



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

150 -19.11

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

**INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA - INCAVI  
2012 - 2103**

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



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

## HOJA DE PRESENTACIÓN

Contralor Departamental del Valle del Cauca	Adolfo Weybar Sinisterra Bonilla
---	----------------------------------

Director Operativo para Control Fiscal	Jorge Antonio Quiñones Cortes
--	-------------------------------

Directora Técnica de Infraestructura Física	Viviana Castillo Ruiz
---	-----------------------

Representante Legal Entidad Auditada	Martha Cecilia Orozco Toncel
--------------------------------------	------------------------------

### Equipo Auditor:

Auditor	Arjadis Toro Valencia
---------	-----------------------

Auditora	Edith Patricia Mateus Flor
----------	----------------------------

Auditora	Rocío Aragón García
----------	---------------------

Auditor	William Palacios Mosquera
---------	---------------------------

## Tabla de Contenido

Página

<b>1. HECHOS RELEVANTES .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARTA DE CONCLUSIONES .....</b>	<b>6</b>
<b>3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA .....</b>	<b>13</b>
3.1. Que es la Política de Vivienda.....	13
3.2. Normatividad que regula la Política de Vivienda. ....	18
3.3. De los objetivos y fines de la Política de Vivienda.....	21
3.4. De los órganos de la Política de Vivienda .....	22
<b>4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....</b>	<b>24</b>
4.1. Control de Resultados .....	24
<b>4.1.1. Factores Evaluados.....</b>	<b>24</b>
4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos. ....	24
4.2. Control de Gestión .....	29
<b>4.2.1. Factores Evaluados.....</b>	<b>29</b>
4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual.....	29
4.2.1.1.1. Convenio Interadministrativo .....	31
4.2.1.1.2. Convenios de Asociación .....	32
4.2.1.2. Factor: Legalidad.....	33
4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno .....	34
4.3. Control Financiero. ....	35
<b>4.3.1. Factores Evaluados.....</b>	<b>35</b>
4.3.1.1. Factor: Gestión presupuestal.....	35
4.3.1.2. Factor: Gestión Financiera. ....	39
4.3.1.2.1. Indicadores Presupuestales: .....	39
4.3.1.2.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda Vigentes.....	40
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>46</b>
5.1. CUADRO DE HALLAZGOS .....	47

## 1. HECHOS RELEVANTES

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

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

La pobreza se define como **una situación que afecta la calidad de vida de las personas y las familias, que recorta sus posibilidades en la salud, en el empleo, en acceso a educación, crédito, vivienda y activos y por supuesto también de obtener ingreso para llevar una vida digna<sup>1</sup>.**

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

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

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

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

<sup>1</sup> [http://www.pnud.org.co/img\\_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/Erradicar\\_la\\_pobreza\\_extrema\\_y\\_el\\_hambre.pdf](http://www.pnud.org.co/img_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/Erradicar_la_pobreza_extrema_y_el_hambre.pdf) página 1.



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

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

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

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

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



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

## 2. CARTA DE CONCLUSIONES

Santiago de Cali,

Doctora

**Martha Cecilia Orozco Toncel**

Gerente General (E)

Cartago – Valle del Cauca

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría con Enfoque Integral modalidad Especial al Instituto Cartagüense de Vivienda - INCAVI, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia y eficacia con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el área actividad o proceso examinado. La auditoría incluyó la comprobación de que las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca. La responsabilidad de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre el examen practicado.

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

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran

debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica de Infraestructura Física.

## ALCANCE DE LA AUDITORÍA

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

Se examinó la siguiente área, actividad o proceso:

### *Control de Resultados*

Factor: Planes, Programas y Proyectos

Estructura del Sector Vivienda Ajustado - Plan de Desarrollo 2012 – 2015

Programa	Subprograma	Proyecto	Descripción Meta producto	Vr. Esperado Producto
Gestión y ejecución de proyectos de vivienda digna	Gestión de Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social	Adjudicación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada	Adjudicar 50 subsidios para adquisición de vivienda nueva o usada destinada a población vulnerable, desplazada y víctimas de la violencia durante el cuatrienio	50
		Estrategia de alianzas con otras entidades e instituciones	Desarrollar una (1) alianza estratégica con otras entidades encargadas del desarrollo de la VIS en el Municipio para el cuatrienio	4
		Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	Realizar la construcción para llegar al mejoramiento de 406 viviendas rurales y urbanas en el cuatrienio	406
	Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo	Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal	Asignar 619 subsidios de reubicación a familias afectadas por diversos factores ambientales y/o sociales durante el cuatrienio	619

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda "INCAVI"

Elaboró: Comisión Auditoría

### *Control de Gestión*

Factor: Gestión Contractual

Detalle Contratación Consolidada 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Convenios Interadministrativos	05	\$343.970.400	10	\$303.517.200
<b>TOTAL</b>	<b>05</b>	<b>\$343.970.400</b>	<b>10</b>	<b>\$303.517.200</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL

Elaboró: Comisión Auditoría

#### Factor: Legalidad

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

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

#### Factor: Control Fiscal Interno

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

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

#### *Control Financiero*

#### Factor: Gestión Presupuestal

Ejecución de Ingresos Instituto de Vivienda INCAVI Vigencia 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$2.829.805.937,00</b>	<b>\$3.176.694.682,00</b>	<b>\$784.148.289,00</b>	<b>25</b>
211	Ingresos corrientes	\$954.561.000,00	\$1.043.568.609,00	\$125.481.401,00	
212	Transferencias y aportes	\$791.834.937,00	\$938.834.937,00	\$490.970.400,00	
213	Recursos de capital	\$1.083.410.000,00	\$1.144.749.761,00	\$118.155.113,47	
214	Disponibilidad inicial	\$0	\$49.541.375	\$49.541.375	

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda INCAVI  
Elaboró: Comisión de Auditoría



Ejecución de Gastos Instituto de Vivienda INCAVI Vigencia 2012

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$2.829.805.937,00</b>	<b>\$3.176.694.682,00</b>	<b>\$724.572.618,00</b>	<b>25</b>
0001	Gastos de funcionamiento	\$522.453.000,00	\$753.956.940,00	\$534.750.511,00	
0004	Gastos de inversión	\$2.307.352.937,00	\$2.422.737.742,00	\$189.822.108,00	

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión de Auditoría

Ejecución de Ingresos Instituto de Vivienda INCAVI Vigencia 2013  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$800.000.000,00</b>	<b>\$1.373.310.614,00</b>	<b>\$611.708.972,00</b>	<b>45</b>
211	Ingresos corrientes	\$547.929.600,00	\$669.856.390,00	\$162.813.466,00	
212	Transferencias y aportes	\$110.005.000,00	\$498.435.580,00	\$303.746.903,00	
213	Recursos de capital	\$142.065.400,00	\$143.173.260,00	\$83.303.219,49	
214	Disponibilidad inicial	\$0	\$61.845.385	\$61.845.385	

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión de Auditoría

Ejecución de Gastos Instituto de Vivienda INCAVI Vigencia 2013  
"Sector Vivienda"

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$800.000.000,00</b>	<b>\$1.373.310.614,00</b>	<b>\$550.358.351,00</b>	<b>40</b>
0001	Gastos de funcionamiento	\$200.000.000,00	\$620.248.914,00	\$391.680.666,00	
0004	Gastos de inversión	\$600.000.000,00	\$753.061.700,00	\$158.677.685,00	

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión de Auditoría

## Factor: Gestión Financiera

### Relación de Cierres Financieros de los PVIS<sup>2</sup>

#### Proyecto Urbanización Balcones de las Colinas

Vr. Proyecto de Vivienda	\$ 2.249.916.657	100%
Vr. Proyecto del INCAVI	\$ 1.869.649.053	83,9%
Valor Subsidios Otorgados con relación al proyecto del INCAVI	\$ 1.869.649.053	44,06
Valor total de las obras ejecutadas (Infraestructura + vivienda) del proyecto	\$ 1.295.969.068	58,60
Valor Viviendas terminadas con relación al total del proyecto	\$ 823.913.142	36,61%

#### Proyecto Urbanización El Verdúm

Vr. Proyecto de Vivienda inicial	\$ 5.826.381.694,79	100%
Vr. Proyecto de Vivienda modificado	\$ 6.718.545.341,68	83,09%
Valor Subsidios Otorgados	\$ 1.152.447.000	67,04%
Valor total de las obras ejecutadas (Infraestructura + 179 vivienda)	\$ 4.629.485.743,68	68,90%

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión de Auditoría

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones.

