



**CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI**

**1500.12.40.17**

**DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE RECURSOS NATURALES Y ASEO**

**INFORME FINAL  
AUDITORÍA ESPECIAL EVALUACIÓN A LA GESTIÓN DE LOS  
PROYECTOS FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – FEV – Vigencia  
2016**

**Santiago de Cali, septiembre 08 de 2017**

**RICARDO RIVERA ARDILA**

Contralor

**DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ**

SubContralor

**EDISON LUCUMÍ LUCUMÍ**

Director Técnico ante Recursos Naturales y Aseo

**COMISIÓN DE AUDITORÍA**

**KELLY JOHANNA PINTO CUERO**

Auditor I - Coordinador

**MANUELA ELIZABETH ÁNGULO RIVERA**

Auditor II

**JOSÉ LIZARDO BURBANO ORTÍZ**

Técnico Operativo

Contratistas de Apoyo

**ANGELA MARIA CELIS LLANOS**

Abogada

**CARLOS ALBERTO PERLAZA OCHOA**

Ingeniero Civil

*¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!*



## TABLA DE CONTENIDO

1. Hechos Relevantes	4
2. Muestra de la auditoria	10
3. Alcance de la auditoria	13
4. Resultados de la auditoria	14
4.1 Objetivo general	14
4.2 Control de gestión	14
4.3 Control de resultados	21
4.4 Control financiero	29
4.5 Relación de hallazgos	34

## 1. HECHOS RELEVANTES

El Decreto 0087 de 1999 por el cual se reglamenta el Fondo Especial de Vivienda - FEV, en su Artículo 1° dispone: "(...) se manejará como cuenta especial del presupuesto, con unidad de caja, personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, sometido a las normas presupuestales y fiscales que rigen para el municipio de Santiago de Cali".

El Artículo 18 de la Ley 03 de 1991, establece que el objeto del FEV, es desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales, aplicar la Reforma Urbana en los términos previstos por la Ley 9 de 1989 y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social, y promover las organizaciones populares de vivienda.

Por su parte, el Artículo 19 de dicha ley, dispone: Serán funciones de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, sin perjuicio de las otras que les asignen los concejos municipales, distritales, las Juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, las siguientes:

- a. Coordinar acciones con el INURBE y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural.
- b. Canalizar recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio, del Distrito Especial, del área metropolitana o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.
- c. Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social.
- d. Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos un en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de vivienda de interés social.
- e. Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda.
- f. Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social.
- g. Otorgar créditos descontables o redescontables en el Banco Central Hipotecario según lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, para financiar programas de soluciones de vivienda de interés social.

El Fondo Especial de Vivienda se fundamenta en:

- Ley 61 de 1936 – Por la cual (...) se dictan otras disposiciones sobre construcción de viviendas higiénicas para los obreros de las minas y salinas de propiedad de la nación y se da una autorización al gobierno.
- Ley 9 de 1989 – Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.
- Ley 03 de 1991 – Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda.
- Ley 388 de 1997 – Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 (...).
- Decreto 0087 de 1999 – Por el cual se reglamenta el Fondo Especial de Vivienda y se deroga el Decreto No.348 del 1 de marzo de 1997 (...).
- Decreto 0432 de 2002 - Por medio del cual se autoriza al fondo la asignación de subsidios municipales para los programas que promueva el Fondo Especial de Vivienda (...).
- Decreto 2190 de 2009 – Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas (...).
- Acuerdo 01 de 1996 – Por el cual se dictan normas sobre la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias (...).
- Acuerdo 0367 de 2014 – Por medio del cual se fija la tasa de interés remuneratorio de los créditos otorgados por la secretaria Social y el Fondo Especial de Vivienda destinados a la financiación de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social (...).
- Acuerdo 0404 de 2016 – Por medio del cual se crea el subsidio municipal de vivienda de interés prioritario y social (...).
- Resoluciones FEV:
  - Resolución FEV No 4244.0.9.10.092-2016 “Por la cual se asignan subsidios municipales de vivienda de interés social en la modalidad de vivienda nueva para los hogares damnificados por el fenómeno de la Niña 2010-2011 y aquellos ubicados en zona de riesgo no mitigable beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para aplicarlo en el macro proyecto de interés social nacional Altos de Santa Elena”.
  - Resolución FEV No 4244.0.9.10.155-2016 “Por la cual se asignan subsidios municipales de vivienda de interés social en la modalidad de vivienda nueva a (323) hogares damnificados por el fenómeno de la Niña 2010-2011 y aquellos ubicados en zona de riesgo no mitigable beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA para aplicarlo en el macro proyecto de interés social nacional Altos de Santa Elena Fase I Etapa II”.

- Resolución FEV No 4244.0.9.10.107-2016 "Por la cual se asigna el subsidio municipal de vivienda de interés social a ciento cuarenta y un (141) adjudicatarios de programas de vivienda de la Secretaria de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda, que se acogieron para acceder a una segunda modalidad del subsidio de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo No 0367 del 15 de septiembre de 2014".
- Resolución FEV No 4244.0.9.10.015-2016 "Por la cual se asignan subsidios municipales de vivienda en la modalidad de arrendamiento a ochenta y tres (83) hogares afectados por el incendio ocurrido el 29 de abril de 2015, en el asentamiento humano de desarrollo incompleto denominado Playa Alta – Laguna El Pondaje comuna 13".
- Resolución FEV No 4244.0.9.10.083-2016 "Por la cual se asignan subsidios municipales de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento de vivienda a 202 hogares de diferentes comunas y barrios del Municipio de Santiago de Cali".
- Resolución FEV No 4244.0.9.10.126-2016 "Por la cual se asignan subsidios municipales de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento de vivienda a 243 hogares de diferentes comunas y barrios del Municipio de Santiago de Cali".
- Resolución FEV No 4244.0.9.10.153.2016 "Por medio de la cual se asignan cincuenta y cuatro (54) subsidios municipales de vivienda de interés social a hogares en situación de desplazamiento".

Según el Plan de Acción, el Fondo Especial de Vivienda formuló para la vigencia 2016 los siguientes proyectos de inversión:

- **No 040036396** – Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali con una meta de 7.939 subsidios en sus diferentes modalidades: Vivienda nueva, Arrendamiento, Mejoramiento de Vivienda y Legalización de títulos.
- **No 04042649** – Construcción de Proyectos Habitacionales VIS – VIP que contribuirán a la disminución del Déficit Habitacional en el Municipio de Santiago de Cali, cuya meta se estableció en 1.600 M2.
- **No 04036399** – Aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso en Santiago de Cali, con 126 subsidios como meta.

El párrafo único del Artículo 1° del Decreto 0087 de 1999, establece que: todo gasto de inversión con cargo a los recursos del fondo deberá contemplar además los gastos de funcionamiento que las exigencias técnicas y administrativas demanden como necesarias para su ejecución y operación de conformidad con el Plan de Desarrollo.

Los proyectos de inversión rendidos por el FEV en el aplicativo SIA, no se encuentran articulados al Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019 “Cali Progresa Contigo”; en dicho documento, la responsabilidad de generar Soluciones habitacionales de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), de titular predios y de mejorar viviendas, está a cargo de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat y no del FEV.

Es importante resaltar que el FEV no tiene establecidos procesos y procedimientos para el otorgamiento de subsidios en sus diferentes modalidades, que permitan verificar la gestión que adelanta la entidad a estas actividades; al respecto, la entidad elevó consulta a la Subdirección de Gestión Organizacional del Municipio de Santiago de Cali, quien mediante oficio con radicado No 201741370200003984 del 10 de agosto de 2017 indica: *“el FEV debe implementar todos los lineamientos establecidos bajo los Sistemas de Gestión y Control del Municipio de Santiago de Cali: Modelo estándar de Control Interno MECI, Sistema de Gestión de Calidad y el Sistema de Desarrollo Administrativo”*, para lo cual dicha subdirección brindará el apoyo necesario para que esto se lleve a cabo.

