CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA

INFORME FINAL DE AUDITORÍA – Versión 2.1

DIRECCIÓN DE VIGILANCIA FISCAL Y CONTROL DE RESULTADOS

AUDITORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN DE FOMVIVIENDA, VIGENCIA 2022.

INFORME FINAL

ARMENIA
Noviembre de 2023

KATHERINE PULECIO GÓMEZ
Contralora Municipal de Armenia

CLAUDIA PATRICIA FERNÁNDEZ OSORIO
Subcontralora

YULY ALEJANDRA ZAMBRANO ARIAS
Directora de Vigilancia Fiscal y Control de Resultados - Supervisora

EQUIPO DE AUDITORÍA

ALEXANDER RIVERA SALGADO
Auditor Líder

MONICA CECILIA ARANGO GARZÓN
Auditora

JOSÉ ESTIVEN FERNÁNDEZ TRUJILLO
Auditor

JUAN ESTEBAN URREA LÓPEZ
Auditor

LAURA NATALIA AYALA BAQUERO
Auditora

JENNY MARCELA LEYTON SUÁREZ
Auditora

TABLA DE CONTENIDO

1. HECHOS RELEVANTES 5
2. CARTA DE CONCLUSIONES 8
2.1 SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD 9
2.2 RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA 9
2.3 OBJETIVO GENERAL 11
2.3.1 Objetivos específicos 11
2.4 OPINIÓN FINANCIERA SOBRE LA VIGENCIA 2022 12
2.4.1 Fundamento de la opinión financiera 12
2.4.2 Opinión Financiera Limpia o Sin Salvedades 14
2.5 OPINIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO VIGENCIA 2022 15
2.5.1 Fundamento de la opinión en el Presupuesto 15
2.6 CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DE LA INVERSION Y EL GASTO VIGENCIA 2022 16
2.6.1 Fundamento del concepto Gestión del Gasto 17
2.6.2 Concepto favorable 18
2.7 CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO 19
2.8 CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO FINANCIERO 21
2.9 CONCEPTO SOBRE LA RENDICIÓN DE LA CUENTA 23
2.10 FENECIMIENTO DE LA CUENTA FISCAL 24
2.11 FIDUCIAS Y PATRIMONIOS AUTÓNOMOS 25
2.13 HALLAZGOS DE AUDITORÍA 27
2.14 DENUNCIAS FISCALES 28
2.15 ELABORACIÓN Y/O AJUSTE DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 28
3. MUESTRA DE AUDITORÍA DE CONTRATACIÓN 30
4. ATENCIÓN A DENUNCIAS FISCALES 31
5. RELACIÓN DE HALLAZGOS 32
5.1 MACROPROCESO FINANCIERO 32
5.2 MACROPROCESO PRESUPUESTAL 38
5.3 GESTIÓN EN LA INVERSION Y EL GASTO 38
5.6 RESULTADO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS 90

6. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL 91
7. ANEXOS.....94
7.1 ANEXO PRESUPUESTO 94
7.2 ANEXO FINANCIERO..... 100
7.3 ANEXO GESTIÓN CONTRACTUAL 116
7.3.1 Herramienta metodológica denominada “AE – Lista de Chequeo Legalidad Contractual V 1 116
8. OTROS ANEXOS 119
8.1 CONTROL A LA CONTRATACIÓN..... 119

1. HECHOS RELEVANTES

Según el juicio de la Contraloría Municipal de Armenia, los temas de mayor significatividad en la Auditoría Financiera y de Gestión de la vigencia 2022 para la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, son los que se describen a continuación:

Gestión de la vigencia 2022:

En este punto se destacan algunos apartes de la gestión comunicada a la comunidad dentro de su Plan de Gestión Anual, vigencia 2022:

- **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP):** En la vigencia 2022 se suscribió el acta de liquidación del proyecto URBANIZACION VILLA CECILIA, en donde se da por terminado el contrato fiduciario con FIDUCIARIA BOGOTA y CEMEX COLOMBIA S.A. y declarándose los fideicomitentes en paz y salvo por todo concepto, donde se da por terminada la ejecución, en el cual se entregaron $228.812.280. Por otro lado, en el proyecto PARQUE RESIDENCIAL SAN JOSE está pendiente la suscripción de la última escritura de vivienda, donde se entregaron $1.444.137.080.

- **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):** El Proyecto Parque Residencial del Café se encuentra en ejecución de la Tercera Etapa, donde la entidad aporta un subsidio por valor de $5.539.050 por apartamento representado en el lote. Este proyecto es objeto de aplicación de subsidios de Mi Casa Ya y de Caja de Compensación.