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

## CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

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

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

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL			
ENTIDAD AUDITADA: INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA INCAVI			
VIGENCIA AUDITADA: 2012 -2013			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
<b>1. Control de Gestión</b>	91.7	0.3	27.5
<b>2. Control de Resultados</b>	54.7	0.5	27.4
<b>3. Control Financiero</b>	75.0	0.2	15.0
Calificación total		1.00	<b>69.9</b>
Concepto de la Gestión Fiscal	<b>DESFAVORABLE</b>		

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

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

Como se evidencia en la tabla anterior, el **Componente Control de Gestión** arrojó una Calificación total de 27.5%, por cuanto la gestión contractual fue deficiente debido que el proceso de contratación presentó observaciones las cuales se relacionan en el cuerpo del informe. El **Componente Control de Resultados** arrojó una calificación total de 27.4%, por cuanto la formulación ejecución de proyectos y metas en materia de Política de Vivienda es ineficiente e ineficaz.

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

Lo anterior arroja un concepto de la gestión fiscal **DESFAVORABLE** con un 69.9%.

El Plan de Desarrollo, en sus metas producto para el cuatrienio, presenta poco avance en el cumplimiento de metas.

## RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron tres (3) hallazgos con incidencia administrativa.



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

## **PLAN DE MEJORAMIENTO**

La entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra desarrollando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento se debe registrar en el Proceso de Plan de Mejoramiento del Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución Reglamentaria 12 de Octubre 08 de 2013.

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

**ADOLFO WEYBAR SINISTERRA BONILLA**

Contralor Departamental Del Valle Del Cauca

### 3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA

#### 3.1. QUE ES LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

Las políticas públicas se definen como la respuesta que el Estado puede dar a las demandas de la sociedad, en forma de normas, instituciones, prestaciones, bienes públicos o servicios<sup>3</sup>.

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

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

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

Con lo anterior se concluye que la Política Pública de Vivienda es el conjunto de acciones que adelanta el Gobierno Nacional en el Sector Vivienda, convirtiendo en eje fundamental para el desarrollo socioeconómico y uno de los pilares estratégicos en la política para la superación de la pobreza absoluta<sup>4</sup>.

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

<sup>3</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Pol%C3%ADticas\\_p%C3%ABlicas](http://es.wikipedia.org/wiki/Pol%C3%ADticas_p%C3%ABlicas)

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

**1. Vivienda y Generación de Suelo.**

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

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

**6. Instrumentos para generación de oferta de vivienda.**

**7. Instrumentos de financiación para hogares.**

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

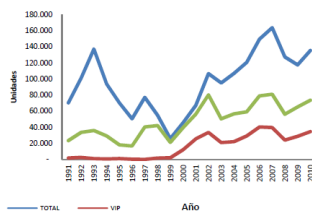
De los lineamientos anteriormente relacionados, la primera temática, Vivienda y Generación de Suelo determina lo siguiente:

*“...De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares)<sup>5</sup>156. Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por año cerca de 140.000 viviendas por parte del mercado formal (figura III-29), con una dinámica positiva que se refleja en el comportamiento reciente de las ventas, las licencias de construcción y los desembolsos del sector financiero. No obstante, con este esfuerzo sólo se cubre cerca del 60% de la formación anual de hogares urbanos, estimada en 245.000 durante este mismo periodo. Este desbalance perjudica principalmente a los hogares con ingresos inferiores a 2 smlmv, en donde la oferta formal cubre sólo el 30% de la demanda. En adición, es importante resaltar que la crisis económica no afectó el nivel de accesibilidad de la vivienda en Colombia<sup>6</sup>157. Como se observa en la figura III-30 este índice se mantiene estable entre 2008 y 2010, con un nivel favorable (3,7) frente al indicador promedio de América Latina que se localiza en 5.*

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

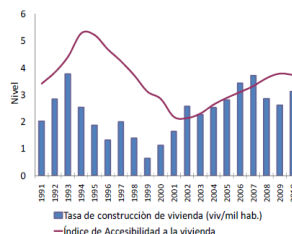
<sup>6</sup> La nota al pie del texto original explica: lo Medido como la relación entre el precio promedio de la vivienda sobre el ingreso anual del hogar

Figura III-29. Viviendas Iniciadas por año



Fuente: DANE, cálculos DNP

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



Fuente: DANE, cálculos DNP

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

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

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

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

##### **Instrumentos para generación de oferta de vivienda.**

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

<sup>7</sup> Capítulo III Plan de Desarrollo Nacional Prosperidad para Todos 2010-2014.



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



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

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

#### **Instrumentos de financiación para los hogares.**

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

- Ajustar el programa de SFV para lograr un mayor nivel de ejecución mediante: (1) simplificación de las bolsas del programa de SFV, orientando su atención a través de la gestión departamental<sup>165</sup>; (2) aprobación simultánea del crédito y el subsidio, el cual se definirá en función de los ingresos del hogar; (3) la generación anticipada de la oferta de vivienda, y; (4) considerar determinantes regionales en los esquemas de financiación, lo cual incluye la definición de subsidios diferenciales para zonas de difícil acceso (no carretables). De otra parte, se definirá un SFV diferencial para programas de renovación urbana y/o recuperación de centros históricos y se articulará con el leasing habitacional cuando se fomente vivienda nueva de alquiler.
- En cuanto a los esquemas de financiación para hogares independientes de bajos ingresos se debe: (1) ampliar a otros bancos la aplicación del Ahorro Voluntario Contractual (AVC) del FNA y/o estudiar esquemas de operación y otorgamiento entre el FNA y la Banca Hipotecaria; (2) promover la implementación de metodologías de calificación crediticia que utilice variables económicas y sociodemográficas; y (3) apoyar la creación de entidades de ahorro y crédito que se especialicen en el segmento VIP166 y/o fortalecer a las entidades financieras y solidarias de microcrédito para que ofrezcan créditos hipotecarios de vivienda a esta población, para lo cual se podrá destinar parte del SFV a cubrir los costos de otorgamiento y administración.
- Fomentar la financiación de largo plazo mediante: (1) estrategias de educación a los deudores de vivienda; (2) estudiar el aumento de la relación deuda/garantía de los créditos hipotecarios; (3) definición de un esquema para mantener las tasas de interés bajas para vivienda, el cual podrá utilizar, transitoriamente, instrumentos como los subsidios de tasa de interés y garantías, entre otros.

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

### 3.2. NORMATIVIDAD QUE REGULA LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

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

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

Cuadro No. 01  
Listado CONPES – Política de Vivienda

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

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

Elaboró: Comisión Auditora.

<sup>8</sup> Capítulo III Plan de Desarrollo Nacional Prosperidad para Todos 2010-2014.

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

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

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

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

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

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

El capítulo X de la ley 388 de 1997 establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consultado el documento técnico sobre seguimiento al cumplimiento de la meta del objetivo No. 1 **Erradicar la Pobreza Extrema y el Hambre**, de los ODM<sup>10</sup> encontramos lo siguiente: “...La pobreza vista como carencia de al menos una necesidad básica (NBI) se ha reducido en Colombia de manera significativa en los últimos treinta años, en especial, por los avances en los procesos de urbanización, la disminución del tamaño de los hogares y la expansión del sistema educativo. Cada vez la reducción es menor, y se revelan mayores dificultades para alcanzar a la población con mayores carencias.  
El fenómeno del desplazamiento forzado ha privado a centenares de miles de colombianos de infraestructura pública y de bienes particulares de los que antes disfrutaban, lo que ha generado un retroceso para ellos, y ha contrarrestado importantes esfuerzos públicos para el desarrollo...”