En la actualidad los proyectos habitacionales que se encuentran ejecutados y contaron con participación del FEV son:

- Altos de la Luisa
- Multifamiliares Las Delicias
- Santa Martha de los Caballeros
- Torres de Santa Juliana
- Colinas de San Miguel
- Brisas de la Base etapa I

En ejecución se encuentra el proyecto habitacional Altos de Santa Elena fase I y por ejecutarse Las Vegas de Comfandi, Altos de Santa Elena fase II y Brisas de la Base etapas II y III.

El mayor inconveniente que tiene el FEV para la ejecución de subsidio de vivienda nueva, radica en el déficit de suelo que tiene el municipio de Santiago de Cali, sobre todo para el desarrollo de vivienda VIP, pues el costo de metro cuadrado (M2) de suelo no permite que financieramente los proyectos puedan tener cierre financiero, esto genera un represamiento de los subsidios por la imposibilidad de oferta; se viene estudiando la posibilidad de incorporación de nuevas áreas de terreno de suelo rural a suelo urbano, con el propósito de reactivar la oferta.

En la vigencia 2016 el FEV asignó 323 subsidios para vivienda nueva (proyecto Altos de Santa Elena fase I), de los cuales 88 beneficiarios se encuentran afectados por que aún no se les ha hecho entrega real y material del inmueble, ni

existe una fecha cierta para tal fin, dado que actualmente existe un litigio entre el Asociado Constructor y el FEV, quien al emanar el acto administrativo de asignación el 30 de noviembre de 2016, desconoció la finalidad de dicho otorgamiento, en consecuencia los grupos familiares favorecidos se ven obligados a continuar la espera, a renunciar al beneficio para dar inicio al proceso nuevamente o a que el subsidio pierda su vigencia; las torres afectadas son las 54-55-56-57-63-64-67-68-P-P1-T-T1-59-60-65-66 ubicadas en el Sector A.

Mediante Resolución FEV 4244.0.9.10.092-16 del 23 de agosto de 2016, se asignó subsidio municipal en la modalidad de vivienda nueva para aplicarlo en el macro proyecto Altos de Santa Elena, en la cual se incluyó el nombre de la señora Francia Elena Aroca Cortes identificada con cedula de ciudadanía 1.130.644.309, como beneficiaria de subsidio sin determinar monto alguno; situación detectada por este organismo de control durante la ejecución del presente ejercicio. Advertida la misma a la entidad, mediante Resolución FEV 4244.0.9.10.103-17 del 24 de julio de 2017, esta procedió a modificar parcialmente la primera resolución en el sentido de excluir a la señora Aroca Cortes por encontrarse inhabilitada a acceder a dicho subsidio municipal.

Para el desarrollo de los proyectos de inversión durante la vigencia 2016, de un presupuesto definitivo de \$46.306 millones, el FEV, ejecutó \$6.086 millones equivalentes al 13.14%, debido a que los mismos no se adelantaron conforme a lo planeado.

Como resultado del presente ejercicio auditor, se concluye que, al 31 de diciembre de 2016 el FEV del Municipio de Santiago de Cali, no alcanzó las metas programadas en el Plan de Acción para la respectiva vigencia, afectando el impacto del desarrollo de los proyectos de vivienda que contribuirán a la disminución del Déficit Habitacional en la ciudad.

En entrevista realizada por el equipo auditor a las personas que han recibido los subsidios de mejoramiento de vivienda y subsidios de vivienda nueva haciendo uso y goce del inmueble, estas manifiestan estar a gusto a pesar de los inconvenientes presentados respecto a la facturación de los servicios públicos en el caso de Altos de Santa Elena Etapa I Fase III.

Con el desarrollo del proyecto habitacional Altos de Santa Elena, se afectó un relicto boscoso (Bosque Seco Tropical) que hacia parte del sistema de corredores biológicos que se conectaba con la Reserva Forestal del municipio y el Parque Nacional Natural Farallones, siendo un área importante de refugio de fauna silvestre y bosque secundario, conllevando a la pérdida de la biodiversidad ecológica, afectación de bienes y servicios ambientales como: preservación de los nacimientos de agua, regulación del ciclo hidrológico, recarga de acuíferos,

oxígeno, captación y reservorio de carbono, belleza escénica y lugares de recreación.

Para el desarrollo de sus actividades misionales, el Fondo Especial de Vivienda no se ha comprometido con la formulación de políticas tendientes a la inversión y protección del medio ambiente, ni cuenta con mecanismos que permitan medir el impacto ambiental, asociado a la ejecución del proyecto de inversión No.04042649 "Construcción de proyectos habitacionales VIS - VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit habitacional en el Municipio de Santiago de Cali".

El Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, es una Cuenta especial, se rige por las normas presupuestales y fiscales territoriales, Decreto 111 de 1996, "Estatuto Orgánico de Presupuesto y el Acuerdo 017 de 1996. Estatuto Presupuestal del Municipio.

Por medio del Acuerdo No 0390 de diciembre 11 de 2015, y su decreto de liquidación 411.0.20.1200, se fijó y liquidó el presupuesto del Municipio de Santiago de Cali para la vigencia fiscal 2016, a nivel del Plan Operativo Anual de Inversiones en lo atinente a Gastos de Inversión y Programa para los Gastos relacionados con funcionamiento y financiación de inversiones.

El Artículo primero del mencionado Acuerdo, fijó los cálculos totales del presupuesto general de rentas y recursos de capital del Municipio de Santiago de Cali, para la vigencia fiscal del año 2016, entre los cuales se encuentran incluidos los del Fondo Especial de Vivienda del municipio de Santiago de Cali, asignando un presupuesto de ingresos y gastos de **treinta y un mil ciento veintiséis millones ochocientos nueve mil seiscientos pesos (\$31.126.809.600)**, que equivale al 1.18% frente al presupuesto general del municipio.

## 2. MUESTRA DE LA AUDITORIA

Para la ejecución del ejercicio fiscal se tomó como población la totalidad de los proyectos rendidos por la entidad en el aplicativo SIA para la vigencia 2016:

- **04036396:** Distribución de subsidios municipales en el Municipio de Santiago de Cali.
- **04042649:** Construcción de proyectos habitacionales VIS – VIP que contribuirán a la disminución del déficit habitacional en el Municipio de Santiago de Cali.
- **04036399:** Aplicación del subsidio municipal de vivienda a la población víctima del desplazamiento forzado en Santiago de Cali.

Posteriormente se realizó clasificación de la siguiente manera:

### Modalidades de subsidio:

- Vivienda Nueva
- Arrendamiento
- Mejoramientos de Vivienda
- Segunda Modalidad
- Saneamiento de Cartera
- Vivienda Desplazados
- Costos para legalización de títulos

### Actividades

- Interventoría a obras
- Estudio de Pre inversión para adquisición de terrenos
- Adquirir terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales
- Gastos de Pre inversión realizados
- Ejecución obras de urbanismo

La muestra se determinó teniendo en cuenta las diferentes modalidades de asignación de subsidios, conforme a lo contenido en el Plan de Acción para el año 2016.

