



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

150 -19.11

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

**INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA  
INVIUNION  
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	Liliana Sánchez López
--------------------------------------	-----------------------

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>15</b>
3.1. Que es la Política de Vivienda.....	15
3.2. Normatividad que regula la Política de Vivienda. ....	20
3.3. De los objetivos y fines de la Política de Vivienda.....	22
3.4. De los órganos de la Política de Vivienda .....	24
<b>4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....</b>	<b>26</b>
4.1. Control de Resultados .....	26
4.1.1. Factores Evaluados.....	26
4.1.1.1. Factor: Planes, Programas y Proyectos. ....	26
4.2. Control de Gestión .....	33
4.2.1. Factores Evaluados.....	33
4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual.....	33
3.2.1.1.1. Obra Pública.....	35
3.2.1.1.2. Prestación de Servicios .....	35
3.2.1.1.3. Convenios Interadministrativos.....	36
4.2.1.2. Legalidad.....	40
4.2.1.3. Control Fiscal Interno .....	41
4.3. Control Financiero. ....	42
4.3.1. Factores Evaluados.....	42
4.3.1.1. Gestión presupuestal.....	42
4.3.1.2. Gestión Financiera. ....	46
4.3.1.2.1.Indicadores Presupuestales: .....	46
4.3.1.2.2 Cierres Financieros de los Proyectos de Vivienda Vigentes .....	47
<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.

## 2. CARTA DE CONCLUSIONES

Santiago de Cali,

Doctora

**Liliana Sánchez López**

Gerente

La Unión – 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 de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INVIUNION, 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 la ejecución de la Política de Vivienda en su jurisdicción. 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

EJE ESTRATEGICO	SECTOR ESTRATEGICO	PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	PROYECTOS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2017
EJE SOCIAL	SECTOR VIVIENDA	CONSTRUCC IÓN DE CIUDAD – VIVIENDA PARA TODOS.	CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE	Construcción de soluciones de vivienda de interés social para familias del municipio de la unión valle.	Se incrementó el Número de viviendas de intereses social a 431 al terminar el cuatrienio
				Construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle.	En el 2014 se incrementó a 108 el nuero soluciones de vivienda de reubicación
				Apoyo y gestión para acceder a subsidios de vivienda en el municipio de la unión valle	En el 2013 se firmaron 2 convenios para gestionar construcción de vivienda En el 2014 se incrementó en 2 los programas de vivienda de interés social apoyados con asesoría y gestión de subsidios
			ADQUISICION DE PREDIOS	Adquisición de terrenos aptos para el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle.	Durante los últimos dos años de gobierno se adquirieron 1,5 Has de suelo para VIS
			MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE	Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la unión valle.	Se incrementaron en 242 las viviendas intervenidas con actividades de mejoramiento
					Durante el cuatrienio se fortalecieron 3 procesos administrativos del Instituto de Vivienda

Fuente: Instituto de Vivienda y Reforma Urbana INVIUNION

Elaboró: Comisión Auditoría

## Control de Gestión

### Factor: Gestión Contractual

Relación Contratación Vigencia 2012-2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	01	\$125.830.832	0	\$0
Prestación de Servicios	02	\$31.586.000	04	\$37.810.695
Convenios Interadministrativos	03	\$313.300.000	10	\$896.998.965
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>\$473.216.832</b>	<b>14</b>	<b>\$934.809.660</b>

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

### Factor: Legalidad

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

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

### Factor: Control Fiscal Interno

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

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



## Control Financiero

### Factor: Gestión Presupuestal

#### Ejecución de Ingresos INVIUNION Vigencia 2012 "Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$201.000.001,00</b>	<b>\$241.036.839,00</b>	<b>\$243.634.087,49</b>	<b>101</b>
10243 01	Transferencias para Inversión	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	
10260 01	Cofinanciación (La Ermita)	\$1.000.000,00	\$8.316.000,00	\$8.316.000,00	
1400 41	Recursos del Balance	\$1,00	\$32.720.839,00	\$35.255.560,49	
1400 44	Rendimientos Financieros	\$0,00	\$0,00	\$62.527,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión  
Elaboró: Comisión de Auditoría

#### Ejecución de Gastos INVIUNION Vigencia 2012 "Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$200.000.000,00</b>	<b>\$240.036.838,00</b>	<b>\$181.412.325,00</b>	<b>76</b>
1211 05	Cofinanciación Proyecto la Hermita	\$30.000.000,00	\$61,959,394,00	\$55.575.568,00	
1211 11	Mejoramiento de Viviendas de Flías	\$100.000.000,00	\$100.000.000,00	\$49.439.371,00	
1211 12	Subsidio para Adq. de Vivienda	\$30.000.000,00	\$20.900.000,00	\$19,336,786,00	
1212 01	Estudios y Diseños	\$30.000.000,00	\$31.702.844,00	31.586.000,00	
1213 01	Fortalecimiento Institucional	\$10,000,000,00	\$25.474.600,00	\$25.474.600,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión  
Elaboró: Comisión de Auditoría

Ejecución de Ingresos INVIUNION Vigencia 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$250.439.373,00</b>	<b>\$483.695.654,00</b>	<b>\$484.363.592,00</b>	<b>100</b>
10243 01	Transferencias para Inversión	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	
10260 01	Cofinanciación (La Ermita)	\$1.000.000,00	\$1.574.000,00	\$1.574.000,00	
10260 04	Convenio 0883/13 (55 mejoramientos)	\$0,00	\$65.998.965,00	\$65.998.965,00	
10260 05	Convenio 0886/13 (ola inv Villa del Sol)	\$0,00	\$22.000.000,00	\$22.000.000,00	
10260 06	Convenio 0887/13 (los hateños)	\$0,00	\$84.000.000,00	\$84.000.000,00	
10260 07	Convenio 0889/13 (proyecto la ermita)	\$0,00	\$56.000.000,00	\$56.000.000,00	
1400 41	Recursos del Balance	\$49.439.373,00	\$54.092.839,00	\$54.092.839,00	
1400 44	Rendimientos Financieros	\$0,00	\$29.850,00	\$697.788,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión

Elaboró: Comisión de Auditoría

Ejecución de Gastos INVIUNION Vigencia 2012  
"Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$250.439.373</b>	<b>\$483.695.654,00</b>	<b>\$227.861.391,00</b>	<b>47,10</b>
1211 02	Mejoramiento de Viviendas de Flías	\$100.000.000,00	\$47.685.821,00	\$32.105.696,00	
1211 021	Mejoramiento de viv flías esc	\$49.439.373,00	\$49.439.373,00	\$49.439.373,00	
1211 04	Subsidio para Adq. de Vivienda	\$30.000.000,00	\$30.000.000,00	\$26.010.462,00	
1211 05	Cofinanciación Proyecto la Hermita	\$31.000.000,00	\$31.574.000,00	\$31.574.000,00	
1211 06	Cofinanciación Proyectos Reubicados	\$0,00	\$66.586.030,00	\$66.586.030,00	
1211 08	Convenio 0883/13 (55 mejoramientos)	\$0,00	\$65.998.965,00		

1211 09	Convenio 0886/13 (ola inv Villa del Sol)	\$0,00	\$22.000.000,00		
1211 10	Convenio 0887/13 (los hateños)	\$0,00	\$84.000.000,00		
1211 11	Convenio 0889/13 (proyecto la ermita)	\$0,00	\$56.000.000,00		
1212 01	Estudios y Diseños	\$30.000.000,00	\$15.758.000,00	\$15.758.000,00	
1213 01	Fortalecimiento Institucional	\$10,000,000,00	\$14.653.465,00	\$6.387.830,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión

Elaboró: Comisión de Auditoría

## Factor: Gestión Financiera

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

#### Urbanización La Ermita

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$2.508.994.617	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$2.288.625.845	91%
Valor Viviendas terminadas	\$1.732.987.983	69%

#### Proyecto Lo Hateños

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$2.227.655.690	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.946.725.492	87%
Valor Viviendas terminadas	\$1.029.283.009	46%

#### Proyectos de Vivienda Reubicados Ola Invernal Villa del Sol

Número de Viviendas	22
Fuente de Financiación	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Fondo Nacional de Regalías en subsidios	\$202.653.802
Aporte Municipio lote	\$52.668.000
Aporte Municipio interventora técnica	\$10.604.880
Aporte Municipio Costos Fiduciarios	\$9.400.000
Aporte Municipio Costos Gerencia Integral	\$23.200.000
Aporte municipio obras de urbanismo	\$81.224.269
Aporte Municipio obras construcción de vivienda	\$5.757.158

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

Aporte obras construcción de vivienda FONVIVIENDA	\$150.776.224
Aporte FONVIVIENDA Obras de Urbanismo	\$32.923.776
Aporte gastos de escrituración FONVIVIENDA	\$8.800.000
Aporte Municipio seguros y garantías	\$2.200.000
Aporte Gobernación obras de urbanismo	\$20.200.000
Aporte Gobernación Gerencia integral	\$1.800.000
Aporte Constructor	\$7.700.000
<b>Total</b>	<b>\$609.908.109</b>

Fuente: Instituto de Vivienda INVIUNION.  
Elaboró: Comisión Auditora.