Gestiones ante el gobierno nacional:

- **CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA - PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA:** En el Convenio Interadministrativo de Cooperación 005-2020, se busca el mejoramiento locativo de vivienda para 222 unidades habitacionales en el municipio de Armenia, donde se asumió el compromiso de aportar $1.500.000.000, aportando en la vigencia de 2021 un valor de $500.000.000 y en la vigencia actual $1.000.000.000.

- **CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA ASISTENCIA JURIDICA Y TECNICA - PROGRAMA DE TITULACION DE PREDIOS**: Se ha adelantado en el marco del Convenio 1062-2021 la asistencia técnica y jurídica entre las partes implicadas, donde se han realizado diferentes

socializaciones en los asentamientos subnormales, identificados potencialmente para el programa de titulación.

- **CESIÓN AL MUNICIPIO DE ARMENIA DE UNA FRANJA DEL PREDIO DE PROPIEDAD DEL ICA:** Este proceso se dio en la vigencia 2021, no obstante, se realizó la ejecución del contrato por parte de la Secretaria de Infraestructura del Municipio de Armenia en la presente vigencia, y se suscribió el contrato de obra para poder iniciar, con el fin de llevar a cabo la legalización del asentamiento por parte del Departamento Administrativo de Planeación, procesos que se estiman finalicen en la vigencia 2023, y una vez se cumplan estos procesos iniciar la fase de titulación de mejoras que cumplan con los requisitos estipulados en la ley.

- **PROYECTO LOTE ANTIGUO HOSPITAL DEL SUR**: Proyecto de Vivienda de Interés Social de uso mixto, ubicado en el lote donde antiguamente funcionó el Hospital del Sur. El proyecto a la fecha cuenta con la proyección del diseño arquitectónico general, y se encuentra en la etapa de formulación y estructuración del Pliego de Condiciones para su posterior publicación.

Gestión para el cumplimiento de fallos:

- **ACCIÓN POPULAR LA PATRIA:** En la vigencia anterior, la entidad realizó la entrega de la vivienda ubicada en la urbanización Alcázar del Café, como donación a la señora Johana Ramírez Anacona, en cumplimiento al Fallo de Acción Popular Radicado 2013-00709 vencida desde el 2016, en la cual se ejercía una ocupación ilegal en dos predios en la Manzana 40 Lotes 39 y 40 del Barrio la Patria, autorizado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo No. 175 de 2020. En la actualidad, la entidad se encuentra en proceso de entregar los lotes al Municipio de Armenia, para que posteriormente se pueda realizar la vía que se ordena en torno a la acción popular.

- **CUMPLIMIENTO DEL FALLO DE ACCION POPULAR PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS:** Se encuentran en ejecución las obras interiores del Conjunto Parque Residencial Cisneros, cumpliendo así parte importante de lo ordenado dentro del fallo de la Acción Popular RADICADO No.2014-0118 del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia.

En cuanto al cumplimiento de este último fallo, el ente de control destaca lo siguiente:

A raíz de la inclusión en la muestra a auditar, según memorando de asignación del Contrato de Obra No.005 del 11 de noviembre del 2021, contratista Cristian Camilo Bedoya, y el Contrato de Interventoría No.004 del 12 de noviembre del 2021, contratista Juan Carlos Gómez, se decide en mesa de avance incluir por considerar relevante los pagos realizados de FOMVIVIENDA por las reparaciones y/o en el proyecto denominado “Parque Residencial Cisneros”, construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No.01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento al fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo; dado que ya está por está por terminar el cumplimiento del fallo en mención.

A continuación, se da a conocer las condiciones que suscribieron y los hechos relevantes de ejecución: **OBJETO**: Se compromete para con LA ENTIDAD a realizar por el sistema de precio global fijo y sin fórmula de reajuste la construcción del Proyecto Parque Residencial Cisneros de la Ciudad de Armenia, conformado por 260 apartamentos de interés prioritario distribuidos en 13 bloques". **VALOR DEL CONTRATO**: ($6.264.640.000.00).

Por otra parte, a raíz de las deficiencias evidenciadas por los propietarios, estos instaurando en la **Contraloría Municipal de Armenia** en el año 2013, denuncia la cual fue recepcionada bajo la denominación D-013-103 e incluida en la auditoría Regular de la vigencia 2013, y conforme al seguimiento realizado en dicha auditoría se construyó el hallazgo No.2, que en Responsabilidad Fiscal se identificó bajo la denominación: “Proceso de responsabilidad fiscal No 002 de 2016”.

2. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor
Ricardo Emilio Muñoz Arbeláez
Representante Legal
FOMVIVIENDA
Carrera 17 No.16-00 CAM
Armenia Q.

Asunto: Informe Final de la Auditoría Financiera y de Gestión FOMVIVIENDA Vigencia 2022.