El total de subsidios en las diferentes modalidades otorgados durante la vigencia 2016 ascienden a 1.642, según las resoluciones de asignación de subsidios por parte del FEV; para efecto de las visitas fiscales se seleccionaron como muestra los siguientes beneficiarios:

Cuadro No 1

<b>Relación beneficiarios de la muestra</b>				
<b>Vivienda Nueva</b>				
No	Documento	Nombres	Apellidos	Monto Subsidio Asignado \$
1	1.130.644.309	FRANCIA ELENA	AROCA CORTES	No se indica
2	38.558.871	JAQUELINE	AGUILAR MURILLO	10.341.810
3	31.533.289	GLORIA AMPARO	AMÚ FLORES	10.341.810
4	66.045.422	YEIMI JOHANA	DAZA VALDES	10.341.810
5	14.444.299	LUIS ALFONSO	LOPEZ GUSMAN	10.341.810
6	1.005.865.796	ELSA DANAYDIS	ALVAREZ ORTIZ	10.341.810
7	1.130.652.040	MARIA YULIETH	ASPRILLA DELGADO	10.341.810
8	87.432.964	JOSE PEDRO	CASTILLO	10.341.810
	29.663.030	PAULINA	VIAFARA MEDINA	
9	51.801.999	GLORIA ELAINE	ESTUPIÑAN CASTRO	10.341.810
10	38.464.401	BLANCA MAGDALENA	ACOSTA MENESES	10.341.810
11	1.143.931.094	DEIBY	ANGULO GUEVARA	10.341.810
12	16.642.017	ELMAR	BALANTA FORY	10.341.810
13	27.327.414	FANY MARIA	CABEZAS CAICEDO	10.341.810
<b>Arrendamiento</b>				
No	Documento	Nombres	Apellidos	Monto Subsidio Asignado \$
14	1.143.926.185	YINCE KATERINE	ANGULO MOSQUERA	1.500.000
15	66.953.924	ARACELIS	SAMBONI MUÑOZ	1.500.000
	76.225.464	ALVARO	ORTIZ LUCUMI	
16	1.130.599.063	LEY JOHANNA	ASPRILLA BECERRA	1.500.000
17	1.082.688.137	CARMEN OLIVIA	TORRES	1.500.000
18	59.687.598	CARMEN ALICIA	CORTES TENORIO	1.500.000
19	38.568.564	DIANA	ARAGON MOSQUERA	1.500.000
<b>Desplazados</b>				
No	Documento	Nombres	Apellidos	Monto Subsidio Asignado \$
20	16.486.246	ALBERTO	VALENCIA ARENAS	7.000.000
21	1.130.638.467	FRANCISCO JAVIER	SANCHEZ VALENCIA	15.450.000
22	66.656.767	VIVIAN PATRICIA	GIRALDO ARENAS	16.068.000
<b>Segunda Modalidad</b>				
No	Documento	Nombres	Apellidos	Monto Subsidio Asignado \$
23	31.894.426	TRINIDAD	ZUÑIGA	7.665.250
24	25.435.298	VICTORIA	CAICEDO DE QUINTERO	8.276.738
25	31.919.656	MARIA ALCIRA	LUNA	8.381.823
26	29.274.829	LUCIA	SOLANO MONTAÑO	8.100.120
<b>Mejoramiento</b>				
No	Documento	Nombres	Apellidos	Monto Subsidio Asignado \$
27	29.380.579	TRINIDAD	RUIZ CARDENAS	5.203.997
28	38.978.817	ISLENA	RODRIGUEZ DE RESTREPO	5.452.897
29	31.845.606	FABIOLA	BENITEZ DE GOMEZ	5.787.341

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



30	27.498.841	CLEMENCIA	RODRIGUEZ	5.346.482
31	29.024.549	LIBIA	RENDON DE HINCAPIE	5.463.394
32	14.676.749	LUIS FERNANDO	RAMIREZ BUITRON	5.854.166
33	31.248.310	CLARA INES	GUZMAN	5.619.455
34	38.444.209	BARBARA	VARGAS	5.370.091
35	38.948.602	EDELMIRA	MUÑOZ DE YACA	3.936.438
36	14.937.483	DONEY	ALTAMIRANO RODRIGUEZ	5.619.455
<b>Total</b>				<b>257.697.367</b>

Fuente: Resoluciones FEV 092-2016 y 155-2016

En la modalidad de vivienda nueva los beneficiarios seleccionados corresponden al proyecto habitacional Altos de Santa Elena Fase I.

Adicionalmente, se seleccionó el proyecto habitacional "Torres del Municipal" hoy Torres de Santa Juliana, con el fin de verificar la etapa final de ejecución de la obra civil y liquidación del convenio asociativo

### 3. ALCANCE DE LA AUDITORIA

Evaluar la gestión y resultados del Fondo Especial de Vivienda, a través de la verificación y análisis de los proyectos desarrollados durante la vigencia 2016, enfocado al cumplimiento de las metas establecidas en la estructura del Plan de Acción, es decir por Línea, Componente, Programa, Meta e Indicador:

- Eje 42. Cali amable y sostenible
- Componente 4203. Viviendo mejor y disfrutando más a Cali
- Programa 4203001. Construyendo entornos para la vida
- Indicador: 42030010001. Soluciones habitacionales VIP y VIS generadas
- Meta: las establecidas en el Plan de Acción para la vigencia 2016.

## 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 4.1 OBJETIVO GENERAL

Evaluar la gestión y resultados de los proyectos desarrollados por el Fondo Especial de Vivienda durante la vigencia 2016.

El desarrollo del objetivo general del presente ejercicio, se realizó atendiendo los objetivos específicos planteados y asociados a los factores de: Rendición y Revisión de la Cuenta, Gestión Ambiental, Control Fiscal Interno, Planes, Programas y Proyectos, y Gestión Presupuestal.

Se realizó la verificación y análisis de los proyectos de inversión correspondientes a la vigencia 2016, enfocado al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción del FEV obteniendo una calificación de **41.3 puntos** considerándose **Desfavorable**, como se refleja en la evaluación de cada uno de los componentes, así:

Tabla No 1 - MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA			
VIGENCIA 2016			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Control de Gestión	37,2	0,3	11,2
2. Control de Resultados	30,2	0,5	15,1
3. Control Financiero	75,0	0,2	15,0
Calificación total		1,00	<b>41,3</b>
<b>Concepto de la Gestión Fiscal</b>	<b>DESFAVORABLE</b>		

Fuente: Matriz Control Fiscal. Elaboró Equipo Auditor

La calificación anterior se fundamenta en los resultados obtenidos en la evaluación de los siguientes componentes y factores:

### 4.2 COMPONENTE CONTROL DE GESTIÓN

Como resultado de la auditoría adelantada, el concepto sobre el Control de Gestión es Desfavorable con un puntaje de 37.2 en la matriz de gestión fiscal acorde a la siguiente tabla:

TABLA 2 - CONTROL DE GESTIÓN

Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Rendición y Revisión de la Cuenta	45,0	0,30	13,5
2. Gestión Ambiental	22,5	0,20	4,5
3. Control Fiscal Interno	38,5	0,50	19,2
Calificación total		1,00	<b>37,2</b>
<b>Concepto de Gestión a emitir</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz Control Fiscal. Elaboró Equipo Auditor

*¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!*



Dicha evaluación se realizó conforme a los siguientes factores:

#### 4.2.1 Factor Rendición y revisión de la cuenta

**Objetivo específico:** Verificar la calidad, oportunidad y suficiencia de la información rendida.

Se efectuó el estudio de los documentos que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas, a través de la evaluación de la oportunidad, suficiencia y calidad, comparándolos con los formatos presentados en el aplicativo SIA, según la Resolución 0100.24.03.13.009 de mayo 17 de 2013 expedida por la Contraloría General de Santiago de Cali, mediante la cual se prescribe la forma, términos y procedimientos para la rendición electrónica de la cuenta e informes. Posteriormente, se analizó la información rendida en cada una de las cuentas en términos de los campos requeridos y el diligenciamiento de los mismos, con una calificación **desfavorable** de 45,0 puntos en la Matriz de Gestión Fiscal, en consecuencia, se determina el siguiente hallazgo:

#### Hallazgo No. 1 de naturaleza Administrativa.

Evaluados los proyectos de inversión y el Plan de Acción vigencia 2016, la comisión auditora evidenció errores en la información reportada en el aplicativo SIA en los siguientes formatos:

No. Formulario	Situación Detectada
<b>[F16_CGSC]</b> Gestión Ambiental Presupuestal	No se rinden los indicadores de impacto ambiental y su valor, como tampoco el plan de inversión ambiental para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva.
<b>[F16A_CGSC]</b> Proyectos o actividades que requieren licencia, Concesión y/o Permiso Ambiental	No se rinden las licencias o permisos ambientales de las obras civiles ejecutadas para los proyectos de vivienda nueva.
<b>[F28A_CGSC]</b> Proyectos de inversión	La meta programada como la meta ejecutada del indicador de producto, no es coherente con la evidenciada en el Plan de Acción 2016.

