



**CONTRALORÍA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

150 -19.11

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

**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA “INVIZA”  
2012 - 2103**

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



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

## HOJA DE PRESENTACIÓN

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

## Tabla de Contenido

	Página
<b>1. HECHOS RELEVANTES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARTA DE CONCLUSIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA.....</b>	<b>13</b>
3.1. Que es la Política de Vivienda.....	13
3.2. Normatividad que regula la Política de Vivienda.....	18
3.3. De los objetivos y fines de la Política de Vivienda.....	21
3.4. De los órganos de la Política de Vivienda.....	22
<b>4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....</b>	<b>24</b>
4.1. Control de Resultados.....	24
4.1.1. Factores Evaluados.....	24
4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos.....	24
4.2. Control de Gestión.....	30
4.2.1. Factores Evaluados.....	30
4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual.....	30
3.2.1.1.1. Obra Pública.....	32
3.2.1.1.2. Prestación de Servicios.....	35
3.2.1.1.3. Convenio de Asociación.....	37
3.2.1.1.4. Contratos de Consultoría.....	37
3.2.1.1.5. Compraventa.....	38
4.2.1.2. Factor: Legalidad.....	44
4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno.....	44
4.3. Control Financiero.....	45
4.3.1. Factores Evaluados.....	45
4.3.1.1. Factor: Gestión Presupuestal.....	45
4.3.1.2. Factor: Gestión Financiera.....	49
4.3.1.2.1. Indicadores Presupuestales.....	49
4.3.1.2.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda vigentes.....	50
<b>5. ANEXOS.....</b>	<b>52</b>
5.1. CUADRO DE HALLAZGOS.....	53

## 1. HECHOS RELEVANTES

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

## 2. CARTA DE CONCLUSIONES

Santiago de Cali,

Doctor  
Tomas Humberto Zúñiga Restrepo  
Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana “INVIZA”  
Zarzal – Valle del Cauca

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

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

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

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

## ALCANCE DE LA AUDITORÍA

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

Se examinó la siguiente área, actividad o proceso:

*Control de Resultados*

Factor: Planes, Programas y Proyectos

Estructura del Sector Vivienda Plan de Desarrollo 2012 – 2015

PROGRAMA	PROYECTOS	METAS DE PRODUCTO 2012 - 2015
VIVIENDA DIGNA	Planes Y Proyectos De Construcción De Vivienda En Sitio Propio	Construcción de 20 viviendas bajo la modalidad de sitio propio por año
	Planes Y Proyectos Para La Adquisición Y/O Construcción De Vivienda	Gestionar el desarrollo de 4 planes o proyectos de vivienda de interés social en el periodo
	Pre inversión En Infraestructura	Gestionar el desarrollo de 8 proyectos para ser presentados a entidades otorgantes durante el cuatrienio
	Subsidios Para Mejoramiento De Vivienda De Interés Social	Otorgar 20 subsidios anuales para mejoramientos de vivienda
	Planes Y Proyectos De Mejoramiento De Vivienda Y Saneamiento Básico	Desarrollar 20 mejoramientos de vivienda por año
	Subsidios Para Reubicación De Viviendas Asentadas En Zonas Alto Riesgo	Reubicar 8 familias asentadas en zona de alto riesgo durante el cuatrienio
	Proyectos De Titulación Y Legalización De Predios	Legalizar 60 predios durante el periodo de gobierno

Fuente: Instituto Municipal de Vivienda "INVIZA"

Elaboró: Comisión Auditoría

*Control de Gestión*

Factor: Gestión Contractual

Consolidación Contratación Vigencia 2012 - 2013 Estructura del Sector Vivienda

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	03	\$14.812.691	28	\$146.034.214
Prestación de Servicios	05	\$29.400.000	14	\$112.467.500
Convenio de Asociación	01	\$194.754.442		
Consultoría	02	\$55.316.000		
Convenio Interadministrativos	02	\$542.833.778	01	\$461.224.637
Compraventa	01	\$2.111.669	04	\$18.159.000
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>\$839.228.580</b>	<b>47</b>	<b>\$737.885.351</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL

Elaboró: Comisión Auditoría

Factor: Legalidad

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

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

Factor: Control Fiscal Interno

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

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

*Control Financiero*

Factor: Gestión Presupuestal

EJECUCION DE INGRESOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$575.756.870,55</b>	<b>\$508.132.453,43</b>	<b>\$508.132.453,43</b>	<b>100</b>
2204	Transferencias para Inversión	\$561.888.000,00	\$494.263.582,88	\$494.263.582,88	
2213	Disponibilidad Inicial Aprobada	\$13.868.870,55	\$13.868.870,55	\$13.868.870,55	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$396.001.782,00</b>	<b>\$319.377.365,00</b>	<b>\$319.377.365,00</b>	<b>100</b>
054303	Mejoramiento y mantenimiento	\$34.330.664,00	\$11,984,841,00	\$11,984,841,00	



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

054315	Levantamiento de información	\$27.733.000,00	\$0,00	\$0,00	
054321	Subsidio directos	\$47.844.110,00	\$0,00	\$0,00	
054337	Adecuación de áreas urbanas	\$156.703.657,00	\$214.678.339,00	\$214.678.339,00	
054338	Reubicación de asentamientos	\$16,888,000,00	\$0,00	\$0,00	
054390	Otros programas de inversión	\$98.635.851,00	\$78.847.684,00	\$78.847.684,00	
054391	Reservas presupuestales	\$13.866.500,00	\$13.866.500,00	\$13.866.500,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Invisa  
Elaboró: Comisión de Auditoría

**EJECUCION DE INGRESOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2013**  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$420.253.953,90</b>	<b>\$429.543.269,90</b>	<b>\$429.543.269,90</b>	<b>100</b>
2204	Ingresos Corrientes	\$420.224.637,00	\$429.513.953,00	\$429.513.953,00	
2213	Recursos del Balance	\$29.316,90	\$29.316,90	\$29.316,90	

Fuente: Instituto de Vivienda Invisa  
Elaboró: Comisión de Auditoría

**EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2013**  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$229.324.895,90</b>	<b>\$224.758.677,90</b>	<b>\$224.758.677,90</b>	<b>100</b>
2301	Infraestructura	\$229.324.895,90	\$224.758.677,90	\$224.758.677,90	

Fuente: Instituto de Vivienda Invisa  
Elaboró: Comisión de Auditoría

Factor: Gestión Financiera

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

**PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA VIGENCIA 2012**

<b>Nombre del Proyecto: Planes y Proyectos de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico</b> <b>Planes Y proyectos de construcción de vivienda en sitio propio</b>
--

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

Pre inversión en Infraestructura Planes Y proyectos para la adquisición y/o construcción de vivienda		
Valor Total del Proyecto: \$ 282.806.994		
** Fuente de Financiación	Número de mejoramiento Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 040 de 17 de febrero de 2012.	7	\$277.177.420
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 175 de 17 de febrero de 2012.	1	\$5.629.574
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>\$ 282.806.994</b>

**PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA VIGENCIA 2013**

Nombre del Proyecto: Planes y Proyectos de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico Planes Y proyectos de construcción de vivienda en sitio propio Pre inversión en Infraestructura Planes Y proyectos para la adquisición y/o construcción de vivienda		
Valor Total del Proyecto: \$ 133.258.777		
** Fuente de Financiación	Número de mejoramiento Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 005 de 29 de enero de 2013	29	\$133.258.777
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>\$133.258.777</b>

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones.

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

### CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

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

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL			
ENTIDAD AUDITADA: INVIZA			
VIGENCIA AUDITADA: 2012 - 2013			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
<b>1. Control de Gestión</b>	68,4	0,3	20,5
<b>2. Control de Resultados</b>	63,2	0,5	31,6
<b>3. Control Financiero</b>	75,0	0,2	15,0
Calificación total		1,00	<b>67,1</b>
Concepto de la Gestión Fiscal	<b>DESFAVORABLE</b>		

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

Fuente: Matriz de calificación

Elaboró: Comisión de auditoría

Como se evidencia en la tabla anterior, el **Componente Control de Gestión** arrojó una Calificación total de 20.5%, por cuanto la gestión contractual fue deficiente debido que el proceso de contratación presentó observaciones las cuales se relacionan en el cuerpo del informe. El **Componente Control de Resultados** arrojó una calificación total de 31.6%, por cuanto la formulación ejecución de proyectos y metas en materia de Política de Vivienda es ineficiente e ineficaz.