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 de Vivienda y reforma Urbana INVIUNION **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: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INVIUNION			
VIGENCIA AUDITADA: 2012 - 2013			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
<b>1. Control de Gestión</b>	74.6	0.3	18.6
<b>2. Control de Resultados</b>	52.9	0.5	26.4
<b>3. Control Financiero</b>	75.0	0.2	15.0
Calificación total		1.00	<b>67.8</b>
Concepto de la Gestión Fiscal	DESFAVORABLE		

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

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

Como se evidencia en la tabla anterior, el **Componente Control de Gestión** arrojó una Calificación total de 18.6%, 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 26.4%, por cuanto la formulación ejecución de proyectos y metas en materia de Política de Vivienda es ineficiente e ineficaz.

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

Lo anterior arroja un concepto de la gestión fiscal **DESFAVORABLE** con un 67.8%.

Para la vigencia 2012 y 2013, el porcentaje de cumplimiento de los cinco (5) proyectos para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de la Unión es baja; debido a que de 5 proyectos, dos (2) no presentan ningún tipo de avance que correspondería al 40% del total de los proyectos, estos son: “construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle y “adquisición de terrenos aptos para el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle”; esta situación genera incertidumbre en las familias que se encuentran asentadas en zonas de alto riesgo, al igual que la población. Una vez revisados los contratos objeto de la muestra se evidenció una falta de organización en el archivo de la documentación de carpetas contractuales, las cuales no conservan un orden cronológico de acuerdo a la fase o Etapa contractual lo que dificulta su revisión y análisis de la información.

## RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron seis (6) hallazgos con incidencia administrativa.

## 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 ser registrar en el Proceso de Plan de Mejoramiento del



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

Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución Reglamentaria 12 de Octubre 08 de 2013.

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

**ADOLFO WEYBAR SINISTERRA BONILLA**

Contralor Departamental Del Valle Del Cauca

### 3. DEFINICION DE POLITICA DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

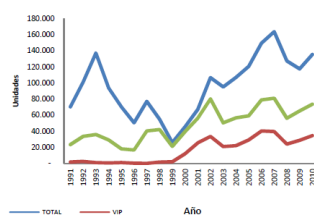
12. Regulación que impulse la equidad social y la productividad.

13. Metas y financiación.

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

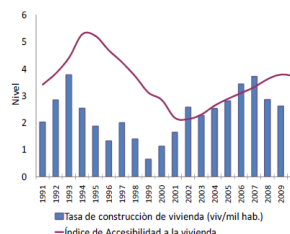
*“...De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares)<sup>5</sup>156. Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por 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.*

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

<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



*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:*

- *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.*

---

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

- *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>

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

### 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.

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

<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>.

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 influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997.	25%	15%	25%	15%

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

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

El capítulo X de la ley 388 de 1997 establece:

#### **“...CAPÍTULO X**

##### **Vivienda de interés social**

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

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

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se



dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

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

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

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

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

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

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

Con lo anteriormente indicado se concluye que en el sector Vivienda existen normas suficientes que el legislador (Congreso de la Republica) ha expedido, permitiendo que Gobernadores y Alcaldes del territorio nacional en armonía con sus ordenanzas, acuerdos, resoluciones, contratación, etc, ejecute sin dificultades la política de vivienda en su jurisdicción.

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

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

El poseer vivienda digna es un parámetro importante en la medición para el indicador de necesidades básicas insatisfechas (NBI) en Colombia, cuya medida

es la más básica permitiendo clasificar a la población según acceso a servicios sanitarios, condiciones de la vivienda, dependencia económica, inasistencia escolar y hacinamiento.

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

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

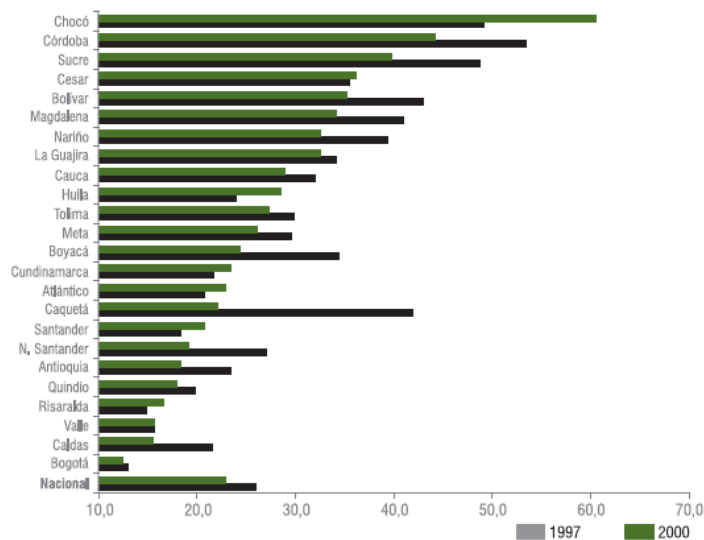
En el mismo documento establece que realizadas la medición de las NBI<sup>11</sup> en los sobre los departamentos en los años 90´s evidenciando que el Departamento del Valle del Cauca presenta menos del 25% en el indicador en mención, situación que considerada como nivel moderado si se tiene como punto de comparación con otros departamentos del país como Chocó, Córdoba y Sucre que alcanzan porcentajes superiores a 40%.

---

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

<sup>11</sup> Necesidades Básicas Insatisfechas

GRÁFICO 1.9 POBLACIÓN SEGÚN NBI POR DEPARTAMENTOS. 1997-2000



Fuente: Cálculos DNP-DOS-GCV- con base en Dane, ENH, septiembre.

### 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>.

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

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





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

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

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

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

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

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

## 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 4.1. CONTROL DE RESULTADOS

#### 4.1.1. Factores Evaluados.

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

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

Mediante acuerdo 012 de 1996 el Concejo Municipal de la Unión Valle crea el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – INVIUNION, 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 la Unión, para lo cual la administración municipal de la Unión le transfiere los recursos tanto para funcionamiento como para inversión a través de la celebración de convenios interadministrativos.

El Plan de Desarrollo del Municipio “*La Unión en Buenas Manos*” 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 de Vivienda Municipal “INVIUNION” 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 la Unión.

Debido a que el instituto municipal INVIUNION no cuenta con un plan estratégico, a continuación se detalla lo establecido en el Plan de Desarrollo del Municipio de la Unión 2012 -2015 *“La Unión en Buenas Manos”* 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 “La Unión en Buenas Manos” vigencia 2012 – 2015.***

El Plan de Desarrollo del Municipio de la Unión, fue aprobado mediante Acuerdo No: 003 de Mayo 31 de 2012 y ajustado mediante Acuerdo No 013 de Octubre 29 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.