Fuente: Rendición electrónica formato SIA- Papel de trabajo

Conforme a lo previsto en la Resolución No. 0100.24.03.13.009 del 17 de mayo de 2013, "Por medio de la cual se prescribe la forma, términos y procedimientos para la rendición electrónica de la cuenta e informes que se presentan a la Contraloría General de Santiago de Cali"; esta situación se presenta por debilidades de control y seguimiento que conllevan a que la información reportada carezca de precisión y/o exactitud para un adecuado ejercicio del control fiscal.

#### 4.1.2 Factor Gestión Ambiental

**Objetivo específico:** Evaluar la gestión ambiental al cumplimiento de los planes, programas y proyectos de vivienda desarrollados por el FEV en la vigencia 2016.

Para la evaluación de este factor, el equipo auditor evaluó los documentos pertinentes y realizó visitas fiscales de carácter técnico, determinándose que el predio donde se construyó el proyecto Altos de Santa Elena se encuentra en el área de influencia del acueducto de la Reforma, en esta área existía un relicto boscoso (Bosque Seco Tropical) que hacía parte del sistema de corredores biológicos que se conectaba con la Reserva Forestal del municipio y el Parque Nacional Natural Farallones, siendo un área importante de refugio de fauna silvestre y bosque secundario, el cual fue altamente intervenido pese a que el artículo 34 del POT del 2000 planteaba sostener los procesos de los ecosistemas esenciales, mejorar la calidad de la oferta ambiental, a su vez, el artículo 35 definía que las aéreas protegidas del municipio debían protegerse y conservarse.



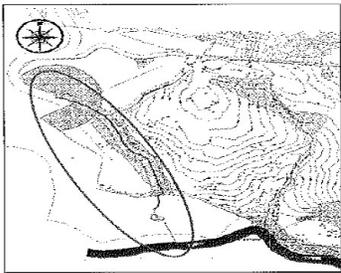
Fuente: Google Earth

Pese a que el Plan de Manejo Ambiental estipula la erradicación de 350 árboles, el DAGMA no tiene información referente a la autorización de intervención a los mismos, como tampoco de la apertura de un proceso sancionatorio por intervención arbórea sin los respectivos permisos ambientales.

Acorde a informe del Observatorio Sismológico y Geofísico del Suroccidente Colombiano - OSSO del año 2006, en este predio se encontraban 9 drenajes intermitentes (imagen No. 1), más adelante en el año 2010 el DAGMA estipula la existencia de 8 cauces naturales, 2 quebradas (Quebrada Izquierda y Quebrada Derecha o Central) y un nacimiento, mediante Resolución 4133.0.21.334 de 2010 otorga permiso de ocupación de cauce para el vertimiento de aguas lluvias y establece las franjas de protección de la siguiente manera: 30 metros para la

Quebrada Izquierda, 10 metros para cauces menores y vaguada central y 100 metros para el nacimiento de la quebrada izquierda, permitiendo que las escorrentías de las aguas lluvias fueran conducidas por cunetas hacia los cauces de las quebradas o vaguadas y por estas hasta el Río Meléndez, estas vaguadas fueron revestidas en piedra pegada en el contorno, utilizando tubería de 6" diámetro, la cual no garantiza la capacidad de carga de agua, en otros casos fueron desviados mediante estructuras de paso por debajo de las vías, o por emisores finales en tubería de concreto hacia el Río Meléndez. En visita técnica se constató que no se cumplió con dichas franjas por cuanto en algunos casos se evidenciaron franjas de 5 metros, uno más fue rellenado hasta desaparecer como el humedal adyacente a la Quebrada Izquierda, dos vaguadas se encuentran colmatadas de pastos, una más desaparece al cruce de la vía interna entre las torres O y R.

**Imagen 2: Proyecto Altos de Santa Elena**

	<p style="text-align: center;"><b>"QUEBRADA IZQUIERDA"</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>"VAGUADA DERECHA"</b></p> 
<p>Huellas hídricas año 2006. Google Earth</p>	<p>Gandini y Orozco LTDA ingenieros</p>	<p>Gandini y Orozco LTDA ingenieros</p>

Fuente: Google Earth - Gandini y Orozco LTDA ingenieros

Esta gran intervención ambiental puede conllevar a una erosión hídrica generada por la escorrentía a lo largo de las laderas, no garantizándose la estabilidad de las laderas y por ende la vida de quienes hoy habitan estas viviendas.

Este proyecto tiene en etapa de planeación la Fase II, la cual tiene concepto ambiental de no viable por cuanto se afectaría un importante bosque seco tropical secundario, siendo importante el acatar este concepto ambiental.

El factor gestión ambiental, obtuvo una calificación **Desfavorable** de 22,5 puntos en la Matriz de Gestión Fiscal, en consecuencia, se determinan los siguientes hallazgos:

### **Hallazgo No. 2 de naturaleza Administrativa con presunta incidencia Disciplinaria.**

En el desarrollo del programa de vivienda, denominado Macro proyecto habitacional de vivienda de interés social prioritario - VIP Altos de Santa Elena Fase I etapa III, al 15 de agosto de 2017, dicho proyecto no cuenta con Concepto Ambiental de Obra vigente, toda vez que este se venció el 02 de septiembre de 2015, contraviniendo lo establecido en el parágrafo segundo, numeral 11, de la cláusula cuarta – Obligaciones, del convenio suscrito el 22 enero de 2013 y la Resolución 4133.0.21.1055 de 2015 expedida por el DAGMA, por medio de la cual se establece la obligación de contar con el Concepto Ambiental de Obra y el numeral 1° del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 – Código Disciplinario Único.

Situación que se presenta por debilidades en la supervisión del convenio respecto a su ejecución y avance, conllevando a poner en riesgo los recursos naturales e impidiendo la labor de supervisión de avances de obra.

### **Hallazgo No. 3 de naturaleza Administrativa con presunta incidencia Disciplinaria.**

En el desarrollo del programa de vivienda, denominado Macro proyecto habitacional de vivienda de interés social prioritario - VIP Altos de Santa Elena Fase I etapa III, se evidenció la intervención arbórea y afectación de las franjas forestales protectoras, ya que en esta área existía un relicto boscoso que hacia parte del sistema de corredores biológicos que conectaba con la Reserva Forestal del municipio y el Parque Nacional Natural Farallones, siendo un área importante de refugio de fauna silvestre y bosque secundario, contraviniendo los conceptos ambientales emitidos por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA No 01664 de fecha mayo 27 de 2009, No. 01287 de fecha 08 de junio de 2009, No. 01170 de fecha 09 de junio de 2009, No. 003262 de fecha 15 de octubre de 2009, No. 003926 de fecha 04 de diciembre de 2009, No. 002752 de fecha 23 de junio de 2010, No. 4133.0.5.2.2010 de fecha 19 de noviembre de 2010, en los cuales se determinan unos lineamientos ambientales indispensables para el desarrollo del proyecto e Informe técnico Protección y conservación – Recurso Hídrico de fecha 15 de diciembre de 2010, la Resolución DAGMA 4133.0.21.334 de 2010, por medio de la cual se autorizan la intervención de cauces; el numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, referente a los deberes del servidor público.

Situación que se presenta por debilidades de supervisión y control que no permiten advertir oportunamente el problema en la ejecución y avance del proyecto habitacional, conllevando al incumplimiento de disposiciones generales y a la pérdida de la biodiversidad ecológica, afectación de bienes y servicios ambientales como: preservación de los nacimientos de agua, regulación del ciclo hidrológico, recarga de acuíferos, oxígeno, captación y reservorio de carbono, belleza escénica y lugares de recreación.