Respetado doctor:

En cumplimiento del Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial de la vigencia 2023, y en desarrollo de la Auditoría Financiera y de Gestión a la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA de la vigencia 2022, la Contraloría Municipal de Armenia, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo No.267 de la Constitución Política, practicó auditoría a los estados financieros de la vigencia 2022, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las Notas. Así mismo, con fundamento en el Artículo No.268 de la Constitución Política, realizó auditoría al presupuesto de la misma vigencia.

Conforme lo establece la Guía de Auditoría Territorial – GAT, adoptada por la Contraloría Municipal de Armenia mediante la Resolución No.011 de enero 18 de 2023 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA DE AUDITORÍA TERRITORIAL – GAT – EN EL MARCO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES ISSAI GAT A LA VERSIÓN 3.0”, este informe contiene la opinión sobre los estados financieros, además de la opinión sobre el presupuesto, concepto sobre la gestión de la inversión y gasto, evaluación del control fiscal interno, plan de mejoramiento, emisión de concepto sobre la rendición de la cuenta y los hallazgos de auditoría formuladas como resultado del proceso auditor, entre otros temas.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por las entidades consultadas; los hallazgos generados fueron dados a conocer oportunamente garantizando el derecho a la respuesta y sobre el derecho de contradicción ejercido por FOMVIVIENDA se realizó el respectivo análisis; los hallazgos en firme se dan a conocer a la entidad dentro del presente informe final de auditoría.

2.1 SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD

De conformidad con la Resolución No.414 de 2014 y demás actos reglamentarios expedidos por la Contaduría General de la Nación, a través de la cual se incorporó en el régimen de contabilidad pública el marco normativo para empresas que no captan ni cotizan en bolsa, el cual está conformado por el marco conceptual para la preparación y presentación de información financiera; las normas para el reconocimiento, medición y presentación de información financiera; las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos; el catálogo general de cuentas y la doctrina contable pública; además de resoluciones, circulares y demás comunicados dispuestos por la Contaduría General de la Nación a través de los canales oficiales, el Decreto 111 de 1996 y decreto 115 de 1996 que regulan la programación, elaboración, presentación, aprobación, modificación y ejecución del presupuesto, así como la capacidad de contratación y la definición del gasto público social, el estatuto general de contratación estatal, manual de contratación uso general del proceso jurídico; la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA es responsable de preparar y presentar los estados financieros y cifras presupuestales de conformidad con la normatividad aplicable en cada caso, además es responsable de establecer el control interno necesario, que permita que toda la información reportada a la Contraloría Municipal de Armenia se encuentre libre de incorrección material debida a fraude o error.

2.2 RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA

La responsabilidad de la Contraloría Municipal de Armenia es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros y el presupuesto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que contenga las opiniones sobre si están preparados en todos los aspectos significativos, de conformidad con los marcos de información financiera y presupuestal. Además, de emitir un concepto sobre el control interno fiscal. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las ISSAI siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados financieros o presupuesto.

La Contraloría Municipal de Armenia ha llevado a cabo esta auditoría financiera, de conformidad con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizados Superiores - ISSAI, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), según lo establecido en la Resolución No.011 de enero 18 de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA DE AUDITORÍA TERRITORIAL – GAT – EN EL MARCO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES ISSAI GAT A LA VERSIÓN 3.0".

Como parte de una auditoría de conformidad con las ISSAI, la Contraloría aplica juicio profesional, mantiene una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría y cumple con los requerimientos de ética en relación con la independencia. Así mismo:

- Identifica y valora los riesgos de incorrección material en los estados financieros y el presupuesto, debida a fraude o error, diseña y aplica procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtiene conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evalúa la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la dirección.

- Evalúa la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

- Comunica con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que se identifica en el transcurso de la auditoría.

2.3 OBJETIVO GENERAL

Determinar si la información financiera, presupuestal y de gestión está presentada de conformidad con el marco regulatorio aplicable. Incluye los siguientes productos:

- Opinión sobre los estados financieros.
- Opinión sobre el presupuesto.
- Concepto sobre la gestión de la inversión y del gasto.
- Pronunciamiento sobre el fenecimiento de la cuenta.

2.3.1 Objetivos específicos

- Expresar una opinión sobre si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera y marco legal aplicable, y si se encuentran libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, tomando como línea base los antecedentes de la auditoría anterior.

  Ponderación en PT 12-AF Matriz evaluación gestión fiscal Descentralizadas V.2.1 Estados Financieros que corresponde al 40% del concepto de fenecimiento.

- Expresar una opinión sobre la razonabilidad del presupuesto, teniendo en cuenta la normatividad aplicable para la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, de conformidad a los recursos propios, para lo cual se tendrán en cuenta los actos administrativos de aprobación, liquidación, ejecución, modificaciones y cierre.

