



130-19.11

**INFORME DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL  
CON ENFOQUE INTEGRAL  
Modalidad Seguimiento Plan de Mejoramiento**

**INSTITUTO CARTAGÜEÑO DE VIVIENDA - INCAVI  
Vigencia 2010**

**CDVC - CA para el Cercofis Cartago – No. 8  
Agosto de 2011**



## CONTENIDO

Contralor Departamental del Valle del Cauca	Carlos Andrés Rodríguez Becerra
Contralor Auxiliar para Control Fiscal	Lisandro Roldán González
Contralora Auxiliar para el Cercofis Cartago	Melba Lucía Zapata Durán
Representante Legal entidad auditada	Carlos Augusto Duque Cruz
Equipo de auditores:	
Líder de Auditoría	Luz Adriana Buitrago Grajales
Integrantes del Equipo Auditor	Wilmar Ramírez Saldarriaga Hernando Durán Velásquez Jaime Vergara Castrillón



## Tabla de Contenido del Informe

	Página
<b>1. HECHOS RELEVANTES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARTA DE CONCLUSIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ANEXOS</b>	
Anexo 1 Modelo de Beneficio de Control Fiscal.....	13



## **1. HECHOS RELEVANTES**

No fueron evidenciados la conformación del Comité Comunitario y del Comité cuyos integrantes deben ser: Fonade, el ente territorial, la constructora y la comunidad, cuya función principal es ejercer el control social de los proyectos VIS; lo cual implica que la toma de decisiones de las modificaciones y/o ajustes a estos proyectos no se realizan a través de planes de trabajo y reuniones que permitan tomar decisiones en conjunto con todos los actores, situación que limita el control social que debe ser ejercido en la política de vivienda.

No se evidenció un diagnóstico en el cual se fijara el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional, especialmente de la población más vulnerable, para precisar claramente las metas y su cumplimiento de una forma eficiente y eficaz, que permitiera conocer la realidad del sector y la focalización del recurso.

En INCAVI no existe un mecanismo formal por el cual se haya conformado este Comité de Control Social, ni tampoco evidencias de acciones iniciales y finales como mecanismos de seguimiento; por lo cual la toma de decisiones y ajustes la está reflejando en una acción correctiva observada por el órgano de Control.

En cuanto al diagnóstico del déficit habitacional, INCAVI lleva una base de datos de personas que llegan a la entidad solicitando vivienda o ayuda para mejoramientos, a las cuales coloca en espera sin precisar documentalmente el manejo de esta información y aplicación de las características cuantitativas y cualitativas.

La aplicación de las Acciones Correctivas producto de los Planes de Mejoramiento que cada entidad auditada ha suscrito, debe contribuir para que los sujetos de control eviten hallazgos que atenten contra el patrimonio público vallecaucano y los transformen en beneficios del control fiscal que puedan ser cuantitativos cuando se trata de evitar un detrimento o recuperación económica de un recurso, o cualitativos cuando se obtienen recuperaciones de tiempo, operación o esfuerzo de la entidad para lograr sus objetivos misionales.

El Instituto Cartagüeso de Vivienda – INCAVI, afronta una difícil situación económica toda vez que no ha mantenido un equilibrio financiero, no pudiendo realizar el pago de salarios cumplidamente a su personal de planta, lo cual se evidencia en la actualidad con un atraso de tres meses.

El acto más representativo realizado en materia de vivienda se llevó a cabo a través de la entrega del Instituto Cartagüeso de Vivienda Incavi, de 48 viviendas de interés social a igual número de familias de bajos recursos económicos, las cuales hacen parte del proyecto Urbanización El Verdúm, construido por la Junta de Vivienda Comunitaria El



Trébol de esta ciudad y subsidiado con aportes de orden Municipal, Departamental, Nacional y recursos de los beneficiarios.

El programa El Verdúm comprende de un total de 270 unidades familiares, 143 de las cuales cuentan con el subsidio otorgado por el Estado a través de las cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda, quedando en proceso de construcción 59, las cuales serán entregadas en el transcurso del presente año.