### **Objetivo del Sector.**

Que conforme se encuentra plasmado el Plan de Desarrollo para el Municipio de La Unión, el Sector Vivienda se encuentra contenido en su artículo 20, el cual presenta el siguiente Objetivo Sectorial; *“Impulsar soluciones habitacionales por medio de la gestión de subsidios para disminuir el déficit de vivienda del municipio de la Unión Valle, durante el periodo de gobierno”.*

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

Que para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de la Unión, presenta un (1) Programa, tres (3) Subprogramas y cinco (5) Proyectos con sus correspondientes metas, para el cuatrienio de la Administración Municipal. Véase el siguiente cuadro:

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

EJE ESTRATEGICO	SECTOR ESTRATEGICO	PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	PROYECTOS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2017
EJE SOCIAL	SECTOR VIVIENDA	CONSTRUCC IÓN DE CIUDAD – VIVIENDA PARA TODOS.	CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE	Construcción de soluciones de vivienda de interés social para familias del municipio de la unión valle.	Se incrementó el Número de viviendas de intereses social a 431 al terminar el cuatrienio
				Construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle.	En el 2014 se incrementó a 108 el nuero soluciones de vivienda de reubicación
				Apoyo y gestión para acceder a subsidios de vivienda en el municipio de la unión valle	En el 2013 se firmaron 2 convenios para gestionar construcción de vivienda

					En el 2014 se incrementó en 2 los programas de vivienda de interés social apoyados con asesoría y gestión de subsidios
			ADQUISICION DE PREDIOS	Adquisición de terrenos aptos para el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle.	Durante los últimos dos años de gobierno se adquirieron 1,5 Has de suelo para VIS
			MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE	Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la unión valle.	Se incrementaron en 242 las viviendas intervenidas con actividades de mejoramiento Durante el cuatrienio se fortalecieron 3 procesos administrativos del Instituto de Vivienda

Fuente: Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION – Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de la Unión  
Elaboró: Comisión Auditoria

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

Conforme al Plan Indicativo adoptado mediante acuerdo No. 0013 de 2013 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 \$)

	Proyectos	Costo X Proyecto 2012	Ejecutado 2012	% Ejecución	Costo X Proyecto 2013	Ejecutado 2013	% Ejecución
1	Construcción de soluciones de vivienda de interés social para familias del municipio de la unión valle.	\$240.330	\$74.913	31%	\$274.000	\$31.000	11%
2	Construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle.	\$30.000	\$0	0%	\$39.000	\$40.000	103%
3	Apoyo y gestión para acceder a subsidios de vivienda en el municipio de la unión valle	\$43.330	\$0	0%	\$34.000	\$30.000	88%
4	Adquisición de terrenos aptos par el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle.	\$38.330	\$0	0%	\$0	\$0	0%
5	Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la unión valle.	\$50.000	\$106.500	213%	\$57.000	\$149.439	262%
	<b>TOTAL</b>	<b>\$401.990</b>	<b>\$181.413</b>	<b>45%</b>	<b>\$404.000</b>	<b>\$250.439</b>	<b>62%</b>

Fuente: Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION – Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de la Unión  
Elaboró: Comisión Auditoria

Este cuadro presenta que para la Vigencia 2012 se proyectaron recursos por \$402 millones y se ejecutaron \$181 millones que corresponden a 45% de ejecución; se evidencia que solo dos (2) proyectos tuvieron avance en esta vigencia, el proyecto *subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la unión valle*, presenta significativamente una inversión superior de

lo presupuestado, esto es 213%, a la entrega de subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la Unión valle.

Para la vigencia 2013, se proyectaron recursos por \$404 millones y se ejecutaron \$250 millones que corresponden al 62%; evidenciando que el Proyecto Adquisición de terreno para vivienda, en la vigencia 2012 y 2013 no tuvieron inversión.

Que conforme se evidenció en la vigencia 2012 con el Proyecto de *subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la Unión valle*; se presentó del mismo modo en la vigencia 2013 con un incremento del 262%, lo que demuestra que el Instituto Municipal de Vivienda INVIUNION, presenta tendencia a presentar su gestión a través este proyecto, además subestimando la meta; De otra parte la gestión no va orientada a los demás proyectos que se encuentran en el Plan de Desarrollo Municipal, “La Unión en Buenas Manos”.

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

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

**Cuadro No. 04**  
**Plan Indicativo – Ejecución de Recursos**

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTOS	META DE PRODUCTO cuatrienio 2012-2015	LINEA BASE	AVANCE METAS							
					META ESPERADA		VALOR Y % ALCANZADO				% CUMPLIMIENTO 2012 - 2013	% CUMPLIMIENTO CUATRENIO
					2012	2013	2012	%	2013	%		
Construcción de ciudad – vivienda para todos.	Construcción de vivienda en el municipio de la unión valle	Construcción de soluciones de vivienda de interés social para familias del municipio de la unión valle.	Se incremento el núm.ero de viviendas de intereses social a 431 al terminar el cuatrienio	189	50	75	32	7%	59	14%	73%	33%
		Construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle.	En el 2014 se incremento a 108 el nuero soluciones de vivienda de reubicación	86	5	7	0	0	0	0	0	0
		Apoyo y gestión para acceder a subsidios de vivienda en el municipio de la unión valle	En el 2014 se incremento en 2 los programas de vivienda de interés social apoyados con asesoría y gestión de subsidios	4	1	2	0	0	2	100 %	67%	33%
	Adquisición de predios en el municipio de la unión valle	Adquisición de terrenos aptos par el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle.	Durante los últimos dos años de gobierno se adquirieron 1 Ha de suelo para VIS	1,9	0	1,39	0	0	0	0	0	0
	Mejoramientos de vivienda en el municipio de la unión valle	Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la unión valle.	Se incrementaron en 242 las viviendas intervenidas con actividades de mejoramiento	475	80	120	50	21%	10	4%	30%	12%
			Durante el cuatrienio se fortalecieron 3 procesos administrativos del Instituto de Vivienda	3	0	1	1	100 %	1	100 %	100%	67%

Fuente: Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION – Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de la Unión  
Elaboró: Comisión Auditoria

Este cuadro presenta para la vigencia 2012 y 2013, el porcentaje de cumplimiento de los cinco (5) proyectos para el desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de la Unión Valle, presenta el siguiente diagnóstico:

Para la vigencia 2012 y 2013, el porcentaje de cumplimiento de los cinco (5) proyectos para desarrollar la Política de Vivienda en el Municipio de la Unión es baja; debido a que de 5 proyectos, dos (2) no presentan ningún tipo de avance que correspondería al 40% del total de los proyectos, estos son: “construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para familias a reubicar que se encuentran en zonas de alto riesgo en el municipio de la unión valle y “adquisición de terrenos aptos para el desarrollo de vivienda en el área urbana y rural del municipio de la unión valle”; esta situación genera incertidumbre en las familias que se encuentran asentadas en zonas de alto riesgo, al igual que la población que no cuenta con una vivienda digna, impidiendo mejorar la calidad de vida de esta familias.

De los tres (3) proyectos que presentan avance, se evidencia que: La construcción de soluciones de vivienda de interés social para familias del municipio de la Unión valle, para el cuatrienio presenta una meta esperada de 242 viviendas construidas; pues, para las vigencias 2012 -2013 solo presentó un avance de 91 viviendas entregadas que corresponden al 73% de cumplimiento y frente al cuatrienio solo alcanzó el 33%; faltando por entregar 151 viviendas que corresponde al 62% total del avance.

El proyecto, Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del municipio de la Unión valle, presenta para el cuatrienio dos (2) metas a desarrollar con el siguiente avance; incrementar en 242 las viviendas intervenidas con actividades de mejoramiento, de los cuales para la vigencia 2012 y 2013 se han entregado 60 subsidios para mejoramiento que corresponden 30% de cumplimiento y frente al cuatrienio solo alcanzó el 12%. Del mismo modo la meta, Fortalecer 3 procesos administrativos del Instituto de Vivienda, el cual presento un avance de 2 que corresponde al 100% para las dos vigencias y frente al cuatrienio alcanzo el 67%.

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

El Municipio de la Unión Valle a través del Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$806 millones y se ejecutaron \$432 millones que corresponden al 54%, situación que



impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo cuatro (4) de seis (6) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota una baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con el programa de Gobierno de la Administración Municipal al cierre del periodo 2013, además si se tiene en cuenta que solo restan dieciocho (18) meses del periodo de Gobierno para cumplir con el 100% del Programa de Vivienda.

#### *Avance en la Gestión en Desarrollo de la Política de Vivienda*

Actualmente el Municipio de La Unión Valle, a través de Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION, centro sus esfuerzos de gestión para desarrollar el programa del Sector Vivienda, a través de la ejecución de dos (2) Subprogramas en los primeros dos (2) años del periodo 2012 – 2015; estos son:

“Construcción de Vivienda en el Municipio de La Unión Valle” y “Mejoramiento del entorno de la vivienda en el municipio de la Unión Valle” cuyo objeto es impulsar soluciones habitacionales por medio de la gestión de subsidios para disminuir el déficit de vivienda del municipio de La Unión Valle; quien a través de las siguientes Urbanizaciones realizó gran parte de su gestión;

- ✓ La Urbanización Hateños el cual constaba de 101 soluciones de vivienda e implicó una inversión total de \$2.228 millones y una demanda de subsidios por valor de \$1.190 millones requerida para la ejecución de las obras del proyecto. Actualmente se han otorgado subsidios a 16 beneficiarios y el mismo numero de viviendas.
- ✓ La Urbanización la Ermita, consta de 99 soluciones de vivienda e implica una inversión total de \$2.509 millones y una demanda de subsidios por valor de \$1.190 millones requerida para la ejecución de las obras del proyecto. Actualmente se han otorgado subsidios a 55 beneficiarios y el mismo numero de viviendas.
- ✓ Reubicados Ola Invernal Villa del Sol, consta de 22 soluciones de vivienda e implicó una inversión total de \$521 millones y una demanda de subsidios por valor de \$1.190 millones requerida para la ejecución de las obras del proyecto. Actualmente se han otorgado subsidios a 22 beneficiarios y el mismo numero de viviendas.