  Ponderación en PT 12-AF Matriz evaluación gestión fiscal Descentralizadas V.2.1 Gestión Presupuestal

  Ejecución de Ingresos 25%
  Ejecución de Gastos 25%

- Emitir un concepto sobre la gestión de inversión y de gasto, de los recursos propios, con base en la muestra de contratos seleccionados.

  Ponderación en PT 12-AF Matriz evaluación gestión fiscal Descentralizadas V.2.1 Gestión de la Inversión y del Gasto.

- GESTIÓN CONTRACTUAL – 50% Contratos seleccionados en muestra dentro de la cual se debe incluir la revisión del Contrato de Obra No.005 del 11 de noviembre del 2021, contratista Cristian Camilo Bedoya, y el contrato de interventoría No.004-2021 del 12 de noviembre del 2021, contratista Juan Carlos Gómez.

- Evaluar el control fiscal interno y expresar un concepto.

- Emitir pronunciamiento sobre el fenecimiento de la cuenta.

- Evaluar el Plan de Mejoramiento, para lo cual el equipo auditor debe analizar las acciones de mejora desde la fase planeación, esto le permitirá establecer el cumplimiento del mismo. (incluir seguimiento a acciones de mejora por concepto de denuncias vigencia 2021-2022), verificando con los avances del seguimiento trimestral que presenta la entidad.

- Desarrollar el PT 26-AF Evaluación rendición de la cuenta y emitir concepto.

2.4 OPINIÓN FINANCIERA SOBRE LA VIGENCIA 2022

La Contraloría Municipal de Armenia ha auditado los estados financieros de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, que comprende el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2022, y las notas explicativas de los estados financieros, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

2.4.1 Fundamento de la opinión financiera

Se han auditado los estados financieros de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA al 31 de diciembre de 2022, y sus respectivas notas a los estados financieros y revelaciones, que forman con ellos un todo indivisible por el periodo terminado en esa fecha, además de las políticas contables relacionadas con las cuentas que fueron objeto de examen de auditoría.

La auditoría financiera y de gestión en las contralorías territoriales consiste en un examen independiente, objetivo y confiable de la información financiera de los sujetos de control, que permite determinar si los estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera; para establecer la

razonabilidad de los estados financieros de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, y se contrastó la aplicación del Marco Regulatorio emanado por la Contaduría General de la Nación, que para el caso de FOMVIVIENDA, corresponde al Marco Normativo para empresas del sector público (Resolución No.414 de 2014 y demás resoluciones modificatorias), el cual está conformado por el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera; las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos; los Procedimientos Contables; las Guías de Aplicación; el Catálogo General de Cuentas y la Doctrina Contable Pública, además de la aplicación de políticas contables establecidas, la regulación del proceso contable y sistema documental contable al interior de la entidad, así como la verificación de las afirmaciones sobre transacciones y hechos ocurridos.

Las afirmaciones evaluadas fueron de dos (2) tipos a saber: Afirmaciones sobre tipos de transacciones y hechos, con la correspondiente información a revelar durante la vigencia auditada, respecto a ocurrencia, integridad, exactitud, corte de operaciones, clasificación y presentación de las transacciones, hechos, y afirmaciones sobre saldos de los estados financieros; así como la correspondiente información a revelar al cierre de la vigencia auditada, respecto a existencia, derechos y obligaciones, integridad, exactitud, clasificación y presentación.

Una vez concluidas las pruebas de auditoría a las cuentas contables de la muestra, el ente de control evaluó individualmente los hallazgos de auditoría, determinando su impacto sobre la razonabilidad de las cifras financieras, teniendo finalmente incorrecciones e imposibilidades que fueron consignadas en los papeles de trabajo en la fase de ejecución del proceso auditor y el Papel de Trabajo PT-10 “Hallazgos - opinión EF”; obteniendo como resultado la opinión **LIMPIA O SIN SALVEDADES.**

Para establecer si las incorrecciones e imposibilidades detectadas eran materiales individualmente o en forma agregada, la Contraloría Municipal de Armenia observó la materialidad establecida desde la fase de planeación del proceso, consignada en el Papel de Trabajo PT-09 AF - Materialidad Estados Financieros, cuantificada en $74.044.958, que resulta fundamental para formar la opinión de los estados financieros.

Cuadro No.01
Materialidad de los Estados Financieros

BASE SELECCIONADA	Monto	%	MP CUANTITATIVA
ACTIVO	**2.961.798.310,00**	2,5%	**$ 74.044.958**

Elaborado por ente de control. Fuente: Papel de Trabajo PT-09 AF - Materialidad Estados Financieros. Papel de Trabajo PT-10 AF - Análisis, Hallazgos, Opinión.