El **Componente Control Financiero** arrojó una calificación total de 15.0%, debido que la gestión presupuestal y financiera se adecua a las normas establecidas en materia de vivienda.

Lo anterior arroja un concepto de la gestión fiscal **DESFAVORABLE** con un 67.1%.

No se cuantifica la necesidad por beneficiario, asignando subsidio sin criterios claros, en la selección de los mismos y en la asignación determinado en cantidad de materiales.

## RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron 06 hallazgos administrativos, de los cuales 01 corresponde a presunto hallazgo con alcance Disciplinario, el cual fue trasladado ante la autoridad competente.



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

## **PLAN DE MEJORAMIENTO**

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

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

**ADOLFO WEYBAR SINIESTERRA BONILLA**  
Contralor Departamental Del Valle Del Cauca

### 3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

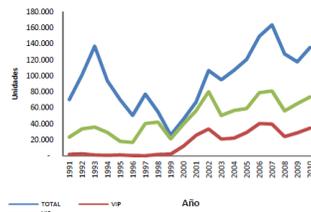
*“...De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares)<sup>5</sup>156. Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por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

---

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

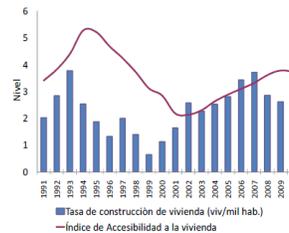
<sup>6</sup> La nota al pie del texto original explica: lo Medido como la relación entre el precio promedio de la vivienda sobre el ingreso anual del hogar

Figura III-29. Viviendas Iniciadas por año



Fuente: DANE, cálculos DNP

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



Fuente: DANE, cálculos DNP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 01  
Listado CONPES – Política de Vivienda

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

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

Elaboró: Comisión Auditora.

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

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

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

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

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

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

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

El capítulo X de la ley 388 de 1997 establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

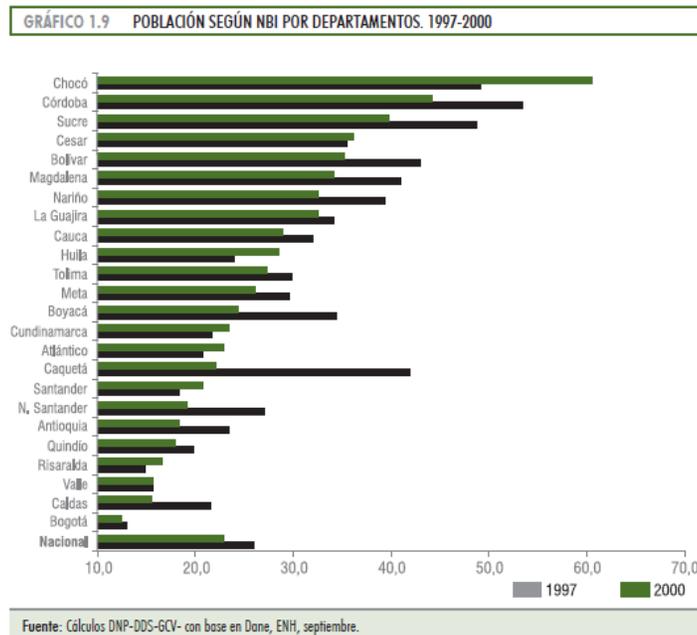
En el mismo documento establece que realizadas la medición de las NBI<sup>11</sup> en los sobre los departamentos en los años 90’s evidenciando que el Departamento del Valle del Cauca presenta menos del 25% en el indicador en mención, situación

---

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

<sup>11</sup> Necesidades Básicas Insatisfechas

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 4.1. CONTROL DE RESULTADOS

#### 4.1.1. Factores Evaluados.

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

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

Mediante Acuerdo No 001 de marzo 13 1998 el Concejo Municipal de Zarzal se crea el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Zarzal “INVIZA”, como establecimiento público del orden municipal y como tal, tiene autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas del derecho público.

El Instituto Municipal ejecuta la política de vivienda en el municipio de Zarzal, para lo cual la administración municipal de Zarzal le transfiere los recursos tanto para funcionamiento como para inversión a través de la celebración de convenios interadministrativos.

El Plan de Desarrollo del Municipio “UNIDOS CONSTRUYENDO EL FUTURO DE NUESTRAS FAMILIAS” vigencia 2012 – 2015 fue la base que tomó el Instituto Municipal para la ejecución de la política de Vivienda, en lo referente al diseño, seguimiento y evaluación de la planeación de la inversión y sus instrumentos de evaluación.

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

El Instituto Municipal de Vivienda “INVIZA” para el periodo de Gobierno de la Administración Municipal vigencia 2012 - 2015, No Cuenta con una Planeación Estratégica eficiente que permita orientar sus recursos y esfuerzos hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social; generando deficiencias en la gestión financiera y administrativa para el cumplimiento de las metas y objetivos, con relación a impulsar soluciones habitacionales para disminuir el déficit de vivienda en el municipio de Zarzal.

Debido a que el Instituto Municipal de Vivienda “INVIZA” no cuenta con un plan estratégico, a continuación se detalla lo establecido en el Plan de Desarrollo del Municipio de Zarzal 2012 -2015 “Unidos construyendo el futuro de nuestras familias” respecto a la política de vivienda y su ejecución a través del plan de acción diseñado por el municipio, el cual fue adoptado por el Instituto Municipal de Vivienda para las vigencias 2012 – 2013, observando lo siguiente:

**Plan de Desarrollo “UNIDOS CONSTRUYENDO EL FUTURO DE NUESTRAS FAMILIAS” vigencia 2012 – 2015.**

El Plan de Desarrollo del Municipio de Zarzal, fue aprobado mediante Acuerdo No. 335 de 2012 y ajustado mediante Acuerdos No 346 de 2012 y No 374 de 2013, por medio del cual se ajusta y se implementa el proceso para el seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo, con el fin de que este contenga metas evaluables, medibles y coherentes a través de planes indicativos.

Que conforme se encuentra plasmado, el Plan de Desarrollo para el Municipio de Zarzal, el Sector Vivienda se encuentra contenido en su artículo 14, el cual presenta el siguiente Objetivo Sectorial; Desarrollo de actividades de vivienda, encaminada al acompañamiento y gestión de los planes de vivienda, enmarcados dentro de las áreas de expansión aprobadas por sus planes parciales, atendiendo necesidades del déficit y de asentamientos vulnerables.

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

Que para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de Zarzal, presenta un (1) Programa, siete (7) Proyectos con sus correspondientes metas para el cuatrienio de la Administración Municipal. Véase el siguiente cuadro:

Cuadro No.02  
Estructura del Sector – Plan de Desarrollo 2012 - 2105

PROGRAMA	PROYECTOS	METAS DE PRODUCTO 2012 - 2015
VIVIENDA DIGNA	Planes Y Proyectos De Construcción De Vivienda En Sitio Propio	Construcción de 20 viviendas bajo la modalidad de sitio propio por año
	Planes Y Proyectos Para La Adquisición Y/O Construcción De Vivienda	Gestionar el desarrollo de 4 planes o proyectos de vivienda de interés social en el periodo
	Pre inversión En Infraestructura	Gestionar el desarrollo de 8 proyectos para ser presentados a entidades otorgantes durante el cuatrienio
	Subsidios Para Mejoramiento De Vivienda De Interés Social	Otorgar 20 subsidios anuales para mejoramientos de vivienda
	Planes Y Proyectos De Mejoramiento De Vivienda Y Saneamiento Básico	Desarrollar 20 mejoramientos de vivienda por año

	Subsidios Para Reubicación De Viviendas Asentadas En Zonas Alto Riesgo	Reubicar 8 familias asentadas en zona de alto riesgo durante el cuatrienio
	Proyectos De Titulación Y Legalización De Predios	Legalizar 60 predios durante el periodo de gobierno