#### 4.2.3 Factor Control Fiscal Interno

**Objetivo específico:** Evaluar la calidad y efectividad de los controles establecidos en los diferentes procesos.

Para el desarrollo del objetivo se aplicó un cuestionario de 22 preguntas, el cual se calificó con base en las respuestas dadas por la entidad y la aplicación de las pruebas de auditoría pertinentes por parte del equipo auditor.

Así mismo, se verificaron los controles para determinar la calidad y efectividad de las actividades según la muestra; entre otros aspectos que impliquen actos de gestión fiscal y que redunden en el cumplimiento de sus objetivos.

El factor Control Fiscal Interno es **Deficiente**, como consecuencia del resultado obtenido de 38.5 puntos en la matriz de gestión fiscal, por lo anterior se establecen los siguientes hallazgos:

#### Hallazgo No. 4 de naturaleza Administrativa.

El Fondo Especial de Vivienda, no tiene establecidos manuales, procesos y procedimientos que contengan una descripción de las actividades que deben seguirse en la realización de las funciones para acceder a los proyectos de vivienda, precisando los responsables y su participación, conforme a los conceptos emitidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública el 09 de abril de 2015, en el que se indica que *“el Fondo de Vivienda del Municipio de Cali, deberá integrarse al Modelo Estándar de Control Interno adoptado por el Municipio de Santiago de Cali”*, y el de la Subdirección de Gestión Organizacional, del 10 de agosto de 2017 que indica: *“el FEV debe implementar todos los lineamientos establecidos bajo los Sistemas de Gestión y Control del Municipio de Santiago de Cali: Modelo estándar de Control Interno MECI, Sistema de Gestión de Calidad y el Sistema de Desarrollo Administrativo”*.

Lo anterior por debilidades de control que conllevan a que los recursos públicos se pongan en riesgo e impide la mejora continua de la entidad.

### **Hallazgo No. 5 de naturaleza Administrativa.**

El Fondo Especial de Vivienda no cuenta con manuales y procedimientos que garanticen una correcta evaluación y seguimiento en la asignación de los subsidios municipales de vivienda en las modalidades de: *“vivienda nueva, arrendamiento, mejoramiento de vivienda y legalización de títulos”*, que permitan conocer la trazabilidad de la actividad y responsables, conforme a los conceptos emitidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública el 09 de abril de 2015, en el que se indica que *“el Fondo de Vivienda del Municipio de Cali, deberá integrarse al Modelo Estándar de Control Interno adoptado por el Municipio de Santiago de Cali”*, y el de la Subdirección de Gestión Organizacional, del 10 de agosto de 2017 que indica: *“el FEV debe implementar todos los lineamientos establecidos bajo los Sistemas de Gestión y Control del Municipio de Santiago de Cali: Modelo estándar de Control Interno MECI, Sistema de Gestión de Calidad y el Sistema de Desarrollo Administrativo”*.

Lo anterior por debilidades de control, que conllevan a que se presenten inconsistencias en las bases de datos y expedición de actos administrativos que reconocen el derecho al beneficiario con errores.

### **Hallazgo No. 6 de naturaleza Administrativa.**

No se evidenció la forma en que el Fondo Especial de Vivienda-FEV realiza evaluaciones periódicas sobre la gestión y resultados en relación con los Planes, Programas y Proyectos programados para la vigencia 2016, toda vez que tanto el Plan Indicativo como el Plan de Acción, corresponden a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y no a dicho Fondo; conforme a los conceptos emitidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública el 09 de abril de 2015, en el que se indica que *“el Fondo de Vivienda del Municipio de Cali, deberá integrarse al Modelo Estándar de Control Interno adoptado por el Municipio de Santiago de Cali”*, y el de la Subdirección de Gestión Organizacional, del 10 de agosto de 2017 que indica: *“el FEV debe implementar todos los lineamientos establecidos bajo los Sistemas de Gestión y Control del Municipio de Santiago de Cali: Modelo estándar de Control Interno MECI, Sistema de Gestión de Calidad y el Sistema de Desarrollo Administrativo”*.

Lo anterior por debilidades de la Dirección en la implementación de controles, que pone en riesgo los recursos públicos e impide la mejora continua de la entidad.

### **Hallazgo No. 7 de naturaleza Administrativa.**

El Fondo Especial de Vivienda – FEV, no cuenta con un cronograma que permita verificar y hacer seguimiento al cumplimiento de las metas descritas en el Plan de

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



Acción para la vigencia 2016, conforme al literal c del Artículo 4 de la Ley 87 de 1993 “Adopción de un sistema de organización adecuado para ejecutar los planes”; toda vez que el evidenciado corresponde a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Lo anterior por debilidades de la Dirección en la implementación de controles, que impiden llevar un registro del cumplimiento de las actividades planeadas.

### Hallazgo No. 8 de naturaleza Administrativa.

El Fondo Especial de Vivienda – FEV, no cuenta con mecanismos de evaluación que permitan realizar la medición del impacto generado en la comunidad beneficiaria de los proyectos de vivienda nueva desarrollados, a los que se accede a través del subsidio, conforme a los conceptos emitidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública el 09 de abril de 2015, en el que se indica que “*el Fondo de Vivienda del Municipio de Cali, deberá integrarse al Modelo Estándar de Control Interno adoptado por el Municipio de Santiago de Cali*”, y el de la Subdirección de Gestión Organizacional del Municipio de Santiago de Cali, del 10 de agosto de 2017 que indica: “*el FEV debe implementar todos los lineamientos establecidos bajo los Sistemas de Gestión y Control del Municipio de Santiago de Cali: Modelo estándar de Control Interno MECI, Sistema de Gestión de Calidad y el Sistema de Desarrollo Administrativo*”.

Lo anterior por debilidades de la Dirección en la implementación de controles, que impiden conocer la efectividad de los proyectos de vivienda nueva desarrollados por la entidad.

#### 4.3 COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS

Como resultado de la auditoría adelantada, el concepto sobre el Control de Resultados es **Desfavorable** con un puntaje de **30.2** en la matriz de gestión fiscal, acorde a la siguiente tabla:

TABLA 3 - CONTROL DE RESULTADOS

Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	30,2	1,00	30,2
Calificación total		1,00	<b>30,2</b>
<b>Concepto de Gestión de Resultados</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz Control Fiscal. Elaboró Equipo Auditor

Dicha evaluación se realizó conforme al siguiente factor:

#### 4.3.1 Planes Programas y Proyectos

**Objetivo Específico:** Evaluar la eficacia, eficiencia, efectividad y coherencia de los proyectos de inversión desarrollados por el FEV en la vigencia 2016.

Para alcanzar el objetivo se evaluó el Plan de Acción y proyectos de inversión del Fondo Especial de Vivienda vigencia 2016; lo anterior mediante la comprobación y verificación de las cifras presentadas en la cuenta rendida en el aplicativo SIA e información suministrada por la entidad la cual fue analizada y valorada por el equipo auditor, a través de mesas de trabajo y actas de visita fiscal.

En la vigencia 2016, la entidad no ejecutó los estudios de pre inversión requeridos para la adquisición de terrenos, ni realizó la compra de terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales. Igualmente, en esta vigencia no se ejecutaron obras de urbanismo, ni se adquirieron los insumos necesarios para el desarrollo de proyectos habitacionales VIS y VIP.

De acuerdo al Plan de Acción para la vigencia 2016, el FEV proyectó como meta a alcanzar bajo la modalidad de subsidios de vivienda nueva, la asignación de 4.377 subsidios, de los cuales asigno 750; a su vez, para la modalidad de subsidios de arrendamiento, la meta programada fue de 1.977, asignando 288, para la modalidad de mejoramientos de vivienda estableció 1.379 subsidios como meta, de los cuales otorgó 445.

Respecto a la asignación de subsidios para legalización de títulos, no se adjudicó ninguno de 100 subsidios programados.