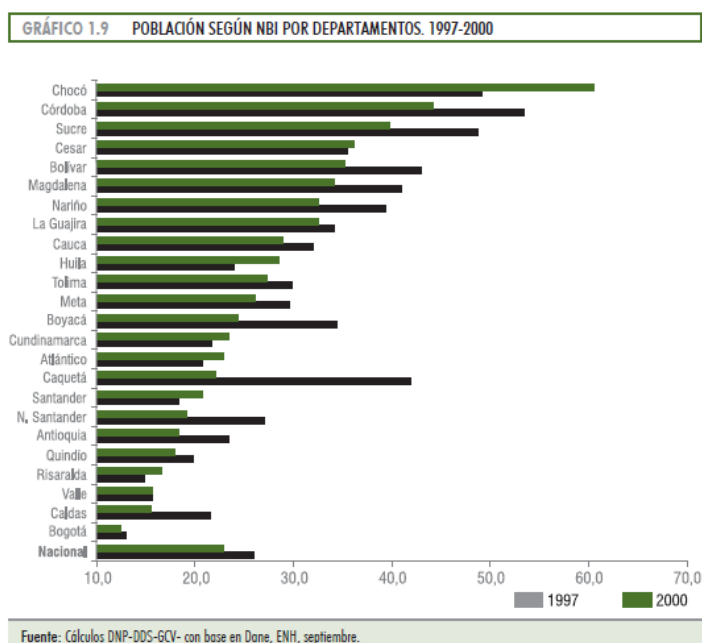
En el mismo documento establece que realizadas la medición de las NBI<sup>11</sup> en los sobre los departamentos en los años 90’s evidenciando que el Departamento del Valle del Cauca presenta menos del 25% en el indicador en mención, situación

---

<sup>10</sup> Objetivos de Desarrollo del Milenio

<sup>11</sup> Necesidades Básicas Insatisfechas

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



### 3.4. DE LOS ÓRGANOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

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

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

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



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



La entidad evaluadora de proyectos, FINDETER<sup>13</sup>, es la entidad encargada de la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros de los planes de vivienda de interés social, realizar acompañamiento a los oferentes para la formulación de proyectos de vivienda de interés social y el resultado de su labor se concreta en la expedición de certificados de elegibilidad.

La entidad operadora son las Cajas de Compensación Familiar, las cuales se encargan de divulgar, comunicar e informar sobre las ofertas en subsidios para viviendas, recepción las solicitudes, verifican y revisan de la información de los solicitantes, alimentan el RUP (Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional) y realizan seguimiento y verificación de los documentos para hacer efectivo el pago de los SFV<sup>14</sup>, con el fin de garantizar la debida inversión de los recursos.

La entidad supervisora de proyectos, FONADE<sup>15</sup>, es la entidad encargada de supervisar la ejecución de los proyectos en los que se aplican subsidios de vivienda de interés social.

<sup>13</sup> Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER

<sup>14</sup> Subsidio Familiar de Vivienda

<sup>15</sup> Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - FONADE

## 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 4.1. CONTROL DE RESULTADOS

#### 4.1.1. Factores Evaluados.

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

##### 4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos.

Mediante Acuerdo 024 de 1998 el Concejo Municipal de la Cartago Valle se crea el Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI”, como establecimiento público del orden municipal y como tal tiene autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas del derecho público.

El Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI” ejecuta la política de vivienda en el municipio de Cartago, para lo cual el municipio le transfiere los recursos a través de la celebración de convenios interadministrativos establecidos para la gestión de los proyectos de vivienda, los cuales han aportado subsidios complementarios para el cumplimiento de la metas y para los gastos de funcionamiento de la entidad, tales como liquidación de personal y pago de nómina.

Para la ejecución de la política de Vivienda, el Instituto Municipal tomó como base el Plan de Desarrollo del Municipio “*Cartago Moderna, Competitiva e Incluyente*” vigencia 2012 – 2015, aprobado según acuerdo No.005 de mayo 30 de 2012 y posteriormente modificado según Acuerdo No.028 de Diciembre 11 de 2012.

Conforme al Plan de Desarrollo, el Sector Vivienda edificó sus objetivos, políticas, estrategias, programas y proyectos en el Eje de Desarrollo Social Incluyente como Política de Vivienda Digna con derecho social, económico y cultural de los Cartagüenos.

#### **Objetivos del Sector.**

Mejorar los espacios de habitabilidad con programas y proyectos de vivienda de interés social en condiciones dignas, que permitan mejorar la calidad de vida y crecimiento patrimonial y familiar de la población de Cartago.



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

Se evidenció que inicialmente el Sector Vivienda según Acuerdo No.005 de mayo 30 de 2012 presentó la siguiente estructura:

**Cuadro No. 02**  
**Estructura del Sector Vivienda - Plan de Desarrollo 2012 – 2015**

Programa	Subprograma	Proyecto	Descripción Meta producto	Vr. Esperado Producto
Gestión y ejecución de proyectos de vivienda digna	Gestión de subsidios para la adquisición y mejoramiento de VIS	Adjudicación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada	Adjudicar 50 subsidios para adquisición de vivienda nueva o usada destinada a población vulnerable, desplazada y víctimas de la violencia durante el cuatrienio	50
	Gestión y ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	Estrategia de alianzas con otras entidades e instituciones	Desarrollar una (1) alianza estratégica con otras entidades encargadas del desarrollo de la VIS en el Municipio para el cuatrienio	4
		Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	Realizar la construcción para llegar al mejoramiento de 406 viviendas rurales y urbanas en el cuatrienio	406
		Banco de tierras	Adquirir 2 terrenos para el desarrollo de vivienda de interés social por año	8
		Adjudicación de subsidios para mejoramiento de vivienda urbana y rural	Adjudicar 107 subsidios para mejoramiento de vivienda urbana y rural durante el cuatrienio	107
	Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo	Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal	Asignar 619 subsidios de reubicación a familias afectadas por diversos factores ambientales y/o sociales durante el cuatrienio	619
	Titulación y legalización de viviendas	Regularización y titulación de predios	Legalizar la propiedad y posesión de 100 predios del Municipio en el cuatrienio	100

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda "INCAVI"

Elaboró: Comisión Auditoria

Mediante el acuerdo No.028 de Diciembre 11 de 2012 se modifica o ajustan unas metas del Sector Vivienda en el Plan de Desarrollo del Municipio *"Cartago Moderna, Competitiva e Incluyente"* vigencia 2012 – 2015.

Una vez modificado la Política de Vivienda en Cartago se desarrolla a través de un (1) Programa, dos (2) Subprogramas y cuatro (4) proyectos con sus correspondientes metas y valores para el cuatrienio de la Administración Municipal tal como se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 03**  
**Estructura del Sector Vivienda Ajustado - Plan de Desarrollo 2012 – 2015**

Programa	Subprograma	Proyecto	Descripción Meta producto	Vr. Esperado Producto
Gestión y ejecución de proyectos de vivienda digna	Gestión de Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social	Adjudicación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada	Adjudicar 50 subsidios para adquisición de vivienda nueva o usada destinada a población vulnerable, desplazada y víctimas de la violencia durante el cuatrienio	50
		Estrategia de alianzas con otras entidades e instituciones	Desarrollar una (1) alianza estratégica con otras entidades encargadas del desarrollo de la VIS en el Municipio para el cuatrienio	4

		Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	Realizar la construcción para llegar al mejoramiento de 406 viviendas rurales y urbanas en el cuatrienio	406
	Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo	Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal	Asignar 619 subsidios de reubicación a familias afectadas por diversos factores ambientales y/o sociales durante el cuatrienio	619

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda "INCAVI"

Elaboró: Comisión Auditoria

## Ejecución de Proyectos Vs Recursos. Vigencia 2012 - 2015

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

Cuadro No. 04  
Plan Indicativo - Ejecución de Recursos

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTOS	RECURSOS					
			COSTO X PROYECTO 2012	EJECUTADO 2012	% Ejecución	COSTO X PROYECTO 2013	EJECUTADO 2013	% Ejecución
Gestión y ejecución de proyectos de vivienda digna	Gestión de Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social	Adjudicación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada	60.000	90.970	152%	100.000	72.517	73%
		Estrategia de alianzas con otras entidades e instituciones	253.000	253.000	100%	400.000	231.000	58%
		Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	30.000	0	0%	70.000	0	0%
	Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo	Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal	80.000	0	0%	100.000	0	0%
<b>TOTAL</b>			<b>423.000</b>	<b>343.970</b>	<b>81%</b>	<b>670.000</b>	<b>303.517</b>	<b>45%</b>

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda "INCAVI"

Elaboró: Comisión Auditoria

(En miles de \$)

Este cuadro presenta que para la Vigencia 2012 se proyectaron recursos por \$423 millones y se ejecutaron \$344 millones que corresponden a 81% de ejecución; de acuerdo al costo proyectado para cada uno de los proyectos planteados por la administración, no se evidencian ejecución de recursos en dos (2) de cuatro proyectos que se tienen para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio.