Fuente: Instituto Municipal de Vivienda "INVIZA"

Elaboró: Comisión Auditoría

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

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

Cuadro No. 03  
Plan Indicativo – Ejecución de Recursos

(En miles de \$)

PROGRAMA	PROYECTOS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2015	RECURSOS						
			COSTO X PROYECTO 2012	EJECUTADO 2012	% Ejecución	COSTO X PROYECTO 2013	EJECUTADO 2013	% Ejecución	% Participación de ejecución
VIVIENDA DIGNA	PLANES Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO	Construcción de 20 viviendas bajo la modalidad de sitio propio por año	\$ 76.342.	\$ 23.528	31%	\$ 78.632	\$ 26.000	33%	12%
	PLANES Y PROYECTOS PARA LA ADQUISICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	Gestionar el desarrollo de 4 planes o proyectos de vivienda de interés social en el periodo	\$ 215.235	\$ 214.679	100%	\$ 178.272	\$ 60.000	34%	27%
	PREINVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA	Gestionar el desarrollo de 8 proyectos para ser presentados a entidades otorgantes durante el cuatrienio	\$ 57.076	\$ 10.003	18%	\$ 58.788	\$ 5.500	9%	3%
	SUBSIDIOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Otorgar 20 subsidios anuales para mejoramientos de vivienda	\$ 52.638	\$ 0,00	0%	\$ 54.217	\$ 0,00	0%	0%
	PLANES Y PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y SANEAMIENTO BÁSICO	Desarrollar 20 mejoramientos de vivienda por año	\$ 89.891	\$ 6.355	7%	\$ 92.588	\$ 128.102	138%	58%
	SUBSIDIOS PARA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS ASENTADAS EN ZONAS ALTO RIESGO	Reubicar 8 familias asentadas en zona de alto riesgo durante el cuatrienio	\$ 16.888	\$ 0,00	0%	\$ 17.395	\$ 0,00	0%	0%
	PROYECTOS DE TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS	Legalizar 60 predios durante el periodo de gobierno	\$ 27.733	\$ 13.866	50%	\$ 28.565	\$ 0,00	0%	0%
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 535.803</b>	<b>\$ 268.431</b>	<b>50%</b>	<b>¡Error! Vínculo</b>	<b>\$ 219.602</b>	<b>43%</b>	

				no válido.		
--	--	--	--	------------	--	--

Fuente: Fuente: Instituto Municipal de Vivienda "INVIZA"  
Elaboró: Comisión Auditoria

Este cuadro presenta que para la Vigencia 2012 se proyectaron recursos por \$535 millones y se ejecutaron \$268 millones que corresponden a 50% de ejecución; se evidencia que solo cinco (5) de siete (7) Proyectos ejecutaron recursos.

Los proyectos que no presentaron ejecución son; "Subsidios para mejoramiento de Vivienda de Interés Social" y "Subsidios para reubicación de Viviendas asentadas en zonas alto riesgo", el cual tenían proyectado recursos por \$53 millones y \$17 millones respectivamente; situación que no permitió que la población de Zarzal recibiera la entrega de subsidios para mejoramientos y la reubicación de familias asentadas en zonas de alto riesgo.

Por otra parte, para la vigencia 2013 se proyectaron recursos por \$508 millones y se ejecutaron \$220 millones que corresponden al 43% de ejecución; para esta vigencia se evidencia ejecución en cuatro (4) de siete (7) Proyectos que hacen parte del Sector Vivienda.

Con relación al 43% del total ejecutado en esta vigencia, es de anotar que el mayor avance se presentó en el proyecto "Planes y Proyectos de mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico", a través de la ejecución de 27 contratos de obras para mejoramientos de vivienda en diferentes sitios de la población de Zarzal por valor de \$128 millones; es importante tener en cuenta que este valor representó el 58% total ejecutado, situación que denota que los otros tres (3) proyectos solo tuvieron una participación del 12%, 27% y 3%, respectivamente conforme al cuadro.

Conforme al proyecto ya señalado, se observa también que este avance del 138%, se debió a una mayor ejecución de recursos respecto al proyectado para esta vigencia.

### **Avance de Proyectos Vs Metas Producto. Vigencia 2012 - 2013**

Avance ejecución de metas, vigencia 2012 -2013 a través del Instituto Municipal de Vivienda "INVIZA":

Plan Indicativo – Avance Cumplimiento Metas Producto.

PROGRAMA	% PONDERACION	PROYECTOS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2015	LINEA BASE	AVANCE METAS								% CUMPLIMIENTO SECTOR VIVIENDA	
					META ESPERADA		VALOR Y % ALCANZADO				% CUMPLIMIENTO 2012 - 2013	% CUMPLIMIENTO CUATRIENIO	BIENIO	CUATRIENIO
					2012	2013	2012	%	2013	%				
					2012	2013	2012	%	2013	%	2012	2013		
Vivienda Digna	15%	Planes Y Proyectos De Construcción De Vivienda En Sitio Propio	Construcción de 20 viviendas bajo la modalidad de sitio propio por año	5	20	20	8	40%	5	25%	33%	16%	5%	2%
	36%	Planes Y Proyectos Para La Adquisición Y/O Construcción De Vivienda	Gestionar el desarrollo de 4 planes o proyectos de vivienda de interés social en el periodo	4	1	1	1	100%	1	100%	100%	50%	36%	18%
	11%	Pre inversión En Infraestructura	Gestionar el desarrollo de 8 proyectos para ser presentados a entidades otorgantes durante el cuatrienio	2	2	2	2	100%	1	50%	75%	38%	8%	4%
	10%	Subsidios Para Mejoramiento De Vivienda De Interés Social	Otorgar 20 subsidios anuales para mejoramientos de vivienda	23	20	20	2	10%	17	85%	48%	24%	5%	2%
	18%	Planes Y Proyectos De Mejoramiento De Vivienda Y Saneamiento Básico	Desarrollar 20 mejoramientos de vivienda por año	16	20	20	2	10%	27	135%	73%	36%	13%	7%
	3%	Subsidios Para Reubicación De Viviendas Asentadas En Zonas Alto Riesgo	Reubicar 8 familias asentadas en zona de alto riesgo durante el cuatrienio	4	2	2	0	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%
	6%	Proyectos De Titulación Y Legalización De Predios	Legalizar 60 predios durante el periodo de gobierno	40	15	15	40	100%	0	0%	133%	67%	6%	4%
<b>AVANCE DE CUMPLIMIENTO DEL SECTOR VIVIENDA</b>												<b>73%</b>	<b>37%</b>	

Fuente: Fuente: Instituto Municipal de Vivienda "INVIZA"  
Elaboró: Comisión Auditoria

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

- ✓ Con relación a la ponderación de los siete (7) proyectos que conforman el Plan de Desarrollo para el Sector Vivienda, se evidencia que para las vigencias 2012 y 2013, el cumplimiento de avance es del 73% y frente al cuatrienio es del 37%, el cual permite visualizar que para lo recorrido del periodo, el Instituto municipal de Vivienda presenta un atraso de avance del 63% para cumplir el 100% de los programas del Sector Vivienda, al término del periodo de gobierno.
- ✓ Conforme al resultado de esto último, se observa que proyectos como "Planes y Proyectos de Construcción de Vivienda en Sitio Propio" y

“Subsidios para Mejoramiento de Vivienda de Interés Social”, presentaron un avance bajo del 33% y 48% respectivamente; y otro proyecto como “Subsidios para reubicación de Viviendas asentadas en zonas alto Riesgo” presentaron avance en cero (0), dejando sin participación a esta población.

- ✓ Cabe anotar, que el proyecto “Planes y Proyectos para la Adquisición y/o Construcción de Vivienda” es el de más ponderación 36% en el Sector Vivienda, el cual tiene un avance de metas del 100% para el 2012 y 2013, lo que permitió sumar significativamente y presentar el mayor avance y así poder alcanzar el 73% de cumplimiento para las dos Vigencias.