Con estas 84 casas de habitación, la Administración municipal ha construido y entregado en su periodo 1.750, las cuales hacen parte del compromiso establecido en el plan de desarrollo, de apoyar con 2.000 soluciones habitacionales a igual número de familias de Cartago.

El Gerente del INCAVI, señaló que apoyos brindados a familias de la ciudad se han realizado \$2.135, si se tiene en cuenta que se ofrece acompañamiento para lo que es la consecución del subsidio complementario, la adquisición de terreno y adecuación del mismo.



## **2. CARTA DE CONCLUSIONES**

Santiago de Cali,

Doctor (a):

**CARLOS AUGUSTO DUQUE CRUZ**

Gerente INCAVI

Cartago

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 a la entidad Instituto Cartagüeño de Vivienda - INCAVI, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y valoración de los costos ambientales con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en 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, consecuentes con las de general aceptación.

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 Contraloría Auxiliar para el Cercofis Cartago.

### **RELACIÓN DE HALLAZGOS**

Las acciones de los hallazgos que cumplieron parcialmente o no se cumplieron, se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría,



permitiendo simultáneamente que se ejerciera el derecho a la contradicción lo cual se dejó evidenciado en Acta de Visita Fiscal - Anexo 2 del M2P5-07. Las respuestas de la administración fueron analizadas y se incorporó en el informe, lo que se encontró debidamente soportado.

### **PLAN DE MEJORAMIENTO**

La Entidad continúa con el Plan de Mejoramiento, con el fin de solucionar las deficiencias presentadas durante el proceso auditor de seguimiento. Estas acciones serán revisadas posteriormente durante un proceso de auditoría regular o seguimiento. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas sancionatorias del caso.

---

**CARLOS HERNÁN RODRÍGUEZ BECERRA**  
Contralor Departamental del Valle del Cauca



### **3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA**

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

Se tomó como referencia los informes de avance del Plan de Mejoramiento rendidos en la página WEB por los sujetos de control de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, en donde se ha realizado un proceso de auditoría con enfoque integral, resultado del cual se formularon observaciones y debieron presentar acciones correctivas donde se compromete adelantar en la entidad, con el propósito de subsanar y corregir cada uno de los hallazgos administrativos negativos y observaciones formuladas en el respectivo informe de auditoría.

En el caso de presentarse acciones correctivas superiores a seis meses deberá sustentarse suficientemente ese plazo por el representante legal o jefe de la entidad sujeto de control.

Se realiza la verificación del cumplimiento de las acciones y se estima cada hallazgo, teniendo en cuenta la calificación que el sujeto de control debió asignar a cada acción correctiva según sea la importancia del mismo, así:

- 1.- Corresponde a una importancia mínima
- 2.- Corresponde a una importancia media y
- 3.- A una importancia alta;

La importancia se refiere al grado en que el cumplimiento de la acción correctiva afecta positivamente el proceso y adicionalmente cumple con los fines del estado.

En desarrollo de la presente auditoría realizada al Instituto de Vivienda Cartagüeña – INCAVI del municipio de Cartago, una vez aplicada la Matriz de Calificación de Cumplimiento del Plan de Mejoramiento suscrito por la entidad en la vigencia 2010 se estableció que de 21 hallazgos administrativos cumplieron en su totalidad 13 acciones correctivas, situación que lleva a la Entidad auditada a obtener una calificación de 63%. Al final de la visita se advirtió a la Entidad que las acciones correctivas pendientes siguen activas hasta tanto se dé su cumplimiento en un 100%.

Las siguientes son las acciones correctivas que el sujeto de control no cumplió a cabalidad para que el sujeto de control tome las medidas pertinentes, las cuales serán objeto de revisión posterior durante un proceso de auditoría regular o seguimiento:

1. Acción Correctiva No. 1: Se elaboró el Plan Estratégico, al igual que el Plan Plurianual y fue aprobado por la Junta Directiva, en relación con la estimación de la demanda de vivienda, se ha establecido un acuerdo con CAMACOL, para la realización del mismo y se encuentra en proceso para vinculación.