Estos proyectos beneficiaron una población de 888 personas aproximadamente a través de la construcción de 222 viviendas; También el proyecto Subsidios de mejoramiento de vivienda para familias de escasos recursos del Municipio de la Unión Valle, beneficiaron a 208 familias el cual tuvo un costo de \$66 millones de pesos.

## 4.2. CONTROL DE GESTIÓN

### 4.2.1. Factores Evaluados.

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

#### 4.2.1.1. Factor: Gestión Contractual

El Instituto Municipal de Vivienda de la Unión Valle, cuenta con un manual de contratación adoptado mediante acuerdo No 01 de 2014 ciñéndose a los postulados consagrados en la Constitución Política, ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 1510 de 2013 y demás normas aplicables.

En la ejecución de la presente Auditoria y de acuerdo con la información suministrada por el Instituto Municipal de Vivienda de La Unión Valle, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución Interna de rendición de cuentas en línea de la Contraloría Departamental del Valle del Cuaca, se determinó que la entidad celebró la siguiente contratación:

Cuadro No. 05  
Relación Contratación Vigencia 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Consolidado Vigencia 2012 y 2013	
	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	01	\$125.830.832
Prestación de Servicios	06	\$71.896.695
Convenios Interadministrativos	13	\$1.210.298.965
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>\$1.408.026.492</b>

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

En total la entidad celebró con ocasión a la política de vivienda, seis **(6)** contratos por valor de **\$473.216.832** para la vigencia 2012 y catorce **(14)** contratos por valor de **\$934.809.660** para la vigencia 2013, clasificados de la siguiente forma:

Cuadro No. 06  
Detalle Relación Contratación Vigencia 2012 - 2013

TIPOLOGIA	Vigencia 2012		Vigencia 2013	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
Obra Publica	01	\$125.830.832	0	\$0
Prestación de Servicios	02	\$31.586.000	04	\$37.810.695
Convenios Interadministrativos	03	\$313.300.000	10	\$896.998.965
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>\$473.216.832</b>	<b>14</b>	<b>\$934.809.660</b>

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

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

TABLA 1-1 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN CONTRACTUAL ENTIDAD AUDITADA: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INVIUNION VIGENCIA: 2012 - 2013											
VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES							Promedio	Ponderación		Puntaje Atribuido
	Prestación Servicios	Q	Suministros	Q	Interventoría	Q	Obra Pública	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas	100	6	0	0	85	13	50	1	87.50	0.50	43.8
Cumplimiento deducciones de ley	100	6	0	0	85	13	100	1	90.00	0.05	4.5
Cumplimiento del objeto contractual	100	6	0	0	0	13	0	1	100.00	0.20	20.0
Labores de Interventoría y seguimiento	100	6	0	0	85	13	0	1	85.00	0.20	17.0
Liquidación de los contratos	100	6	0	0	83	12	0	1	84.21	0.05	4.2
<b>CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL</b>										<b>1.00</b>	<b>100.0</b>

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

Eficiente

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

### 3.2.1.1.1. Obra Pública

#### Vigencia 2012

De un universo de un (1) contratos se auditaron un (1); por valor de \$125.830.832, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012, en la vigencia 2013 no fue suscrito contratos de obra:

Cuadro No. 07  
Relación Contratos de Obra Vigencia 2012

No CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
Contrato De Obra Pública No. 01 De Noviembre 14 De 2012	Jorge Herman Giraldo Valdés	Construcción De Obras De Mejoramiento A 50 Viviendas Dispersas De Familias De Escasos Recursos Ubicadas En El Sector Urbano Y Rural Del Municipio De La Unión Valle Del Cauca	\$98.878.742	\$26.952.090 (Este valor se adicionó en la vigencia 2013)	\$125.830.832
<b>TOTAL</b>					<b>\$125.830.832</b>

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

### 3.2.1.1.2. Prestación de Servicios

De un universo de seis (6) contratos se auditaron seis (6); por valor de \$71.896.695, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013:

#### Vigencia 2012

Cuadro No. 08  
Relación Contratos de Prestación de Servicios Vigencia 2012

No CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
Contrato Prestación De Servicios N° 06 De Septiembre 06 De 2012	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	\$14'850.000	\$ 0	\$14'850.000
Contrato Prestación De Servicios N° 07 De Septiembre 21 De 2012	Diana Marcela Rivera Varela	Realizar El Levantamiento Planímetro, Propuesta Arquitectónica Y Elaboración De Los Presupuesto De Obra Para Los Mejoramientos De Vivienda Para 70 Familias De	\$13'036.000	\$3'700.000	\$16'736.000

		Escasos Recursos Del Municipio De La Unión Valle.			
--	--	------------------------------------------------------	--	--	--

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL

Elaboró: Comisión Auditoría

### *Vigencia 2013*

**Cuadro No. 09**  
**Relación Contratos de Prestación de Servicios Vigencia 2013**

<b>No. CONTRATO</b>	<b>CONTRATISTA</b>	<b>OBJETO</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>VALOR ADICIONES</b>	<b>VALOR FINAL DEL CONTRATO</b>
OPS 04 DE 2013	DAVID JONATHAN MORENO BUITRAGO	Realizar La Prueba Hidráulica, Sondeo Y Desinfección De Las Tuberías Que Hacen Parte De Las Redes De Acueducto De La Urbanización La Ermita Primera Fase	\$6'087.348	\$ 0	\$6'087.348
OPS 05 DE 2013	DAVID JONATHAN MORENO BUITRAGO	Realizar Los Estudios Y Diseños Para Mejoramiento De Vivienda Y Saneamiento Básico A 18 Viviendas De Familias De Escasos Recursos Del Sector Rural Del Municipio De La Unión Valle	\$10'494.000	\$3'350.000	\$13'844.000
OPS 07 DE 2013	HENRY FERNANDO CORDOBA JIMENEZ	Realizar Estudios Técnicos Que Permitan Diagnosticar El Estado Actual De Los Suelos De La Vivienda Ubicada En La Carrera 5ª No. 16b-79 De La Urbanización Villa Del Sol Del Municipio De La Unión Valle	\$1'914.000	\$ 0	\$1'914.000
08 DE 2013	FRANCISCO JAVIER BLANDON ALZATE	Realizar Obras De Adecuación De Terreno Y Canalización De Aguas Lluvias En La Urbanización La Ermita Para La Construcción De La Manzana C Y Obras De Adecuación De Terreno En La Urbanización Hateros Para La Construcción De Las Manzanas A, B Y C	\$15.965.347	\$ 0	\$15.965.347

Fuente: Sistema de Rendición de Cuentas en Línea - RCL

Elaboró: Comisión Auditoría

#### **3.2.1.1.3. Convenios Interadministrativos**

De un universo de trece (13) contratos se auditaron trece (13); por valor de \$1.210.298.965, equivalente al 100% del valor total contratado en la vigencia 2012 y 2013:

## Vigencia 2012

Cuadro No. 10  
Relación Convenios Interadministrativos Vigencia 2012

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
Convenio Interadministrativo No. 01 De 2012	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana- INVIUNION	Aunar esfuerzos para que INVIUNION pueda ejecutar sus servicios dentro del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana.	\$113'000.000	\$ 0	\$113'300.000
Convenio De Cooperación Interinstitucional	Entre El Municipio De La Unión Valle Y El Instituto Municipal De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana- INVIUNION,	Adelantar acciones de apoyo de gestión para las entidades partícipes del presente convenio, desde la perspectiva del apoyo de gestión interinstitucional de los diferentes funcionarios del Municipio y de INVIUNION	\$0	\$ 0	\$0
Convenio Interadministrativo No. 2 De 2012	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana- INVIUNION	Aunar esfuerzos para que INVIUNION pueda ejecutar sus servicios dentro del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana.	\$200'000.000	\$ 0	\$200'000.000
<b>TOTAL</b>					<b>\$313.300.000</b>