La totalidad de incorrecciones evidenciadas alcanzaron la suma del Pasivo + Patrimonio por $26.851.393, y un porcentaje del Pasivo + Patrimonio del 0.91%, es decir, se presentó incorrección en la presentación de estados financieros, aunque al no superar la base de la materialidad, no afectó la opinión de los estados financieros auditados de la vigencia 2022.

Por la incorrección de presentación de los estados financieros, se presenta hallazgo administrativo en el presente informe.

2.4.2 Opinión Financiera Limpia o Sin Salvedades

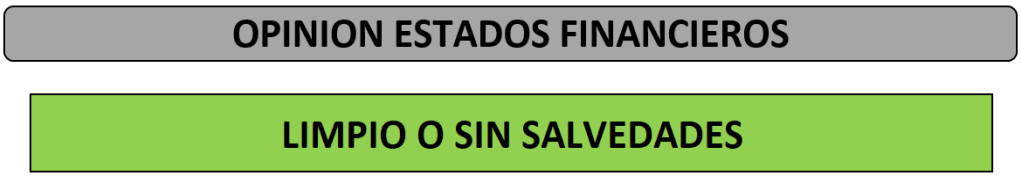
En opinión de la Contraloría Municipal de Armenia, salvo lo descrito en el fundamento de la opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales y los resultados de sus operaciones, la situación financiera a 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco normativo para las empresas, que contempla los principios y normas de contabilidad emanados por la Contaduría General de la Nación.

Cuadro No.02
Resultado Evaluación
Inconsistencias sobre los Estados Financieros

Variables a Evaluar	Puntaje Atribuido
Inconsistencias sobre los Estados Financieros	$ 26.851.393
Índice de Inconsistencias	0.91%
Calificación Estado Financiero	LIMPIA O SIN SALVEDADES

Elaborado por ente de control.

Imagen No.01
Opinión de los Estados Financieros



Fuente: Papel de Trabajo PT-10 AF – Elaborado por ente de control.

2.5 OPINIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO VIGENCIA 2022

De conformidad con la Guía de Auditoría Territorial (GAT) 2023, en el marco de las normas internacionales ISSAI y normas que le aplican en materia presupuestal sometidas al régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, como el Decreto 111 de 1996 norma general, específica Decreto 115 de 1996, Decretos reglamentarios 4336 de 2004- 4836 de 2011-Decreto 1068 de 2015-Decreto 084 de 2021 y Acuerdo 181 de 2020 estatuto orgánico del presupuesto del municipio de Armenia y sus descentralizadas, por medio del cual se establece el Estatuto Orgánico del Presupuesto para las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y de las Sociedades de Economía Mixta del Orden Municipal.

En este orden, y teniendo en cuenta el objetivo que es expresar una opinión sobre la razonabilidad del presupuesto, tomando como criterio el marco normativo, se evaluó el presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia 2022, así como programación, aprobación, modificaciones y ejecución del presupuesto, a través de una muestra representativa de cuentas en el ingreso y gasto, cuyos resultados producto de la evaluación no se presentaron incorrecciones, generando una opinión presupuestal **Limpia o Sin Salvedades.**

Cuadro No.03
Opinión sobre el presupuesto - Análisis de hallazgos
FOMVIVIENDA

Informe de Ejecución de Ingresos	**LIMPIO O SIN SALVEDADES**	**OPINIÓN CONSOLIDADA**	**LIMPIO O SIN SALVEDADES**
Informe de Ejecución de Gastos	**LIMPIO O SIN SALVEDADES**		

Fuente: PT-10-AF Análisis de hallazgos para opinión presupuestal. FOMVIVIENDA 2022.

2.5.1 Fundamento de la opinión en el Presupuesto

La opinión del presupuesto se fundamentó en el marco normativo que le es aplicable a la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, evaluando los principios sustentados en el Decreto 111 y 115 de 1996 y demás normas que aplican en el Macroproceso Presupuestal, permitiendo expresar la opinión del presupuesto basado en afirmaciones sobre la aprobación, liquidación, modificación, ejecución y cierre del presupuesto, incluyendo la materialidad escogida desde la planeación,

tomando como referencia la ejecución de ingresos y gastos e inversión vigencia 2022, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro No.04
Materialidad en la ejecución de ingresos y gastos

Ejecución presupuestal de ingresos		
Monto	**% Materialidad para ejecución de ingresos**	**Valor Materialidad**
$ 2.543.693.744	1,62%	**$ 41.207.839**
Ejecución presupuestal de gastos		
Monto	**% Materialidad para ejecución de gastos**	**Valor Materialidad**
$ 2.419.847.507	1,62%	**$ 39.201.530**

Fuente: PT-09-AF Materialidad del presupuesto. FOMVIVIENDA 2022.