Este hallazgo fue agrupado con dos acciones correctivas: Elaboración y aprobación del Plan Estratégico y sus planes complementarios, para lo cual se evidenció el cumplimiento del mismo y Elaboración estudio de demanda de vivienda, aún no ha sido elaborado, se solicitó a CAMACOL mediante oficio de enero 13 de 2011 su intervención, ésta entidad contestó por medio de oficio de mayo 30 de 2011 con propuesta por \$120.000.000. Adicionalmente para el cumplimiento de esta acción correctiva, la Entidad no ha realizado ninguna acción.

2. Acción Correctiva No. 2: Se presentó a la Junta Directiva informe de gestión del año 2010.

Se evidenció el documento Informe de Gestión 2010 y la audiencia de rendición pública de cuentas, se solicitó el acta junta directiva como soporte de la acción correctiva y no fue presentada.

3. Acción Correctiva No. 3: Se desarrolló el objeto del contrato con la corporación Creces, en donde se desarrolló entre otras actividades la implementación del manual de funciones, manual de procesos y procedimientos, al igual que se reasignaron las funciones de control interno a una funcionaria.

Las funciones de Control Interno se delegaron en una Profesional Universitaria por la Resolución No. 600-100 de agosto 10 de 2010, se solicitó la evidencia de estas funciones en el archivo magnético que contiene el Manual de Funciones pero estas funciones aún no habían sido incluidas en dicho cargo.

Los Manuales de Funciones y Procesos no han sido aprobados por la Junta Directiva.

4. Acción Correctiva No. 4: A través del contrato celebrado con la corporación Creces, se ha implementado la reglamentación del MECI, proceso de calidad y manejo del archivo a través de la ventanilla única.

Se evidenció deficiencia en el manejo de manejo de la Ventanilla Única en la recepción de documentos, todavía se manejan los archivos por dependencias, no hay una ubicación para el archivo central.

5. Acción Correctiva No. 6: Informarle a los constructores sobre la instrucción de mantener copia de los planos y las bitácoras en cada una de las obras, realizar una bitácora para cada uno de los mejoramientos.

No se evidenció documento por el cual se le informa a los constructores que deben mantener una copia de los planos y bitácoras.

No existen bitácoras para los Mejoramientos de Vivienda.



6. Acción Correctiva No. 8: Solicitar a la Entidad ambiental la licencia ambiental y en su defecto las medidas correctivas para la mitigación de efectos.

No se evidenció solicitud de licencias ambientales de los proyectos ni medidas correctivas para mitigación de efectos del plan de vivienda Los Rosales.

7. Acción Correctiva No. 13: Se identificaron los bienes muebles de acuerdo al código contable asignado.

El bien identificado con el número EC332 correspondiente a un computador adquirido a través de la factura No. 023937 de agosto 3 de 2007, no se encontró registrado en los estados contables, se anexa auxiliar por terceros de la cuenta propiedad planta y equipo.

8. Acción Correctiva No. 19: Exigir el lleno de los requisitos legales para poder efectuar la expedición de la asignación del subsidio.

No se cumplió con los requisitos legales en el proceso de adjudicación de subsidios de mejoramiento de vivienda, ni tampoco con la lista de chequeo de los requisitos que deben cumplirse según el Decreto 046 de 1995, por ejemplo: carta de vecindad (Blanca Ligia Hernández Marín, CC 31.420.303)

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaren el alcance de nuestra auditoría.

## **CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO**

Durante la visita efectuada se evidenció el mejoramiento por parte de la entidad en lo que respecta a la elaboración del Plan Estratégico, al igual que el Plan Plurianual los cuales fueron aprobados por la Junta Directiva; así mismo se evidenció el avance en la implementación del Modelo Estándar de Control Interno – MECI.