En el factor Planes, Programas y Proyectos la entidad **no cumple**, en consecuencia, se determinan los siguientes hallazgos:

#### **Hallazgo No 9 de naturaleza Administrativa con presunta Incidencia Disciplinaria.**

Evaluado el desempeño del Plan de Acción para la vigencia 2016 del Fondo Especial de Vivienda, se evidenció incumplimiento de las metas en lo referente a la ejecución física y/o presupuestal de las actividades y/o productos que a continuación se relacionan:

Cuadro No.2

Ejecución Física Proyectos de Inversión vigencia 2016						
Proyecto	Indicador	Línea base	Actividades	Meta Programada	Meta Cumplida	Resultado %
<b>4036396</b> Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali	Porcentaje de solicitudes de Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Social atendidas	13.878	Subsidio Vivienda nueva	4.377	750	17
	Porcentaje de solicitudes de Legalización de Predios atendidas		Subsidio de Arrendamiento	1.977	288	15
			Subsidio para Mejoramientos de Vivienda	1.379	445	32
			Subsidio Costos para Legalización de Títulos	100	0	0
<b>4042649-</b> Construcción de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit Habitacional en el Municipio de Santiago de Cali	Estudios de pre inversión efectuados	13.878	Realizar estudios de pre inversión	1	0	0
	M2 de terrenos adquiridos		Adquirir terrenos M2	16.000	0	0
	Gastos de pre inversión realizados		Gastos de pre inversión	1	0	0
	Obras ejecutadas		Obras de urbanismo y dotación	1	0	0

Fuente: FEV - Matriz de Gestión Fiscal- Papel de Trabajo

Es deber de la entidad cumplir con el Plan de Acción como instrumento de Gerencia Pública, que permita articular y dar cumplimiento a los objetivos, metas, estrategias y asegurar la real ejecución de los Planes, Programas y Proyectos en la vigencia, por lo que se vulneran los principios generales previstos en el Artículo 3 de la Ley 152 de 1994 por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, los principios de eficacia y eficiencia previstos en los Artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia, el componente 4203 "Viviendo mejor y disfrutando más a Cali" junto al programa 4203001 "construyendo entornos para la vida" del Plan de Desarrollo Municipal de Santiago de Cali 2016-2019 "Cali progresa contigo", el Plan de Acción FEV-vigencia 2016, Artículo 18° de la Ley 3° de 1991- Objeto de Los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, numerales 2 y 3 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único, respecto a los deberes de todo servidor público y el Artículo 14 del Acuerdo Municipal 0396 de 2016 de Santiago de Cali.

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



La anterior situación se presentó por falta de gestión del Fondo Especial de Vivienda al no ejercer efectivo seguimiento y monitoreo en la ejecución del Plan de Acción vigencia 2016, conllevando a su incumplimiento, ineficacia en el logro de las metas y la materialización de riesgos de orden financiero.

### **Hallazgo No 10 de naturaleza Administrativa.**

En la evaluación del Plan de Acción del FEV- vigencia 2016 que contiene los proyectos de inversión que a continuación se relacionan:

- 04036396 "Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali"
- 04042649 "Construcción de proyectos habitacionales VIS-VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit habitacional en el Municipio de Santiago de Cali"
- 04036399 "Aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso en Santiago de Cali"

No se evidenció su articulación con el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 "Cali progresa contigo", toda vez que, en este, la responsabilidad de los componentes "Viviendo mejor y disfrutando más a Cali" y "Atención Integral a las víctimas del conflicto armado", es de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y no del Fondo Especial de Vivienda.

**Conforme a lo prescrito en el literal c) del Artículo 3** de la Ley 152 de 1994 por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo. **Principios Generales "Coordinación.** Las autoridades de planeación del orden nacional, regional y las entidades territoriales, deberán garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen a su interior y en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus planes de desarrollo".

La anterior situación se presentó por debilidades de control al momento de definir la responsabilidad de las actividades en la formulación del Plan de Desarrollo Municipal de Santiago de Cali 2016-2019 "Cali progresa contigo", en el "componente 4203 – Viviendo mejor y disfrutando más a Cali", imposibilitando la evaluación de la coherencia entre el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 y el Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda 2016, junto a las estrategias allí definidas.

## Hallazgo No 11 de naturaleza Administrativa con presunta Incidencia Disciplinaria y Fiscal.

Evaluado el proyecto habitacional denominado "Torres del Municipal" hoy "Torres de Santa Juliana", el cual se desarrolló conforme al convenio asociativo suscrito el 02 de febrero de 2007 entre el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali y el Consorcio Millán Geycon S.A, cuyo objeto fue: *"la construcción, promoción, venta y financiación de un programa de vivienda de interés social, conformado por setenta y cinco (75) apartamentos en un conjunto cerrado, desarrollado en cuatro (4) torres; en un edificio de cinco (5) pisos de altura, tres (3) torres con cuatro (4) apartamentos por piso y una (1) torre con tres apartamentos por piso, treinta y siete (37) parqueaderos para residentes y siete (7) parqueaderos para visitantes"*.

Se evidenció que el Fondo, no realizó la liquidación del convenio a pesar de que el recibo de la obra se realizó el 20 de febrero de 2013, como consta en acta de esa misma fecha, conforme a lo estipulado en la cláusula octava y décima cuarta del mismo y de los otro sí modificatorios, en donde el plazo estipulado para la liquidación bilateral inició al día siguiente del acta de recibo de la obra, o sea el 21 de febrero de 2013 y finalizó el 22 de abril de ese mismo año, que permitiera la restitución de aportes y retribución económica de quince (15) unidades habitacionales, como se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro No.3

Aportes y Retribución Económica Valores en pesos (\$)	
Detalle	Estado de Cuenta
Capital (terreno, costos de pre inversión y diseños)	106.686.100
Retribución económica	8.421.700
Total	115.107.800

Fuente: Acta de visita Fiscal 09-08-2017- Documentos FEV

Contraviniendo lo estipulado en las cláusulas octava: *"(...) y el término para liquidar de común acuerdo se contará a partir del acta de recibo de obras"* y décima cuarta: *"(...) La liquidación se realizará mediante acta suscrita por las partes, en la cual quedará determinada la situación técnica y económica del proyecto..."* del convenio asociativo y de los otro si modificatorios, el principio de eficacia establecido en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, los numerales 1 y 2 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, Código Disciplinario único, respecto a los deberes de todo servidor público, Artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, estatuto anticorrupción, respecto a la supervisión e interventoría contractual y su responsabilidad y los Artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000.

Esta situación se presentó por debilidades de control y seguimiento, sumadas a la falta de gestión oportuna por parte del Fondo, para ejercer las acciones que conllevaran a recibir la restitución de aportes y retribución económica a su favor por parte del asociado constructor, configurándose un presunto detrimento patrimonial por \$115.107.800.

### **Hallazgo No 12 de naturaleza Administrativa.**

Mediante visita de campo al Macro proyecto de vivienda de interés social Altos de Santa Elena Fase I etapa III, se evidenció que en el piso 5 de la torre S1, existe una fuga de agua en el registro (medidor de agua) ubicado en el pasillo, que afecta a los pisos 3 y 4, toda vez que se filtra a través de la losa; no obstante, las unidades habitacionales haberse entregado hace menos de un mes.

Es deber del Fondo Especial de Vivienda conforme a lo previsto en el numeral 6° de la cláusula cuarta del convenio suscrito con el Gestor del proyecto, ejercer una supervisión técnica, económica y legal del desarrollo del objeto del convenio a través de su propio personal que verifique la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones del Gestor; así como entregar las unidades habitacionales a los beneficiarios una vez verificado el óptimo funcionamiento de los sistemas sanitarios, hidráulicos y eléctricos.

Lo anterior se ocasiona por debilidades de supervisión y control durante la posventa al no verificarse la calidad de las instalaciones, generando riesgos en las condiciones de salubridad y habitabilidad.

