



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

**INSTITUTO CARTAGUEÑO DE VIVIENDA “INCAVI”
VIGENCIAS 2007 – 2008 - 2009**

**CDVC- No.6
Julio de 2010**



AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL

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



TABLA DE CONTENIDO DEL INFORME

		Página
	INTRODUCCION	4
1	HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO	5
2	METODOLOGIA	6
2.1	ALCANCE DE LA AUDITORÍA	7
2.2	ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO	7
2.3	QUEJAS	7
3	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	8
3.1	GESTION	8
	3.1.1 DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL	8
	• Planeación	8
	• Actuación de la Junta Directiva	10
	• Análisis del recurso humano y la Estructura Organizacional	10
	• Evaluación del Sistema de Control Interno	12
	3.1.2 PRESTACIÓN DE SERVICIOS	13
	• Cumplimiento de su actividad misional	13
	• Satisfacción del usuario	16
	• Infraestructura	16
	• Medio Ambiente	18
3.2	FINANCIAMIENTO	19
	• Estados Contables	19
	• Presupuesto	21
3.3	LEGALIDAD	25
	• Cumplimiento del marco normativo de la contratación	25
	• Etapas de la Contratación	26
	• Otros Aspectos Legales	27
	• Impacto de la Contratación	29
3.4	QUEJAS	32
3.5	SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS	32
3.6	REVISION DE LA CUENTA	32
3.7	ENCUESTA	33
4	ANEXOS	36
	1. Dictamen Integral Consolidado	37
	2. Opinión de los Estados Contables	41
	3. Cuadro Resumen de Hallazgos	43



INTRODUCCION

Este Informe contiene los resultados obtenidos en desarrollo de la Auditoría con Enfoque Integral practicada por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca al Instituto Cartagüeño de Vivienda -INCAVI, utilizando como herramientas la normas legales, el análisis y el conocimiento, con el fin de dar un concepto integral sobre la gestión de la administración en las vigencias 2007, 2008 y 2009 desde diferentes ejes temáticos (gestión, prestación de servicios, financiamiento y legalidad).

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

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

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



1. HECHOS RELEVANTES DEL CONTEXTO

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

La inversión total para vivienda con recursos de la administración municipal, ejecutados a través del Incavi en el 2009 comparada con el 2008 ascendió en 40% y la inversión del 2009 comparada con la del 2007 creció en 1965%, lo cual denota claramente el mejoramiento de la gestión de la actual administración.

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

¹ Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo

² Vivienda de Interés Social

2. METODOLOGIA

El propósito fundamental de esta auditoría es determinar si el Instituto Cartagüeno de Vivienda “Incavi” ha desarrollado políticas y programas de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del municipio disminuyendo el déficit habitacional y fomentando el desarrollo de la región.

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

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

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

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

Los presuntos hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la administración del Instituto Cartagüeno de Vivienda “Incavi” dentro del desarrollo de la auditoría y las respuestas dadas por ellos fueron analizadas, y se excluyeron del informe los hallazgos que se encontraron debidamente soportados.



2.1 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

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

2.2. ANTECEDENTES - SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO

Debido a que es la primera auditoría que se realiza al Instituto de Vivienda –Incavi, no se evalúa Plan de Mejoramiento.

2.3 QUEJAS

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1 GESTION

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

3.1.1 DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL

- Planeación

Mediante Acuerdo 024 de diciembre de 1998 proferido por el Concejo del municipio de Cartago, se crea el Instituto Cartagueño de Vivienda “Incavi”, posteriormente modificado por el Decreto 040 de junio de 2001 proferido por el Alcalde del municipio, en el cual se describe que es un establecimiento público descentralizado del orden municipal y como tal, cuenta con autonomía administrativa, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas del derecho público.

El Instituto ejecuta la política de vivienda del municipio de Cartago, el cual le transfiere los recursos tanto para funcionamiento como para inversión a través de la celebración de convenios interadministrativos. Además el Incavi obtiene ingresos producto de rentas que adquiere a través de créditos para mejoramiento de vivienda, que operan con recursos provenientes en su mayoría del municipio y de las demás transferencias que recibe de la nación, el departamento y/o entidades estatales.

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

Tampoco se observa el plan plurianual de inversiones, el plan operativo anual de inversiones, el plan indicativo y el correspondiente plan de acción donde se visualice una evaluación coherente de las metas que permita detectar posibles desviaciones de las mismas y tomar medidas, de acuerdo a los recursos asignados por la administración municipal para su ejecución.

Se observó que el municipio ha tenido incluido al Incavi como una dependencia en su Plan de Desarrollo para las tres vigencias:

El Plan de Desarrollo “Cartago Misión de Todos” para la vigencia 2007 contaba con un programa para desarrollar la política de vivienda en el eje temático “Vivienda y malla vial”.

En el periodo 2008-2011 en el Plan de Desarrollo se presenta el análisis cualitativo de la situación de vivienda en el municipio, las cuales son:

- Insuficiente estudio sobre las zonas de alto riesgo
- Alto déficit de vivienda
- Inexistencia de un Banco de tierras que brinde apoyo a las asociaciones de vivienda
- Necesidad de reubicar un número elevado de personas, instaladas en zonas de alto riesgo

Para atender estas situaciones, se proyectan los programas y subprogramas en el Eje de “Desarrollo Social Incluyente” y que se desarrollan a través de los proyectos que ejecuta el Incavi:

Hábitat Para Una Vida Digna	Fortalecimiento Políticas Locales VIS
	Apoyo, construcción y Fortalecimiento V.I.S Nueva
	Poblaciones en alto Riesgo
Banco de Tierras	Banco de Tierras
V.I.S. Población Vulnerable	Población Desplazada
	Mejoramiento de vivienda Población Vulnerable
	Vivienda Rural con calidad
Cartago Ciudad de Propietarios	Legalización de Predios

No obstante lo anterior no se evidenció un diagnóstico de la situación de vivienda del municipio (demanda de vivienda) realizado por el Incavi, como base fundamental para fijar las metas y evaluar el impacto social de los proyectos ejecutados, determinando nuevas necesidades para focalizar el gasto social de una manera eficiente y eficaz.

- Actuación de la Junta Directiva

Mediante el Decreto 040 de junio 6 de 2001 proferido por el Alcalde del municipio de Cartago, “por medio del cual se modifica, compila y organiza el Estatuto del Instituto Cartagüense de Vivienda – INCAVI”, en su artículo 15 se describen las



funciones de la Junta Directiva como supremo órgano administrativo, en éstas no se observa una que contemple la aprobación que del Plan Estratégico del proyecto que presente la Gerencia General.

La Junta Directiva se reunió periódicamente durante las tres vigencias en cumplimiento de sus funciones, no obstante de no evidenciarse la evaluación anual de las labores del Incavi con el informe escrito de sus actividades y remitido al Concejo Municipal, al final de cada ejercicio presupuestal.

- Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional
- La Junta Directiva profiere la resolución No.003 de mayo 29 de 2002 por medio de la cual se adopta la planta de personal, la cual se mantuvo para las vigencias 2007, 2008 y 2009:

Número de Cargos	Nombre del Cargo
1	Gerente General
1	Secretario General
1	Secretario Ejecutivo
1	Tesorero General
1	Jefe de Oficina Asesora
1	Auxiliar

En ese mismo año, mediante resoluciones 006 y 007 de Junta Directiva se establecieron el manual de funciones y los requisitos mínimos para cada uno de los cargos.

Adicionalmente a los cargos mencionados, en el 2005 mediante resoluciones de Gerencia 002 y 006 se crean tres (3) cargos: dos (2) profesionales universitarios y un (1) técnico, se le asignan funciones y requisitos mínimos, no obstante a la fecha, no se ha actualizado el manual de funciones ni el manual de requisitos mínimos.

- En la planta no se evidencia el cargo de Control Interno y en el manual de funciones no se observa la descripción de las funciones de Control Interno a ninguno de los cargos creados.

Mediante Resolución de Gerencia 600-018 de febrero 21 de 2008 se delegan las funciones de Control Interno en un funcionario público del Incavi, quien de acuerdo a su nombramiento y acta de posesión tiene el cargo de Secretaría Ejecutiva del Instituto quien a la fecha de la posesión no había culminado sus estudios de derecho, lo cual no es procedente toda vez que este cargo de acuerdo a la Resolución 003 de mayo de 2002 es de nivel administrativo y la



Ley 87 de 1993 en su artículo 10 establece: “JEFE DE LA UNIDAD U OFICINA DE COORDINACION DEL CONTROL INTERNO. Para la verificación y evaluación permanente del Sistema de Control Interno, las entidades estatales designarán como Asesor, Coordinador, Auditor Interno o cargo similar, a un funcionario público que será adscrito al nivel jerárquico superior y designado en los términos de la presente Ley”.

- Al cargo de Secretaria General según Resolución 610-166 de 2005 se le delegan además de sus funciones cumplir con las de contadora, éstas últimas se cumplen, pero de las funciones del cargo titular no se evidencia su aplicación y cumplimiento.

Es de tener en cuenta, que el Secretario General de acuerdo al manual de funciones es el responsable de entre otras funciones la de “fijar las políticas y adoptar los planes generales del Incavi y velar por el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos para su ejecución” y “Participar en la preparación, formulación, adopción y ejecución de los planes, programas y proyectos de desarrollo económico, social y en las inversiones que correspondan a su competencia”, las cuales no se encuentran asignadas a otro funcionario mediante acto administrativo y no son aplicadas, lo cual demuestra también las debilidades en planeación ya mencionadas.

- Posteriormente en el año 2008 en reunión de Junta Directiva mediante Acta No.001 se aprueba la propuesta de una organización nueva (estructura) que presenta el actual gerente, en la cual no se hace alusión al número de cargos que tendrá cada una de las secciones o dependencias, es decir, se presenta la organización pero no la planta de cargos y a la fecha no se evidencia la adopción de la nueva organización mediante Resolución de Junta Directiva.
- Como consecuencia de lo anterior, se observa que existen funciones que no son aplicadas y otras que no están asignadas ni delegadas, además algunos de los funcionarios realizan actividades que no le son propias, ejemplo de lo anterior es el cargo de la Jefe de Oficina Asesora Jurídica quien debe atender actividades de tipo secretarial que disminuye la óptima ejecución de las funciones que le son propias; la Tesorera realiza actividades presupuestales que no tiene asignadas.

- Evaluación del Sistema de Control Interno

El Incavi no ha implementado un Sistema de Control Interno eficiente que permita que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la



información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos.

En las vigencias 2007 y 2008 no se contaba con técnicas de dirección, verificación y evaluación y en el 2009 se inició con la documentación del Modelo Estándar de Control Interno MECI, para lo cual mediante Resolución 600-163 de diciembre 31 de 2008 se delega el diseño, coordinación, implementación, puesta en marcha y administración del sistema de control interno a una profesional universitaria, distinta a quien ejerce las funciones de control interno de acuerdo a lo dispuesto por el Consejo Asesor del Gobierno en materia de Control Interno en la Circular 003 del 27 de septiembre de 2005.

- De acuerdo al último reporte presentado al Departamento Administrativo de la Función Pública y confrontado con el diseño y la documentación, se presenta un avance de 52,58%, muy bajo, teniendo en cuenta el plazo para la culminación de este proceso, que de acuerdo a la circular externa No.100-002 de 2010 emitida por el DAPF es hasta el 30 de junio de 2010:

SUBSISTEMA	AVANCE (%)	TOTAL
CONTROL ESTRATEGICO	62,1	52,58%
CONTROL DE GESTIÓN	56,06	
CONTROL DE EVALUACIÓN	32,14	

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

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

Subsistema de Control de Gestión: el manual de procesos y procedimientos y el manual de funciones no han sido actualizados ni adoptados e implementados formalmente, no se han desarrollado y aplicado los indicadores

Se observa además serias deficiencias en el manejo del archivo de acuerdo a lo reglado por la Ley 594 de 2000, debido a que los documentos examinados están contenidos en carpetas que no contienen la trazabilidad documental de toda la contratación (administrativa, técnica y jurídica), además que adolecen de una debida foliatura; de igual forma en la revisión de las hojas de vida se observa desorden, no se archiva cronológicamente, no se encuentran foliadas y falta de documentación tales como hoja de vida, actas de posesión, resoluciones, entre otras.

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

3.1.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS

- Cumplimiento de su actividad misional

Para el cumplimiento de su actividad misional el Incavi cuenta con las siguientes modalidades de servicios:

Subsidios para mejoramiento: el cual consiste en otorgar un millón de pesos en materiales para el mejoramiento de vivienda donde el beneficiario aporta la mano de obra.