### **Observación – Con Incidencia Administrativa No. 02**

El Municipio de Zarzal Valle a través del Instituto Municipal de vivienda INVIZA, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$1.044 millones y se ejecutaron \$488 millones que corresponden al 47%, situación que impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues seis (6) de siete (7) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Municipal al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

### ***Avance en el desarrollo de la Política de Vivienda***

Actualmente el Municipio de Zarzal a través del Instituto Municipal de Vivienda, ha concentrado sus esfuerzos de gestión para desarrollar el programa del Sector Vivienda, en la vigencia 2012 y 2013 por medio de los siguientes proyectos:

**Proyecto:** Planes y proyectos de construcción de Vivienda en Sitio Propio.  
Entrega de subsidios representados en obras de urbanismo, licencias de construcción, elegibilidades, preparación y elaboración de proyectos, gastos legales y notariales, elaboración de planos; Igualmente se hacen entrega de subsidios de un millón y un millón quinientos mil para la adecuación de lotes para casas de interés social de familias afectadas por ola invernal.

**Proyecto:** Planes y Proyectos para la Adquisición y/o Construcción de Vivienda.

Se realiza gestión para la adecuación de las vías y terraceo de la Urbanización Villa zarzal; se presta el servicio de apoyo a la gestión para la ampliación del perímetro urbano del corregimiento de la Paila

**Proyecto:** Pre inversión en Infraestructura

El instituto de vivienda INVIZA, realiza gestión para el diseño estructural básico para la Vivienda de Discapacitados y la elaboración del paquete técnico y especificaciones técnicas para la construcción de viviendas de vis en el municipio de zarzal.

**Proyecto:** Planes y Proyectos de mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico.

Se realizaron 28 contratos de obras para mejoramientos de vivienda en la zona Urbana y un (1) contrato en la zona rural.

**Proyecto:** Proyectos de Titulación y Legalización de Predios

El instituto de vivienda INVIZA, realizo gestión para la legalización y registro de 40 predios a través de un contrato de asesoría jurídica, además del pago de gastos necesarios para el cumplimiento de esta actividad.

## 4.2. CONTROL DE GESTIÓN

### 4.2.1. Factores Evaluados.

#### 4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual

el Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana de Zarzal INVIZA, cuenta con un manual de contratación adoptado mediante Resolución No. 001 de 5 de enero 2011 ciñéndose a los postulados consagrados en la Constitución Política, ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 410 de 1971 y demás normas aplicables.

En la ejecución de la presente Auditoria y de acuerdo con la información suministrada por el Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana de Zarzal INVIZA, en cumplimiento a lo establecido en la rendición interna de rendición de cuenta en línea de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, se determinó que la entidad celebros las siguientes contratación.

Contratación suscrita en la Vigencia 2012

En total la entidad celebró con ocasión a la política de vivienda, sesenta y un (61) contratos por valor de \$1.577.113.931 para la vigencia 2012 y para la vigencia 2013, se clasifican de la siguiente forma:

Cuadro No. 05  
Consolidación Contratación Vigencia 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Consolidado Vigencia 2012 Y 2013	
	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	31	\$160.846.905
Prestación de Servicios	19	\$141.867.500
Convenio de Asociación	01	\$194.754.442
Consultoría	02	\$55.316.000
Convenio Interadministrativo	02	\$542.833.778
compraventa	04	\$20.270.669
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>\$1.577.113.931</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoria

En total para año 2012 fueron celebrados 14 contratos por valor \$ 839.228.580, y para el 2013 fueron 47 contratos por valor de \$737.885.351 clasificados de la siguiente forma

Cuadro No. 06  
Detalle Consolidación Contratación Vigencia 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	03	\$14.812.691	28	\$146.034.214
Prestación de Servicios	05	\$29.400.000	14	\$112.467.500
Convenio de Asociación	01	\$194.754.442		
Consultoría	02	\$55.316.000		
Convenio Interadministrativos	02	\$542.833.778	01	\$461.224.637
Compraventa	01	\$2.111.669	04	\$18.159.000
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>\$839.228.580</b>	<b>47</b>	<b>\$737.885.351</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoria

Como resultado de la auditoría adelantada, la opinión de la gestión en la Ejecución Contractual, es con deficiencias), como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de 1 resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

TABLA 1-1 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN CONTRACTUAL ENTIDAD AUDITADA: INSTITUTO DE VIVIENDA INVIZA VIGENCIA: 2012 -2013											
VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES								Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	<u>Prestación Servicios</u>	Q	<u>Suministros</u>	Q	<u>Interventoría</u>	Q	<u>Obra Pública</u>	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas	100	17	0	0	100	2	89	31	93,00	0,50	46,5
Cumplimiento deducciones de ley	100	17	0	0	100	2	0	31	38,00	0,05	1,9
Cumplimiento del objeto contractual	67	17	0	0	33	2	33	31	44,67	0,20	8,9
Labores de Interventoría y seguimiento	100	17	0	0	100	2	94	31	96,00	0,20	19,2
Liquidación de los contratos	0	17	0	0	100	2	71	31	48,00	0,05	2,4
<b>CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL</b>										<b>1,00</b>	<b>78,9</b>

Calificación		Con deficiencias
Eficiente	2	
Con deficiencias	1	
Ineficiente	0	

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

### 3.2.1.1.1. Obra Pública

De un universo de treinta (30) contratos se auditaron treinta (30); por valor de \$160.846.905, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012y 2013.

*Vigencia 2012*

Cuadro No. 07  
Relación Contratos Obra Pública Vigencia 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.02-001	Fundación Plantando Futuro	Mejoramiento de vivienda ubicada en la calle 9 No.19-57, Zarzal	\$6.355.266.93	\$ 0	\$6.355.266.93
DGI-800.06.02-002	Álvaro Javier Andrade Moscoso	Mejoramiento de vivienda ubicada en el corregimiento de Vallejuelo	\$5.629.574,55	\$0	\$5.629.574,55
DGI-800.06.02-003	Álvaro Javier Andrade Moscoso	Ejecución de obras por administración delegada en la construcción de una vivienda de VIS en el lote ubicado en el No.20-01 de la peatonal Zona Verde No.11 Urbanización El Guadualito, Zarzal	\$2.827.851,22	\$ 0	\$2.827.851,22
<b>TOTAL</b>					<b>\$14.812.691</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoría



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

Vigencia 2013

Cuadro No. 08  
Relación Contratos Obra Pública Vigencia 2013

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.02-001	José Libardo Osorio Gómez	Ejecución de obras de mantenimiento preventivo y correctivo en las oficinas del INVIZA	\$829.000	\$10	\$829.000
DGI-800.06.02-002	Fundación Plantando Futuro	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.6 No.17-26 B/La Esperanza, Zarzal	\$5.156.800	\$ 0	\$5.156.800
DGI-800.06.02-003	Fundación Plantando Futuro	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 8 No.14-22 B/Libraida, Zarzal	\$4.180.000	\$ 0	\$4.180.000
DGI-800.06.02-004	Fundación Plantando Futuro	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 7 No.11-50 B/La Inmaculada, Zarzal	\$5.308.200	\$ 0	\$5.308.200
DGI-800.06.02-005	Fundación Plantando Futuro	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 7C No.19-01 B/Guadualito, Zarzal	\$5.289.400	\$0	\$5.289.400
DGI-800.06.02-007	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.15 No.13C-45 B/Guamal II, Zarzal	\$3.516.000	\$ 0	\$3.516.000
DGI-800.06.02-008	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 6B No.16-68 B/Ciudad Jardín, Zarzal	\$3.530.000	\$ 0	\$3.530.000
DGI-800.06.02-009	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 16 Bis No.4-29 B/Bolívar, Zarzal	\$5.353.000	\$ 0	\$5.353.000
DGI-800.06.02-010	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 16 Bis No.4-10 B/Bolívar, Zarzal	\$5.886.258	\$0	\$5.886.258
DGI-800.06.02-011	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.13 Bis No.12-25 B/Bolívar, Zarzal	\$5.025.641	\$ 0	\$5.025.641
DGI-800.06.02-012	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.13 Bis No.13-10 B/Bolívar, Zarzal	\$4.689.601		\$4.689.601
DGI-800.06.02-013	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 13C	\$5.430.455		\$5.430.455