Para el asunto o materia a auditar, en este caso la opinión sobre el presupuesto, la Contraloría Municipal de Armenia contempla para el cálculo de la materialidad el presupuesto total de ingresos consolidado a 31 de diciembre de 2022, que tiene un valor de $2.543.693.744, mientras que en la ejecución presupuestal de gastos se tiene un valor de $2.419.847.507, con un error tolerable en ingresos de $41.207.839 y para gastos por $39.201.530, que es el límite máximo de aceptación de errores relacionados con el recaudo y gastos ejecutados. Por otro lado, la herramienta en Excel propone escoger un porcentaje de materialidad, según la ayuda de antecedentes para seleccionar un porcentaje, entre 1,17% y el 2,08%; por lo anterior, el ente de control seleccionó un porcentaje intermedio entre los dos rangos propuestos, es decir, por un porcentaje de 1,62%.

En el análisis de la muestra tomada para la evaluación del presupuesto, el ente de control realizó una selección de renglones económicos y rubros presupuestales, donde no presentó incorreciones, por lo que generó una opinión limpia o sin salvedades.

2.6 CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DE LA INVERSION Y EL GASTO VIGENCIA 2022

La Contraloría Municipal de Armenia emite concepto sobre la gestión de la inversión y el gasto de los recursos propios de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, con base en la muestra de contratos seleccionados, y de acuerdo a lo establecido en la Guía de Auditoría Territorial – GAT, en el marco de las normas internacionales ISSAI,

teniendo en cuenta: inversión, operación y funcionamiento; gestión contractual y adquisición, recepción y uso de bienes y servicios.

2.6.1 Fundamento del concepto Gestión del Gasto

Efectuada la revisión de los sesenta y cuatro (64) contratos por valor de $884.688.486,00, cuya fuente de financiación correspondió a “recursos propios”; todos ellos evaluados en la fase de ejecución del proceso auditor, con observancia de los criterios y las fuentes de criterio establecidas en el plan de trabajo, de los cuales se seleccionaron veintiocho (28) contratos por la Contraloría Municipal de Armenia para auditar en campo en forma detallada; correspondiente a la Auditoría Financiera y de Gestión en la Empresa FOMVIVIENDA, vigencia fiscal 2022 y dos de la vigencia 2021 que se ejecutaron en el 2022, en las fases precontractual, contractual y post contractual, de manera general, y se puede afirmar que el proceso contractual cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el manual de contratación; cumpliendo con los principios de eficiencia, eficacia y economía, entendiendo que la **eficacia** se refiere a la capacidad para lograr las metas propuestas, mientras que la **eficiencia** se entiende como el uso racional de los medios para alcanzar un objetivo predeterminado y el principio de **economía** como la adecuada adquisición y asignación de los recursos humanos, físicos, técnicos y naturales en los diferentes procesos, para maximizar sus resultados. La calificación de la matriz fue 100,00% en **EFICACIA** y 100,00% en **ECONOMÍA,** y de acuerdo a la matriz de evaluación en detalle, se auditaron veintiocho (28) contratos suscritos por un valor total de $670.569.586.

Etapa Precontractual

Existió el documento o instrumento que hace las veces de estudios previos y elemento mínimo de planeación, donde se estableció claramente la necesidad real de la entidad, los bienes, obras o servicios que la satisfacen y la modalidad de selección.

La necesidad estuvo ajustada al Plan Anual de Adquisiciones, a sus líneas de funcionamiento e inversión.

En la oferta se identificó claramente el proveedor, el tamaño de su empresa y no se evidenció posible colusión y/o acuerdos entre oferentes que afectaran la selección y transparencia.

Se contó con capacidad jurídica y financiera por el contratista, que aseguró el desarrollo normal del contrato. (Certificado de Existencia y Representación Legal y Formulario de Registro Único Tributario).

La experiencia acreditada de la oferta que se escogió tiene relación directa con el objeto contractual.

Se seleccionó el contratista con la modalidad de contratación directa conforme a la ley vigente.

Etapa Contractual

Las modificaciones contractuales no generaron impacto económico negativo o injustificado para la entidad. (Se tuvieron en cuenta los elementos necesarios de la etapa precontractual en las modificaciones).

La capacidad técnica e idoneidad ofertada se mantuvieron durante la ejecución del contrato (No se presentaron cambios).

La interventoría y/o supervisión dio cuenta del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones pactadas en el documento contractual en condiciones de cantidad y calidad frente a lo ejecutado.

Los bienes y servicios fueron pagados de acuerdo con las condiciones pactadas y la debida ejecución del contrato.

Etapa Postcontractual o Liquidación

En el balance financiero del contrato se estableció el recibo de la totalidad de bienes y servicios ejecutados, así como el pago en las condiciones pactadas y acta de cierre de expediente contractual.

Los bienes y servicios contratados suplieron efectivamente la necesidad que originó el contrato.