Para la vigencia 2013, se proyectaron recursos por \$670 millones y se ejecutaron \$303 millones que corresponden al 45% del total ejecutado. Se evidencia que al igual que en la vigencia 2012 los proyectos "Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural" y "Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal", no presentaron ejecución de recursos, denotando una baja gestión para el cumplimiento del Programa "Gestión y

ejecución de proyectos de vivienda digna”, en beneficio de la población Cartagüena.

### Avance de Proyectos Vs Metas Productos. Vigencia 2012 -2013

Avance de ejecución de metas, vigencia 2012 – 2013 a través del El Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI”:

Cuadro No. 05  
Plan Indicativo – Avance en el Cumplimiento de Metas Producto

SUBPROGRAMA	PROYECTOS	META DE PRODUCTO CUATRIENIO 2012-2015	LINEA BASE	AVANCE METAS							
				META ESPERADA		VALOR Y % ALCANZADO				% CUMPLI MIENTO 2012 - 2013	% CUMPLI MIENTO CUATRENI O
				2012	2013	2012	%	2013	%		
Gestión de Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social	Adjudicación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada	Adjudicar 50 subsidios para adquisición de vivienda nueva o usada destinada a población vulnerable, desplazada y víctimas de la violencia durante el cuatrienio	58	50	50	59	118	42	84	101%	51%
	Estrategia de alianzas con otras entidades e instituciones	Desarrollar una (1) alianza estratégica con otras entidades encargadas del desarrollo de la VIS en el Municipio para el cuatrienio	3	1	1	1	100	1	100	100%	50%
	Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural	Realizar la construcción para llegar al mejoramiento de 406 viviendas rurales y urbanas en el cuatrienio	34	30	100	0	0%	0	0%	0%	0%
Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo	Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal	Asignar 619 subsidios de reubicación a familias afectadas por diversos factores ambientales y/o sociales durante el cuatrienio	181	100	145	0	0%	0	0%	0%	0%

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI”

Elaboró: Comisión Auditoría

Este cuadro presenta para la vigencia 2012 y 2013, el porcentaje de cumplimiento de los cuatro (4) proyectos para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de Cartago, con el siguiente análisis:

Se evidencia que de los dos (2) subprograma para el desarrollo del Sector Vivienda, el subprograma “Gestión de Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social” presenta un avance del 100% en dos proyectos de tres que lo conforman respecto a las vigencias 2012 – 2013; y respecto al cumplimiento del cuatrienio alcanzó el 50% en solo dos proyectos, presentando un tercero con cero (0) avance.

El subprograma “Gestión Subsidios para Reubicación de Viviendas asentadas en zonas de alto riesgo” el cual se compone por un proyecto, No presenta avances en el bienio 2012 - 2013. Igual situación se presenta en los proyectos “Ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana y rural” y “Reasentamiento de familias afectadas por factores de riesgo y/o ambientales y Ola Invernal”; esta situación impide entre otras, incrementar la cobertura habitacional, estimular y fomentar la adquisición de vivienda nueva urbana y rural, a través de los subsidios para la adquisición y mejoramiento de la vivienda de interés social.

Así las cosas, el Sector Vivienda que se desarrolla a través de dos subprogramas, presenta un avance bajo en el logro de los objetivos de la administración en lo recorrido del periodo de gobierno, si se tiene en cuenta que a la fecha de la auditoria del presente gobierno solo cuentan con 18 meses para la ejecución del 100% de los proyectos para minimizar la deficiencia habitacional de la población Cartagüena.

#### **Observación – Con Incidencia Administrativa No. 01**

El Municipio de Cartago a través del Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI”, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$1.093 millones y se ejecutaron \$647 millones que corresponden al 59%, situación que impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo dos (2) de cuatro (4) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota una baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Municipal al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

#### ***Avance en la Gestión en desarrollo de la Política de Vivienda.***

Actualmente el Municipio de Cartago a través del Instituto Cartagüeno de Vivienda “INCAVI”, ha concentrado sus esfuerzos de gestión para desarrollar el programa del Sector Vivienda, en los proyectos, “Adjudicar 50 subsidios para adquisición de vivienda nueva o usada destinada a población vulnerable, desplazada y víctimas de la violencia durante el cuatrienio” y “Desarrollar una (1) alianza estratégica con otras entidades encargadas del desarrollo de la VIS en el Municipio para el cuatrienio”, los cuales presentaron el siguiente avance en el 2012 - 2013:

Para las vigencias 2012 y 2013 el Instituto Cartagüeso de Vivienda INCAVI, realizó su gestión en la entrega de 59 y 42 subsidios complementarios respectivamente, para la disminución del monto de la financiación de familias en el proyecto de Vivienda Urbanización el Verdum, la cual se conforma por (270) soluciones de vivienda de Interés Social Prioritaria construidas en lotes de propiedad del Instituto Cartagüeso de Vivienda INCAVI.

El proyecto de vivienda que venía en ejecución, denominado como El Verdum, se continuó con la alianza estratégica a través de la Unión Temporal con la junta de Vivienda comunitaria, El Trébol, hoy Corporación El Trébol, en donde el municipio de Cartago, a través del INCAVI, continua efectuando la asignación de subsidios complementarios para los respectivos cierres financieros que conllevan a la construcción de cada una de las soluciones habitacionales.

El Instituto Cartagüeso de Vivienda INCAVI, viene realizando gestión con proyectos como, Balcones de las Colinas, Koralyn y José Gabriel Calderón, para celebrar alianzas estratégicas con constructores privados con el fin de poder dar inicio a los proyectos en donde no existía ningún avance por falta de recursos para la construcción, y de esta forma es el constructor con recursos propios que dará inicio a las respectivas obras.

## 4.2. CONTROL DE GESTIÓN

### 4.2.1. Factores Evaluados.

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

#### 4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual

El Instituto Cartagüeso de Vivienda INCAVI, no cuenta con un manual de contratación ni manual de interventorías contraviniendo los postulados consagrados en la Constitución Política, ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, para la época Decreto 2474 de 2008, Decreto 2516 de 2011, Decreto 734 de 2012, ley 388 de 1997, ley 152 de 1994, ley 136 de 1994 y la ley 1474 de 2011.

En la ejecución de la presente Auditoria y de acuerdo con la información suministrada por el Instituto Cartagüeso de Vivienda INCAVI, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución Interna de rendición de cuentas en línea de la

Contraloría Departamental del Valle del Cauca, se determinó que la entidad celebró la siguiente contratación:

Cuadro No. 06  
Contratación Consolidada 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Consolidado Vigencia 2012 y 2013	
	CANTIDAD	VALOR
Convenios Interadministrativos	15	\$649.287.600
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>\$649.287.600</b>

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

En total la entidad celebró con ocasión a la política de vivienda, cinco (5) contratos por valor de **\$343.970.400** para la vigencia 2012 y diez (10) contratos por valor de **\$303.517.200** para la vigencia 2013, clasificados de la siguiente forma:

Cuadro No. 07  
Detalle Contratación Consolidada 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Convenios Interadministrativos	05	\$343.970.400	10	\$303.517.200
<b>TOTAL</b>	<b>05</b>	<b>\$343.970.400</b>	<b>10</b>	<b>\$303.517.200</b>

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

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

TABLA 1-1 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN CONTRACTUAL ENTIDAD AUDITADA: INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA INCAVI VIGENCIA: 2012 - 2013											
VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES								Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	Convenio Interadministrativo	Q	Suministros	Q	Interventoría	Q	Obra Pública	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas	100	15	0	0	0	0	0	0	100.00	0.50	50.0
Cumplimiento deducciones de ley	100	15	0	0	0	0	0	0	100.00	0.05	5.0
Cumplimiento del objeto contractual	100	15	0	0	0	0	0	0	100.00	0.20	20.0
Labores de Interventoría y seguimiento	100	15	0	0	0	0	0	0	100.00	0.20	20.0
Liquidación de los contratos	100	15	0	0	0	0	0	0	100.00	0.05	5.0
<b>CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL</b>										<b>1.00</b>	<b>100.0</b>

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente
-----------

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría



#### 4.2.1.1.1. Convenio Interadministrativo

De un universo de cinco (5) convenios interadministrativo se auditaron cinco (5); por valor de \$343.970.400, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012, en la vigencia 2013 fue suscrito diez (10) por valor \$303.517.200:

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 07  
Relación Convenios Interadministrativos 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
12-007 / 7-mar-12	MUNICIPIO DE CARTAGO	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO PARA LA DISMINUCION DEL MONTO DE LA FINANCIACION DE 18 FAMILIAS DEL VERDUM	\$44.157.600	\$ 0	\$44.157.600
12-008 / 7-mar-12	MUNICIPIO DE CARTAGO	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO PARA LA DISMINUCION DEL MONTO DE LA FINANCIACION DE 15 FAMILIAS DE SAN AGUSTIN	\$15.000.000	\$0	\$15.000.000
12-022 / 27-abr-12	MUNICIPIO DE CARTAGO	APOYO AL FORTALECIMIENTO DE LA ALIANZA ESTRATEGICA PARA EL DESARROLLO DE VIS	\$253.000.000	\$ 0	\$253.000.000
12-097 / 21-nov-12	MUNICIPIO DE CARTAGO	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO PARA LA FINANCIACION DE LAS VIVIENDAS (4) FAMILIAS DE LA URB. VERDUM	\$9.812.800	\$ 0	\$9.812.800
12-098 / 21-nov-12	MUNICIPIO DE CARTAGO	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO A (22) FAMILIAS DE LA URB. VERDUM	\$22.000.000	\$ 0	\$22.000.000
<b>TOTAL</b>					<b>\$343.970.400</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea RCL

Elaboró: Comisión de auditoría

#### Vigencia 2013

Cuadro No. 09  
Relación Convenios Interadministrativos 2013

No. Contrato	Contratista	Cédula o NIT	Objeto	valor
C1-003 / 12-Abr-13	CATALINA FERNANDEZ LOPEZ	31.435.261	COLABORAR EN EL PROCESO DE COBRO PREJURIDICO DE LA CARTERA DE INCAVI, POR CONCEPTO DE PRESTAMOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, IGUALMENTE EN EL TRAMITE DEL COBRO COACTIVO	0
12-002 / 5-feb-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN DE PROYECTO APOYO ECONOMICO A TRAVES DE LA ALIANZA ESTRATEGICA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS ENTIDADES QUE DESARROLLAN LA POLITICA DE VIVIENDA	30.000.000
12-007 / 13-feb-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN DEL PROYECTO	24.532.000

			SUBSIDIO COMPLEMENTARIO EN EFECTIVO A 10 FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS QUE NO HAN PODIDO EFECTUAR EL CIERRE FINANCIERO DEL VERDUM MUNICIPIO DE CARTAGO	
12-008 / 13-feb-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN DE PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO EN EFECTIVO DESTINADO A LA CONSTRUCCION Y POSTERIOR ENTREGA DE 10 VIVIENDAS EN EL PROYECTO EL VERDUM	10.000.000
12-076 / 30-may-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN DEL PROYETO SUBSIDIO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA PARA 7 FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS EN EL PROYECTO EL VERDUM MUNICIPIO DE CARTAGO	17.172.400
12-077 / 30-may-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN DEL PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO EN EFECTIVO A 7 FAMILIAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DEL PROYECTO EL VERDUM CARTAGO VALLE DEL CAUCA	7.000.000
12-099 / 10-jul-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN PROYECTO APOYO A LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA	10.000.000
12-100 / 11-jul-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	TRASLADO DE RECURSOS DEL MUNICIPIO DE CARTAGO AL INCAVI, PARA QUE SE REALICEN LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RETIRO DEL PERSONAL DE LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN INSTITUCIONAL	191.000.000
R 12-137 / 8-nov-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO PARA 4 FAMILIAS EN SITUACION DE VULNERABILIDAD, MUNICIPIO DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA	9.812.800
12-0138 / 8-nov-13	MUNICIPIO DE CARTAGO	891.900.493-2	EJECUCIÓN PROYECTO SUBSIDIO COMPLEMENTARIO EN EFECTIVO DESTINADO A LA CONSTRUCCION Y POSTERIOR ENTREGA DE 4 VIVIENDAS EN EL PROYECTO EL VERDUM	4.000.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$303.517.200</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea RCL

Elaboró: Comisión de auditoría

#### 4.2.1.1.2. Convenios de Asociación

Adicional a la muestra auditada se evaluaron dos (2) convenios de asociación se por valor de \$4.540.692.657, revisión equivalente al 100% de la cantidad y valor total contratado en esta tipología. Es importante que para la ejecución de estos convenios la entidad no aportó recursos:



## Vigencia 2013

Cuadro No. 10  
Relación Convenios de Asociación 2013

No. Contrato	Contratista	Cédula o NIT	Objeto	valor
C12-001 / 8-Abr-13	CORPORACION DIOCESANA PRO-COMUNIDAD CRISTIANA	891.901.282-1	CONVENIO DE ASOCIACION / CONSTRUCCION DE 71 SOLUCIONES DE VIVIENDA, EN LOTE DE TERRENO DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO DE VIVIENDA "BALCONES DE LAS COLINAS"	2.249.916.657
C12-006 / 23-Dic-13	FABIAN VELEZ BETANCOURT	16.219.045	CONVENIO DE ASOCIACION / CONSTRUCCION DE 62 SOLUCIONES DE VIVIENDA, EN EL LOTE DE TERRENO DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "JOSE GABRIEL CALDERON"	2.290.776.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$4.540.692.657</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea RCL

Elaboró: Comisión de auditoría

La entidad realizó rendición de la cuenta a través de la plataforma establecida por la Contraloría Departamental del valle RCL, información que al tomarse como insumo para el proceso auditor y ser confrontado con lo informado y suministrada por la entidad al grupo auditor presentó estar conforme entre la contratación rendida a RCL y la aportada al grupo auditor.

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

### Observación – Con Incidencia Disciplinaria No. 02

Una vez revisados los contratos objeto de la presente auditoria se evidenció una falta de organización en el archivo de la documentación de carpetas contractuales, las cuales no conservan un orden cronológico de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información. Estas situaciones denotan falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, falta de foliatura en las carpetas contractuales, y no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas. Lo anterior puede facilitar adición, modificación o extracción de la documentación.

#### 4.2.1.2. Factor: Legalidad

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

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

TABLA 1 - 3			
LEGALIDAD			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	100.0	0.40	40.0
De Gestión	83.7	0.60	50.2
<b>CUMPLIMIENTO LEGALIDAD</b>		<b>1.00</b>	<b>90.2</b>

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente
-----------

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

Lo anterior se fundamenta en que la entidad presenta deficiencia en la formulación de planes de acción, orientada al cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo; por otra parte cuenta con mecanismos para verificar el cumplimiento del resultado esperado y/o la satisfacción de la necesidad, los contratos se han realizado en las fechas estipuladas en las cláusulas contractuales.

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

#### 4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno

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

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

Calificación		Eficiente
Eficiente	2	
Con deficiencias	1	
Ineficiente	0	

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

De los aspectos evaluados se concluye que la entidad realiza la evaluación de los resultados de la contratación, en términos de calidad, cantidad y utilidad, de igual manera posee mecanismos para verificar el cumplimiento del resultado esperado y/o la satisfacción de la necesidad presenta deficiencia. Prueba de ello fue evidenciada en las visitas y entrevista practicadas a los usuarios.

Finalmente de terminó que los contratos se han realizado en las fechas estipuladas en las cláusulas contractuales

#### 4.3. CONTROL FINANCIERO.

##### 4.3.1. Factores Evaluados.

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

##### 4.3.1.1. Factor: Gestión presupuestal.

Mediante Acuerdo No. 005 de mayo 30 de 2012 se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de Cartago Valle *"Cartago Moderna, Competitiva e Incluyente"* Para lograr el objetivo de la Política de Vivienda, el Instituto de Vivienda Incavi, Establece en el Plan de Desarrollo, en el sector Vivienda, ejecutar recursos en el cuatrienio por Valor de \$2.877.000.000,00, como se ilustra en el cuadro siguiente Cuadro:

Cuadro No. 11  
Plan de Desarrollo Municipio de Cartago – Cuatrienio 2012 - 2015

AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	TOTAL INVERSION
\$423.000.000,00	\$666.000.000,00	\$760.000.000,00	\$1.028.000.000,00	<b>\$2.877.000.000,00</b>

Fuente: Acuerdo 005 de mayo 30 de 2012, Plan de Desarrollo Municipio de Cartago

Elaboró: Comisión Auditora.

Mediante Resolución No. 001 de enero 02 de 2012 y Resolución 600-004 de enero 02 de 2013 se Fijan los Presupuestos de Rentas y Gastos del Instituto Incavi Para las Vigencias 2012 y 2013 respectivamente.

