUNTO VALOR DAÑO PATRIMONIAL			18				