Vivienda Saludable: consiste en aporte en materiales y mano de obra para el mejoramiento de la vivienda.

Créditos para mejoramiento: Prestamos a los beneficiarios, previo cumplimiento de requisitos para mejoramiento de su vivienda que consiste en materiales hasta por \$5 millones con un plazo máximo de 48 meses.

Vivienda de interés social: proyectos que se ejecutan mediante los subsidios que se adjudican a beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en la normatividad vigente.

La ejecución de la inversión parte del Plan de Desarrollo de la vigencia 2007 Cartago Misión de Todos” que contemplaba en el eje temático “Vivienda y malla vial” los programas para el fomento a la vivienda, año en el cual se evidencia una baja inversión de \$93,2 millones, así:

- Fomento de vivienda de interés social en la zona urbana y rural del municipio, para lo cual se invirtió \$45,9 millones en los proyectos del “El Verdum” y “Balcones de las Colinas”.
- Mejoramiento de Vivienda en el sector urbano y en el sector rural, con una inversión de \$36,9 millones.
- Se realizó reubicación de asentamiento por fallo de tutela por \$10,4 millones.

De acuerdo al Plan de Desarrollo 2008 -2009 y su ejecución plasmada en el plan de acción del municipio, se observa la siguiente ejecución por parte del Incavi para esas vigencias:



PROGRAMA	SUBPROGRAMA	META	% CUMP 2008	INVERSIÓN EJECUTADA 2008	% CUMP 2009	INVERSIÓN EJECUTADA 2009
Hábitat Para Una Vida Digna	Fortalecimiento de Políticas Locales de VIS	Realizar un censo y determinar el nro. de hogares que requieren VIS en Cartago	0	0	0	0
		Capacitación y control y seguimiento a 5 OPVS	0	0	0	0
		Presentar 16 planes de vivienda mediante la figura de Uniones Temporales	0	0	0	0
	Apoyo, construcción y Fortalecimiento V.I.S Nueva	Ofrecer la oportunidad a 2.256 hogares de bajos recursos de obtener techo	647 familias	\$922.926.678	490 familias	\$280.000.000 (\$40.000.000 de adecuación de lotes recursos propios)
	Poblaciones en alto Riesgo	Dotar a 5 familias de techo propio por año Favorecer a 125 familias en zonas de alto riesgo a través de un programa de reubicación	0 9 familias	0 \$147.647.709	0 196 familias	0 \$885.311.744
Banco de Tierras	Banco de Tierras	Conformación del Banco de Tierras	0	0	Compra de lote	\$535.815.000
V.I.S. Población Vulnerable	Población Desplazada	Mejorar las condiciones de habitabilidad a 50 familias desplazadas por año	0	0	8 familias	\$16.000.000
	Mejoramiento de vivienda población vulnerable	Otorgar 200 subsidios en la zona urbana y rural	2 flías	1.988.200	43 flías	\$125.276.230 (\$41.614.481 Mpio y \$83.661.749 Propios)
		Otorgar 75 créditos de vivienda a familias de bajos recursos	37 flías	86.097.693	23 flías	\$82.226.756
	Vivienda Rural con calidad	Apoyar 5 proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad	0	0	0	0
Cartago Ciudad de Propietarios	Legalización de Predios	Legalización de 20 predios urbanos y 5 predios rurales	0	0	0	0
TOTAL INVERSIÓN				1.158.660.280		1.924.629.730

(Inversión ejecutada por el Incavi y plasmada en el plan de acción del municipio)



- La inversión en el 2009 comparada con el 2008 ascendió en 40% y la inversión del 2009 comparada con la del 2007 creció en 1965%, lo cual denota claramente el mejoramiento de la gestión de la actual administración.

No obstante lo anterior, se observa que no se ha efectuado inversión para el fortalecimiento de políticas locales para vivienda de interés social, que contempla entre otros aspectos la elaboración de un censo para determinar el número de hogares que requieren de vivienda de interés social en el municipio.

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

- La reubicación de las 9 familias con recursos de ambos años fue realizada por fallo judicial, con una inversión total de \$202.4 millones.

En el 2009 se invirtieron recursos para iniciar la ejecución de tres (3) proyectos (Los Ángeles, José Gabriel Calderón y San Agustín) a fin de reubicar 196 familias.

- La administración municipal se propuso en el Plan de Desarrollo disminuir el déficit habitacional con la construcción de 2.000 viviendas nuevas de interés social durante los cuatro (4) años de gobierno, lo cual se observa en la distribución del número de familias a beneficiar de acuerdo a los siguientes proyectos, que hacen parte del programa “Hábitat para una vivienda digna”, subprograma “Apoyo construcción y fortalecimiento de Vivienda de Interés Social Nueva”, que ha tenido la más alta inversión durante las dos vigencias:

PROYECTOS VIGENCIAS 2008-2009	INVERSIÓN 2008	INVERSION 2009	NRO DE FAMILIAS A BENEFICIAR
EL VERDUM	55.926.678	80.000.000	268
LA ORQUIDEA	197.000.000	0	137
LOS ROSALES I	299.000.000	0	199
LOS ROSALES II	0	0	260
VILLA ROBLE II	0	80.000.000	102
VILLA ROBLE III	0	80.000.000	58
LA AURORA	256.000.000	0	196
LOS GIRASOLES	56.000.000	0	56
EL JAZMIN	35.000.000	0	35
SAN FERNANDO	24.000.000	0	24
NUEVA ESPERANZA	0	0	57
BALCONES DE LA COLINA	0	0	59
QUIRAMA	0	0	52
LOS ANGELES (reubicación)	0	210.000.000	60
EMPLEADOS MUNICIPIO	0	0	100



PROYECTOS VIGENCIAS 2008-2009	INVERSIÓN 2008	INVERSION 2009	NRO DE FAMILIAS A BENEFICIAR
ARBOLEDA DEL LLANO	0	0	51
JOSE GABRIEL CALDERON (reubicación)	0	370.977.754	100
ABBA ASOCIACION	0	0	150
SAN AGUSTIN (reubicación)	0	184.784.740	36
TOTAL	947.000.000	1.005.762.494	2.000

Se observa que durante los dos años se han invertido recursos para doce (12) proyectos por \$1.952.8 millones para 1.271 familias con un porcentaje de cumplimiento de la meta de resultado para el cuatrienio de 63,6% con recursos del municipio; sin tener en cuenta los proyectos beneficiados con recursos propios, con los cuales las familias a beneficiar ascienden a 1.676.

Es importante resaltar que para estos proyectos se han invertido recursos del Gobierno Nacional, Departamental y las Empresas de Servicios Públicos de Cartago.

- Satisfacción del usuario

De acuerdo a los resultados de la encuesta aplicada los beneficiarios de los Programas de Vivienda de interés social en el Municipio de Cartago manifestaron su conformidad y satisfacción con las viviendas que se les fue otorgada. Cada urbanización oscila entre el 75% y 90% de habitantes satisfechos con la vivienda, los cuales expresaron que la calidad de la vivienda es buena aunque detallaron con poca relevancia la entrega de los patios sin división con muros entre casa y casa.

- Infraestructura

En las visitas practicadas a las obras favorecidas con los subsidios de mejoramiento de vivienda y los programas de vivienda saludable, se evidenció que los materiales entregados a los beneficiarios, fueron utilizados, y las obras realizadas en su totalidad; aun cuando la interventoría o supervisión no se ejerció en debida forma. No obstante lo anterior, las personas beneficiadas con las mismas, manifestaron estar satisfechas.

En cuanto a los Proyectos de VIS, se evidenciaron fallas en la dirección de las obras, tanto en las que está ejecutando directamente el Incavi, como en las del contratista El Trébol. Se evidenció que en los sitios de construcción no permanecen las bitácoras, planos constructivos ni los cronogramas de obra. De igual manera los maestros de obra no aplican algunas de las especificaciones establecidas para cada proyecto.

Se presentan modificaciones en algunos elementos estructurales y de cerramiento que no están legalizados en actas de comité técnico, actas de modificación de obra o en las bitácoras.

Todo esto como consecuencia de las deficiencias en la interventoría y la administración de obra (residente), contemplado en el plan financiero de cada proyecto de vivienda.

Desde el punto de vista arquitectónico los espacios que conforman las casas de los diferentes proyectos son relativamente pequeños, en las visitas a estos proyectos se confrontó lo construido con lo plasmado en los planos de los diseños de cada proyecto entregados a la comisión auditora, se evidenció lo siguiente:

- Se cumplió con las medidas de las diferentes áreas.
- En el proyecto San Agustín V etapa, lo reducido del espacio y la distribución de los elementos de los baños no permiten un adecuado uso y movilidad en éste.
- En los diseños de las casas de los proyectos La Orquídea, La Aurora, Los Girasoles y en las modificaciones de las (7) siete casas los reubicados en el proyecto La Orquídea se evidencian errores con respecto a la circulación del aire (ventilación) e iluminación directa, aun así, estos proyectos fueron aprobados por la Curaduría Urbana de Cartago.
- En el proyecto Rosales se ha omitido la construcción de las ventanas de las cocinas, estos espacios no cuentan con ventilación directa.
- En el proyecto Girasoles las ventanas de los baños y los comedores tienen vidrios fijos lo que no permite la adecuada ventilación de estos espacios.
- En el proyecto La Orquídea no se evidencia ninguna obra de estabilización de los taludes del relleno realizado para nivelar el terreno, además se observó que en las vías internas de este proyecto, no se incluyeron obras para el manejo de las aguas lluvias, lo que está causando desestabilización de los mencionados taludes.
- En lo proyecto La Orquídea se entregaron las casas con los patios tapados lo que impide la ventilación de las viviendas y afecta la calidad de vida en estas.

- Medio Ambiente

La mayoría de los proyectos de Vivienda de Interés Social evaluados, presentan un considerable cambio en las condiciones topográficas naturales, lo que implicaba la realización de estudios previos, definición e implementación de acciones como obras de mitigación, reforestación, arborización, conformación de zonas verdes y estabilización de taludes, lo que no se evidenció en la revisión documental y visitas de campo, por tanto se considera que presuntamente se

realizan los proyectos de VIS, sin el lleno de todos los requisitos técnico ambientales exigidos en esta materia.

No se suministraron al equipo auditor, los proyectos que sustentaran estas obras, como tampoco los certificados de uso de suelos, permisos y autorizaciones a los proveedores de los materiales de explotación utilizados en las obras, títulos mineros ni la documentación soporte del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Dirección Regional Norte de la CVC.

La CVC expide certificación de fecha 28 de abril de 2003 para las diferentes etapas del proyecto de la urbanización El Verdum, no obstante el Incavi presenta esta certificación como único soporte de trámite ante la Autoridad Ambiental para todos los proyectos de VIS evaluados, teniendo en cuenta que cada uno de estos, presenta condiciones ambientales diferentes, debieron tramitar la certificación correspondiente para cada proyecto de VIS. El concepto fue expedido en el 2003 y la ejecución de las mismas se realiza en el periodo 2007-2009, no se evidencian trámites posteriores ante la CVC.

Se observó que el Plan de Vivienda Urbanización Los Girasoles, se construyó a menos de 10 metros de un cultivo de caña, generando malestar en la comunidad, por la emisión de humos y pavesa, en épocas de quema, con las afectaciones sobre la salud y la calidad ambiental que ello conlleva. Por tanto no hay claridad sobre los criterios y determinantes tenidos en cuenta para ubicar viviendas en suelos de uso agrícola.

Con relación a los mejoramientos de vivienda, se observó que en algunos casos se aplica a mejorar áreas sociales, descuidando las áreas de cocina y baños, siendo estas zonas de saneamiento o vertimientos de suma importancia para la conservación del entorno.

En el proyecto La Orquídea, se evidenció un canal abierto que recoge aguas lluvias, generando un ambiente pernicioso para la salud de la comunidad, no se observan estudios de mitigación de olores y de tratamiento de aguas y la disposición final de éstas.

Se desconoce para todos los planes evaluados, los receptores de aguas residuales domésticas, permisos y autorizaciones expedidas por la CVC al respecto, por tanto se requiere la correspondiente aclaración.