El compute del Presupuesto General de Rentas y Recursos de Capital del Instituto Incavi para la Vigencia Fiscal comprendida entre el 1 de enero al 31 de diciembre del Año 2012 y 2013, Ascienden a la suma de \$2.829.805.937 y \$800.000.000 respectivamente.

#### *Vigencia 2012*

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Instituto de Vivienda Incavi para la vigencia de 2012 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$2.830** millones con Recursos Propios y del Sistema General de Participaciones SGP y otros para esta Vigencia, de los cuales se ejecutaron **\$784** millones, financiados con Recursos Propios, SGP y otros (fosiga, etesa), como se ilustra en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 12  
Ejecución de Ingresos Municipio de Cartago Vigencia 2012 - Sector Vivienda

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$2.829.805.937,00</b>	<b>\$3.176.694.682,00</b>	<b>\$784.148.289,00</b>	<b>25</b>
211	Ingresos corrientes	\$954.561.000,00	\$1.043.568.609,00	\$125.481.401,00	
212	Transferencias y aportes	\$791.834.937,00	\$938.834.937,00	\$490.970.400,00	
213	Recursos de capital	\$1.083.410.000,00	\$1.144.749.761,00	\$118.155.113,47	
214	Disponibilidad inicial	\$0	\$49.541.375	\$49.541.375	

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda Incavi

Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizo un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de Cartago Valle: “*Cartago Moderna, Competitiva e Incluyente*” en su eje Social “*Desarrollo Social Incluyente*”

se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2012, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Instituto Cartagüño de Vivienda “Incavi”, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo para la vigencia 2012, asciende a **\$423** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$725** Millones, que equivalen al 58% de lo proyectado por el Municipio.

Situación que nos lleva a concluir una mínima ejecución de los proyectos específicos de Vivienda proyectados en el plan de desarrollo del Municipio de Cartago Valle tal como se detalla a continuación:

Cuadro No. 13  
Ejecución de Gastos Municipio de Cartago Vigencia 2012 - Sector Vivienda

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$2.829.805.937,00</b>	<b>\$3.176.694.682,00</b>	<b>\$724.572.618,00</b>	<b>81</b>
0001	Gastos de funcionamiento	\$522.453.000,00	\$753.956.940,00	\$534.750.511,00	
0004	Gastos de inversion	\$2.307.352.937,00	\$2.422.737.742,00	\$189.822.108,00	

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda Incavi

Elaboró: Comisión de Auditoría

El comportamiento de los presupuestos en las vigencias auditadas en lo referente a la inversión en el sector vivienda, se presenta de la siguiente manera:

### *Vigencia 2013*

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Instituto de Vivienda Incavi para la vigencia de 2013 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$800** millones con Recursos Propios y del Sistema General de Participaciones SGP y otros para esta Vigencia, de los cuales se ejecutaron **\$612** millones, financiados con Recursos Propios, SGP y otros (fosiga, etesa), como se ilustra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 14  
Ejecución de Ingresos Municipio de Cartago Vigencia 2013 - Sector Vivienda

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$800.000.000,00</b>	<b>\$1.373.310.614,00</b>	<b>\$611.708.972,00</b>	<b>45</b>
211	Ingresos corrientes	\$547.929.600,00	\$669.856.390,00	\$162.813.466,00	
212	Transferencias y aportes	\$110.005.000,00	\$498.435.580,00	\$303.746.903,00	
213	Recursos de capital	\$142.065.400,00	\$143.173.260,00	\$83.303.219,49	
214	Disponibilidad inicial	\$0	\$61.845.385	\$61.845.385	

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda Incavi  
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizó un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de Cartago Valle: “*Cartago Moderna, Competitiva e Incluyente*” en su eje Social “*Desarrollo Social Incluyente*” se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2013, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Instituto Cartagüense de Vivienda “Incavi”, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo para la vigencia 2013, asciende a **\$666** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$612** Millones, que equivalen al 92% de lo proyectado por el Municipio.

Situación que nos lleva a concluir una adecuada ejecución de los proyectos específicos de Vivienda proyectados en el plan de desarrollo del Municipio de Cartago Valle como se relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 15  
Ejecución de Gastos Municipio de Cartago Vigencia 2013 - Sector Vivienda

FUENTE	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$800.000.000,00</b>	<b>\$1.373.310.614,00</b>	<b>\$550.358.351,00</b>	<b>40</b>
0001	Gastos de funcionamiento	\$200.000.000,00	\$620.248.914,00	\$391.680.666,00	
0004	Gastos de inversión	\$600.000.000,00	\$753.061.700,00	\$158.677.685,00	

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda Incavi  
Elaboró: Comisión de Auditoría

### **Observación – Con Incidencia Administrativa No. 03**

Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s la ejecución presupuestal en lo referente al presupuesto inicial vigencia 2012, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de **\$423 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$2.307 millones**; igual situación sucedió con la vigencia 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de **\$666 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$600 millones** para recursos destinados a inversión en materia de vivienda.

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

#### *4.3.1.2. Factor: Gestión Financiera.*

##### *4.3.1.2.1. Indicadores Presupuestales:*

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

$\$2.422.737.742 / \$423.000.000 \times 100 = 572\%$   
 $\$189.822.108 / \$423.000.000 \times 100 = 44.87\%$

Esto indica el porcentaje de apropiación y ejecución en el presupuesto para el Sector Vivienda por parte de la administración para el cumplimiento de lo proyectado en su plan de desarrollo vigencia 2012.

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

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

$\$753.061.700 / \$666.000.000 \times 100 = 113\%$   
 $\$158.677.685 / \$666.000.000 \times 100 = 24\%$



Esto indica el porcentaje de apropiación y ejecución en el presupuesto para el Sector Vivienda por parte de la administración para el cumplimiento de lo proyectado en su plan de desarrollo vigencia 2013.

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

#### *3.2.1.1.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda Vigentes*

##### URBANIZACIÓN BALCONES DE LAS COLINAS

La Urbanización Balcones de las Colinas está compuesta por (71) soluciones de vivienda de interés social prioritaria, de las cuales (59) viviendas se construirán en lotes de propiedad del Instituto Cartagüño de Vivienda INCAVI y 12 en lotes de propiedad de la Corporación Diocesana Pro-Comunidad Cristiana.

En el año 2013 el Instituto Cartagüño de Vivienda firmó Convenio Asociativo con la Corporación Diocesana Pro-Comunidad Cristiana para la ejecución de las viviendas que conforman el proyecto, de las cuales a la fecha se han construido (26) viviendas sobre predios del INCAVI.

Las (71) soluciones de viviendas que conforman el proyecto Balcones de las Colinas fueron declaradas Elegible por FINDETER mediante la Resolución No. CCF-2013-0015 del 23 de Abril de 2.013.

La Administración Municipal en el año 2010-2011 ejecutó las obras de adecuación del terreno, las obras de Infraestructura de Redes de Acueducto y Alcantarillado para las (71) viviendas que conforman el proyecto, obras que fueron entregadas como subsidio municipal por el INCAVI a igual número de familias.

En el siguiente cuadro se refleja la totalidad de los subsidios solicitados a las Cajas de Compensación Familiar y los asignados para el proyecto urbanización Balcones de las Colinas en el municipio de Cartago así:

Veinte (20) subsidios familiares de vivienda otorgados por la caja de compensación familiar COMFANDI, (5) subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar COMFENALCO VALLE y (1) subsidio otorgado por la caja de Compensación familiar Comfamiliar Risaralda, para un total de (26) subsidios otorgados por las Cajas de compensación Familiar por valor de \$ 337.194.000 para la construcción de igual número de viviendas en predios del INCAVI.



En cuadro se refleja el avance de obra en un 44,06% de los subsidios otorgados, representados en (26) viviendas ya terminadas y entregadas a sus respectivos beneficiarios construidas en los lotes de propiedad del INCAVI y lo que equivale a un 36,61% de la totalidad de las viviendas que conforman el proyecto.