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

		No.19-25 B/EI Coclí, Zarzal			
DGI-800.06.02-014	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.10 No.13-30 B/Bolívar, Zarzal	\$5.588.979		\$5.588.979
DGI-800.06.02-015	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 6 A No.6-08 B/Rafael González, La Paila, Zarzal	\$5.648.670		\$5.648.670
DGI-800.06.02-016	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 9 No.5-55 B/Pama, Zarzal	\$4.513.695		\$4.513.695
DGI-800.06.02-017	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 9 No.16-21 B/Libraida, Zarzal	\$4.425.778		\$4.425.778
DGI-900.06.02-018	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Calle 9 Bis No.15b-10 B/Libraida, Zarzal	\$4.819.431		\$4.819.431
DGI-800.06.02-019	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 13C No.19-03 B/EI Coclí, Zarzal	\$5.094.025		\$5.094.025
DGI-800.06.02-020	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 14 No.13 A-36 B/La Balbanera, Zarzal	\$5.679.498		\$5.679.498
DGI-800.06.02-021	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 14 No.14A-61 B/EI Coclí, Zarzal	\$4.977.386		\$4.977.386
DGI-800.06.02-022	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 15 No.12-115 B/Las Mercedes, Zarzal	\$5.637.308		\$5.637.308
DGI-800.06.02-023	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 16 No.8-84 B/Bolívar, Zarzal	\$5.327.167		\$5.327.167
DGI-800.06.02-024	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la calle 16 Bis No.5-30 B/Bolívar, Zarzal	\$5.038.412		\$5.038.412
DGI-800.06.02-025	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.5 Bis No.12-79 B/Rafael González, La Paila, Zarzal	\$5.401.007		\$5.401.007
DGI-800.06.02-026	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.7 No.5-33 B/San Rafael, Zarzal	\$5.110.412		\$5.110.412
DGI-800.06.02-027	Edifikamos Constructora	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda	\$4.378.413		\$4.378.413



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

	SAS	ubicada en la Cra.7 No.11-30 B/Gonzalo Echeverry, Zarzal			
DGI-800.06.02-028	Edifikamos Constructora SAS	Ejecución de obras de mejoramiento en la vivienda ubicada en la Cra.9 No.15-50 B/Bolívar, Zarzal	\$5.046.393		\$5.046.393
<b>TOTAL</b>					<b>\$146.034.214</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA

Elaboró: Comisión Auditoría

Veintiocho (28) contratos del Instituto INVIZA contratos de obra por valor total de ciento cuarenta y seis millones treinta y cuatro mil doscientos catorce pesos (\$146.034.214).

### 3.2.1.1.2. Prestación de Servicios

De un universo de diecinueve (19) contratos se auditaron diecinueve (19); por valor de \$141.867.500, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013.

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 09  
Relación Contratos Prestación de Servicios Vigencia 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.03-001	Blanca Leonor Ruiz Durán	Prestar servicios profesionales en la elaboración de información contable, asesoría contable y financiera y reporte de información a los entes de control	\$3.300.000	\$ 0	\$3.300.000
DGI-800.06.03-002	Néstor Ricardo Vélez García	Prestar servicios profesionales de asesoría jurídica	\$6.600.000	\$0	\$6.600.000
DGI-800.06.03-003	Juan Manuel Aponte Ceballos	Prestar servicios profesionales en el diagnóstico de las obras a ejecutar, presupuestos, registro fotográfico y el seguimiento e informe de interventoría	\$7.500.000	\$ 0	\$7.500.000
DGI-800.06.03-004	Isaí Jefferson Olmos Agudelo	Prestar servicios de mantenimiento de equipos e instalación de red	\$3.000.000	\$ 0	\$3.000.000
DGI-800.06.03-005	Juan Manuel Aponte Ceballos	Prestar servicios profesionales en el diagnóstico de las obras a ejecutar, presupuestos, registro fotográfico y el seguimiento e informe de interventoría	\$9.000.000	\$ 0	\$9.000.000

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA

Elaboró: Comisión Auditoría



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

Vigencia 2013

Cuadro No. 10  
Relación Contratos Prestación de Servicios Vigencia 2013

No contrato	Contratista	Objeto	Valor Adicción	Valor
DGI-800.06.03-001	Néstor Ricardo Vélez García	Prestación servicios profesionales de asesoría jurídica	00	\$3.750.000
DGI-800.06.03-002	Juan Manuel Aponte Ceballos	Ejercer la interventoría de los contratos que celebre el Instituto	00	\$9.450.000
DGI-800.06.03-003	Carlos Alfonso Corredor Buitrago	Brindar asesoría contable y financiera al Instituto	00	\$1.875.600
DGI-008.06.03-004	Asesorías y Sistemas Computarizados Ltda.	Renovación del servicio de soporte y actualización de versiones del sistema de información ASCII	00	\$1.383.000
DGI-008.06.03-005	Néstor Ricardo Vélez García	Servicios de apoyo a la gestión en la ejecución de cuatro jornadas de capacitación sobre contratación administrativa y derecho disciplinario de los servidores públicos	00	\$2.000.000
DGI-800.06.03-06	Fundación Vida por la Vida	Prestación servicios de apoyo a la gestión para ampliación del perímetro urbano del Corregimiento de La Paila	00	\$60.000.000
DGI-800.06.03-07	Oscar Fabián Llanos Vidal	Brindar asesoría contable y financiera al Instituto	00	\$1.875.000
DGI-800.06.03-08	Néstor Ricardo Vélez García	Prestar servicios profesionales de asesoría jurídica	00	\$3.750.000
DGI-800.06.03-09	Edwar Ruiz Valencia	Ejercer la interventoría de los contratos que celebre el Instituto	00	\$4.500.000
DGI-800.06.03-10	Fundación La Esperanza	Elaboración de paquete técnico y especificaciones técnicas para la construcción de viviendas de VIS en el Municipio de Zarzal, correspondientes al proyectos Construcción Sitio Propio INVIZA 2013	00	\$5.500.000
DGI-800.06.03-11	COMPUCENTER	La prestación de servicios de mantenimiento, revisión y reparación de equipos de cómputo	00	\$1.895.500
<b>TOTAL</b>				<b>285.030.497</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoría

### 3.2.1.1.3. Convenio de Asociación.

De un universo de un (1) contrato se auditaron uno (1); por valor de \$195.153.785, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013 no hay contratación:

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 11  
Relación Convenios de asociación Vigencia 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
Convenio de Asociación No.01	Fundación Vida por la Vida	Adecuación de vías y terraceo de urbanización Villa Zarzal	\$134.754.442,22	\$60.399.343,81	\$195.153.785
<b>TOTAL</b>					<b>195.153.785</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoría

### 3.2.1.1.4. Contratos de Consultoría

De un universo de dos (2) contrato se auditaron dos (2); por valor de \$195.153.785, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013 no hay contratación

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 12  
Relación Contratos Consultoría Vigencia 2012

No CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.01-001	Fundación Ambiental La Esperanza	Diseño estructural básico para vivienda de discapacitados	\$10.003.233,23	\$ 0	\$10.003.233,23
DGI-800.06.01	Fundación Ambiental La Esperanza	La elaboración de las determinantes ambientales de la zona de expansión Número 4 para el desarrollo de su plan parcial	\$45.316.000	\$00	\$45.316.000
<b>TOTAL</b>					<b>55.319.233</b>

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

### 3.2.1.1.5. Compraventa

De un universo de (tres) contratos se auditaron tres (3); por valor de \$17.187.299, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013.