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

## Vigencia 2013

Cuadro No. 11  
Relación Convenios Interadministrativos Vigencia 2013

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR INICIAL	VALOR ADICIONES	VALOR FINAL DEL CONTRATO
Convenio Interadministrativo No. 02 De 2013	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto De Vivienda De La Unión Valle INVIUNION	Aunar esfuerzos para que INVIUNION pueda ejecutar sus servicios dentro del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana	\$135'000.000	\$10'000.000	\$130'100.000



**CONTRALORIA  
DEPARTAMENTAL  
DEL VALLE DEL CAUCA**

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

Convenio Interadministrativo No. 003 De 2013	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto De Vivienda De La Unión Valle INVIUNION	Aunar esfuerzos para que INVIUNION pueda desarrollar, consolidar y ejecutar sus servicios dentro del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana.	\$200'000.000	\$ 0	\$149'520.000
Convenio Interadministrativo No. 004 De 2013	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto De Vivienda De La Unión Valle INVIUNION	Adelantar acciones de apoyo de gestión para las entidades participantes del presente convenio, desde la perspectiva del apoyo de gestión interinstitucional de los diferentes funcionarios del Municipio y de INVIUNION	\$0	\$ 0	\$0
Convenio De Cooperación No. 01 De 2013	Fundación El Amparo Del Cielo	Prestar Servicios Profesionales Y De Apoyo A La Gestión Para Prestar Apoyo Logístico En La Realización Del Acto De Entrega De La Primera Etapa De La Urbanización La Ermita	\$3'200.000	\$ 0	\$3'200.000
Convenio De Cooperación No. 0883 De 2013	Entre el Departamento del Valle del Cauca – Secretaria de Vivienda y Hábitat y Municipio de La Unión – Instituto de Vivienda del Municipio de La Unión Valle – INVIUNION	Cofinanciación por parte del Departamento del Valle del Cauca para Coadyuvar con el proyecto de Cincuenta y Cinco (55) mejoramientos de vivienda, el cual favorece un total de 55 familias de escasos recursos económicos del Municipio de La Unión Valle	\$65.998.965	\$0	\$65.998.965
Convenio De Cooperación No. 0886 De 2013	Entre el Departamento del Valle del Cauca – Secretaria de Vivienda y Hábitat y Municipio de La Unión – Instituto de Vivienda del Municipio de La Unión Valle – INVIUNION	Cofinanciación por parte del Departamento del Valle del Cauca para Coadyuvar con el cierre financiero de proyecto para reubicados de la ola invernal denominado Villa del Sol en el Municipio de La Unión, el cual favorece un total de veintidós (22) familias afectadas por la ola invernal y de escasos recursos económicos del Municipio de La Unión Valle	\$22'000.000	\$ 0	\$22.000.000
Convenio De Cooperación No. 0887 De 2013	Entre el Departamento del Valle del Cauca – Secretaria de Vivienda y Hábitat y Municipio de La Unión –	Cofinanciación por parte del Departamento del Valle del Cauca para Coadyuvar con el cierre financiero del proyecto en la ejecución del programa de vivienda nueva proyecto de esfuerzo Departamental Los Hateños, el cual favorece un total de 84 familias de escasos	\$84'000.000	\$ 0	\$84'000.000

	Instituto de Vivienda del Municipio de La Unión Valle – INVIUNION	recursos económicos del Municipio de La Unión Valle			
Convenio De Cooperación No. 0888 De 2013	Entre el Departamento del Valle del Cauca – Secretaria de Vivienda y Hábitat y Municipio de La Unión – Instituto de Vivienda del Municipio de La Unión Valle – INVIUNION	Cofinanciación por parte del Departamento del Valle del Cauca para Coadyuvar con el cierre financiero del proyecto en la ejecución del programa de vivienda nueva proyecto de esfuerzo Departamental La Ermita, el cual favorece un total de 56 familias de escasos recursos económicos del Municipio de La Unión Valle	\$56'000.000	\$ 0	\$56'000.000
Convenio Interadministrativo No. 036 De 2013	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto Municipal De Vivienda De La Unión Valle- INVIUNION	aunar esfuerzos para el funcionamiento y direccionamiento para que INVIUNION pueda ejecutar las políticas, programas y proyectos del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana y del Plan de Desarrollo de La Unión, Valle, “La Unión en buenas manos 2012 – 2015”	\$166.900.000	\$	\$166.900.000
Convenio Interadministrativo No. 037 De 2013	Celebrado Entre La Alcaldía De La Unión Valle Y El Instituto Municipal De Vivienda De La Unión Valle- INVIUNION	aunar esfuerzos para que INVIUNION pueda desarrollar, consolidar y ejecutar las políticas, programas y proyectos dentro del sistema nacional de vivienda de interés social y reforma urbana y del Plan de Desarrollo de La Unión, Valle, “La Unión en buenas manos 2012 – 2015”	\$219'280.000	\$ 0	\$219'280.000
TOTAL					

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

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

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

Se evidencia falta de organización en los contratos No. 01 de 2012, 05 de 2013 y 07 de 2013, debido a la ausencia en la carpeta contractual de los siguientes documentos: Contrato de Obra Pública No. 01 de 2012 a nombre JOEGE HERNAN GIRALDO VALDES valor de \$ 98.878.742, se evidencia la falta del certificado judicial, seguridad social, y tampoco se publicó en SECOP la adicción



del contrato por valor \$ 26.952.090; Contrato No. 05 de 2013 a nombre de David Jonathan moreno Buitrago por valor de \$ 10.494.000, se evidencia que le falta aportes a la seguridad social; 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 y aporte a la seguridad social.

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

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 aportes a la seguridad social.

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 y aporte a la seguridad social.

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

De la muestra evaluada se pudo evidenciar falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas, lo anterior dificulta la revisión y verificación de la misma.

#### **4.2.1.2. Legalidad**

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

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

TABLA 1 - 3			
LEGALIDAD			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	100.0	0.40	40.0
De Gestión	77.2	0.60	46.3
CUMPLIMIENTO LEGALIDAD		1.00	86.3

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

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

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría



Lo anterior se fundamenta en que la entidad posee un manual de procedimientos actualizado para el área de contratación y cuenta con mecanismos para verificar el cumplimiento del resultado esperado y/o la satisfacción de la necesidad a contratar.

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

#### 4.2.1.3. Control Fiscal Interno

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

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

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencias	1
Ineficiente	0

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

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Comisión de auditoría

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

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

#### 4.3. CONTROL FINANCIERO.

##### 4.3.1. Factores Evaluados.

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

##### 4.3.1.1. Gestión presupuestal.

Mediante Acuerdo No.03 de mayo de 2012, se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de la Unión Valle *“La Unión en Buenas Manos”* el cual cuenta con el objetivo de la Política de Vivienda, que será ejecutada por el Instituto de Vivienda Inviunión.

Se establece en el Plan de Desarrollo, ejecutar recursos en el sector Vivienda por \$1.103.000.000 durante el cuatrienio 2012-2015, como se ilustra en el cuadro siguiente Cuadro:

Cuadro No. 12  
Plan de Desarrollo Municipio de La Unión Cuatrienio 2012-2015”Sector Vivienda”

AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	TOTAL INVERSION
\$403.000.000	\$200.000.000	\$250.000.000	\$250.000.000	\$1.103.000.000

Fuente: Acuerdo No.03 de mayo de 2012  
Elaboró: Comisión de auditoría

La Junta Directiva de Inviunión, aprobó mediante Acta No. 05 de diciembre 28 de 2011 el presupuesto de rentas y gastos para la vigencia 2012, y se expide por la gerencia del instituto mediante resolución 133 de diciembre 28 de 2011 el presupuesto de rentas y recursos de capital y de gastos o apropiaciones para la misma vigencia fiscal.

El Instituto toma como base para la formulación del presupuesto de cada vigencia los datos de los ingresos que proyecta el municipio (los cuales son los únicos ingresos fijos) y los historiales sobre los gastos de personal de los años anteriores.

El instituto recibe ingresos por transferencias del municipio, siendo esta la mayor representación (99,7%).