2.6.2 Concepto favorable

De manera general, puede afirmarse que el proceso contractual cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el manual de contratación; cumpliendo con los principios de eficiencia, eficacia y economía, entendiendo que la **eficacia** se refiere a la capacidad para lograr las metas propuestas, mientras que la **eficiencia** se entiende como el uso racional de los medios para alcanzar un objetivo predeterminado y el principio de **economía** como la adecuada adquisición y asignación de los recursos

humanos, físicos, técnicos y naturales en los diferentes procesos, para maximizar sus resultados.

Cuadro No.05
Gestión Contractual

CANT. CONTRATOS SUSCRITOS	**28**	**VALOR TOTAL DE LOS CONTRATOS**	**670.569.586**
CANT. CONTRATOS EVALUADOS	**28**	**VALOR TOTAL AUDITADO EN PESOS**	**670.569.586**
PRINCIPIOS		**RESULTADO**	**CALIFICACION**
EFICACIA		**100,00%**	**EFICAZ**
ECONOMÍA		**100,00%**	**ECONOMICO**

Fuente: Papel de Trabajo PT 12-AF - Matriz evaluación gestión fiscal territorial.

La Contraloría Municipal de Armenia, como resultado de la Auditoría realizada, conceptúa que la Gestión **es Favorable**, producto de la evaluación a la contratación como se describe a continuación:

Cuadro No.06
Concepto Gestión de inversión y gasto

PROCESO		PONDERACIÓN	PRINCIPIOS DE LA GESTIÓN FISCAL		CALIFICACIÓN POR PROCESO/MACROPROCESO		CONCEPTO/ OPINION
			EFICACIA	ECONOMÍA			
GESTIÓN DE LA INVERSIÓN Y DEL GASTO	**GESTIÓN CONTRACTUAL**	50%	100,0%	100,0%	50,0%	**30,0%**	**CONCEPTO GESTIÓN INVERSIÓN Y GASTO** **Favorable**

Fuente: Papel de Trabajo PT 12-AF Matriz de valuación gestión fiscal territoriales V.2.

2.7 CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO

En cumplimiento del numeral 6° del Artículo No.268 de la Constitución Política de Colombia, la Contraloría Municipal de Armenia evaluó los riesgos y controles establecidos por el sujeto de control conforme a los parámetros mencionados en la Guía de Auditoría Territorial, en el Marco de las Normas Internacionales de Auditoria ISSAI.

Cuadro No.07
Tabla de resultados del Control Fiscal Interno

TABLA DE RESULTADOS	
Diseño de controles	**PARCIALMENTE ADECUADO**
Riesgo combinado	**MEDIO**
Efectividad de controles	**EFICAZ**
Resultado del CFI	**EFECTIVO**

Fuente: Papel de Trabajo PT 06-AF Matriz_Riesgos_Controles_V.2.1 Definitivo.

Teniendo en cuenta que los resultados obtenidos en la evaluación al diseño del control determinaron un resultado **PARCIALMENTE ADECUADO,** un riesgo combinado **MEDIO,** una valoración en la efectividad de controles **EFICAZ;** la Contraloría Municipal de Armenia, tiene en cuenta la siguiente escala de valoración establecida en la GAT:

Cuadro No.08
Rangos de Ponderación Control Fiscal Interno

Rangos de ponderación CFI	
De 1.0 a 1.5	**Efectivo**
De > 1.5 a 2.0	**Con deficiencias**
De > 2.0 a 3.0	**Inefectivo**

Fuente: Papel de Trabajo PT 06-AF Matriz_Riesgos_Controles_V.2.1 Definitivo.

Por lo tanto, se emite un concepto **EFECTIVO**, dado que, de acuerdo a los criterios establecidos, la eficiencia y calidad del control interno fiscal arrojó una calificación de **1.2**, como se ilustra en el siguiente cuadro:

Cuadro No.09
Calificación sobre la calidad y eficiencia del Control Fiscal Interno

MACROPROCESO		VALORACIÓN DISEÑO DE CONTROL - EFICIENCIA (25%)		RIESGO COMBINADO (Riesgo inherente*Diseño del control)	VALORACIÓN DE EFECTIVIDAD DE LOS CONTROLES (75%)	CALIFICACION SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO
GESTIÓN FINANCIERA	**1.50**	**PARCIALMENTE ADECUADO**		**BAJO**	CON DEFICIENCIAS	**1.2**
GESTIÓN PRESUPUESTAL	**1.88**	**PARCIALMENTE ADECUADO**		**MEDIO**	EFICAZ	
Total, General	**1.75**	**PARCIALMENTE ADECUADO**		**MEDIO**	EFICAZ	**EFECTIVO**

Fuente: Papel de Trabajo PT 06-AF Matriz_Riesgos_Controles_V.2.1 Definitivo.