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 13  
Relación Contratos Compraventa Vigencia 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.04-001	Oscar Alberto Corredor Buitrago	La adquisición a título de compraventa de elementos de oficina	\$2.111.669	\$00	\$2.111.669
TOTAL					\$2.111.669

#### Vigencia 2013

Cuadro No. 14  
Relación Contratos Compraventa Vigencia 2013

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
DGI-800.06.03-001	Antonio Bolívar Morales Pareja	Realización De Estudios De Suelos Y Topografía Al Lote De Terreno Destinado A La Realización Del Proyecto De Vivienda Altos De Laureles En El Municipio De La Unión Valle	\$3.750.000	\$ 0	\$3.750.000
DGI-800.06.03-002	Juan Manuel Aponte Ceballos	Ejercer la interventoría de los contratos que celebre el Instituto	\$9.450.000	\$0	\$9.450.000
DGI-800.06.03-003	Carlos Alfonso Corredor Buitrago	Brindar asesoría contable y financiera al Instituto	\$1.875.600	\$0	\$1.875.600
Total					<b>\$15.075.600</b>

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea – RCL e INVIZA  
Elaboró: Comisión Auditoría



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

Los contratos relacionados anteriormente (Cuadro No. 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14) fueron evaluados bajo los aspectos y criterios aplicables descritos en la matriz de calificación de gestión; con el siguiente resultado:

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

La entidad realizó rendición de la cuenta a través de la plataforma establecida por la Contraloría Departamental del valle RCL, información que al tomarse como insumo para el proceso auditor y ser confrontado con lo informado y suministrada al grupo auditor presentó inconsistencias en el valor registrado del contrato Numero No. 800.06.01-001 de 2012, por valor de \$1.000.3232.325 siendo su valor real \$10.003.233, adicionalmente es un contratos de consultoría fue relacionados como contrato de prestación de servicios.

### **Observación – Con Incidencia Disciplinaria No. 04**

Una vez revisados los contratos objeto de la muestra se evidenció la falta de un orden cronológico en el archivo de la documentación de las carpetas contractuales las cuales no conservan un orden en la organización de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información, adicionalmente todas las carpetas se encuentran sin foliar.

Lo anterior denota violación de los requisitos contractuales e igualmente facilita la adición, modificación o extracción de la documentación, contraviniendo los preceptos normativos de la Ley 594 del 2000, literales a y b y en su artículo 11.

Lo anteriormente mencionado se evidencia en los siguientes contratos:

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-002 de 2012, a nombre de Álvaro Javier Andrade Moscoso por valor de \$ 5.629.575, cuyo objeto Mejoramiento de vivienda ubicada en el corregimiento de Vallejuelo, se evidencia la falta del certificado judicial, antecedentes disciplinario, antecedente fiscal, estampillas, certificado de existencia y representación, Rut, póliza, seguridad social, cedula de ciudadanía, acta de inicio, acta de liquidación, estudios previos y de conveniencia, acta de liquidación, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-001 de 2012, a nombre de la Fundación Plantando Futuro por valor de \$ 6.355.266, cuyo objeto Mejoramiento de vivienda ubicada en la calle 9 No.19-57,

Zarzal se evidencia la falta del certificado judicial, cedula de ciudadanía, estampillas Rut, Póliza y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-003 de 2012, a nombre de Álvaro Javier Andrade Moscoso por valor de \$ 2.827.851, cuyo objeto Ejecución de obras por administración delegada en la construcción de una vivienda de VIS en el lote ubicado en el No.20-01 de la peatonal Zona Verde No.11 Urbanización El Guadualito, Zarzal se evidencia la falta del certificado judicial, antecedentes disciplinario, antecedente fiscal, estampillas, certificado de existencia y representación, Rut, póliza, seguridad social, cedula de ciudadanía, libreta militar, acta de inicio, acta de liquidación, estudios previos y de conveniencia, acta de liquidación, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicio No. DGI-800.06.03-002 de 2012, a nombre de Néstor Ricardo Vélez García por valor de \$ 6.600.000, cuyo objeto Prestar servicios profesionales de asesoría jurídica se evidencia la falta de estampillas, Rut aportes parafiscales, certificado judicial y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicio No. 800.06.03-005 de 2012, cuyo objeto Prestar servicios profesionales en el diagnóstico de las obras a ejecutar, presupuestos, registro fotográfico y el seguimiento e informe de interventoría, a nombre de Juan Manuel Aponte Cabello por valor de \$ 7.500.000, se evidencia la falta de estampillas, aportes parafiscales, certificado judicial, disponibilidad presupuestal, registro presupuestal, sin foliar y póliza.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicio No. 800.06.03-003 de 2012, a nombre de Juan Manuel Aponte Cabello por valor de \$ 9.000.000, cuyo objeto Prestar servicios profesionales en el diagnóstico de las obras a ejecutar, presupuestos, registro fotográfico y el seguimiento e informe de interventoría, se evidencia la falta de cedula de ciudadanía del contratista, estampillas, aportes parafiscales, certificado judicial, sin foliatura y póliza, y la el acta de inicio tiene fecha del 2 de febrero de 2012 y la póliza tiene fecha de 29 de febrero de 2012, después de 28 días de haberse suscrito el contrato.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicio No. 800.06.03-001 de 2012, a nombre de Blanca Leonor Ruiz Duran por valor de \$ 3.300.000, cuyo objeto Prestar servicios profesionales en la elaboración de

información contable, asesoría contable y financiera y reporte de información a los entes de control, se evidencia la falta de certificado judicial carpeta sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicio No. 800.06.03-004 de 2012, a nombre de Isaí Jefferson Olmos Agudelo por valor de \$ 3.000.000, cuyo objeto Prestar servicios de mantenimiento de equipos e instalación de red, se evidencia la falta de estampillas y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicios No. 01 de 2013 a nombre de Dora Yorlady Roa Daza por valor de \$ 9.750.000, se evidencia la falta de antecedentes disciplinarios, el acta de inicio sin la firma del contratista ni del interventor, la resolución No. 08 de 31 de enero de 2013 en la cual se solicita la adición al contrato sin firma del solicitante y el acta de terminación sin firma de la contratista, faltan los constancia de aportes a la seguridad social.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicios No. 02 de 2013 a nombre de Isabel Ángela María Toro Lozano valor de \$ 8.900.000, se evidencia la falta del certificado judicial.

De la misma manera al revisar la carpeta correspondiente al contrato No. 05 de 2013 a nombre de David Jonathan moreno Buitrago por valor de \$ 10.494.000, se evidencia que le falta registro de cámara de comercio y aportes a la seguridad social.

De igual manera en la carpeta correspondiente al contrato de prestación de servicios No. 07 de 2013, a nombre de Henry Fernando Córdoba por valor de 1.914.000 se evidencia la falta de antecedentes fiscal, disciplinario, certificado judicial y aporte a la seguridad social.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-003 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.401.007, cuyo objeto La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la carrera 5 bis No 12-79 barrio Rafael González de la paila municipio de zarzal, se evidencia la falta del certificado judicial, antecedentes disciplinario, estampillas, certificado de Rut, paz y salvo y carpeta sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-26 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.110.412,

cuyo objeto La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la carrera 7 No 5-33 barrio san Rafael municipio de zarzal, se evidencia la falta del certificado judicial, Póliza, Rut, aprobación de la garantía, condiciones de precios y especificaciones técnica, carpeta sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-23 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.327.157, cuyo objeto La ejecución de obras de La ejecución de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 16 No 8-84 barrio bolívar del municipio de zarzal, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-24 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.038.412, cuyo objeto La ejecución de obras de La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 16 bis no 5-30 del barrio bolívar del municipio de zarzal, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Existe deficiencia en las carpetas le hacen falta los siguientes requisitos póliza, desorganización en los expedientes sin foliar y contrato de obras No. 800.06.01.21, 800.06.02.22, 800.06.02.06,

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-03 de 2013, a nombre de Fundación Plantando Futuro por valor de \$ 4.180.000 cuyo objeto la ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 8 no 14-22 del barrio librada del municipio de zarzal valle, se evidencia la falta de seguridad social, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-04 de 2013, a nombre de Fundación Plantando Futuro por valor de \$ 5.308.200 cuyo objeto la ejecución de obra de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 7 no 11-50 barrio la inmaculada del municipio de zarzal valle, se evidencia la falta de seguridad social, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-17 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 4.425.778, cuyo objeto la ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 9 no 16-21 barrio librada de municipio de zarzal, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-11 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.025.641, cuyo objeto La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la carrera 13 bis n 12-25 barrio bolívar de zarzal, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-10 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 5.025.641, cuyo objeto La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la calle 16 bis No 4-10 barrio bolívar del municipio de zarzal valle, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra Pública No. 800.06.02-27 de 2013, a nombre de Edifikamos Constructores S.A.S. por valor de \$ 4.378.413, cuyo objeto La ejecución de obras de mejoramiento de la vivienda ubicada en la carrera 7 no 11-30 barrio Gonzalo Echeverry del municipio de zarzal, se evidencia la falta de Póliza, paz y salvo y sin foliar.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de Consultoría No. DGI-800.06.01-001 de 2012, a nombre de la Fundación Ambiental la Esperanza por valor de \$ 10.003.233, cuyo objeto Diseño estructural básico para vivienda de discapacitados, de igual manera se evidencia la falta la seguridad social y estampillas.