Los gastos están representados en: gastos de funcionamiento y gastos de inversión representando un 39,58% y 60,42% respectivamente.

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

#### *Vigencia 2012*

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Municipio para la vigencia de 2012 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$201** millones con Recursos Propios y del Sistema General de Participaciones SGP para esta Vigencia, de los cuales se ejecutaron **\$244** millones, financiados con Recursos Propios y SGP-PG, como se ilustra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 13  
Ejecución de Ingresos INVIUNION Vigencia 2012 "Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$201.000.001,00</b>	<b>\$241.036.839,00</b>	<b>\$243.634.087,49</b>	<b>101</b>
10243 01	Transferencias para Inversión	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	
10260 01	Cofinanciación (La Ermita)	\$1.000.000,00	\$8.316.000,00	\$8.316.000,00	
1400 41	Recursos del Balance	\$1,00	\$32.720.839,00	\$35.255.560,49	
1400 44	Rendimientos Financieros	\$0,00	\$0,00	\$62.527,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión  
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizó un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio de la Unión Valle *"La Unión en Buenas Manos"* en su eje Social *"Construcción de Ciudad y Vivienda para Todos"* se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2012, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Instituto Municipal de Vivienda **"INVIUNION"** en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2012, asciende a **\$403** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$181** Millones, que equivalen al 45% de lo proyectado por el Instituto.

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 la Unión Valle, como se relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 14  
Ejecución de Gastos INVIUNION Vigencia 2012 "Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$200.000.000,00</b>	<b>\$240.036.838,00</b>	<b>\$181.412.325,00</b>	<b>76</b>
1211 05	Cofinanciación Proyecto la Hermita	\$30.000.000,00	\$61,959,394,00	\$55.575.568,00	
1211 11	Mejoramiento de Viviendas de Flias	\$100.000.000,00	\$100.000.000,00	\$49.439.371,00	
1211 12	Subsidio para Adq. de Vivienda	\$30.000.000,00	\$20.900.000,00	\$19,336,786,00	
1212 01	Estudios y Diseños	\$30.000.000,00	\$31.702.844,00	31.586.000,00	
1213 01	Fortalecimiento Institucional	\$10,000,000,00	\$25.474.600,00	\$25.474.600,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión

Elaboró: Comisión de Auditoría

### *Vigencia 2013*

Dentro del Presupuesto de Ingresos del Municipio para la vigencia de 2013 se proyectó inversión para el Sector Vivienda por valor de **\$250** millones Recursos Propios y Sistema General de Participaciones SGP, de los cuales se ejecutaron **\$484** millones, financiados con Recursos Propios y SGP-PG.

Cuadro No. 15  
Ejecución de Ingresos INVIUNION Vigencia 2013 "Sector Vivienda"

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$250.439.373,00</b>	<b>\$483.695.654,00</b>	<b>\$484.363.592,00</b>	<b>100</b>
10243 01	Transferencias para Inversión	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	\$200.000.000,00	
10260 01	Cofinanciación (La Errmita)	\$1.000.000,00	\$1.574.000,00	\$1.574.000,00	
10260 04	Convenio 0883/13 (55 mejoramientos)	\$0,00	\$65.998.965,00	\$65.998.965,00	
10260 05	Convenio 0886/13 (ola inv Villa del	\$0,00	\$22.000.000,00	\$22.000.000,00	

	Sol)				
10260 06	Convenio 0887/13 (los hateños)	\$0,00	\$84.000.000,00	\$84.000.000,00	
10260 07	Convenio 0889/13 (proyecto la ermita)	\$0,00	\$56.000.000,00	\$56.000.000,00	
1400 41	Recursos del Balance	\$49.439.373,00	\$54.092.839,00	\$54.092.839,00	
1400 44	Rendimientos Financieros	\$0,00	\$29.850,00	\$697.788,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión  
Elaboró: Comisión de Auditoría

El equipo Auditor realizó un análisis verificando que los proyectos que se relacionan dentro del plan de desarrollo del Municipio *“La Unión en Buenas Manos”* en su eje Social *“Construcción de Ciudad y Vivienda para Todos se encuentren específicamente reflejados en las ejecuciones presupuestales de esta vigencia.*

Pero al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s ejecución presupuestal de los proyectos específicos de vivienda Para la vigencia 2013, podemos establecer que de lo que tenía proyectado el Instituto Municipal de Vivienda *“INVIUNION”* en su Plan de Desarrollo para la vigencia 2013, asciende a **\$200** Millones, de los cuales se ejecutaron **\$228** Millones, que equivalen al 114% de lo proyectado por el Instituto.

Cuadro No. 16  
Ejecución de Gastos INVIUNION Vigencia 2013 “Sector Vivienda”

	DESCRIPCION	Presupuesto Inicial	Presupuesto Definitivo	Presupuesto Ejecutado	% Ejecutado
	<b>TOTAL</b>	<b>\$250.439.373</b>	<b>\$483.695.654,00</b>	<b>\$227.861.391,00</b>	<b>47,10</b>
1211 02	Mejoramiento de Viviendas de Flías	\$100.000.000,00	\$47.685.821,00	\$32.105.696,00	
1211 021	Mejoramiento de viv flías esc	\$49.439.373,00	\$49.439.373,00	\$49.439.373,00	
1211 04	Subsidio para Adq. de Vivienda	\$30.000.000,00	\$30.000.000,00	\$26.010.462,00	
1211 05	Cofinanciación Proyecto la Hermita	\$31.000.000,00	\$31.574.000,00	\$31.574.000,00	
1211 06	Cofinanciación Proyectos Reubicados	\$0,00	\$66.586.030,00	\$66.586.030,00	

1211 08	Convenio 0883/13 (55 mejoramientos)	\$0,00	\$65.998.965,00		
1211 09	Convenio 0886/13 (ola inv Villa del Sol)	\$0,00	\$22.000.000,00		
1211 10	Convenio 0887/13 (los hateños)	\$0,00	\$84.000.000,00		
1211 11	Convenio 0889/13 (proyecto la ermita)	\$0,00	\$56.000.000,00		
1212 01	Estudios y Diseños	\$30.000.000,00	\$15.758.000,00	\$15.758.000,00	
1213 01	Fortalecimiento Institucional	\$10,000,000,00	\$14.653.465,00	\$6.387.830,00	

Fuente: Instituto de Vivienda Inviunión

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 2012, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de **\$403 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$201 millones**; igual situación sucedió con la vigencia 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de **\$200 Millones** y el presupuesto inicial registra **\$250 millones** para recursos destinados a inversión en materia de vivienda.

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

### *4.3.1.2. 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**

$\$240.036.838 / \$403.000.000 \times 100 = 60\%$

$\$181.412.325 / \$403.000.000 \times 100 = 45\%$

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**

$\$483.695.654 / \$200.000.000 \times 100 = 242\%$

$\$227.861.391 / \$200.000.000 \times 100 = 114\%$

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**

En el siguiente cuadro se refleja la totalidad de los subsidios solicitados al Ministerio De Vivienda Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA y a las Cajas De Compensación Familiar para el proyecto urbanización la Ermita.

Cuadro No. 17  
Cierre Financiero

Nombre del Proyecto: Urbanización La Ermita						
Valor Total del Proyecto: \$ 2,508,994,617						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 25,343,380						
	Proyectado		Modificado		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Nación en subsidios (Fonvivienda)	95	\$1.116.548.250	84	\$1.005.599.150	53	\$632.710.550



Aporte Caja de Compensación Familiar	4	\$49.988.550	4	\$49.988.550	2	\$24.934.800
Aporte beneficiarios ahorro programado		\$469.071.448		\$359.651.776		\$232.956.264
Aporte Municipio		\$632.832.982		\$632.832.982		\$632.832.982
Aporte Gobernación		\$56.000.000		\$56.000.000		\$25.000.000
Aporte constructor		\$184.553.387		\$184.553.387		\$184.553.387
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>\$2.508.994.617</b>	<b>88</b>	<b>\$2.288.625.845</b>	<b>55</b>	<b>\$1.732.987.983</b>

Fuente: Instituto de Vivienda INVIUNION.

Elaboró: Comisión Auditora.

En el siguiente cuadro se ve reflejado Ochenta y Cuatro (84) subsidios otorgados por El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA.

Tres (3) subsidios otorgados por la caja de compensación familiar COMFANDI y (1) subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar COMFENALCO para un total de 88 Viviendas.