En lo correspondiente a la Propiedad Planta y Equipo, se identificaron y plaquetearon los bienes muebles de acuerdo con los códigos contables, pero no se realizaron los ajustes en su totalidad en los Estados Financieros, como se constato con el computador, identificado con el numero 023937, el cual no aparece registrado en los Estados Contables.



En lo que respecta a la línea de Legalidad se evidenció en forma general que la entidad si viene cumpliendo con el plan de mejoramiento en cuanto a la contratación de obra pública y demás modalidades de contratación y en cuanto a los procedimientos de adjudicación de subsidios de mejoramiento de vivienda y lista de chequeo de requisitos, ésta herramienta aún está en proceso de implementación.

En conclusión, se estableció que la entidad auditada no cumplió como mínimo con el 85% de la calificación (Anexo No.1 del M2P5-05), debiéndose iniciar proceso administrativo sancionatorio al presunto responsable diligenciando Anexo 1 del M2P5-12 y adjuntando los soportes necesarios a este Proceso.

## **RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS**

En fecha 26 de mayo de 2011, INCAVI realizó el acto de Rendición Pública de Cuentas, en las instalaciones de la Casa del Virrey del municipio de Cartago, se evidenció la difusión por medio radial en fechas anteriores y posteriores, las planillas de asistencia y el material expuesto en la misma. El material se encontró acorde con lo evidenciado en la Auditoria.

## **SEGUIMIENTO A PRONUNCIAMIENTO DE VIVIENDA**

Se realizó la evaluación a la problemática existente en la solución de uno de los problemas más sentidos en la comunidad: las construcciones de vivienda de interés social, lo que generó un pronunciamiento por parte de este órgano de control fiscal hacia los distintos actores responsables del cumplimiento de la política de vivienda de interés social (gerentes de institutos, Concejos, comunidad).

Con el análisis mediante Proceso Auditor Modalidad Regular a cuatro (4) Institutos de Vivienda (INCAVI, INVIUNION, INVIZA), permitió a este organismo de control evidenciar la realidad en materia de vivienda de nuestra región, la cual presenta grandes deficiencias de planeación.

En el INCAVI, no se le está dando enfoque a la política de vivienda, pues no se evidenció algún aporte de criterios técnicos y contenidos temáticos en relación con la construcción de algún documento que Identifique la presentación de Iniciativas, tampoco se evidencia discusión de propuestas o socialización de documentos para la adopción de políticas a través de sus planes específicos, por lo que valiéndose de una base de datos como herramienta conformada por las personas que solicitan vivienda, algunos censos de los déficit de vivienda en barrios de población vulnerada y cuestionamiento de personal en riesgo y afectados por fenómenos naturales según



información del Clopad, no existe adopción de criterios con el propósito de dinamizar y orientar las acciones y tareas en cada uno de los momentos del proceso de formulación, evaluación y seguimiento de las políticas de vivienda. Por lo anterior se colige que existen deficiencias en la planeación y no está uniformado el procedimiento que permita establecer una directriz de asignación de viviendas.

En lo referente a los sistemas de información, la Entidad compró el programa SINAP, el cual integra en línea, los aplicativos de, contabilidad, Presupuesto y Tesorería, logrando que información financiera procesada por la Entidad sea, confiable, razonable y oportuna, además, se implementó el módulo FOVIS, el cual integra la cartera con el área financiera.

Se proyectó el Plan Financiero, teniendo en cuenta las diferentes variables económicas presentada en los diferentes años de gestión y se tomó como base para la proyección del plan anual mensualizado de caja (PAC), instrumento por el cual se viene ejecutando el presupuesto de gastos, con lo cual se pretende que al final de la vigencia, no se generen Déficit Fiscales.