3.2 FINANCIAMIENTO

- Estados Contables



Vigencias 2007, 2008 y 2009

- El Sistema Financiero ejecutó sus operaciones mediante el programa denominado APOLO, no opera en línea con las áreas de presupuesto y tesorería, carece de controles, no hay integralidad con los tres procesos, como tampoco tiene implementado el modulo de presupuesto.
- En el Instituto no se recibe por ningún concepto recursos en efectivo, todo se realiza mediante consignaciones, que son efectuadas por el usuario directamente en las cuentas bancarias a nombre del INCAVI, estos dineros corresponde a los crédito de mejoramiento de vivienda, y cuotas de vivienda de interés social, igual situación ocurre con las transferencia realizadas por los diferentes entes de orden Nacional, Departamental y Municipal.
- El área financiera, cuenta con manuales y procedimientos, los cuales están totalmente desactualizados.
- Los registros contables no se concilian con las diferentes áreas financieras, (contabilidad, tesorería y presupuesto).
- El inventario de bienes muebles no se encuentra identificados con sus respectivos números y conciliados con diferentes áreas de la entidad.
- La respectiva provisión de cartera no se efectuó, con el fin de determinar, la contingencia de pérdida o riesgo por la eventual, insolvencia del prestatario.
- La estructura financiera, no es la apropiada a las necesidades de las áreas financieras del Instituto, observándose deficiencias en la planeación.
- El Instituto, no realizó, proyecciones efectivas de caja, por cuanto no se realizaron los Planes Financieros, contraviniendo el Art. 7 del Decreto 111 de 1996, evidenciándose la falta de la planeación, y ausencia de políticas financiera, así mismo, no hubo articulación con el presupuesto, como tampoco existen planes de trabajo, sobre las necesidades de información contable, presupuestal, y financiera.
- Para el manejo de la cartera, la entidad, no cuenta con módulo integrado con el programa contable, este se realiza en hojas de Excel, no se tiene establecido políticas de cobro como tampoco controles; los registros contables no son objeto de conciliación con el área contable, al respecto se observó las siguiente diferencias:



Detalle	VIGENCIAS MILES DE (\$)		
	2007	2008	2009
Saldos según Cartera	0	33.511	66.938
Saldos según Contabilidad	41.664	123.313	192.068
DIFERENCIA	41.664	89.802	125.130

Fuente: Saldos de Cartera y auxiliares contables vigencias 2007 a 2009

- El área contable no genera un valor agregado que contribuya a la toma de decisiones, no se realizan, proyecciones y análisis financieros, propios del proceso financiero, limitándose solo a realizar informes contables en cumplimiento a los requerimientos normativos y evitar estar expuestos a futuras sanciones legales.

Tesorería

- Los estados de flujos de efectivo no se realizaron, dificultando el seguimiento a los recursos de la entidad.
- El Plan Anual de Caja – PAC, no fue ajustado, tampoco se utiliza como herramienta administrativa de planeación, control y ejecución del gasto, exponiendo el cumplimiento de los objetivos. Se evidenció que el PAC fue aprobado por el representante legal y no por la Junta Directiva como organismo supremo del Incavi.

Control Interno Contable

En los periodos auditados se evidenció que los manuales y procedimientos para el registro de las operaciones contables se encuentran desactualizados, no se evidencia integración en el área financiera ni de ésta con las demás del Incavi, lo cual no permite responder a los objetivos contables de la entidad, como tampoco se observan estrategias para promover la cultura del control y autocontrol.

Por parte de la oficina de control interno no se realizaron auditorías al área financiera, limitándose solo a realizar las actividades, que son de obligatoriedad para efectos de rendición de la cuenta ante el ente de control, como es la encuesta de la evaluación de control interno contable, formato F2.

El porcentaje del sistema de control interno contable a nivel general fue de 3.34%, ubicando el área financiera y contable dentro de un rango adecuado.



- Presupuesto

Vigencias 2007, 2008 y 2009

En la estructura financiera se observa que el Instituto recibe ingresos por concepto de recursos propios (Ingresos por préstamos de mejoramientos de vivienda) y transferencias de orden nacional, departamental y municipal, siendo éstas últimas la de mayor representación.

El Instituto no aportó al grupo auditor las memorias como los estudios técnicos, que sirvió de base para la formulación de los presupuestos de las vigencias auditadas, observándose que éstos, se proyectan sobre comportamientos históricos e incrementos lineales, evidenciándose que en la formulación haya poca objetividad, y por tal razón la evaluación de los indicadores de cumplimiento de los presupuestos no genere ningún valor agregado; al respecto se encontró lo siguiente:

- No existen políticas para el fortalecimiento de los recursos propios, que permita garantizar la viabilidad y funcionamiento del Instituto.
- El presupuesto, lo realizan en hojas de Excel, sin ningún tipo de control, razón por la cual, no se hicieron los ajustes necesarios, debido al decrecimiento de los ingresos que se observó en las tres vigencias en estudio, con relación al presupuesto aprobado.

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



PRESUPUESTO DE INGRESOS VIGENCIAS 2007-2008-2009					MILES DE (\$)	
Detalle	Definitivo	Ejecutado	Definitivo	Ejecutado	Definitivo	Ejecutado
	2007	2007	2008	2008	2009	2009
INGRESOS	2,379,080	511,564	10,248,135	2,518,364	6,207,528	2,715,942
Disponibilidad Inicial	31,881	31,880	22,632	22,630	985,531	985,530
INGRESOS CTES NO TRIBUTARIO	645,399	287,498	3,505,001	307,378	252,482	237,681
Venta de Bienes y Producidos	246,200	30,476	3,443,000	262,575	248,331	236,236
Venta de otros servicios	-	-	-	-	2,150	-
Otros Ingr. Ctes. No Tributarios	399,199	257,022	62,001	44,803	2,001	1,445
TRANSFERENCIAS Y APORTES	1,695,600	190,000	6,716,001	2,184,000	4,867,515	1,392,937
Aportes del Gobierno Nacional	1,327,600	-	4,507,000	-	120,000	73,546
Aportes del Gobierno Deptal.	100,000	-	1.00	-	300,000	20,475
Aportes del Gobierno Municipal	268,000	190,000	548,000	523,000	1,927,000	190,000
Otras tranferencias Municipales	-	-	1,661,000	1,661,000	2,520,515	1,108,916
RECURSOS DE CAPITAL	6,200	2,186	4,501	4,356	102,000	99,794
Indice de cumplimiento	21.50%		24.57%		43.75%	
Vari. % Psto. Definitivos	2007-2008		330.76%	2008-2009		-39.43%
Vari. % Psto. Ejecutados	2007-2008		392.29%	2008-2009		7.85%
fuente: presupuestos proporcionados por Incavi vigencias 2007 a 2009						

Como se observa en los presupuestos proyectados durante los periodos auditados, para los niveles de cumplimiento, entre el definitivo Vs. Ejecutado, en el 2007, alcanzo un porcentaje del 21.50%, para el 2008 de 24.57% y en el 2009 un 43.75%, observándose que la entidad no proyecta los presupuestos teniendo en cuenta variables, como el crecimiento o decrecimiento de la economía, la inflación esperada, y las diferentes variaciones que tienen las transferencias de orden Nacional, Departamental y Municipal, éstos son realizados sobre comportamientos de hechos históricos y crecimientos lineales, razón esta, que para el 2008, se incrementó en un 330.76 %, con relación a este crecimiento, se cuestionó a la entidad quienes manifestaron en oficio de fecha abril 21 de 2010, lo siguiente: *“Es importante aclarar que en el momento de presupuestar las transferencias nacionales 2007-2008, se proyectaron, recursos de asignación de subsidios para vivienda nueva y reubicación de los diferentes proyectos de la entidad, que se tenía errado el concepto del cobro, ya que los dineros llegan directamente a los beneficiarios y no al Instituto, razón esta que para la siguiente vigencia, se mejoró las proyecciones.”*

Se evidencia que la entidad tiene deficiencias en la etapa de planeación de los presupuestos, y para el 2009, se tuvo en cuenta las situaciones expuesta anteriormente (vigencia 2007-2008), para efectos del presupuesto aprobado de la

siguiente vigencia (2009), reflejando un decrecimiento del 39.43%, aún así, no se recaudó las transferencias que inicialmente se habían presupuestado de los diferentes actores, lo que hizo que el recaudo, durante las vigencias en estudio no alcanzaran ni siquiera el 50% del presupuesto aprobado, reflejándose una deficiente Gestión en el recaudo de los recursos por parte del Instituto, y en ultima un impacto negativo para el bienestar social de la comunidad del Municipio de Cartago Valle.

En cuanto a la ejecución de los ingresos de las vigencias 2007-2008 , el recaudo fue de en un 392.29%, al pasar de \$190 millones en el 2007 a \$2.184 millones en el 2008 debido a las variaciones de las transferencias y aportes de orden Municipal, que corresponden al concepto de otras transferencias municipales, con destinación específica, para el otorgamiento de subsidios complementarios de vivienda a los proyectos denominado, La AURORA, EL JAZMIN, LOS ROSALES 1 etapa, LA ORQUÍDEA, LOS GIRASOLES Y SAN FERNANDO, adicionando al presupuesto de 2008, \$647 millones, por acto Administrativo de Junta Directiva No. 003 del 5 de junio de 2008, así mismo bajo la misma figura de destinación específica, adicionan al presupuesto de la misma vigencia, por acto administrativo No. 005 de 10 de noviembre de 2008, por \$1.014 millones, para asignación se subsidios, complementarios, de vivienda a 238 familias beneficiarias del proyecto de reubicación, zona de alto riesgo no mitigable, y el apoyo en la adecuación de los lotes de terreno de los proyectos de vivienda de interés social, los rosales primera etapa, la orquídea, la aurora y el verdúm, para un total de \$1.661 millones que se observa en el presupuesto de 2008.

En la ejecución de ingresos de 2008-2009, el recaudo decreció en un 7.85%, con relación al 2008, siendo el más representativo las transferencia que corresponde al recaudo de los convenios, No. 12038 de 2009 por \$473 millones, denominado Alianzas estratégica para política de vivienda de interés social, convenio No.12041 de 2009, adquisición de terreno para vivienda de interés social por \$536 millones, convenio No.12063 de 2009 por \$100 millones, destinados a la reubicación zona de alto riesgo no mitigable, para un total de \$1.109 millones, correspondiente a otras transferencia de orden Municipal.

Así mismo, se observó que el Departamento durante las vigencias, 2007 y 2008, no realizó transferencias, y para el 2009, de los \$300 millones que inicialmente se había aprobado en el presupuesto del Instituto, solo se recaudó el 7% equivalente a \$20 millones, que por intermedio de la Secretaria de Vivienda y Desarrollo del Departamento, se celebró convenio administrativo No. 873, para la Cofinanciación de mejoramiento de vivienda saludable, los cuales fueron consignados en octubre 1 de 2009 en la cuenta corriente No. 21500357467 en la entidad Financiera Colmena, a nombre del Instituto Cartagueño de Vivienda INCAVI. Al no



recaudar la totalidad del presupuesto aprobado, impacta negativamente en el Desarrollo de la Región.

EL Comportamiento de los gastos fue el siguiente:

PRESUPUESTO DE GASTOS VIGENCIAS 2007-2008-2009					MILES DE (\$)	
Detalle	Definitivo	Ejecutado	Definitivo	Ejecutado	Definitivo	Ejecutado
	2007	2007	2008	2008	2009	2009
PRESUPUESTO DE EGRESOS	2,379,080	488,283	10,248,135	1,511,049	6,207,528	2,402,232
PRESUPUESTO DE GASTOS	611,881	395,068	600,313	352,389	504,027	477,602
GASTOS FUNCIONAMIENTO	477,881	353,953	489,117	312,545	368,609	363,776
GASTOS GENERALES	134,000	41,115	110,196	39,844	87,513	81,944
PRESTO. SERVICIO DEUDA	5,000	-	-	-	-	-
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	-	-	1,000	-	47,905	31,882
PRESUPUESTO DE INVERSION	1,762,199	93,215	9,647,822	1,158,660	5,703,501	1,924,630
SECTOR VIVIENDA	1,762,199	93,215	9,647,822	1,158,660	5,703,501	1,924,630
Indice de cumplimiento						
		20.52%		14.74%		38.70%
Vari. % Psto. Definitivos						
	2007-2008	330.76%	2008-2009	-39.43%		
Vari. % Psto. Ejecutados						
	2007-2008	209%	2008-2009	59%		
fuente: presupuestos proporcionados por Incavi vigencias 2007 a 2009						

El presupuesto gasto definitivo, tuvo la misma dinámica que los ingresos, reflejando incoherencia en su crecimiento, no se tuvieron en cuenta las variables que fueron expuestas para el comportamiento de los ingresos, observándose que en el presupuesto aprobado para la vigencia 2007 con relación al 2008, presenta un incremento de 330.76%, debido al crecimiento considerable que tuvo la inversión con relación al 2008, al crecer en \$7.886 millones con relación al 2007; para el año 2008 el presupuesto aprobado decreció en 39.43% con respecto al 2009, evidenciándose una vez más, la falta de planeación financiera.