Cuadro No. 16  
Cuadro Cierre Financiero  
Ejecución Corte Vigencia 2011

Nombre del Proyecto: Urbanización BALCONES DE LAS COLINAS						
Valor Total del Proyecto: \$ 2.249'916.657						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 31.688.967						
	Proyectado		Ejecutado hasta año 2011		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Subsidio de Cajas de Compensación Familiar \$12.969.000	71	\$ 920.799.000,00	0	\$ -	26	\$ 321.246.250,00
Aporte Beneficiarios Ahorro Programado \$3.100.000	71	\$ 220.100.000,00	0	\$ -	26	\$ 80.600.000,00
Aporte Beneficiario en Pago Vr. Parcial del Lote \$3.600.000	71	\$ 255.600.000,00	59	\$ 212.400.000,00	59	\$ 212.400.000,00
Aporte Municipal Subsidio Vr. Parcial del Lote \$ 2.400.000	71	\$ 170.400.000,00	59	\$ 141.600.000,00	59	\$ 141.600.000,00
Aporte Municipal Subsidio Adecuación Lote, Costos Indirectos Obras de Urbanismo, Elegibilidad Y Estudios y Diseños \$560.152	71	\$ 39.770.806,20	71	\$ 39.770.806,20	71	\$ 39.770.806,20
Aporte Municipal Subsidio Obras de Urbanismo Ejecutadas \$3.411.622	71	\$ 242.225.169,10	71	\$ 242.225.169,10	71	\$ 242.225.169,10
Aporte Municipal Obras de Urbanismo por Ejecutar \$2.216.373	71	\$ 157.362.505,72	0	\$ -	26	\$ 57.625.706,32
Otros Aportes de los Beneficiarios	71	\$ -	0	\$ -	15	\$ 15.947.750,00
Crédito del Constructor y/o Cierre del Beneficiario \$3.431.819	71	\$ 243.659.175,98	0	\$ -	26	\$ 184.553.387,00
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>\$ 2.249.916.657,00</b>	<b>71</b>	<b>\$ 635.995.975,30</b>	<b>26</b>	<b>\$ 1.295.969.068,62</b>

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión Auditora.

Cuadro No. 17  
Cuadro Cierre Financiero  
Ejecución Corte Vigencia 2013

Nombre del Proyecto: Urbanización BALCONES DE LAS COLINAS						
Valor Total del Proyecto: \$ 2.249'916.657						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 31.688.967						
	Proyectado		Ejecutado al año 2012-2013		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Subsidio de Cajas de Compensación Familiar \$12.969.000	71	\$ 920.799.000,00	26	\$ 321.246.250,00	26	\$ 321.246.250,00
Aporte Beneficiarios Ahorro Programado \$3.100.000	71	\$ 220.100.000,00	26	\$ 80.600.000,00	26	\$ 80.600.000,00
Aporte Beneficiario en Pago Vr. Parcial del Lote \$3.600.000	71	\$ 255.600.000,00			59	\$ 212.400.000,00
Aporte Municipal Subsidio Vr. Parcial del Lote \$ 2.400.000	71	\$ 170.400.000,00			59	\$ 141.600.000,00
Aporte Municipal Subsidio Adecuación Lote, Costos Indirectos Obras de Urbanismo, Elegibilidad Y Estudios y Diseños \$560.152	71	\$ 39.770.806,20			71	\$ 39.770.806,20
Aporte Municipal Subsidio Obras de Urbanismo Ejecutadas \$3.411.622	71	\$ 242.225.169,10			71	\$ 242.225.169,10
Aporte Municipal Obras de Urbanismo por Ejecutar \$2.216.373	71	\$ 157.362.505,72	26	\$ 57.625.706,32	26	\$ 57.625.706,32
Otros Aportes de los Beneficiarios	71	\$ -	15	\$ 15.947.750,00	15	\$ 15.947.750,00
Crédito del Constructor y/o Cierre del Beneficiario \$3.431.819	71	\$ 243.659.175,98	26	\$ 89.227.294,00	26	\$ 89.227.294,00
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>\$ 2.249.916.657,00</b>	<b>26</b>	<b>\$ 564.647.000,32</b>	<b>26</b>	<b>\$ 1.200.642.975,62</b>

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda INCAVI  
Elaboró: Comisión Auditora.

Cuadro No. 18  
Cuadro Descriptivo del Cierre Financiero del Proyecto

Vr. Proyecto de Vivienda	71	\$ 2.249.916.657	100%
Vr. Proyecto del INCAVI	59	\$ 1.869.649.053	83,09%
Valor Subsidios Otorgados con relación al proyecto del INCAVI	26	\$ 321.246.250	44,06%
Valor total de las obras ejecutadas (Infraestructura) + vivienda) del proyecto	71	\$ 1.295.969.068	58,60%
Valor Viviendas terminadas con relación al total del proyecto	26	\$ 823.913.142	36,61%

Fuente: Instituto Cartagüeno de Vivienda INCAVI  
Elaboró: Comisión Auditora.



*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

#### URBANIZACION EL VERDUM

La Urbanización El Verdúm está compuesta por (270) soluciones de vivienda de Interés Social Prioritaria construidas en lotes de propiedad del Instituto Cartagüeño de Vivienda INCAVI.

En el año 2008 el Instituto Cartagüeño de Vivienda firmó Convenio Asociativo con la Junta de Vivienda Comunitaria el Trébol hoy Corporación El Trébol para la ejecución de las viviendas que conforman el proyecto, de las cuales a la fecha se han construido (179) viviendas.

Las (270) soluciones de viviendas que conforman el proyecto El Verdúm fueron declaradas Elegible por FINDETER mediante la Resolución No. EFT-2008-0056 del 03 de Septiembre de 2.008.

La Administración Municipal en el año 2009-2010 ejecuto las obras de adecuación del terreno, obras de Redes de Energía Eléctrica, Infraestructura de Acueducto y Alcantarillado para las (267) viviendas que conforman el proyecto, obras que fueron entregadas como subsidio municipal a igual número de familias.

Lo anterior teniendo en el proceso constructivo de las redes de Infraestructura Hidro-sanitaria se eliminaron (3) lotes o predios que no se pudieron viabilizar para la construcción por lo cual el proyecto quedo conformado por (267) soluciones de vivienda.

Igualmente el proyecto fue modificado en el año 2010, debido a que las familias que conforman el proyecto no contaban con los recursos económicos necesarios para hacer el cierre financiero de la vivienda, lo que motivo a que la administración municipal otorgara un subsidio de \$1.000.000 para apoyar la construcción de las viviendas y un subsidio de \$ 2.543.200 para realizar el cierre financiero del valor de la vivienda.

En el siguiente cuadro se refleja la totalidad de los subsidios solicitados a el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, las Cajas de Compensación Familiar y los hogares que están pendientes de solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda, al igual que los subsidios asignados para el proyecto urbanización El Verdúm en el municipio de Cartago.

En cuadro se ven reflejados cuarenta y tres (43) subsidios familiares de vivienda otorgados el Fondo nacional de Vivienda, (40) por la caja de compensación familiar COMFANDI, (22) por la Caja de Compensación Familiar COMFENALCO VALLE, (1) por Comfamiliares Caladas, (1) por la Caja de Compensación familiar CAFAM y (3) subsidio otorgado por la caja de Compensación familiar Comfamiliar Risaralda para un total de (67) subsidios otorgados por las Cajas de compensación Familiar por valor de \$ 682.379.600 para la construcción de igual número de viviendas.

En cuadro se refleja el avance de obra en un 67,04% de los subsidios otorgados, representados en (179) viviendas ya terminadas y entregadas a sus respectivos beneficiarios, de las (267) viviendas que conforman el proyecto.

**Cuadro No. 19  
Cuadro Cierre Financiero  
Ejecución Corte Vigencia 2011**

<b>Nombre del Proyecto: Urbanización EL VERDUM</b>						
<b>Valor Total del Proyecto: \$ 6.506.632.694,79</b>						
<b>Costo x Unidad de Vivienda: \$ 21.579.191,46</b>						
	<b>Proyectado</b>		<b>Modificado</b>		<b>Ejecutado hasta año 2011</b>	
<b>Fuente de Financiación</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>
Aporte Nación en subsidios (FONVIVIENDA)	70	\$ 710.710.000,00	70	\$ 765.226.000,00	43	\$ 470.067.400,00
Aporte Caja de Compensación Familiar	109	\$ 1.106.677.000,00	109	\$ 1.877.434.500,00	67	\$ 682.379.600,00
Aportes Pendientes por definir	91	\$ 923.923.000,00	88	\$ 961.998.400,00		
Aporte beneficiarios ahorro programado	270	\$ 954.048.984,00	267	\$ 427.200.000,00	110	\$ 176.000.000,00
Aporte Municipio Subsidio \$ 1.000.000 para construcción	0	\$ -	267	\$ 267.000.000,00	100	\$ 100.000.000,00
Aporte Municipio Subsidio en \$ 2.453.200 cierre financiero	270	\$ 76.512.781,00	267	\$ 655.004.400,00	100	\$ 245.320.000,00
Aporte Municipio Subsidio en \$ 3.804.296.03 obras de infraestructura	270	\$ 1.027.159.929,79	267	\$ 1.015.747.041,68	267	\$ 1.015.747.042,68
Aporte Municipio Subsidio en Vr parcial del Lote \$ 2.805.000	270	\$ 757.350.000,00	267	\$ 748.935.000,00	267	\$ 748.935.000,00
Aporte Gobernación	270	\$ 270.000.000,00	0	\$ -	0	\$ -
Aporte constructor	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
	270	\$ 5.826.381.694,79	267	\$ 6.718.545.341,68	110	\$ 2.288.625.845,00

Fuente: Instituto Cartagüense de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión Auditora.