### **Hallazgo No 13 de naturaleza Administrativa con presunta incidencia Disciplinaria.**

El Fondo Especial de Vivienda mediante Resolución N° 4244.0.9.10.155-16 del 30 de noviembre de 2016, asignó 323 subsidios municipales de vivienda de Interés Social en la modalidad de vivienda nueva en el Macro proyecto "Altos de Santa Elena Fase I Etapa III", se evidenció que a 65 beneficiarios se les asignó la torre y apartamento a pesar que actualmente existe un litigio entre el Asociado Constructor y el FEV, que imposibilita la entrega real y material de los inmuebles, las cuales se relacionan, así:

Cuadro No 4

Apartamentos asignados no terminados por estar en curso tribunal de arbitramento							
No.	TORRE	APTO	SECTOR	No.	TORRE	APTO	SECTOR
1	55	403	A	33	67	402	A
2	55	204	A	34	67	401	A
3	54	302	A	35	67	102	A
4	54	503	A	36	67	302	A
5	63	101	A	37	67	602	A
6	63	503	A	38	67	203	A
7	63	501	A	39	68	401	A
8	63	304	A	40	68	504	A
9	63	203	A	41	68	402	A
10	63	401	A	42	68	101	A
11	63	402	A	43	68	304	A
12	63	602	A	44	68	302	A
13	63	403	A	45	68	303	A
14	63	302	A	46	68	301	A
15	64	503	A	47	68	404	A
16	64	101	A	48	68	501	A
17	64	302	A	49	68	503	A
18	64	601	A	50	68	502	A
19	64	301	A	51	P	102	A
20	64	502	A	52	P	202	A
21	64	201	A	55	P	403	A
22	64	204	A	56	P	203	A
23	64	602	A	57	T	404	A
24	64	403	A	58	T	503	A
25	64	303	A	59	T	502	A
26	64	202	A	60	T	101	A
27	64	304	A	61	T1	304	A
28	67	503	A	62	T1	201	A
29	67	404	A	63	T1	404	A
30	67	303	A	64	T1	102	A
31	67	204	A	65	T1	101	A
32	67	502	A				

Fuente: Resolución FEV N° 4244.0.9.10.155-16 del 30 de noviembre de 2016

Con lo anterior se contraviene lo dispuesto en el Artículo 51 de la Carta Magna de Colombia que indica *“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”*, el Artículo 6° de la Ley 3° de 1991 que reza: *“Establecese el Subsidio Familiar de Vivienda (...) con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley”*, el Acuerdo 049 de 1999 *“Por el cual se crea*

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



*el subsidio Municipal de Vivienda de interés social en el Municipio de Santiago de Cali* y los numerales 1°, 2° y 15 del Artículo 34, deberes de todo servidor público, de la Ley 734 de 2002 – Código Disciplinario Único.

Esto se origina por una inadecuada planeación y debilidades de control al expedir actos administrativos sin la debida verificación de la disponibilidad de las viviendas construidas y terminadas, conllevando a que no se realice la entrega real y efectiva del inmueble y/o a que los subsidios asignados pierdan vigencia.

#### **Hallazgo No 14 de naturaleza Administrativa con presunta incidencia Disciplinaria.**

El Fondo Especial de Vivienda mediante Resolución N° 4244.0.9.10.155-16 del 30 de noviembre de 2016, asignó 323 subsidios municipales de vivienda de Interés Social en la modalidad de vivienda nueva en el Macro proyecto "Altos de Santa Elena Fase I Etapa III", se evidenció que a 23 beneficiarios se les asignó la torre y apartamento a pesar de que actualmente estas torres se encuentran en fase de construcción y/o no se encuentran aptas para ser habitadas, las cuales se relacionan, así:

Cuadro No 5

<b>Apartamentos asignados en construcción pendientes de entrega</b>							
No.	TORRE	APTO	SECTOR	No.	TORRE	APTO	SECTOR
1	41	401	B	13	41	202	B
2	41	602	B	14	41	304	B
3	41	503	B	15	41	102	B
4	41	404	B	16	42	301	B
5	41	101	B	17	42	401	B
6	41	302	B	18	42	601	B
7	41	203	B	19	42	402	B
8	41	601	B	20	42	204	B
9	41	303	B	21	42	302	B
10	41	502	B	22	42	303	B
11	41	301	B	23	42	503	B
12	41	201	B				

Fuente: Resolución FEV N° 4244.0.9.10.155-16 del 30 de noviembre de 2016

Conforme a lo proyectado en el Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda para el año 2016, una de las actividades del proyecto No 4036396 es "Asignar subsidios municipales de Vivienda de Interés Social modalidad vivienda nueva".

Estas asignaciones carecen de objeto pues los beneficiarios del subsidio no pueden disponer de él en un mediano plazo dadas las condiciones de los apartamentos antes mencionados, por tal motivo, estas asignaciones no pueden reflejarse como avance en el cumplimiento de la meta del plan de acción, en

consecuencia, se contraviene el Artículo 51 de la Carta Magna de Colombia que indica *"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"*, el principio de eficiencia establecido en el Artículo 267 de la Constitución Política de Colombia y el numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único, respecto a los deberes de todo servidor público

Esto se origina por debilidades de control por parte de la Dirección del Fondo Especial de Vivienda al expedir actos administrativos sin la debida verificación de la disponibilidad de las viviendas para su entrega en el corto o mediano plazo, conllevando a que no se disminuya el déficit de soluciones de vivienda dentro del Municipio de Santiago de Cali y a que la información rendida respecto al cumplimiento de metas no sea real.

#### 4.4 COMPONENTE CONTROL FINANCIERO

Objetivo específico: Evaluar la Gestión Presupuestal en cuanto a la programación, aprobación y ejecución de los ingresos y gastos de los proyectos de vivienda desarrollados por el FEV.

Como resultado de la auditoría adelantada, el concepto sobre el Control Financiero es **Desfavorable** con un puntaje de **75.0** en la matriz de gestión fiscal, acorde a la siguiente tabla:

TABLA 4 - CONTROL FINANCIERO

Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Gestión presupuestal	75,0	1,00	75,0
Calificación total		1,00	<b>75,0</b>
<b>Concepto de Gestión Financiero y Pptal</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz Control Fiscal. Elaboró Equipo Auditor

##### 4.4.1 Modificaciones presupuestales de ingresos y gastos

El presupuesto de ingresos y gastos del Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali por \$31.127 millones, a diciembre 31 de 2016, fue modificado en \$17.691 millones para un presupuesto definitivo de \$48.818 millones. Modificaciones equivalentes al 56.80%, se verificó que las mismas cumplen con los requisitos de las normas presupuestales vigentes, se expedieron los actos administrativos correspondientes, con el propósito de soportar los créditos, contra créditos, adiciones y reducciones que dieron origen a las modificaciones del

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



presupuesto para el periodo correspondiente al año 2016, como se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro No 6

<b>Modificaciones Presupuestal de ingresos y gastos - FEV</b> (Valores en pesos \$)			
<b>Concepto</b>	<b>Inicial</b>	<b>Definitivo</b>	<b>% Modificación</b>
Funcionamiento	2.490.144.000	2.490.144.000	0,00%
Inversión	28.636.665.600	46.305.662.005	61,70%
Recursos de terceros – Jaime Cárdenas	0	22.457.382	0,00%
<b>Totales</b>	<b>31.126.809.600</b>	<b>48.818.263.387</b>	<b>56,80%</b>

Fuente: Ejecución presupuestal FEV

#### 4.4.2 Ejecución presupuestal de ingresos

La ejecución presupuestal de ingresos del Fondo Especial de Vivienda del municipio de Santiago de Cali, en la vigencia 2016, alcanzó un 63.89%, siendo los ingresos de mayor impacto en su recaudo Recursos de Capital, de un presupuesto definitivo de \$18.424 millones logra recaudar \$19.754 millones equivalente al 107.22%, a razón del comportamiento positivo presentado en el rubro utilidades y excedentes financieros, es de anotar que en las modificaciones presupuestales de la vigencia al rubro en mención se le adicionó \$17.244 millones.