Revisada la carpeta correspondiente al contrato de convenio de asociación No. 01 de 2012, a nombre de la Fundación vida por la vida por valor de \$ 194.754.442, cuyo objeto Adecuación de vías y terraceo de urbanización Villa Zarzal de igual manera se evidencia la de las estampillas y sin foliar.

#### **Observación – Con Incidencia Administrativa No. 05**

El Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana de Zarzal INVIZA, presentan falencias en la verificación de las obligaciones impuestas a los contratistas, ya que no se evidencia una adecuada contratación por el lleno de requisitos exigidos por la ley ni seguimiento a las mismas. Lo anterior ocasiona que el impacto deseado o esperado, no sea el planteado o no se consiga en el tiempo planeado, afectando el uso eficiente y efectivo de los recursos, el cual tiene como fin beneficiar a la

comunidad. En la contratación que no cuenta con la documentación exigidos de acuerdo a la ley.

#### 4.2.1.2. Factor: Legalidad

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

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

TABLA 1 - 3			
LEGALIDAD			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	100,0	0,40	40,0
De Gestión	76,5	0,60	45,9
<b>CUMPLIMIENTO LEGALIDAD</b>		<b>1,00</b>	<b>85,9</b>

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

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

Se debe mejorar en que la entidad debe para los objetos contractuales tener actividades más claras y definidas.

#### 4.2.1.3. Factor: Control Fiscal Interno

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

TABLA 1-7			
CONTROL FISCAL INTERNO			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	52.0	0.30	15.6
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	32.0	0.70	22.4
<b>TOTAL</b>		<b>1.00</b>	<b>38.0</b>

Calificación		Ineficiente
Eficiente	2	
Con deficiencias	1	
Ineficiente	0	

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

De los aspectos evaluados se concluye que la entidad no realiza la evaluación de los resultados de la contratación, en términos de calidad, cantidad y utilidad, de igual manera dentro de los mecanismos para verificar el cumplimiento del resultado esperado y/o la satisfacción de la necesidad presenta deficiencia.

De otra parte se elaboran los diseños, estudios previos de necesidad y conveniencia con deficiencia, en los aspectos de definición de la necesidad en términos de cantidades de obra.

#### 4.3. CONTROL FINANCIERO.

##### 4.3.1. Factores Evaluados.

###### 4.3.1.1. Factor: Gestión Presupuestal.

Mediante Acuerdo No.335 de 19 de junio de 2012, se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de Zarzal Valle para el Cuatrienio 2012-2015: **“UNIDOS CONSTRUYENDO EL FUTURO DE NUESTRAS FAMILIAS”**.

Para lograr el objetivo de la Política de Vivienda, el Instituto de Vivienda Inviza, Establece en el Plan de Desarrollo, en el sector Vivienda, ejecutar recursos en el cuatrienio por Valor de \$2.065.239.000 como se ilustra en el cuadro siguiente Cuadro:

Cuadro No.15  
PLAN DE DESARROLLO MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE CUATRIENIO 2012-2015  
"Sector Vivienda"

AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	TOTAL INVERSION
\$493.648.000	\$ 508.457.000	\$ 523.711.000	\$ 539.423.000	\$ 2.065.239.000

Fuente: Plan Plurianual de Inversiones 2012-2015  
Elaboró: Comisión Auditora

Mediante Acuerdos No. DGI-800.02-02 de Enero 02 de 2012 y Acuerdo DGI-800.02-02 de Enero 02 de 2013 se Fijan los Presupuestos de Rentas y Gastos del Instituto Inviza Para las Vigencias 2012 y 2013 respectivamente.

El computo del Presupuesto General de Rentas y Recursos de Capital del Instituto Inviza para la Vigencia Fiscal comprendida entre el 1º. De enero al 31 de diciembre del Año 2012 y 2013, Ascenden a la suma de \$561.890.370.55 y \$420.253.953.90 respectivamente.

#### *Vigencia 2012*

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Municipio de Zarzal Valle para la vigencia de 2012 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$576** millones con Recursos Propios y Sistema General de Participaciones SGP, de los cuales se ejecutaron **\$508** millones, financiados con Recursos Propios y SGP como se ilustra en el siguiente cuadro.

Cuadro No.16  
EJECUCION DE INGRESOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$575.756.870,55</b>	<b>\$508.132.453,43</b>	<b>\$508.132.453,43</b>	<b>100</b>
2204	Transferencias para Inversión	\$561.888.000,00	\$494.263.582,88	\$494.263.582,88	
2213	Disponibilidad Inicial Aprobada	\$13.868.870,55	\$13.868.870,55	\$13.868.870,55	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizo un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de Zarzal Valle "**UNIDOS CONSTRUYENDO EL FUTURO DE NUESTRAS FAMILIAS**" en su eje Zarzal

Equitativo, sector Vivienda “se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2012, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Municipio Zarzal, en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2012, asciende a **\$494** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$319** Millones, que equivalen al 64% de lo proyectado por el Municipio.

Situación que nos lleva a concluir una mediana gestión para la ejecución de los proyectos específicos de vivienda proyectados en el plan de desarrollo del municipio de zarzal valle, todo esto sin dejar de lado, la no participación de la gobernación del valle del cauca en la ejecución de proyectos específicos de vivienda realizada por el instituto en esta vigencia, como se relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No.17  
EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2012  
“Sector Vivienda”

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$396.001.782,00</b>	<b>\$319.377.365,00</b>	<b>\$319.377.365,00</b>	<b>100</b>
054303	Mejoramiento y mantenimiento	\$34.330.664,00	\$11,984,841,00	\$11,984,841,00	
054315	Levantamiento de información	\$27.733.000,00	\$0,00	\$0,00	
054321	Subsidio directos	\$47.844.110,00	\$0,00	\$0,00	
054337	Adecuación de áreas urbanas	\$156.703.657,00	\$214.678.339,00	\$214.678.339,00	
054338	Reubicación de asentamientos	\$16,888,000,00	\$0,00	\$0,00	
054390	Otros programas de inversión	\$98.635.851,00	\$78.847.684,00	\$78.847.684,00	
054391	Reservas presupuestales	\$13.866.500,00	\$13.866.500,00	\$13.866.500,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

### Vigencia 2013

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Municipio de Zarzal Valle para la vigencia de 2013 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$420** millones con Recursos Propios y Sistema General de Participaciones SGP, de los cuales se ejecutaron **\$430** millones, financiados con Recursos Propios y SGP como se ilustra en el siguiente cuadro.

Cuadro No.18  
EJECUCION DE INGRESOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2013  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$420.253.953,90</b>	<b>\$429.543.269,90</b>	<b>\$429.543.269,90</b>	<b>100</b>
2204	Ingresos Corrientes	\$420.224.637,00	\$429.513.953,00	\$429.513.953,00	
2213	Recursos del Balance	\$29.316,90	\$29.316,90	\$29.316,90	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizó un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio **“UNIDOS CONSTRUYENDO EL FUTURO DE NUESTRAS FAMILIAS** “en su eje Zarzal Equitativo, sector Vivienda se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2013, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Municipio de la Victoria Valle, en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2013, asciende a **\$508** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$225** Millones, que equivalen al 44% de lo proyectado por el Municipio.