**Cuadro No. 20  
Cuadro Cierre Financiero  
Ejecución Corte Vigencia 2013**

<b>Nombre del Proyecto: Urbanización EL VERDUM</b>						
<b>Valor Total del Proyecto: \$ 6.718.545.341,68</b>						
<b>Costo x Unidad de Vivienda: \$ 25.163.091</b>						
	<b>Modificado</b>		<b>Ejecutado al año 2012-2013</b>		<b>Ejecutado a la Fecha</b>	
<b>Fuente de Financiación</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>
Aporte Nación en subsidios (FONVIVIENDA)	70	\$ 765.226.000,00	27	\$ 295.158.600	70	\$ 765.226.000

Aporte Caja de Compensación Familiar	109	\$ 1.877.434.500,00	42	\$ 512.675.300	109	\$ 1.195.054.900
Aportes Pendientes por definir	88	\$ 961.998.400,00			0	\$ -
Aporte beneficiarios ahorro programado	267	\$ 427.200.000,00	69	\$ 110.400.000	179	\$ 286.400.000
Aporte Municipio Subsidio \$ 1.000.000 para construcción	267	\$ 267.000.000,00	79	\$ 79.000.000	179	\$ 179.000.000
Aporte Municipio Subsidio en \$ 2.453.200 cierre financiero	267	\$ 655.004.400,00	79	\$ 193.802.800,00	179	\$ 439.122.800
Aporte Municipio Subsidio en \$ 3.804.296.03 obras de infraestructura	267	\$ 1.015.747.041,68	0	\$ -	267	\$ 1.015.747.043,68
Aporte Municipio Subsidio en Vr parcial del Lote \$ 2.805.000	267	\$ 748.935.000,00	0	\$ -	267	\$ 748.935.000
Aporte Gobernación	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
Aporte constructor	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
	267	\$ 6.718.545.341,68	69	\$ 1.191.036.700	179	\$ 4.629.485.74,683

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión Auditora.

**Cuadro No. 21**  
**Cuadro Descriptivo de Cierre Financiero**  
**"Urbanización El Verdúm"**

Vr. Proyecto de Vivienda inicial	270	\$ 5.826.381.694,79	100%
Vr. Proyecto de Vivienda modificado	267	\$ 6.718.545.341,68	83,09%
Valor Subsidios Otorgados	179	\$ 1.152.447.000	67,04%
Valor total de las obras ejecutadas (Infraestructura + 179 vivienda)	267	\$ 4.629.485.743,68	68,90%

Fuente: Instituto Cartagüño de Vivienda INCAVI

Elaboró: Comisión Auditora.

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



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

*¡Una Entidad Vigilante, una Comunidad en Acción!*

## **5. ANEXOS**

## 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

### AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA INCAVI Vigencias 2012-2013

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
01	El Municipio de Cartago a través del Instituto Cartagüeño de Vivienda "INCAVI", para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$1.093 millones y se ejecutaron \$647 millones que corresponden al 59%, situación que impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo dos (2) de cuatro (4) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota una baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Departamental al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.	Aunque bien es cierto el Municipio transfirió recursos para ser ejecutados a través del INCAVI, por un monto mucho menor al presupuestado, considero se debe tener en cuenta que el valor realmente transferido se ejecuto en un 100%, tal como quedo evidenciado en la visita practicada por el equipo auditor, pues precisamente reiteramos la difícil situación financiera del Municipio, produjo que los recursos a transferir al sector vivienda fueron menores, además de las mayoría de transferencias que recibe el Instituto son por parte del Municipio, pero queda claro que de los cuatro proyectos que se encontraban prácticamente estancados, en la presente administración se logro que a través de alianzas estratégicas con constructoras privadas e inversión de los pocos recursos que podían destinarse como subsidios complementarios se avanzara en un gran porcentaje en la ejecución de cada uno de los proyectos.	Analizada la respuesta dada por la administración, el equipo auditor considera que, si bien es cierto se ejecutaron unos recursos que permitieron avanzar medianamente algunas metas, no se cumplió con el objetivo de una Política de Vivienda acorde con el programa de Gobierno de la Administración Municipal al cierre del periodo 2013; Por lo tanto, este hallazgo queda en firme con incidencia Administrativa, para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					
02	Una vez revisados los contratos objeto de la presente auditoria se evidenció una falta de organización en el archivo de la documentación de carpetas contractuales, las cuales no conservan	Frente a esta observación se acepta el hallazgo, pero se deja claro que ante el poco personal que labora en el Incavi, la oficina jurídica llevaba el archivo de cada uno de los contratos	El grupo auditor concluye en lo referente a la observación No. 04 que la entidad en su respuesta acepta la observación realizando la corrección a la deficiencia	X					



## 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

### AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA INCAVI Vigencias 2012-2013

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
	<p>un orden cronológico de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información. Estas situaciones denotan falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, falta de foliatura en las carpetas contractuales, y no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas.</p> <p>Lo anterior igualmente facilita la adición, modificación o extracción de la documentación, contraviniendo los preceptos normativos de la Ley 594 del 2000, literales a y b y en su artículo 11.</p>	<p>en orden cronológico de acuerdo a las etapas, pero el año 2013 se efectuó un convenio con un grupo de apoyo en gestión documental aprendices del SENA, con el fin de llevar a cabo la organización de todos los expedientes de conformidad con la ley de archivo, pero debido a una mala asesoría en esta parte los documentos fueron totalmente cambiados en el orden en que se llevaban creando de tal forma la desorganización de los mismos. Por lo anterior se realizara un proceso de mejoramiento en cuanto a la nueva organización de las carpetas, con la respectiva foliatura de las mismas. (Se anexa en un total de 38 folios copias de las actas que se suscribían para la organización del archivo).</p>	<p>administrativa encontrad, dado lo anterior la connotación de tipo disciplinario desaparece conservando el hallazgo de tipo administrativo con el fin de realizar seguimiento en plan de mejoramiento a la deficiencia administrativa evidenciada. Debido a que se retirara la observación No. 01, el presente hallazgo con incidencia administrativa quedará con numero 02.</p> <p><b>La observación queda así:</b></p> <p>Una vez revisados los contratos objeto de la presente auditoria se evidenció una falta de organización en el archivo de la documentación de carpetas contractuales, las cuales no conservan un orden cronológico de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información. Estas situaciones denotan falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, falta de foliatura en las carpetas contractuales, y no hay un orden cronológico en la forma como</p>						

## 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

### AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA INCAVI Vigencias 2012-2013

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
			archivan los documentos en las carpetas. Lo anterior puede facilitar adición, modificación o extracción de la documentación.						
03	Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s la ejecución presupuestal en lo referente al presupuesto inicial vigencia 2012, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de <b>\$423 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$2.307 millones</b> ; igual situación sucedió con la vigencia 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de <b>\$666 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$600 millones</b> para recursos destinados a inversión en materia de vivienda. Lo anterior conlleva a la existencia de un alto riesgo representado proyecciones de recursos incorrecta y mala planeación financiera que permita garantizar una adecuada ejecución del Plan de Desarrollo.	Frente a esta observación se acepta el hallazgo con el fin de entrar en un proceso de mejoramiento en cuanto a la elaboración y revisión del presupuesto para la próxima vigencia.	El hallazgo queda en firme puesto que el instituto en su respuesta lo da por aceptado y se compromete a realizar una mejora continua para la próxima vigencia frente a todo lo concerniente en el tema presupuestal. Por lo tanto la observación queda en firme.	X					
	<b>TOTAL</b>			<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>\$0</b>