La ejecución presupuestal de gasto para el 2008, presenta un crecimiento considerable de 209%, con relación a la vigencia 2007, como el resultado del crecimiento del gasto de inversión los cuales crecieron en \$1.065 millones, observándose que el Instituto ejecuto una mayor inversión en los siguientes programas de vivienda; Construcción de Infraestructura Propia del sector por \$56 millones; Mejoramiento y Mantenimiento de Infraestructura Propia por \$88 millones; Mejoramiento de Vivienda en la Zona Rural por \$867 millones; y Reubicación de Asentamientos por \$148 millones, para un total de Inversión en el

2008 de \$1.159 millones. Igual situación ocurrió para la vigencia de 2009, donde se observa un aumento de 59% con relación al 2008.

Cierre Fiscal

Se revisó el cierre de la vigencia fiscal 2008, estableciéndose que la ejecución activa de ingresos fue \$2.496 millones, la ejecución activa del gasto fue \$1.511 millones, las obligaciones contraídas en la vigencia fueron \$92 millones, se disponía de unos recursos en tesorería por \$1.077 millones determinándose que la entidad contaba con los recursos para apalancar las cuentas por pagar que presentaron ante la Contraloría Departamental, evidenciándose una diferencia positiva la cual fue incorporada en la siguiente vigencia 2009 por \$986 millones.

Para la vigencia fiscal 2009 se estableció que la ejecución activa de ingresos fue \$2.716 millones, la ejecución activa del gasto fue \$2.403 millones, las obligaciones contraídas en la vigencia fueron \$53 millones, se disponía de unos recursos en tesorería por \$384 millones, determinándose que la entidad contaba con los recursos para apalancar las cuentas por pagar que presentaron ante la Contraloría Departamental, evidenciándose una diferencia positiva la cual fue incorporada en la siguiente vigencia 2010 por \$331 millones, por medio de Acto Administrativo Junta Directiva No.001 del 06 de enero de 2010.

3.3 LEGALIDAD

- Cumplimiento del marco normativo de la contratación

Para efectos de llevar a cabo la evaluación de los contratos suscritos por el Instituto, se tuvo como criterio por parte del Grupo Auditor, el objeto, la cuantía y las características de desarrollo de los diferentes contratos, para las vigencias fiscales del 2007 a 2009.

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

Para el 2008 la cantidad de contratos y proyectos ejecutados fue de 68 de los cuales se examinaron 27 equivalente a 39.70%. Para el 2009 fue de 62 de los cuales se evaluaron 25 que equivalen a un 40.32%.

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

- Etapas de la Contratación

Etapa Pre contractual

En la generalidad de toda la muestra se observa insuficiencia en: El Análisis de Conveniencia, presupuesto de Obra Oficial, Acto administrativo de Estudio de Propuestas, Rut., Hoja de Vida Única, Declaración Juramentada de Bienes, Especificaciones Técnicas, Presupuestos y Análisis de Precios Unitarios, Planos o Esquemas y Localización de la Obra Registro Cámara de Comercio o de Proponentes, Idoneidad del contratista, Pago de Seguridad Social (ARP, Salud y Pensión), Antecedentes Disciplinarios o Fiscales, Registro Presupuestal o Certificado de Disponibilidad en los contratos de prestación de servicios, obra pública y consultorías.

Otros requisitos como: Certificado de Tradición y/o Escritura, Certificado de Riesgos (Planeación), Carta Laboral (2 últimos desprendibles), Codeudor Con Estabilidad Laboral O Propiedad Raíz, Garantías (pagare, hipoteca, descuento nomina), presupuestos, registros fotográficos, planos incompletos o con información insuficiente, para los créditos de mejoramiento de vivienda.

Etapa Contractual

La misma muestra presenta inconsistencia en lo relacionado con los siguientes documentos: Cronograma de Actividades ejecutadas, acta de Inicio, actas parciales de obra o actas que modifiquen el contrato, Informes de Interventoría o supervisión (seguimiento técnico del contrato o Actividades ejecutadas), memorias de cálculo, plano o bosquejo definitivo de la obra ejecutado.

Etapa Pos contractual

De igual forma se evidenció con los documentos que a continuación se relacionan y corresponde a esta etapa: Acta final de obra, (balance final de la obra) o de cumplimiento, comprobante de egreso pago final, orden de gasto, orden de pago, registro fotográfico.

- Otros Aspecto Legales

De otra parte, el Instituto Cartagueño de Vivienda INCAVI, reglamentó el *otorgamiento de subsidio de mejoramiento de vivienda* a personas de escasos recursos, a través del Decreto No 046 del 10 de noviembre de 1995 JD, en donde las modalidades del mismo pueden ser en *dinero efectivo y especie*. Dicha reglamentación señala los tramites de solicitud, requisitos de adjudicación, procedimientos y estudios para la aprobación del subsidio; así como los mecanismos de control, seguimiento y pérdida de la contribución legal concedida a los beneficiarios.

Del mismo modo se evidenció que Incavi reglamentó la asignación de créditos para mejoramiento de vivienda, mediante Resolución No 004 de septiembre 21 de GERENTE 2005, observándose lo siguiente:

La decisión de adjudicar o negar un crédito no se encuentra documentado mediante Acto Administrativo, que debe ser notificado en debida forma, agotándose de ser necesario la vía Gubernativa sobre dicha decisión. No se evidencia el procedimiento interno que regule los tiempos y pasos que debe surtir el proceso para la aprobación del crédito desde la solicitud hasta la entrega del mismo.

La condonación de los intereses financieros, se hacen sin una solicitud previa justificada por parte del beneficiario, la cual debe presentarse ante la Gerencia del Incavi, quien deberá resolver sobre la misma, a través de un acto administrativo debidamente motivado por la dirección.

En cuanto a los Paz y Salvo que certifiquen el cumplimiento de la obligación crediticia, no se evidencian en las carpetas.

Por su parte, el Concejo Municipal de Cartago, mediante Acuerdo No 025 del 7 de julio de 2.000 creó el subsidio de vivienda de interés social, cuya fuente de los recursos son de origen del Municipio, Departamento o Nación transferidos al Instituto, más los recursos propios de la entidad auditada. Este subsidio municipal puede ser complementario al otorgado por el Gobierno Nacional.

La normatividad anterior, la reglamenta el Dto. 047 del 30 de agosto de 2000 proferido por el Municipio, que establece entre otros, que el subsidio será aplicado por una sola vez a los beneficiarios y podrán ser complementario al otorgado por el Gobierno Nacional a través del INURBE.

En aplicación y cumplimiento de lo regulado, evidencian las Actas de Reunión Ordinaria y extraordinaria No 001 del 8 de enero y No 006 del 10 de noviembre de 2008 de la Junta Directiva respectivamente, autorización expresa al Gerente General de Incavi, para que celebre Uniones Temporales o Convenios de Asociación, en planes de vivienda en la elegibilidad de proyectos, así como también la aprobación para la asignación de subsidios complementarios de vivienda de interés social a cada uno de los beneficiarios que conforman los proyectos.

De lo anterior se evidenció que los contratos interadministrativos suscritos entre el Municipio y el Instituto Cartagueño de Vivienda, consignan en aspectos generales, la transferencia de la totalidad de los recursos al Incavi, consienten la asociaciones con entidades para la prestación conjunta de servicios que se hallan a su cargo, con ocasión a la celebración de los contratos interadministrativos.

No obstante en las minutas contractuales suscritas entre Uniones Temporales se evidencia la omisión de cláusulas penales y/o pecuniarias en caso de incumplimiento del objeto contractual, así como la conformación de un Comité Técnico de obra, exigencia de garantías para el cumplimiento de la obligación vistas en el plan financiero, si se tiene en consideración que la transferencia de los recursos que proceden de los contratos Interadministrativos suscritos entre el Incavi y el Municipio, se entregan en un 100% a las entidades con las que contratan la Unión Temporal; tampoco determinan supervisión o interventoría que ejerza controles en la buena ejecución de las obras, también contempladas en el plan financiero.

Como consecuencia se observó la inadecuada supervisión o interventoría de los proyectos de vivienda de interés social, dado que no se evidenció actas de avance de obra, actas de modificación de las mismas, cronogramas y balance de obras, etc.; así como tampoco se encontraron registros de las actas del Comité de Obra.

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

Por otra parte, de presentarse una asignación de subsidio complementario, por parte del municipio al ya asignado por el Gobierno Nacional, los beneficiarios son presentados a la Gerencia General para efecto de reconocer mediante acto

administrativo la adjudicación del mismo; siendo posteriormente protocolizado el subsidio por medio de la Escritura pública a cada uno de ellos.

En cuanto a la selección de los beneficiarios para la asignación de subsidios Municipales de vivienda nueva o de mejoramiento, son elegidos con base al cumplimiento que den a los requisitos establecidos en los Decretos No 046 de 1995 y 47 de 2000; documentación que se presenta ante la Junta Directiva de la Entidad, decide finalmente la asignación del subsidio y se oficializa mediante acto administrativo que profiere la alta Gerencia.

- Impacto de la Contratación

El impacto se mide desde la evaluación de los proyectos de vivienda de interés social, de los cuales se presenta el estado de acuerdo a las soluciones de vivienda proyectadas para cada uno de ellos y las que se encuentran habitadas:

No.	PROYECTO	ORIGEN	FECHA INICIO	SOLUCIONES DE VIVIENDA	ESTADO PORCENTAJE OBRA EJECUTADA	NUMERO VIV. HABITADAS	TOTAL INVERSIÓN 2008-2009	OBSERVACIONES
1	EL VERDUM	INCAVI	2000	268	EN DESARROLLO 15%	0	\$135.926.678	EL PROYECTO SE DESARROLLO DE FORMA LENTA HASTA EL 2008 POSTERIOR A ESTE SE CONSIGIO LA ELEGIBILIDAD INFRAESTRUCTURA URBANA Y SE HA INICIADO LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
2	BALCONES DE LAS COLINAS	INCAVI	2005	59	EN DESARROLLO 10%	0	0	CONSECUION DE LICENCIA, ADECUACION DEL TERRENO E INSTALACION REDES DE ALCANTARILLADO
3	KORALYN (ASOCIACION ABBA)	INCAVI	2009	161	EN DESARROLLO 5%	0	0	ETAPA DE DISEÑO (URBANISMO E INFRAESTRUCTURA) Y CONSECUION DE LICENCIAS
4	SAN AGUSTIN V ETAPA	INCAVI	2009	36	EN DESARROLLO 60%	0	\$184.784.740	LAS 36 VIVIENDAS CUENTAN CON EL SUBSIDIO DE VIVIENDA. SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS 17 EN PROCESO DE RECIBO FINAL POR PARTE DE FONADE
5	JOSE GABRIEL CALDERON	INCAVI	2009	100	EN DESARROLLO 31%	0	\$370.977.754	SE ESTAN CONSTRUYENDO 31 VIVIENDAS A BENEFICIARIOS CON SUBSIDIO ESTAN PROXIMAS A SER ENTREGADAS AL TERMINO DE LAS OBRAS
6	LOS ANGELES	INCAVI	2009	60	FINALIZADO	60	\$210.000.000	LAS VIVIENDAS DEL PROYECTO DE REUBICACION YA FUERON ENTREGADAS A LOS