#### 4. ANEXOS

##### Anexo 1 Cuadro de Beneficios de Control Fiscal

<b>FORMATO REPORTE DE BENEFICIOS</b>						
<b>Contraloría Auxiliar:</b>	para el Cercófis Cartago					
<b>Sujeto de Control:</b>	Instituto Cartagueño de Vivienda - INCAVI					
<b>Fecha de Evaluación:</b>	Agosto de 2011					
<b>BENEFICIOS:</b>						
<b>NOMBRE DEL CAMBIO LOGRADO:</b>						
<ol style="list-style-type: none"> <li>Asignación de subsidios complementarios para adquisición de vivienda población desplazada, subsidios para mejoramiento zona rural</li> <li>En los diseños a elaborar en un futuro, se tratará de incorporar algunas de las recomendaciones, pero contando igualmente con el presupuesto, ya que se trata de viviendas de interés social.</li> <li>Solicitarle a los proveedores si así se requiere la respectiva licencia de explotación expedida por la autoridad respectiva</li> <li>Cumplimiento de la Normatividad del POT.</li> <li>Solicitarle a las empresas municipales, la certificación de la CVC, sobre disposición de aguas lluvias a los canales.</li> <li>Se está implementando el software del SINAP que integró el área financiera.</li> <li>Las proyecciones del PAC, la elaboración del plan financiero para el año 2011, y la provisión de cartera ya fueron elaboradas.</li> <li>Para el primer trimestre de la vigencia 2011, se implementará el modulo FOVIS el cual integra el área de cartera con el área financiera, se está implementando el manual de políticas de cartera, se emitieron los debidos soportes de conciliación.</li> <li>Se realizaron los ajustes presupuestales.</li> <li>Se contrató de software SINAP, durante el ultimo trimestre del 2010 se inicio la estructuración y capacitación de los funcionarios.</li> <li>Se anexarán todos los documentos soportes en los contratos que celebre INCAVI, como son: Análisis de conveniencia, presupuestos de obra, acto administrativo de estudio de propuestas, etc.</li> <li>Se elaboraron actos administrativos de asignación o negación de los créditos y se notifican personalmente al beneficiario, igualmente se esta elaborando la reglamentación de los pasos y tiempos de los mismos, se han anexado paz y salvos de los préstamos.</li> <li>Inclusión de algunas cláusulas de control en las minutas de las uniones temporales a desarrollarse a futuro y se exigirán al interventor designado informe escrito del avance.</li> </ol>						
<b>ACCION DE LA CUAL SE DERIVA EL CAMBIO:</b>						
Ejecución del Plan de Mejoramiento suscrito por la entidad para subsanar los hallazgos evidenciados en la Auditoria Integral ejecutada en la vigencias 2010, correspondientes a 2011.						
<b>MOMENTOS DEL BENEFICIO:</b>	<b>Antes</b>		<b>Durante</b>	<b>X</b>	<b>Después</b>	<b>X</b>
<b>MAGNITUD DEL CAMBIO:</b>						
<b>Conceptos</b>		<b>Valor estimado</b>		<b>TOTAL</b>		
<b>Recuperaciones:</b>						



	\$	
	\$	
	\$	
<b>Subtotal Recuperaciones (1)</b>		\$
<b>Ahorros:</b>		
	\$	
	\$	
	\$	
<b>Subtotal Ahorros (2)</b>	\$	\$
<b>Totales (1) + (2)</b>	\$	\$
<b>ATRIBUTOS DEL CAMBIO (Cualitativo)</b>		
<b>SOPORTE(S)</b>		
Informe final de Auditoria, Formato F19 de seguimiento al Plan de Mejoramiento, Matriz de Calificación de Cumplimiento al Plan de Mejoramiento, diferentes documentos soportes aportados por la entidad a solicitud del Equipo Auditor.		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<b>RESPONSABLE</b>		
<b>Contralor Auxiliar</b>	MELBA LUCIA ZAPATA DURÁN	
<b>Cargo</b>	CONTRALORA AUXILIAR PARA EL CERCOFIS CARTAGO	
<b>Fecha del reporte</b>	Agosto de 2011	

CODIGO: M2P5-05

VERSION: 6.0

M2P5-05

VERSIÓN 1.0