FONVIVIENDA no otorgo a cinco (5) beneficiarios el subsidio de vivienda debido a que 3 beneficiarios no se encontraban registrados en la base de datos del sisben, 1 persona aparecía registrada con caja de compensación, otra poseía propiedad raíz y Seis (6) personas no aceptaron postularse ante FONVIVIENDA, por razones Personales.

En el siguiente cuadro se refleja el avance de obra en un 56% de los subsidios otorgados, representados en 55 viviendas ya terminadas y entregadas a sus respectivos beneficiarios.

En el siguiente cuadro se puede describir que del 100% del Proyecto Inicial que Corresponden a 99 Viviendas, solo fueron otorgados Subsidios a 88 Beneficiarios y hasta el momento solo se han ejecutados en su totalidad 55 Viviendas que equivalen al 69% de ejecución del proyecto inicial.

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 la Unión Valle, como lo relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 18  
Cuadro Descriptivo Cierre Financiero

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$2.508.994.617	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$2.288.625.845	91%
Valor Viviendas terminadas	\$1.732.987.983	69%

En el siguiente cuadro se refleja la totalidad de los subsidios solicitados al Ministerio De Vivienda Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA y a las Cajas De Compensación Familiar para el proyecto urbanización los Hateños.

Cuadro No. 19  
Cierre Financiero

Nombre del Proyecto: Urbanización Hateños						
Valor Total del Proyecto: \$ 2'227,655,690						
Costo x Unidad de Vivienda: \$ 22'055,997						
	Proyectado		Modificado		Ejecutado a la Fecha	
Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación	Número de Viviendas	Valor de los recursos Fuente de Financiación
Aporte Nación en subsidios (Fonvivienda)	101	\$1.106.103.200	78	\$925.147.750	34	\$410.574.150
Caja de Compensación			6	\$74.662.800		
Aporte beneficiarios ahorro programado		\$495.844.511		\$412.385.534		\$185.150.000
Aporte Municipio		\$151.073.511		\$125.645.296		\$151.073.511
Aporte Gobernación		\$84.000.000		\$84.000.000		\$34.000.000
Aporte constructor		\$245.485.348		\$204.166.032		\$248.485.348
Aporte OPV		\$145.149.120		\$120.718.080		
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>2.227.655.690</b>	<b>84</b>	<b>1.946.725.492</b>	<b>34</b>	<b>\$1.029.283.009</b>

Fuente: Instituto de Vivienda INVIUNION.  
Elaboró: Comisión Auditora.

En el siguiente cuadro vemos reflejado (78) subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por intermedio de FONVIVIENDA.

6) subsidios otorgados por la caja de compensación familiar COMFANDI.

FONVIVIENDA no otorgo a Siete (7) beneficiarios el subsidio de vivienda, ya que tres (3) beneficiarios no se encontraban en la base de datos del SISBEN, (2)

beneficiarios ya habían recibido subsidio de vivienda (1) beneficiario el documento de identidad no existía en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil y (1) beneficiario tenía cruce con IGAC y (10) personas no aceptaron postularse ante FONVIVIENDA, por razones personales.

En el siguiente cuadro se refleja el avance de obra en un 18%, representado en (18) Viviendas ya terminadas y entregadas a sus respectivos beneficiarios Y (16) Viviendas que se encuentra en fase de construcción con un avance de obra del 40%.

En el siguiente cuadro se puede describir que del 100% del Proyecto Inicial que Corresponden a 101 Viviendas, hasta el momento solo se han ejecutados en Su totalidad 18 Viviendas y 16 en fase de Ejecución que equivalen al 34% de ejecución del proyecto Inicial.

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 la Unión Valle, como lo relaciona el siguiente cuadro:

Cuadro No. 20  
Cuadro Descriptivo Cierre Financiero

Valor Inicial Proyecto de Vivienda	\$2.227.655.690	100%
Valor Subsidios Otorgados	\$1.946.725.492	87%
Valor Viviendas terminadas	\$1.029.283.009	46%

Para el proyecto de Reubicados Villa del Sol, el Instituto Municipal de Vivienda INVIUNION aduce que ha estado atento a desarrollar cada paso para llevar a Cabo la construcción de las 22 viviendas del proyecto, partiendo del Decreto 1920 del 1 de Junio de 2011; así se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO Denominado "FIDEICOMISO disposiciones de FONVIVIENDA y el FONDO NACIONAL DE REGALIAS en liquidación. Pero la obra se ha retrasado por Trámites entre estas dos entidades de orden nacional.

Se anexan comunicación de FONVIVIENDA donde se describen los Antecedentes y la problemática del proyecto.

Actualmente el Instituto se encuentra a la espera de los recursos para dar inicio al Proyecto.

**Cuadro No.21  
INFORME CIERRES FINANCIEROS PROYECTOS DE VIVIENDA  
REUBICADOS OLA INVERNAL VILLA DEL SOL**

<b>Nombre del Proyecto: Reubicados Ola Invernal Villa del Sol</b>	
<b>Valor Total del Proyecto: \$521,322,075 Según viabilidad AFN-2011-0006</b>	
<b>Modificación viabilidad Valor total del proyecto \$ 609,908,109</b>	
<b>Costo x Unidad de Vivienda:\$ 23,696,458</b>	
<b>Número de Viviendas</b>	<b>22</b>
<b>** Fuente de Financiación</b>	<b>Valor de los recursos Fuente de Financiación</b>
Aporte Fondo Nacional de Regalías en subsidios	\$202.653.802
Aporte Municipio lote	\$52.668.000
Aporte Municipio interventora técnica	\$10.604.880
Aporte Municipio Costos Fiduciarios	\$9.400.000
Aporte Municipio Costos Gerencia Integral	\$23.200.000
Aporte municipio obras de urbanismo	\$81.224.269
Aporte Municipio obras construcción de vivienda	\$5.757.158
Aporte obras construcción de vivienda FONVIVIENDA	\$150.776.224
Aporte FONVIVIENDA Obras de Urbanismo	\$32.923.776
Aporte gastos de escrituración FONVIVIENDA	\$8.800.000
Aporte Municipio seguros y garantías	\$2.200.000
Aporte Gobernación obras de urbanismo	\$20.200.000
Aporte Gobernación Gerencia integral	\$1.800.000
Aporte Constructor	\$7.700.000
<b>Total</b>	<b>\$609.908.109</b>

Fuente: Instituto de Vivienda INVIUNION.  
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 Y REFORMA URBANA INVIUNION									
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 "INVIUNION" 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 la Unión.	Si bien el instituto municipal de vivienda se encuentra en proceso de elaboración de un plan de gestión, es claro que el Plan de Desarrollo de la Institución, como el sector sectorial, contempla la ejecución de programas y proyectos de vivienda que apuntan al a dar cumplimientos a los mandatos establecidos en la carta superior de brindar a los unionenses viviendas en condiciones dignas, de promover planes de vivienda de interés social y de promover formas asociativas para la consecución de viviendas, lo cual se articula con la misión y objeto social que le fue dado a INVIUNION, no tener aun el plan de gestión, no significa de que no existan otros elementos de planificación que le permiten al instituto articular la ejecución de sus recursos con el cumplimiento de los objetivos trazados desde el nivel central de erradicar la pobreza extrema, de crear instrumentos para fortalecer la oferta y atender la demanda de vivienda buscando con ello disminuir el déficit habitacional existente en el municipio; de hecho al analizar el Plan sectorial de vivienda que posee	Analizada la respuesta dada por la administración, el equipo auditor considera que, dado la exposición de motivos, NO desvirtúa la observación encontrada, pues, El Instituto Municipal de Vivienda "INVIUNION" según acuerdo 012 de 1996 del Concejo Municipal de la Unión Valle, fue creado como un 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. Cabe recordar que se encuentra sujeto a lo estipulado en la Ley 152 del 1994. Por lo tanto, este hallazgo queda en firme con incidencia Administrativa, para su posterior Plan de Mejoramiento.	X					