No.	PROYECTO	ORIGEN	FECHA A INICIO	SOLUCIONES DE VIVIENDA	ESTADO PORCENTAJE OBRA EJECUTADA	NUMERO VIV. HABITADAS	TOTAL INVERSIÓN 2008-2009	OBSERVACIONES
								CORRESPONDIENTES BENEFICIARIOS
7	GIRASOLES	EL TREBOL	2002	126	EN DESARROLLO 92%	116	\$56.000.000	LA PROLONGACION DEL PROYECTO SE DEBE A QUE LOS SUBSIDIOS NO SON ASIGNADOS EN UNA SOLA POSTULACION SE HAN ENTREGADO A LOS BENEFICIARIOS 116 VIVIENDAS LAS 10 RESTANTES YA RECIBIERON SUBSIDIO DEL ESTADO Y PROXIMAMENTE SE INICIA LA CONSTRUCCION
8	JAZMIN	EL TREBOL	2002	138	EN DESARROLLO 90%	123	\$35.000.000	SE HAN ENTREGADO A LOS BENEFICIARIOS 123 Y LAS 15 RESTANTES YA RECIBIERON SUBSIDIO PARA INICIAR EL PROCESO DE CONSTRUCCION
9	SAN FERNANDO	EL TREBOL	2003	36	EN DESARROLLO 85%	31	\$24.000.000	LA PROLONGACION DEL PROYECTO SE DEBE A QUE LOS SUBSIDIOS NO SON ASIGNADOS EN UNA SOLA POSTULACION SE HAN ENTREGADO A LOS BENEFICIARIOS 31 VIVIENDAS LAS 5 RESTANTES RECIBIERON SUBSIDIO Y SE ESTAN CONSTRUYENDO
10	ROSALES I	EL TREBOL	2004	199	EN DESARROLLO 90%	96	\$299.000.000	SE HAN ENTREGADO A LOS BENEFICIARIOS 96 Y SE ESTAN CONSTRUYENDO 93 PARA ENTREGAR APROX. EN JUNIO DE 2010
11	LA ORQUIDEA	EL TREBOL	2005	137	EN DESARROLLO 35%	7	\$197.000.000	SE HAN CONSTRUIDO 46 VIVIENDAS DE ESTAS SE ENTREGARON 7 POR UN FALLO DE TUTELA PARA REUBICACION
12	LA AURORA	EL TREBOL	2006	196	EN DESARROLLO 28%	0	\$2560.000.000	SE ESTAN CONSTRUYENDO 54 VIVIENDAS A BENEFICIARIOS CON SUBSIDIO ESTAN PROXIMAS A SER ENTREGADAS AL TERMINO DE LAS OBRAS
13	VILLA DE ROBLE II	EL TREBOL	2006	102	EN DESARROLLO 32%	32	\$80.000.000	SE HAN ENTREGADO 32 VIVIENDAS A BENEFICIARIOS DEL PROYECTO
14	VILLA DE ROBLE III	EL TREBOL	2007	58	EN DESARROLLO 10%	0	\$80.000.000	LA CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS SE ENCUENTRA EN PROCESO DE EJECUCION

Los proyectos que se encuentran en ejecución representan 1.676 viviendas de las cuales se han entregado 465 que equivale al 27,74%. Es de anotar que en estas 1.676 viviendas se encuentran incluidos proyectos en los cuales la inversión se ha realizado por la administración (gastos de funcionamiento).

Algunos de los proyectos VIS presentan atrasos considerables en su conformación y ejecución debido a las inconsistencias en la información presentada por los postulantes, los atrasos en la adjudicación de los subsidios y las demoras en la ejecución de las obras de infraestructura a cargo del Municipio (Emcartago)

Se observa que desde el año 2000 se vienen gestionando proyectos, algunos de ellos por parte del Incavi y otros por la Constructora “El Trébol” y que la inversión se ha ejecutado en el 2008 y 2009 y solo en estas vigencias se evidencia la entrega de viviendas.

Ejemplo de lo anterior es el proyecto de vivienda El Verдум del que se observó lo siguiente: El terreno donde se desarrolla el proyecto fue cedido al Instituto por el municipio de Cartago en el 2.000. Los primeros diseños urbanísticos lo hicieron con recursos provenientes del proyecto en el 2003. Las primeras obras de adecuación del terreno se iniciaron en el 2005, y continuaron de forma discontinua hasta el año 2008 por la iliquidez de recursos. Como resultado de lo anterior, la alta dirección define propuesta urbanística coherente con el sitio que cumpla la normatividad del P.OT. Municipal

En el año 2009 el proyecto de vivienda el Verдум fue reconocido por FINDETER Risaralda como proyecto de vivienda de interés social (V.I.S), como resultado de lo anterior, gestionaron recursos a través del municipio y empresas públicas municipales para la obras de infraestructura urbana. Así mismo se gestiono ante el Departamento, para apoyar subsidios complementarios por valor de un millón de pesos por beneficiarios. Asignándose así 134 subsidios de vivienda, una vez agotado el procedimiento previo ante el ministerio y las cajas de compensación por parte de los beneficiarios.

En la actualidad, se observa la continuidad de las obras de construcción de las viviendas, con asignación de los subsidios.

La aplicación de la política de vivienda del municipio de Cartago a través del Incavi presenta un mejoramiento en las ultimas dos vigencias (2008 y 2009) pues la inversión ha ascendido notablemente, lo cual ha generado que familias de la zona urbana que antes no contaban con vivienda digna hayan tenido acceso a una de ellas, no obstante, se observan deficiencias en la asignación de los subsidios así como en la participación ciudadana en cada uno de los proyectos y sus diferentes

etapas; como debilidades en la focalización del gasto, lo cual no ha permitido que haya equidad en la asignación de los subsidios en términos de su dirección a la población más vulnerable, principalmente en la zona rural donde no se evidenció inversión.

3.4 QUEJAS

No se presentaron quejas durante el proceso auditor.

3.5 SEGUIMIENTO A LA RENDICIÓN PÚBLICA DE CUENTAS

En cumplimiento del artículo 31 de la Resolución Reglamentaria No.100-2/8.02 013 de diciembre de 2008, se efectuó la evaluación de la rendición de cuentas de las vigencias 2008 y 2009, observando que se integró a la general del municipio que realizó el alcalde para cada una de las vigencias.

En las rendiciones de cuentas se presentan las metas cumplidas por parte del Incavi, donde se discriminan los recursos provenientes tanto del municipio, como del Departamento y de la Nación y los proyectos adelantados con estos recursos así como las familias beneficiadas, lo cual se ajusta a lo evidenciado en el proceso auditor.

3.6 REVISION DE LA CUENTA

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

Para el 2007 la revisión de la cuenta dio un resultado de 84,4 puntos, para la vigencia 2008 de 70,6 y para la vigencia 2009 de 74,3 puntos ubicando a la entidad en un concepto favorable.

3.6 ENCUESTA

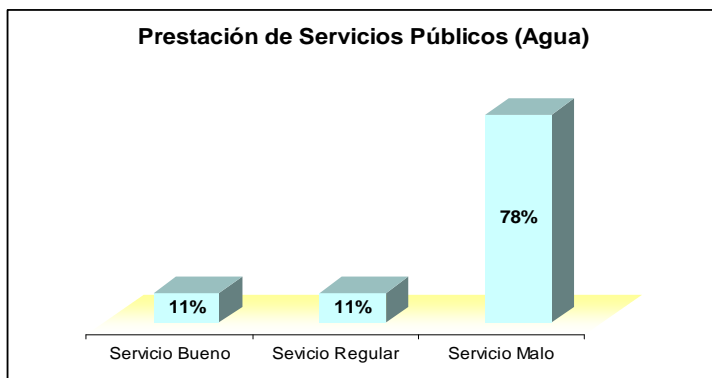
A través de la aplicación de una Encuesta de Satisfacción a los Beneficiarios de los Programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Cartago, el cual tenía como objetivo general evaluar el impacto social y ambiental de los proyectos de Vivienda Nueva y los planes de Mejoramiento realizados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



Esta encuesta fue aplicada a seis (6) Programas de Vivienda de Interés Social: Urbanización Los Rosales, San Fernando, Girasoles, Orquídea, Jazmín y Los Ángeles. Se tomó una muestra representativa de 79 hogares habitados.

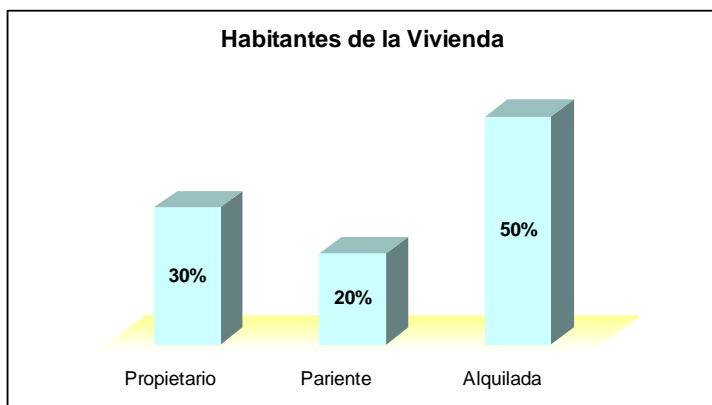
Como resultados relevantes podemos connotar los siguientes:

Urbanización Los Rosales



Los habitantes de la Urbanización Los Rosales manifestaron en un 78% inconformidad en la prestación del Servicio de Agua Potable, indicando que no cuentan con este servicio las 24 horas del día y cuando cuentan con éste no llega con presión.

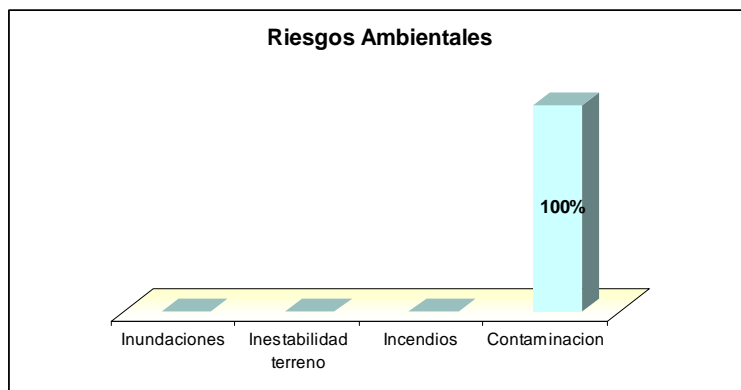
Urbanización San Fernando



En esta urbanización se han entregado treinta y un (31) viviendas, encontramos que el 50% de las casas han sido arrendadas y en un 20% viven familiares del

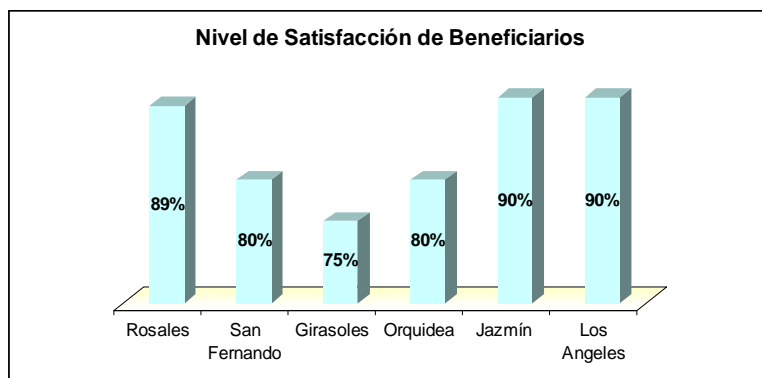
beneficiario, estando en el tiempo determinado para que las viviendas sean habitadas por sus propietarios.

Urbanización Los Girasoles



Toda la comunidad habitante de la urbanización Girasoles manifestó con preocupación los problemas de contaminación ambiental presentados en el sector por causa de la quema de cultivo de Caña y Maíz. Indicaron que cada vez se realizan estas quemas todos los pobladores deben salir de sus casas a más de 4 cuadras de distancia para evitar el humo que cobija toda la urbanización.

Satisfacción del Programa de Vivienda





En términos generales, los beneficiarios de los Programas de Vivienda de interés social en el Municipio de Cartago manifestaron su conformidad y satisfacción con las Viviendas que se les fue otorgada. Cada urbanización oscila entre el 75% y 90% de habitantes satisfechos con la vivienda, quienes expresaron que la calidad de la vivienda es buena aunque detallaron con poca relevancia la entrega de los patios sin división con muros entre casa y casa.



4. ANEXOS

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

DICTAMEN INTEGRAL CONSOLIDADO

Doctor
Carlos Augusto Duque Cruz
Gerente General
Instituto Cartagueño de Vivienda - Incavi
Ciudad

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Regular al Instituto Cartagueño de Vivienda - Incavi

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

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

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

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la misma.



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

DICTAMEN INTEGRAL

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

Los fundamentos de este pronunciamiento se presentan a continuación:

Concepto sobre Gestión y Resultados.