Referente a la ejecución de los ingresos corrientes – no tributarios, estos logran una ejecución de un 37.58% y una participación del 36.59%, frente al total ejecutado durante el periodo fiscal 2016, como se ilustra en el cuadro No 7:

Cuadro No 7

<b>Ejecución Presupuestal de Ingresos - FEV</b> (Valores en pesos)				
<b>Descripción</b>	<b>Presupuesto Inicial</b>	<b>Presupuesto Definitivo</b>	<b>Ejecución</b>	<b>% de Ejecución</b>
Ingresos corrientes	30.926.809.600	30.372.172.320	11.413.171.758	37.58%
Recursos de capital	200.000.000	18.423.633.685	19.754.512.648	107.22%
Otros ingresos de terceros – Jaime Cárdenas	0	22.457.382	22.457.382	100.00%
<b>Total ejecución ingresos</b>	<b>31.126.809.600</b>	<b>48.818.263.387</b>	<b>31.190.141.787</b>	<b>63.89%</b>

Fuente: ejecución Presupuestal FEV

#### 4.4.3 Ejecución presupuestal de gastos

La ejecución presupuestal de gastos o apropiaciones del Fondo especial de vivienda en términos generales se reflejó en \$7.404 millones es decir del 15.17 % del total presupuestado al 31 de diciembre de 2016. Los gastos de funcionamiento fueron las apropiaciones con mayor impacto en su ejecución con una participación del 52%, como se muestra en el cuadro No 8:

Cuadro No 8

<b>Ejecución Presupuestal de Gastos - FEV</b> (Valores en pesos \$)				
<b>Descripción</b>	<b>Presupuesto Inicial</b>	<b>Presupuesto Definitivo</b>	<b>Presupuesto Ejecutado</b>	<b>% de Ejecución</b>
Gastos de funcionamiento	2.490.144.000	2.490.144.000	1.294.969.973	52.00%
Gastos de inversión	28.636.665.600	46.305.662.005	6.086.213.765	13.14%
Otros pagos terceros – Jaime Cárdenas	0	22.457.382	22.457.381	100.00%
<b>Total</b>	<b>31.126.809.600</b>	<b>48.818.263.387</b>	<b>7.403.641.119</b>	<b>15.17%</b>

Fuente: Ejecución Presupuestal FEV

#### 4.4.4 Ejecución presupuestal de inversión

En cuanto a los Gastos de Inversión, se evidenció que el FEV para la vigencia 2016, presentó una ejecución presupuestal de tan solo 13.14%, de un Presupuesto Definitivo de \$46.306 millones se ejecutaron \$6.086 millones, esto debido a que los proyectos de inversión no se adelantaron conforme a lo planeado y apropiado a pesar de que contaba con los recursos suficientes para realizarlos.

Cuadro No 9

<b>Ejecución Presupuestal de Inversión - FEV</b> (Valores en pesos)				
<b>Descripción</b>	<b>Presupuesto inicial</b>	<b>Presupuesto Definitivo</b>	<b>Presupuesto Ejecutado</b>	<b>% de Ejecución</b>
Infraestructura	3.185.598.660	3.821.526.697	553.639.754	14.49%
Dotación y/o adquisición de materiales	0	343.317.781	0	0.00%
Investigación y estudios	366.549.340	681.814.264	235.875.864	34.60%
Subsidios y operaciones financieros	25.084.517.600	41.459.003.263	5.296.698.147	12.78%
<b>Total gastos de inversión</b>	<b>28.636.665.600</b>	<b>46.305.662.005</b>	<b>6.086.213.765</b>	<b>13.14%</b>

Fuente: Ejecución Presupuestal FEV

A diciembre 31 de 2016, el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, para la ejecución de las actividades que se indican a continuación asignó el siguiente presupuesto definitivo, el cual no se ejecutó:

- Subsidios Mejoramiento de vivienda por \$4.214 millones
- Subsidios vivienda nueva por \$9.650 millones

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



En el concepto sobre el Control Financiero se evaluó el siguiente factor:

#### 4.4.1 Factor Gestión Presupuestal

**Objetivo Específico:** Evaluar la Gestión Presupuestal en cuanto a la programación, aprobación y ejecución de los ingresos y gastos vigencia 2016, asociados a los proyectos de inversión desarrollados por el FEV.

El equipo auditor realizó el análisis de la información suministrada por el FEV, referente a la ejecución presupuestal de ingresos y gastos y modificaciones presupuestales; se realizaron visitas fiscales a fin de cotejar la documentación pertinente, estas actividades se encuentran debidamente soportadas en los papeles de trabajo.

La gestión presupuestal del FEV durante la vigencia 2016, fue deficiente presentando una calificación de 75.0 puntos en la matriz de gestión fiscal, por lo que se determina el siguiente hallazgo:

#### Hallazgo No 15 de naturaleza Administrativa con presunta Incidencia Disciplinaria.

de un presupuesto definitivo para proyectos de inversión por \$46.306 millones, el Fondo Especial de Vivienda, ejecutó \$6.086 millones equivalente a un 13.14%, incumpliendo con su objeto principal, al no desarrollar las políticas de asignación de subsidios de vivienda, construcción de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que Contribuyan a la Disminución del Déficit Habitacional y aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso del Municipio de Santiago de Cali, como se muestra en el cuadro No 10

Cuadro No 10

Ejecución presupuestal proyectos de inversión					
Proyecto	Indicador	Actividades	Presupuesto definitivo	Presupuesto Ejecutado	Eficiencia %
4036396 - Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali	Porcentaje de solicitudes de Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Social atendidas	Subsidio Vivienda nueva	29.971.886.959	1.646.179.525	11,33
		Subsidio de Arrendamiento	2.213.193.000	227.007.486	0,71
		Subsidio para Mejoramientos de Vivienda	8.230.737.304	2.350.061.136	5,86
	Porcentaje de	Subsidio Costos para	8.200.000	0	0



***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***

Ejecución presupuestal proyectos de inversión					
Proyecto	Indicador	Actividades	Presupuesto definitivo	Presupuesto Ejecutado	Eficiencia %
	solicitudes de Legalización de Predios atendidas	Legalización de Títulos			
<b>4042649-</b> Construcción de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit Habitacional en el Municipio de Santiago de Cali	Estudios de pre inversión efectuados	Realizar estudios de pre inversión	186.274.670	0	0
	M2 de terrenos adquiridos	Adquirir terrenos M2	1.906.774.819	0	0
	Gastos de pre inversión realizados	Gastos de pre inversión	611.928.037	553.639.754	0
	Obras ejecutadas	Obras de urbanismo y dotación	989.418.770	0	0
<b>4036399-</b> Aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso en Santiago de Cali.	Subsidio municipal de vivienda asignados	Asignación del Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Social modalidad vivienda nueva o usada a la población víctima del conflicto armado en situación de desplazamiento	882.536.000	721.000.000	1,59

Fuente: Matriz de Gestión Fiscal- Papel de Trabajo

Lo anterior contraviene lo establecido en el artículo 12 del Acuerdo 17 de 1996, Principios del sistema presupuestal de Planeación y Anualidad, numerales 2, 3 y 15 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002° - Código Disciplinario Único, Principios de eficiencia y eficacia establecidos en los Artículos 267 y 209 de la Constitución Política de Colombia, Artículo 3° de la Ley 489 de 1998 – Principio de la función administrativa.

Esta situación se presentó por el uso ineficiente de los recursos, falta de decisión oportuna para ejecutar el presupuesto asignado, conllevando al incumplimiento de

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



las metas propuestas en el Plan de Acción de la entidad para la vigencia 2016 y a la no satisfacción de las necesidades generales de la ciudadanía caleña.

#### 4.5 RELACIÓN DE HALLAZGOS:

En desarrollo de la presente auditoría se detectaron deficiencias que dieron lugar a la formulación de quince (15) hallazgos administrativos, los cuales presentan las siguientes presuntas incidencias:

#### CUADRO DE RELACIÓN DE HALLAZGOS

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor (\$)
Administrativos	15	
Disciplinaria	7	
fiscal	1	115.107.800
<b>Total Hallazgos</b>	<b>15</b>	

*Fin del Informe*

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***