5.1. CUADRO DE HALLAZGOS								
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION Vigencias 2012-2013								
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	S	D	P	F
		INVIUNION, se aprecian las metas, indicadores de producto, modos de coordinación, ejecución, evaluación y seguimiento de los recursos, para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo desde el cual se trazaron las políticas en materia de vivienda para el instituto en el periodo constitucional 2012-2015, es claro entonces que si existen herramientas de planificación para la ejecución de los recursos que se articulan perfectamente con la misión y objeto social de INVIUNION, los cuales incluso son canalizadas en el informe que presenta la Contraloría.						
02	El Municipio de la Unión Valle a través del Instituto de Vivienda Municipal INVIUNION, para la vigencia 2012 y 2013 proyectó recursos por valor \$806 millones y se ejecutaron \$432 millones que corresponden al 54%, situación que impactó negativamente el desarrollo del Sector Vivienda, conforme al avance de las metas propuestas en cada uno de los proyectos del Sector, pues solo cuatro (4) de seis (6) Proyectos presentaron medianamente un avance en las metas para los dos (2) primeros años de gobierno; situación que denota una baja gestión para desarrollar una Política de Vivienda acorde, que permita cumplir con	Los valores analizados por el grupo auditor tomaron como base un plan indicativo inicial, lo cual resulta incongruente puesto que el mismo fue modificado de conformidad con el acuerdo No. 013 de 2013 en el cual fue modificado el Plan de Desarrollo y de allí se modifica entonces los planes indicativos, por lo tanto anexamos el nuevo plan indicativo que permitirá evidenciar las cifras que realmente están programadas por cada proyecto para el instituto Municipal de Vivienda de la Unión	Analizada la respuesta del sujeto auditado, el equipo auditor determina que la respuesta dada no subsana la observación encontrada; pues el equipo auditor realizó las proyecciones presentadas en el Pre-informe, con base a la documentación entregada por el Instituto de Vivienda Municipal "INVIUNION", (el acuerdo No. 013 de 2013 que modificó el Plan de Desarrollo, el Plan Indicativo 2012-2015 y los Planes de Acción 2012-2013); Por tal motivo queda en firme el Hallazgo con incidencia Administrativa para su posterior	X				



<b>5.1. CUADRO DE HALLAZGOS</b> <b>AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION</b> <b>Vigencias 2012-2013</b>									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
	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.	Valle, durante el periodo 2012-2015.	Plan de Mejoramiento.						
03	Revisada la carpeta correspondiente al contrato de obra pública No. 01 de 2012 a nombre JOEGE HERNAN GIRALDO VALDES valor de \$ 98.878.742, se evidencia la falta del certificado judicial, seguridad social, y tampoco se publicó en SECOP la adicción del contrato por valor \$ 26.952.090.	Se solicitó al contratista los mencionados documentos, los cuales fueron aportados y se anexan copias al presente documento.	<p>El grupo auditor concluye lo referente al hallazgos No. 03 que la entidad en su respuesta acepta la observación y aporta los documentos soportes de la connotación, realizando corrección a lo observado; No obstante el hallazgo con incidencia administrativa se conserva con el fin de realizar seguimiento en plan de mejoramiento a la deficiencia evidenciada.</p> <p><b>El hallazgo con incidencia administrativa queda así:</b></p> <p>Se evidencia falta de organización en los contratos No. 01 de 2012, 05 de 2013 y 07 de 2013, debido a la ausencia en la carpeta contractual de los siguientes documentos: Contrato de Obra Pública No. 01 de 2012 a nombre JOEGE HERNAN GIRALDO VALDES valor de \$ 98.878.742, se evidencia la falta del certificado judicial, seguridad social, y tampoco se publicó en SECOP la</p>	X					

<b>5.1. CUADRO DE HALLAZGOS</b> <b>AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION</b> <b>Vigencias 2012-2013</b>									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
			adicción del contrato por valor \$ 26.952.090; Contrato No. 05 de 2013 a nombre de David Jonathan moreno Buitrago por valor de \$ 10.494.000, se evidencia que le falta aportes a la seguridad social; 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 y aporte a la seguridad social.						
04	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 aportes a la seguridad social. 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 y aporte a la seguridad social.	Se solicitó al contratista los mencionados documentos, los cuales fueron aportados y se anexan copias al presente documento.	El grupo auditor concluye lo referente al hallazgos No. 04 que la entidad en su respuesta acepta la observación y aporta los documentos soportes de la connotación, realizando corrección a lo observado; No obstante el hallazgo con incidencia administrativa se conserva con el fin de realizar seguimiento en plan de mejoramiento a la deficiencia evidenciada y siendo consolidada en la observación No. 03.	X					
05	De la muestra evaluada se pudo evidenciar falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, lo cual dificulta la constatación de tareas, falta de foliatura en las carpetas y las que se encuentran foliadas lo hacen con lápiz, y no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas.	Desconocemos a que carpetas específicamente hace referencia el equipo auditor, dado que el instituto tiene implementado todo el sistema de gestión documental de conformidad con la Ley 594 de 2000, en cuanto a lo de realizar foliatura con lápiz, no existe fundamento normativo que lo	Una vez analizada la respuesta del equipo auditor se informa que la deficiencia se evidenció en la muestra de contratos seleccionadas e indicada en el cuerpo del informe en el factor Gestión Contractual.  Tal como lo informa el instituto, tienen implementado el sistema de	X					

<b>5.1. CUADRO DE HALLAZGOS</b> <b>AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION</b> <b>Vigencias 2012-2013</b>									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
	Lo anterior denota inobservancia 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.	establezca o prohíba expresamente.	<p>gestión documental de conformidad con la Ley 594 de 2000, pero lo evidenciado en proceso auditor refleja deficiencia especificadas en al observación (falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, lo cual dificulta la constatación de tareas, falta de foliatura en las carpetas y las que se encuentran foliadas lo hacen con lápiz, y no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas).</p> <p>Revisado lo expresado frente a la foliatura con lápiz se valida lo expresado por la entidad y la connotación de la observación con alcance disciplinario desaparece conservando la observación de carácter administrativo para seguimiento en plan de mejoramiento</p> <p><b>El hallazgo queda así:</b></p> <p>De la muestra evaluada se pudo evidenciar falta de organización de la información contractual por parte de la entidad, no hay un orden cronológico en la forma como archivan los documentos en las carpetas, lo anterior dificulta la revisión y verificación de la misma.</p>						

5.1. CUADRO DE HALLAZGOS									
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION Vigencias 2012-2013									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
06	<p>Al realizar el análisis y/o cruce de información en lo concerniente al Plan de Desarrollo v/s la ejecución presupuestal en lo referente al presupuesto inicial vigencia 2012, se evidencia que no se encuentran armonizados; el Plan de Desarrollo refleja en la vigencia 2012 un valor de <b>\$403 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$201 millones</b>; igual situación sucedió con la vigencia 2013, el Plan de Desarrollo refleja un valor de <b>\$200 Millones</b> y el presupuesto inicial registra <b>\$250 millones</b> para recursos destinados a inversión en materia de vivienda.</p> <p>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.</p>	<p>Pese a que INVIUNION, tiene una programación dada desde el plan de desarrollo en cuanto a los recursos financieros a recibir en cada vigencia fiscal, los mismos dependen de la planificación que realice el nivel central municipal, que es lo que aprueba el concejo municipal para la institución y por lo tanto nuestros recursos anuales dependen mas allá de nuestra gestión de la voluntad propia del alcalde y del concejo municipal.</p>	<p>La conclusión a que llega el grupo auditor respecto al hallazgo No.6 de la auditoria especial a política de vivienda, realizada al instituto de vivienda Inviunión , se refiere exclusivamente a la <b>proyección incorrecta</b> de recursos y a la mala <b>planificación financiera</b>. Por parte del instituto <b>INVIUNION</b>, debido que debe existir una adecuada armonización, coherencia y articulación en lo concerniente al plan de desarrollo frente al presupuesto, plan financiero, plan plurianual de inversiones y al plan operativo anual, como lo expresa la Ley 152 en sus artículos 44 y 47.</p> <p>Razón por la cual el grupo auditor no esta midiendo ni evaluando la gestión del instituto, ni mucho menos la voluntad de la administración municipal ni del consejo, al contrario se evaluó la incorrecta proyección por parte del instituto debido a que en cuanto a políticas de plan de desarrollo debe existir una adecuada armonización, coherencia y articulación, en los elementos del mismo antes mencionados.</p> <p>Por lo tanto la observación queda en firme.</p>	X					

5.1. CUADRO DE HALLAZGOS									
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL A POLITICA DE VIVIENDA INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA INVIUNION									
Vigencias 2012-2013									
No.	OBSERVACIONES	RESPUESTA DE LA ENTIDAD	CONCLUSIÓN AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO					
				A	S	D	P	F	DAÑO PATRIMONIAL
	TOTAL			6	0	0	0	0	\$0,00