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en las áreas, procesos o actividades auditadas, para la vigencia 2007 es Desfavorable y para las vigencias 2008 y 2009 es Favorable con Observaciones, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de 0,67 puntos para el 2007 y de 1 punto para el 2008 y 2009, resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

Consolidación de la calificación

MATRIZ DE CALIFICACION DE LA GESTION			
CONCEPTO	CALIFICACION		
	VIGENCIA 2007	VIGENCIA 2008	VIGENCIA 2009
DIRECCIONAMIENTO GENERAL Y CONTROL	0,5	1	1
EVALUACION DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	0,5	0,5	0,5
PRESTACION DEL SERVICIO	0,5	1,2	1,2
FINANCIAMIENTO	0,5	1	1
OPINION ESTADOS CONTABLES	1	1	1
GESTION CONTRACTUAL (LEGAL – TECNICA)	1	1,3	1,3
TOTAL	0,67	1	1
Igual a 2 Favorable , menor a 2 igual a 1 Favorable con Observaciones, menor a 1 Desfavorable			

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

Direccionamiento General y Control: El Incavi no cuenta con una planeación estratégica eficiente que le permita orientar sus recursos y esfuerzos hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social sirviendo de soporte para que las gestiones financiera y administrativa tengan claridad, coherencia y sostenibilidad hacia el cumplimiento de las metas y objetivos; de igual forma presenta deficiencias en su estructura organizacional y en la planta de cargos y las funciones asignadas, lo cual se encuentra directamente relacionado con la carencia en aplicación de estrategias de control y autocontrol.

Evaluación del Sistema de Control Interno: El Sistema de Control Interno no es eficiente, lo que no permite que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos.

Prestación de Servicios: En la vigencia 2007 no se realizaron inversiones representativas para vivienda, en las vigencias 2008 y 2009 una inversión alta en cuanto a los proyectos de vivienda de interés social nueva, no obstante no se observan inversiones significativas en las zonas rurales y en la población desplazada teniendo en cuenta que no se ha realizado un censo que permita establecer las necesidades para cada familia y focalizar el gasto.

Financiamiento: Los recursos para la ejecución de los proyectos provienen principalmente de la administración municipal, no se observa una eficiente gestión para obtener otras fuentes de financiación como son la nación y el departamento y mejorar el recaudo de recursos propios por créditos para mejoramiento de vivienda para fortalecer la gestión.

Gestión contractual: Los requisitos que establecen en las reglamentaciones internas así como en la contratación general, se cumplen parcialmente en lo cual se incluye la débil interventoría y supervisión en la ejecución de los proyectos, que también se evidenció en la ejecución de las obras, lo cual conlleva a poner en riesgo la calidad de las mismas.

Opinión sobre los Estados Contables

El Sistema Financiero que actualmente opera en el Incavi no se encuentra integrado con las áreas que hacen parte del proceso contable (tesorería y presupuesto), carece de controles, no existe articulación con el presupuesto, generando incertidumbre y poca confiabilidad en la información financiera.



La opinión de los estados contables del Instituto Cartagueño de Vivienda del Municipio de Cartago Valle al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es, razonable con observaciones.

RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron veintiún (21) hallazgos Administrativos.

PLAN DE MEJORAMIENTO

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

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

CARLOS HERNAN RODRIGUEZ BECERRA
Contralor Departamental del Valle del Cauca



OPINION ESTADOS CONTABLES

Doctor
CARLOS AUGUSTO DUQUE CRUZ
Gerente General
Instituto Cartagueño de Vivienda (Incavi)
Cartago Valle

Asunto: Opinión Estados Contables vigencias 2007-2008 y 2009

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

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

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



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

El Sistema Financiero, no opera en línea con las diferentes áreas contable, carece de controles, no hay integralidad, generando incertidumbre y poca confiabilidad en la información financiera.

El inventario de bienes muebles no se encuentra identificados con sus respectivos números y conciliados con diferentes áreas de la entidad.

La respectiva provisión de cartera no se efectuó.

La cartera presenta diferencias frente a los saldos contables.

Los estados de flujos de Efectivo, no se realizaron.

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

En atención a lo anterior, el Instituto Cartagueño de Vivienda del Municipio de Cartago Valle, obtuvo 6.68 puntos, para una calificación del 3.34%, ubicándose en el rango de 3.00 – 3.9, que se considera adecuado.

Teniendo en cuenta lo expresado en el informe de auditoría la opinión de los estados contables del Instituto Cartagueño de Vivienda del Municipio de Cartago Valle al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 es, razonable con observaciones.