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

Cuadro No.19  
EJECUCION DE GASTOS MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE VIGENCIA 2013  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$229.324.895,90</b>	<b>\$224.758.677,90</b>	<b>\$224.758.677,90</b>	<b>100</b>
2301	Infraestructura	\$229.324.895,90	\$224.758.677,90	\$224.758.677,90	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviza  
Elaboró: Comisión de Auditoría

### **Observación – Con Incidencia Administrativa No. 06**

Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s la ejecución presupuestal en lo referente al presupuesto inicial vigencia 2013, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de **\$493 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$575 millones**; igual situación se refleja en 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de **\$508 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$420 millones**.

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

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

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

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

$$\begin{aligned} & \$319.377.365 / \$493.648.000 \times 100 = 65\% \\ & \$319.377.365 / \$493.648.000 \times 100 = 65\% \end{aligned}$$

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

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

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

$\$224.758.677 / \$508.457.000 \times 100 = 44\%$

$\$224.758.677 / \$508.457.000 \times 100 = 44\%$

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

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

*4.3.1.2.2. Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda vigentes*

**PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA VIGENCIA 2012**

En el siguiente cuadro se ve reflejado la inversión que realizó el Instituto en el mejoramientos de 8 Viviendas por intermedio de los convenios interadministrativos número, 040 Y 175 del 17 de Febrero de 2012 y el terrazeo y/o adecuamiento de un terreno para el proyecto de la construcción de la urbanización Villa zarzal que hasta el momento no ha sido aprobado.

Cuadro No.20  
INFORME FINANCIEROS PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA  
VIGENCIA 2012

<b>Nombre del Proyecto: Planes y Proyectos de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico</b>		
Planes Y proyectos de construcción de vivienda en sitio propio		
Pre inversión en Infraestructura		
Planes Y proyectos para la adquisición y/o construcción de vivienda		
<b>Valor Total del Proyecto: \$ 282.806.994</b>		
<b>** Fuente de Financiación</b>	<b>Número de mejoramiento Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 040 de 17 de febrero de 2012.	7	\$277.177.420
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 175 de 17 de febrero de 2012.	1	\$5.629.574
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>\$ 282.806.994</b>

Fuente: Inviza

Elaboró: Comisión Auditora

En el siguiente cuadro se ve reflejado la inversión que realizó el Instituto en el mejoramiento de 27 Viviendas por intermedio del convenio interadministrativo numero, 005 del 29 de enero de 2013.

Por el cual Se asignaron subsidios familiares de vivienda por valor de un millón de pesos y hasta un millón doscientos cincuenta mil pesos para la adecuación de lotes para la construcción de una solución de vivienda de interés social en sitio propio del área rural, a las familias de las cuales a continuación relaciono nombre del jefe de hogar según resolución DGI 800.012.01-156 \$ 8.750.000 DGI-8000.012.01-190 por valor \$ 8.250.000 para un total de \$17.000.000 bajo el proyecto planes y proyectos para construcción de vivienda en sitio propio.

**PLANES Y PROYECTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO**

Se asignaron 6 subsidios de contrición sitio propio de 1.500.000 para un total \$9.000.000 según resolución DGI-800.012.01.01-115 el agosto 18 del 2010 bajo el proyecto de PLANES Y PROYECTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO.

Cuadro No.21  
INFORME FINANCIEROS PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA  
VIGENCIA 2013

<b>Nombre del Proyecto: Planes y Proyectos de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico Planes Y proyectos de construcción de vivienda en sitio propio Pre inversión en Infraestructura Planes Y proyectos para la adquisición y/o construcción de vivienda</b>		
<b>Valor Total del Proyecto: \$ 133.258.777</b>		
<b>** Fuente de Financiación</b>	<b>Número de mejoramiento Viviendas</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>
Transferencia Municipal, convenio interadministrativo 005 de 29 de enero de 2013	29	<b>\$133.258.777</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>\$133.258.777</b>

Fuente: Inviza

Elaboró: Comisión Auditora

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



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

## **5. ANEXOS**

### 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

**AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO DE VIVIENDA INVIZA  
Vigencias 2012-2013**

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
01	El Instituto Municipal de Vivienda “INVIZA” para el periodo de Gobierno de la Administración Municipal vigencia 2012 - 2015, No Cuenta con una Planeación Estratégica eficiente que permita orientar sus recursos y esfuerzos hacia metas y propósitos para el cumplimiento de su misión y objeto social; generando deficiencias en la gestión financiera y administrativa para el cumplimiento de las metas y objetivos, con relación a impulsar soluciones habitacionales para disminuir el déficit de vivienda en el municipio de Zarzal.	La entidad no presento información, ni respuesta a la presente observación.	El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					
02	El Municipio de Zarzal Valle a través del Instituto Municipal de vivienda INVIZA, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$1.044 millones y se ejecutaron \$488 millones que corresponden al 47%, situación que impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues seis (6) de siete (7) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Departamental al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.	La entidad no presento información, ni respuesta a la presente observación.	El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					
03	La entidad realizó rendición de la cuenta a través de la plataforma establecida por la Contraloría Departamental del valle RCL, información que al tomarse como insumo para el proceso auditor y	La entidad no presento información, ni respuesta a la presente observación.	El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de	X					

### 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

**AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO DE VIVIENDA INVIZA  
Vigencias 2012-2013**

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					DAÑO PATRIMONIAL
				A	S	D	P	F	
	ser confrontado con lo informado y suministrada al grupo auditor presentó inconsistencias en el valor registrado del contrato Numero No. 800.06.01-001 de 2012, por valor de \$1.000.3232.325 siendo su valor real \$10.003.233, adicionalmente es un contratos de consultoría fue relacionados como contrato de prestación de servicios.		información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.						
04	Una vez revisados los contratos objeto de la muestra se evidenció la falta de un orden cronológico en el archivo de la documentación de las carpetas contractuales las cuales no conservan un orden en la organización de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información, adicionalmente todas las carpetas se encuentran sin foliar. Lo anterior denota violación de los requisitos contractuales e igualmente facilita la adición, modificación o extracción de la documentación, contraviniendo los preceptos normativos de la Ley 594 del 2000, literales a y b y en su artículo 11.	La entidad no presento información, ni respuesta a la presente observación.	El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento. Se realiza corrección de forma en la redacción de la norma: El hallazgo queda así:  Una vez revisados los contratos objeto de la muestra se evidenció la falta de un orden cronológico en el archivo de la documentación de las carpetas contractuales las cuales no conservan un orden	X		X			



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

### 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

**AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO DE VIVIENDA INVIZA  
Vigencias 2012-2013**

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
			<p>en la organización de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información, adicionalmente todas las carpetas se encuentran sin foliar.</p> <p>Lo anterior denota violación de los requisitos contractuales e igualmente facilita la adición, modificación o extracción de la documentación, contraviniendo los preceptos normativos de la Ley 594 del 2000 en su artículo 11.</p>						
05	<p>El Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana de Zarzal INVIZA, presentan falencias en la verificación de las obligaciones impuestas a los contratistas, ya que no se evidencia una adecuada contratación por el lleno de requisitos exigidos por la ley ni seguimiento a las mismas. Lo anterior ocasiona que el impacto deseado o esperado, no sea el planteado o no se consiga en el tiempo planeado, afectando el uso eficiente y efectivo de los recursos, el cual tiene como fin beneficiar a la comunidad. En la contratación que no cuenta con la documentación exigidos de acuerdo a la ley.</p>	<p>La entidad no presentó información, ni respuesta a la presente observación.</p>	<p>El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.</p>	X					



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

### 5.1. CUADRO DE HALLAZGOS

**AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA- INSTITUTO DE VIVIENDA INVIZA  
Vigencias 2012-2013**

No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
06	Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s la ejecución presupuestal en lo referente al presupuesto inicial vigencia 2013, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de <b>\$493 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$575 millones</b> ; igual situación se refleja en 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de <b>\$508 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$420 millones</b> . Lo anterior conlleva a la existencia de un alto riesgo representado proyecciones de recursos incorrecta y mala planeación financiera que permita garantizar una adecuada ejecución del Plan de Desarrollo.	La entidad no presento información, ni respuesta a la presente observación.	El equipo auditor determina, que una vez cumplido los términos de entrega de información para ejercer el derecho a la contradicción, el presente Hallazgo Administrativo queda en firme para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					
<b>TOTAL</b>				<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>\$0,00</b>