Atentamente,

Luís Enrique Cancimance Calderón
Tarjeta Profesional No.29870-T



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Planeación							
1	<p>No se evidenció un diagnóstico de la situación de vivienda del municipio (demanda de vivienda), realizado por el Incavi, como base fundamental para fijar las metas y evaluar el impacto social de los proyectos ejecutados, determinando nuevas necesidades para focalizar el gasto social de una manera eficiente y eficaz.</p> <p>De acuerdo a la naturaleza del Instituto y teniendo en cuenta que ejecuta la política de vivienda del municipio de Cartago, no se evidencia una planeación propia con un Plan Estratégico, plan plurianual de inversiones, el plan operativo anual de inversiones, el plan indicativo y el correspondiente plan de acción donde se visualice una evaluación coherente de las metas que permita detectar posibles desviaciones de las mismas y tomar medidas, de acuerdo a los recursos asignados por la administración municipal para su ejecución.</p>	<p>Cierto es que el Instituto Incavi, no tiene un diagnostico de demanda de vivienda , apoyado en un estudio realizado por una firma de consultoría que determine el déficit real de vivienda en el Municipio de Cartago para los estratos 1y 2, debido principalmente a los costos del mismo, ya que son altos, superando los \$50.000.000, por lo que se cuenta con la base de datos interna, el cuál es el resultado de las diferentes solicitudes hechas por la comunidad, la cual nos permite trabajar o proyectar los diferentes planes habitacionales, ya que la demanda no concuerda con la asignación de subsidios, por parte del Gobierno Nacional, de lo cuál me permito citar como ejemplo el proyecto de vivienda “EL VERDUM”, que se ha postulado tres (3) veces y hasta la fecha han asignado 70 subsidios únicamente, lo que demuestra claramente que cualquier estudio se desactualizaría, ya que es mayor la demanda que la oferta de vivienda, debido</p>	<p>Si bien es cierto que la demanda de vivienda no concuerda con la oferta, y es precisamente por esta razón que se vuelve necesario un diagnostico no solo del déficit cualitativo de vivienda sino y cuantitativo, que no implica necesariamente un costo para la entidad debido a que existen otras formas de establecerlo, como es precisamente una base de datos interna que será evaluada en plan de mejoramiento. Con respecto al Plan Estratégico, es claro que el Instituto tiene su planeación incluida como una dependencia del</p>	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		principalmente al crecimiento continuo del Municipio.. Plan estratégico: No existe un documento que lo plasme como tal, pero literalmente los planes estratégicos son llevados a planes de desarrollo Municipal que reflejan las inversiones que realizará el Municipio, en este caso particular en vivienda, la cual se pudo constatar en la revisión del PDM 2008-2011, y referente al Plan Plurianual de inversiones y de acción, son presentados anualmente a la Secretaria de Planeación Municipal, quien es la Dependencia encargada de reportarla a los entes de control.	municipio, no obstante es una entidad creada con autonomía propia y de esta misma requiere una planeación propia. Por lo tanto queda en firme el hallazgo.					
	Actuación de la Junta Directiva							
2	En cumplimiento de las funciones la Junta Directiva se reunió periódicamente durante las tres vigencias, no obstante, en éstas no se evidencia la evaluación anual de las labores del Incavi con el informe escrito de sus actividades y remitido al Concejo Municipal, al final de cada ejercicio presupuestal.	Si se observa la conformación de la Junta Directiva de INCAVI, la componen todos miembros del Gabinete Municipal, donde a través de los Consejos de Gobierno, se le hace seguimiento a las labores de cada una de las Dependencias, y al final de cada vigencia fiscal se prepara el informe de gestión el cuál es presentado por el Alcalde en	Se evaluará en plan de mejoramiento el cumplimiento de las funciones de la Junta Directiva, como máximo organismo de dirección del Instituto.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		audiencia pública y remitido al Concejo Municipal, por lo que sería una redundancia volver citar a junta para oír nuevamente un informe.						
	Análisis del Recurso Humano y la Estructura Organizacional							
3	Se observan serias deficiencias en la planta de cargos del Instituto y las funciones asignadas a cada uno de ellos, así como deficiencia en la estructura organizacional. En la planta no se evidencia el cargo de Control Interno y en el manual de funciones no se observa la descripción de las funciones de Control Interno a ninguno de los cargos creados, éstas han sido delegadas en una funcionaria de nivel administrativo. Al cargo de Secretaria General se le delegan además de sus funciones cumplir con las de contadora, éstas últimas se cumplen, pero de las funciones del cargo titular no se evidencia su aplicación y cumplimiento. Como consecuencia de lo anterior, se observa que existen funciones que no son aplicadas y otras que no están asignadas ni delegadas, además algunos de los funcionarios realizan actividades que no le son propias, ejemplo de lo anterior es el cargo de la Jefe de Oficina Asesora Jurídica quien debe atender actividades de tipo secretarial que disminuye la óptima ejecución de las funciones que le son propias; la Tesorera realiza actividades	En cuanto a la planta de cargos y a las funciones asignadas a cada uno de ellos, es claro y así se hizo saber a la Comisión auditora que debido al poco personal que labora en el Instituto dichas funciones de control interno fueron delegadas en la Secretaria Ejecutiva del Instituto, quien además cursa los últimos años de derecho, por lo que se considero que podía efectuar tal función, al ser el empleo que tenía más disposición laboral que otro de este Instituto, al considerarse que las otras Dependencias manejan muchas actividades que harían imposible asignar una función más, igualmente el único cargo del nivel directivo es el de gerente general, el cuál no podría ejercerlas, por lo anterior y ante las observaciones efectuadas por la Contraloría en mesa de trabajo, el instituto ya adelanto un mejoramiento	El instituto acepta la observación y queda en firme para evaluar en plan de mejoramiento.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	presupuestales que no tiene asignadas.	a la presente observación en cuanto suscribió un contrato, con la Corporación Creces, con el fin de buscar apoyo en cuanto a la reestructuración y reasignación de funciones al igual que para reforzar la estructura organizacional del mismo, con el fin de cada uno de los funcionarios del INCAVI, cumplan de acuerdo al cargo las funciones inherentes al mismo.						
	<i>Evaluación del Sistema de Control Interno</i>							
4	El Incavi no ha implementado un Sistema de Control Interno eficiente que permita que sus actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos se realicen de acuerdo a políticas y en cumplimiento de metas u objetivos propuestos. No se observan estrategias para promover la cultura de control y autocontrol. De acuerdo al último reporte presentado al Departamento Administrativo de la Función Pública y confrontado con el diseño y la documentación, se presenta un avance de 52,58%, muy bajo, teniendo en cuenta el plazo para la culminación de este proceso, que de acuerdo a la circular externa No.100-002 de 2010 emitida por el DAPF es hasta el 30 de junio de	En cuanto a la implementación de un control interno eficiente, como se expuso en el hallazgo anterior, se presenta dicho inconveniente teniendo en cuenta el poco personal que labora en el instituto, además de acuerdo al manual de funciones cada funcionario es responsable de su propio autocontrol, por lo anterior la persona que nos viene asesorando en cuanto a la implementación del sistema de Gestión de la calidad, igualmente nos esta colaborando en el desarrollo del proceso faltante.	El instituto acepta la observación y queda en firme para evaluar en plan de mejoramiento.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	<p>2010.</p> <p>Las principales debilidades encontradas en la implementación para cada subsistema son las siguientes: Subsistema de Control Estratégico: no se ha implementado el plan de capacitación con los funcionarios, como tampoco la política de administración de riesgos. Subsistema de Control de Gestión: el manual de procesos y procedimientos y el manual de funciones no han sido actualizados ni adoptados e implementados formalmente, no se han desarrollado y aplicado los indicadores y se observan serias deficiencias en el manejo del archivo de acuerdo a lo reglado por la Ley 594 de 2000. Subsistema de Control de Evaluación: Se encuentra en etapa de implementación, no se observa una programación anual de auditoría, la aplicación de las mismas y su posterior seguimiento y planes de mejoramiento.</p>							
	<i>Prestación de Servicios</i>							
5	<p>Se observa que no se ha efectuado inversión para el fortalecimiento de políticas locales para vivienda de interés social, que contempla entre otros aspectos la elaboración de un censo para determinar el número de hogares que requieren de vivienda de interés social en el municipio.</p> <p>De igual forma, la población desplazada no ha tenido una inversión importante en estas dos</p>	<p>En relación a la atención de la población desplazada, el Municipio de Cartago a través del Instituto INCAVI, ha efectuado una asignación de subsidios complementarios para aplicarlo en la modalidad de adquisición de vivienda usada, en este caso la demanda no es mayor</p>	<p>La prestación de servicios es una de las actividades mas importantes que debe cumplir el instituto en el marco de su gestión, por tanto en plan de mejoramiento</p>	x				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	vigencias, así como los proyectos para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural, teniendo en cuenta además que el total de la inversión en las dos vigencias se ejecutó en la zona urbana.	pues para el año 2009, únicamente aplicaron ocho (8) beneficiarios de los quince inscritos durante la convocatoria efectuada por INCAVI, los siete (7) restantes no han aplicado aun el subsidio asignado por el Municipio.	será evaluada esta actividad así como sus resultados.					
	Infraestructura							
6	En todos los Proyectos (mejoramiento, vivienda saludable, VIS y Subsidios) se observa que no se ejecuta una interventoría eficiente en todas sus etapas, iniciando en la documentación y finalizando en las etapas de diseño y ejecución de obra. Así mismo se evidencian fallas en la Administración (Residencia) de las Obras, pues no permanecen en los sitios de construcción de los proyectos las bitácoras, los planos constructivos, ni los cronogramas de obra. De igual manera los maestros de obra no aplican algunas de las especificaciones establecidas para cada proyecto.	En los casos particulares de Mejoramiento de vivienda y subsidios de vivienda se hace un seguimiento por parte de un funcionario del INCAVI, que permita la aplicación del crédito o subsidio, en lo que inicialmente se proyectó. En vivienda saludable, el Ministerio exigió la contratación de un ingeniero idóneo, el cual está claramente demostrado mediante el Contrato No. 034 del 16 de julio de 2009, el cuál anexo y actas suscritas por el Interventor. En cuanto a vivienda de interés social, el Instituto realiza un seguimiento y no una interventoría, ya que la misma, ha sido delegada al FONADE.	Respecto a la contradicción se hace claridad que la observación no esta dirigida a la falta de contratación o dirección, sino a la deficiente ejecución de estas (interventoría y supervisión). Por lo expuesto anteriormente, se mantiene en firme.	X				
7	En los diseños arquitectónicos de los proyectos evaluados se observaron errores que afectan la	En cuanto a los diseños arquitectónicos, el Instituto INCAVI,	Es de anotar que en los casos en que	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	habitabilidad y el confort de la vivienda, debido a una inadecuada iluminación y circulación de vientos así como la distribución de los elementos de algunas de las áreas, con espacios muy reducidos. Si bien es cierto el área total de la vivienda es diseñado de acuerdo a especificaciones legales los espacios no se distribuyen con la mejor funcionabilidad.	no es la Entidad competente para aprobar o rechazar los diseños, ya que estos son presentados ante la Curaduría y Planeación Municipal, que son los organismos encargados de aprobar los diseños de cada proyecto habitacional de acuerdo a la normatividad existente.	INCAVI contrata los diseños arquitectónicos, deben tener una supervisión y aprobación por parte de la Entidad, situación esta que no se evidenció, independiente de la acertada o desacertada aprobación por parte de la Curaduría Urbana o Planeación municipal. En consideración a lo anterior el hallazgo queda en firme					
	Medio Ambiente							
8	La mayoría de los proyectos de V.I.S evaluados, presentan un considerable cambio en las condiciones topográficas naturales, lo que implicaba la realización de estudios previos, definición e implementación de acciones de mitigación, reforestación, arborización, conformación de zonas verdes y estabilización de taludes, lo que no se evidenció en la revisión documental y visitas de campo, por tanto se	Los diseños urbanísticos como tales, al igual que los diseños arquitectónicos son presentados a la Secretaria de Planeación Municipal, quienes son los encargados de aprobar o rechazar los diseños que no cumplan con los requerimientos del POT, entre lo cuales están los ambientales, lo cual demuestra que	El hallazgo observado define la ausencia de estudios previos medio ambientales y costos, en los cuales se debió evidenciar la viabilidad del proyecto y la mitigación del impacto en el medio	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	considera que presuntamente se realizan los proyectos de VIS, sin el lleno de todos los requisitos técnico ambientales exigidos en esta materia.	en ningún momento se han violado normas medio ambientales, ya que no han existido observaciones de la C.V.C, en cuanto a licencias ambientales u obras complementarias que se requieran ejecutar para preservar el medio ambiente.	ambiente. En vista de que no se aportó la documentación que desvirtuó lo observado, el hallazgo se mantiene					
9	No se suministraron al equipo auditor, los proyectos que sustentaran estas obras, como tampoco los certificados de uso de suelos, permisos y autorizaciones a los proveedores de los materiales de explotación utilizados en las obras, títulos mineros ni la documentación soporte del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Dirección Regional Norte de la CVC. La CVC expide certificación de fecha 28 de abril de 2003 para las diferentes etapas del proyecto de la urbanización El Verdum, no obstante el Incavi presenta esta certificación como único soporte de trámite ante la Autoridad Ambiental para todos los proyectos de VIS evaluados, teniendo en cuenta que cada uno de estos, presenta condiciones ambientales diferentes, debieron tramitar la certificación correspondiente para cada proyecto de VIS. El concepto fue expedido en el 2003 y la ejecución de las mismas se realiza en el periodo 2007-2009, no se evidencian trámites posteriores ante la CVC.	En cuanto a las exigencias a los proveedores de las respectivas licencias de explotación de los diferentes materiales utilizados en las obras, el INCAVI, no es competente para exigirle a los mismos, si cumplen o no con las obligaciones establecidas por la C.V.C, ya que para lo pertinente existe dicha entidad, pues para el INCAVI, los proveedores cumplen con todos los demás documentos legales entre los cuáles se puede citar los Registros Mercantiles, registro ante la DIAN, etc. En relación con el certificado del 2003, para el proyecto de Vivienda EL VERDUM, y refrendado en el año 2007, para trámites ante FINDETER, por lo que no se hizo necesario realizar trámites posteriores ya que en la certificación, no se exigen obras complementarias	Si bien es cierto INCAVI no es el competente para exigir las obligaciones de los proveedores, si es deber de la entidad verificar y solicitar que se cumpla las normas que rigen la materia, a través de los conceptos y certificaciones que expide la CVC para la explotación de recursos naturales. En lo que respecta a la refrendación para el Verdum y en los demás proyectos, no se aporó dichas certificaciones. Por consiguiente se	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
			mantiene el hallazgo.					
10	Se observó que el Plan de Vivienda Urbanización Los Girasoles, se construyó a menos de 10 metros de un cultivo de caña, generando malestar en la comunidad, por la emisión de humos y pavesa, en épocas de quema, con las afectaciones sobre la salud y la calidad ambiental que ello conlleva. Por tanto no hay claridad sobre los criterios y determinantes tenidos en cuenta para ubicar viviendas en suelos de uso agrícola.	El caso del Plan de vivienda los Girasoles, claramente se evidencia que este cumplió con todos los requisitos ante la secretaría de Planeación Municipal, cumpliendo la normatividad del POT, por tal razón si la comunidad se ve afectada por la quema de caña, será la C.V.C la entidad encargada de desarrollar la política de control. Además se aclara que cerca a la urbanización existen cultivos de pan coger como maíz y soya.	El hallazgo observado hace mención al hecho de que el Instituto debe mantener una supervisión posterior de los proyectos ejecutados, para garantizar el cumplimiento de lo establecido por el MAVDT, es así como el Instituto no ha gestionado los correctivos pertinentes para que se cumpla con lo establecido en la Resolución No 01000518, 10 de septiembre de 2009, numeral 5.1 de la CVC. Por tal motivo el hallazgo administrativo se mantiene.	X				
11	En el proyecto La Orquídea, se evidenció un canal abierto que recoge aguas lluvias, generando un ambiente pernicioso para la salud de la	Referente a la proximidad de un canal abierto del Proyecto "LA ORQUIDEA", el ente encargado de dar el visto	En el proceso auditor no se evidenciaron los permisos de	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	comunidad, no se observan estudios de mitigación de olores y de tratamiento de aguas y la disposición final de éstas. Se desconoce para todos los planes evaluados, los receptores de aguas residuales domésticas, permisos y autorizaciones expedidas por la CVC al respecto, por tanto se requiere la correspondiente aclaración.	bueno, su aprobación, e interventoría durante la construcción de los sistemas sanitarios son las Empresas Municipales, previos permisos de vertimiento que le ha dado la C.V.C, por lo anterior es claro que no es el Instituto, la Entidad encargada de vigilar este aspecto.	vertimiento emitidos por las Empresa municipales, así como tampoco se han aportado a la contradicción de esta observación. Por tal motivo se mantiene el hallazgo administrativo.					
	Estados Contables							
12	El Sistema Financiero, no opera en línea con las áreas de presupuesto y tesorería, este carece de controles, integralidad con los tres procesos, no existe modulo de presupuesto, no hay conciliaciones con las áreas financieras.	Así no existe un software que permita la integralidad en las aéreas financieras, los registros contables y presupuestales son homogéneos y verídicos que parten de la buena fe de los Funcionarios. Conscientes de la problemática el día 20 de mayo del presente año se envió una solicitud para la cotización de módulos financieros a la empresa SINAP LTDA, se anexa Carta de Solicitud.	La entidad reconoce que no hay integralidad entre las áreas financiera, razón por la cual están en proceso de cotización de los módulos financieros directamente con SINAP LTDA, respecto a las conciliaciones entre las áreas financieras no hay pronunciamiento, por consiguiente la observación se mantiene, en todo su	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
			contenido.					
13	El inventario de bienes muebles no se encuentra identificados con sus respectivos números y conciliados con diferentes áreas de la entidad.	El procedimiento de identificación en forma física se adoptara dentro del plan de mejoramiento ya que contablemente se encuentra identificados.	Se aclara que la observación esta direccionada a la falta de identificación y conciliación del inventario de bienes muebles con las áreas de la entidad, la entidad acepta la observación, por tal razón se mantiene.	X				
14	El Instituto, no realizó, proyecciones efectivas de caja, Planes Financieros, no hay articulación con el presupuesto, observándose deficiencias en la planeación. No se efectuó la respectiva provisión de cartera.	Es sabido que el Plan Financiero es una herramienta financiera fundamental para fijar las metas de ingresos que permitan financiar los gastos; existiendo una gran debilidad ya que el instituto no cuenta con una renta fija y propia que pueda ser proyectada, su sostenimiento depende de las transferencias Municipales y de reanudar el acuerdo No.040 por este motivo no existe el Plan Financiero y se adoptara dentro del Plan de Mejoramiento. Existen algunos casos puntuales sobre los cuales se debe realizar la	La entidad acepta la observación	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		provisión de cartera, los cuales se adoptaran dentro del plan de mejoramiento.						
15	La cartera se maneja en hojas de Excel, sin ningún tipo de control, no hay políticas de cobro, como tampoco conciliaciones con el área contable, al respecto se observó las siguientes diferencias: en el 2007 de \$42 millones; 2008 \$90 millones y en el 2009 \$125 millones.	Anexo políticas de cobro de cartera, (pág. 75-76), pero como se le informó a la comisión auditora las mismas están claramente establecidas en el manual de procedimientos, pero el mismo debe someterse a unos ajustes ya que se encuentra desactualizado	Es de aclarar que el anexo visible a folios 75-76, de los soportes enviados por la entidad son meramente procedimientos donde se identifica unas actividades relacionado con la cartera, y no son políticas de cobro. De otro lado el Instituto acepta la observación, manteniéndose la misma.	X				
16	El Plan Anual de Caja – PAC no se utiliza como herramienta administrativa de planeación, control y ejecución del gasto, los Estados de flujos de efectivo no se realizaron. Los actos administrativos, por los cuales aprueba los Planes Anualizados Mensualizado de Caja, (PAC), y los planes financieros, fue aprobado por representante legal y no por la Junta Directiva. Como lo establece Artículo 24 del Decreto 568 de 1996.	Dichas inconsistencias serán adoptadas dentro de un Plan de Mejoramiento.	La entidad acepta la observación.	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Presupuesto							
17	El presupuesto, lo realizan en hojas de Excel, sin ningún tipo de control, no existe una política para el fortalecimiento de los recursos propios.	Conscientes de la problemática el día 20 de mayo del presente año se envió una solicitud para la cotización de módulos financieros a la empresa SINAP LTDA, se anexa Carta de Cotización.	La entidad no hace pronunciamiento acerca de la inexistencia de la política para el fortalecimiento de los recursos propios, de otra parte acepta la observación por consiguiente esta se mantiene en todo su contenido.	X				
	Legalidad							
18	La generalidad de toda la muestra de contratos examinada, se observa la carencia de: Análisis de Conveniencia, presupuesto de Obra Oficial, Acto administrativo de Estudio de Propuestas, Rut., Registro Cámara de Comercio o de Proponentes, Idoneidad del contratista (cuando se trata de operario), Pago de Seguridad Social (ARP, Salud y Pensión), Antecedentes Disciplinarios o Fiscales, Registro Presupuestal o Certificado de Disponibilidad, Certificado de Tradición y/o Escritura, Certificado de Riesgos (Planeación), Carta Laboral (2 últimos desprendibles), Codeudor Con Estabilidad Laboral O Propiedad Raíz, Garantías (pagare, hipoteca, descuento nomina),	En cuanto a la carencia de documentos en los contratos revisados, es claro que para los que fueron objeto de revisión como para los que no fueron revisados si contenían los requisitos señalados, pero al momento de la revisión los mismos no hacían parte de la carpeta que reposa en la Oficina Jurídica, pero reposaban en otras carpetas, para lo cual me permito remitir copia de cada uno de los documentos citados tales como: Certificados de conveniencia y oportunidad , de los	Al momento de evaluar las carpetas que contienen los contratos, como bien lo reconocen en la contradicción, los documentos mencionados no hacían parte de estas. No obstante lo anterior, y en aras de haber aportado los documentos faltantes, se desvirtúa el	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	<p>Hoja de Vida Única, Declaración Juramentada de Bienes, Planos o Esquemas y Localización de la Obra (Para Créditos Aplica Resolución N° 004 de Sept. 27 De 2005). Artículo 22 de la Ley 80 de 1993 y Art. 8 Decreto 2170 de 2002.</p> <p>Se evidencia ausencia de registro interno de proponente.</p> <p>Se observa la falta de cronograma de Actividades ejecutadas, acta de Inicio, actas parciales de obra o actas que modifiquen el contrato, Informes de Interventoría o supervisión (seguimiento técnico del contrato o Actividades ejecutadas), memorias de cálculo, registro fotográfico, especificaciones Técnicas. Art. 14º Ley 80 de 1993.</p> <p>Se comprueba la falta de: Acta final de obra, (balance final de la obra) o de cumplimiento, comprobante de egreso pago final, orden de gasto, orden de pago.</p>	<p>contratos Nos. C1-003, C1-027 de la vigencia 2007, del C1-015 no se efectúa análisis de conveniencia ya que obedece a un contrato de Préstamo para mejoramiento de vivienda, de la vigencia 2008: Contrato No. C1-003, Vigencia 2009: Contrato No. 28 y 34 , el 51 obedece igualmente aun préstamo para mejoramiento de vivienda, en el cuál no estamos obligados ni jurídica ni estatutariamente a efectuarlos. en lo relacionado con Acto administrativo de estudio de propuestas, aunque dicho análisis no se adopta a través de un acto administrativo si se realiza por el Instituto mediante un acta suscrita por el Comité evaluador, para lo cual me permito enviar copia de cada una de las actas suscritas en los contratos revisados, igualmente copia de los Rut, Registro de cámara de comercio, en el caso del operario de la retroexcavadora anexo copia de constancias de trabajos similares, y copia del pase que se le exige al contratista para el manejo de dicho automotor; copias de antecedentes disciplinarios o fiscales Copia de</p>	<p>hallazgo disciplinario, quedando en firme el administrativo para que se subsanen las inconsistencias enunciadas.</p>					



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		certificados y registros Presupuestales, copias de actas de inicio, actas finales de obra, comprobantes de pago, comprobantes de egreso, pago final, ordenes de gasto y ordenes de gasto, en el caso de los prestamos para mejoramiento de vivienda si existen garantías tales como hipotecas cuando la cuantía así lo requiere, las Escrituras públicas de la constitución de las hipotecas reposan en un archivador de la Oficina Jurídica bajo llave el cuál no fue requerido por la Comisión auditora ya que las mismas no reposan en las carpetas toda vez que son documentos que como son originales deben guardarse en un lugar seguro, ya que son los únicos que prestan merito ejecutivo, por lo que me permito anexar copia de dos (2) Escrituras a manera de constancia de que si se suscriben.						
19	En el proceso de la adjudicación de subsidio de mejoramiento de vivienda a personas de escasos recursos, se incumple con algunas pautas que establece el Decreto interno No 046 del 10 de noviembre de 1995 como son: Documentos que debe aportar el peticionario y que están	En cuanto al incumplimiento de algunos de los requisitos establecidos en el Decreto No. 046 de 1995, al respecto el Instituto INCAVI, ha sido cuidadoso en cuanto al efectuar la revisión del cumplimiento de la	Como bien lo expresa el contradictor, existe falencias en la aplicación de lo reglado por la Entidad para la adjudicación	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	relacionados en el Art. 24 numeral 2, 5, 6, 7 y 8; tramites de la solicitud Art. 25; visita al inmueble Art.27; informe, diseño y presupuesto Art. 28 y 29; estudio y aprobación del subsidio Art 30, comunicación al beneficiario Art. 31, seguimiento a la inversión de los subsidios Art 35, supervisión en el desarrollo de los programas de vivienda Art. 36, archivo documental de los tramites de subsidios Art. 44.	mayoría de requisitos, pero para el caso de los adjudicados en el año 2009, se obvió la solicitud de algunos requisitos teniendo en cuenta que muchos de los citados tienen un costo alto para los beneficiarios que no estarían en condiciones de asumir, igualmente atendiendo lo reglamentado por la ley antitrámite, se consideró la no exigencia del documento como tal, sino que un funcionario del instituto verificará personalmente los casos del certificado de no propiedad ante consulta sistemática ante la oficina de registro y certificado de tradición, igualmente ante la oficina de registro constatándose el cumplimiento de los mismos sin la expedición del documento físico, ya que ascienden al valor aproximado de \$ 20.000, que en la mayoría de casos el beneficiario no cuenta con el recurso, y tal como se evidencio por el grupo auditor el fin de la asignación del subsidio es mejorar las condiciones de vida de las familias de escasos recursos tal como se pudo comprobar en visitas efectuadas. Para que obre como prueba me	de los subsidios, si bien es cierto, no hay razón que justifique el incumplimiento de la normatividad referenciada, se reconoce la gestión en cuanto a que se cumplió con el objeto social pretendido en el marco jurídico enunciado. En virtud a lo anterior, se desvirtúa el hallazgo disciplinario y se mantiene el administrativo, para efecto de que se tomen los correctivos en el plan de mejoramiento para el caso en particular que nos ocupa.					



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>permite enviar copia de cinco certificados de riesgo de algunos de los subsidios asignados, igualmente anexo copia de cinco planos de algunos de los mejoramiento que se efectuaron bajo la modalidad de subsidio, quedando claro que los documentos faltantes obedecen a trámites innecesarios para el cumplimiento del objeto.</p> <p>De la misma manera en el Instituto INCAVI, si reposa una carpeta con la mayoría de los documentos principales para la efectiva aplicación del subsidio, con el acto administrativo de adjudicación.</p>						
20	<p>En lo que corresponde a la adjudicación o negación de créditos, no se encuentra documentado mediante Acto Administrativo, que debe ser notificado en debida forma, agotándose de ser necesaria la vía Gubernativa sobre la decisión. Se evidencia la falta del procedimiento que regule los tiempos y pasos que debe surtir el proceso para la aprobación del crédito desde la solicitud hasta la entrega del mismo.</p> <p>La condonación de los intereses financieros, se conceden sin una solicitud previa y justificada del beneficiario, la cual debe ser resuelta a través de acto administrativo motivado por la dirección.</p>	<p>Aunque la reglamentación expedida para el otorgamiento de Préstamos para mejoramiento de vivienda, no establece que se debe aprobar o no a través de acto administrativo, el Instituto previa presentación de los requisitos requeridos siempre efectúa un análisis financiero del solicitante, el cual es notificado al beneficiario, pues en la mayoría de los casos los créditos son rechazados por no tener capacidad económica, pues al requerirse un mejoramiento lo primero</p>	<p>Lo observado hace referencia a lo regulado en la norma procesal administrativa que es de orden nacional, de tal manera que lo justificado por el contradictor, no es suficiente para desvirtuar la observación. Por tanto el hallazgo</p>	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Las carpetas que autorizan la prestación de los créditos, se observa la falta de Paz y Salvo que certifiquen el cumplimiento de la obligación.	<p>que se estudia es la tradición del inmueble por lo que lo que inmediatamente es objeto de rechazo de forma verbal señalándosele al beneficiario que no se hace necesario la presentación de los demás documentos, lo anterior teniendo en cuenta que al adoptarse por medio de acto administrativo, para agotar vía gubernativa, el proceso de préstamos estaría incurso en una tramitología, que perjudicaría en últimas al solicitante, teniendo en cuenta el poco personal que labora en el Instituto y las múltiples funciones que desempeñan los mismos.</p> <p>En relación con la condonación de intereses estos se conceden previa solicitud del beneficiario, lo que se presenta es que la solicitud como es radicada en la Secretaria del Instituto la misma reposa en los consecutivos de la Gerencia, y al momento de la revisión no hacia parte de la carpeta revisada, para lo cual me permito enviar copia de la solicitud respectiva.</p> <p>En cuanto a los PAZ Y SALVOS de los préstamos, aunque no se evidenciaron en las carpetas estos</p>	administrativo queda en firme para implementar el plan de mejoramiento respectivo.					



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		reposan en la parte financiera del Instituto, por lo que me permito enviar copia de algunos de los expedidos por el INCAVI.						
21	Las minutas que pacta la Unión Temporal con el ente Auditado, con ocasión a la ejecución de programas que subsidian vivienda de interés social, en razón del Acuerdo No 025 del 7 de julio de 2.000, no contempla cláusulas penales y/o pecuniarias en caso del incumplimiento del objeto contractual, garantía para el cumplimiento de la obligación, tampoco determinan la supervisión de la interventoría para efecto de valorar, identificar y cuantificar la obra ejecutada, no se efectúa liquidación por avance de obra y conformación de Comité Técnico.	En cuanto a la figura de la UNION TEMPORAL, que celebra el Instituto INCAVI, con cada uno de los proyectos de vivienda, es un acuerdo donde su objeto primordial es aunar esfuerzos para llevar a cabo la ejecución de un proyecto, en donde se pactan unos porcentajes de participación, e igualmente de responsabilidad, de cada uno de los socios partícipes, por lo anterior no encontramos sustento jurídico para establecer cláusulas penales, ya que no se trata de un contrato de obra, suministro o servicio el que se suscribe en el que existen unas posibilidades de incumplimiento por parte del contratista, además de que el aporte que efectúa el Instituto es relacionado con un subsidio complementario de vivienda claramente reglamentado en el Decreto No. 047 de 2000, en donde se establece como requisito para la transferencia un administrativo para la	Debe entenderse que una UNION TEMPORAL es una forma de contratación donde se desprende responsabilidades y obligaciones de las partes. Así las cosas, aunque la participación de INCAVI sea mínima, esta genera unos gastos así sean administrativos que conllevan a un pago por parte de la entidad, este gasto debe protegerse por las cláusulas legales (pecuniarias o garantías dependiendo del caso) buscando minimizar riesgos en los que pueda verse incurso la Entidad. Por	X				



	OBSERVACION AUDITORÍA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORÍA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		asignación del recurso a los beneficiarios que hacen parte de cada uno de los proyectos, el cuál es debidamente protocolizado mediante Escritura Pública; además el Instituto a través de un funcionario, verifica que la construcción del proyecto efectivamente se esté desarrollando, pues es claro igualmente que el aporte del Municipio a través del INCAVI, obedece a un porcentaje mínimo en relación con la participación del otro socio interviniente. Por tal razón no hay fundamento para efectuar liquidación por avance de obra, ya que no se trata como se dijo anteriormente de un contrato de obra pública, pues de lo contrario el Instituto tendría que modificar la reglamentación existente para la asignación de recursos bajo la modalidad de subsidios complementarios, en donde se vería obligada toda la comunidad beneficiaria a constituir pólizas o garantías para su aplicación.	consiguiente el hallazgo administrativo se mantiene en firme para que se realicen los correctivos en el plan de mejoramiento que la entidad suscriba.					
	TOTAL HALLAZGOS Y PRESUNTO VALOR DAÑO PATRIMONIAL			21				