Siendo así, la evaluación de la eficiencia y calidad del control interno fiscal arroja una calificación de **1.2**, y es importante dar a conocer, de acuerdo al resultado de la auditoría, que se presentaron algunas situaciones que

resultan deficientes como hallazgos sobre el macroproceso financiero y en la legalidad, entre las cuales se tienen:

1. Por inconsistencia en la presentación de Estado de Resultados en la vigencia 2022-
2. Manual de contratación desactualizado.

También se presentó dos hallazgos más producto de la ejecución de la auditoría que consistió en:

Por la cancelación de reparaciones y/o mejoras por parte de FOMVIVIENDA en el proyecto denominado “Parque Residencial Cisneros” construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No 01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento al fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo.

2.8 CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO FINANCIERO

Para evaluar el Plan de Mejoramiento, la Contraloría Municipal de Armenia ha analizado las acciones de mejora de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA vigencia 2022, incluyendo las denuncias.

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, ha realizado el respectivo seguimiento a los procesos que venían como acciones de mejora de auditorías anteriores, llevando a cabo los soportes como actas y seguimientos trimestrales.

Por lo anterior, el Plan de Mejoramiento con corte a 31 de diciembre de 2022, reportado a la Contraloría Municipal de Armenia, comprende (2) acciones de mejora cerradas, a las cuales se les efectuó el seguimiento correspondiente, obteniendo como resultado que las acciones de mejoramiento implementadas por la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, cuentan con una calificación de **100** sobre **100 CUMPLE** (ya que es mayor o igual a 80 puntos); en consecuencia, se observa cumplimiento de la Resolución No.232 de 14 de diciembre de 2020, expedida por la Contraloría Municipal de Armenia, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Cuadro No.10
Resultado de la evaluación del Plan de Mejoramiento

RESULTADO EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO			
VARIABLES A EVALUAR	**Calificación Parcial**	**Ponderación**	**Puntaje Atribuido**
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	100,0	0,20	20,0
Efectividad de las acciones	100,0	0,80	80,0
CUMPLIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO		**1,00**	**100,00**
Concepto a emitir cumplimiento Plan de Mejoramiento		**Cumple**	

Fuente: Papel de trabajo Excel PT 03-PF Evaluación plan de mejoramiento. Elaborado por ente de control.

Como resultado de la evaluación al Plan de Mejoramiento de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, se tiene una calificación parcial de cumplimiento del 100% y una calificación parcial de efectividad de las acciones de un 100% por lo que la calificación general también es del 100%, por lo tanto, el concepto a emitir al cumplimiento Plan de Mejoramiento es **CUMPLE**.

Efectividad

La Efectividad del Plan de Mejoramiento obtuvo una calificación de 100%; lo que quiere decir que las acciones emprendidas por la Administración para subsanar las causas de los hallazgos señalados por la Contraloría Municipal de Armenia fueron efectivas; es preciso señalar que el concepto sobre la efectividad de las acciones de mejoramiento se da guardando coherencia con el alcance de la auditoría propuesta, es decir desde la fecha de suscripción de la acción hasta diciembre 31 de 2022.

Conforme a lo anterior, el ente de control evaluó y constató que el cumplimiento del Plan de Mejoramiento y la efectividad de las acciones tuvieron una calificación general de 100% de las dos (2) acciones cerradas para la vigencia 2022; cumpliendo su CONFORMIDAD de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución No.232 de 14 de diciembre de 2020, que establece los lineamientos y directrices para la formulación de planes de mejoramiento con la Contraloría Municipal de Armenia; estableciendo en el Artículo No.5 la formulación de los mismos así: *"El responsable señalado en el artículo 3º de la presente resolución, deberá definir la causa que originó el hallazgo de auditoría, la(s) acción (es), el indicador de cumplimiento. la meta, el (las) área (s) responsables (s) de ejecutarla (s) y fecha de terminación establecida, previsto en el formato de plan de mejoramiento, el cuál debe ser firmado por el representante legal de la entidad o quien hace sus veces"*; ello en razón a haberse comprobado que las acciones

propuestas por el sujeto de control en los dos (2) hallazgos fueron cumplidas al 100%. Dicho lo anterior, se concluye que para los hallazgos donde la acción de mejora se cumple es porque se eliminó la causa raíz, por lo tanto, fue realizable, medible y su cumplimiento contribuyó a la mejora de su objeto misional, así como propició el mejoramiento de la gestión institucional de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA.

2.9 CONCEPTO SOBRE LA RENDICIÓN DE LA CUENTA

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, rindió la cuenta de la Vigencia 2022 dentro de los términos establecidos por la Contraloría Municipal de Armenia, **Resolución 251 del 03 de diciembre de 2022** *"Por medio de la cual se reglamenta el sistema de rendición de cuentas y presentación de informes de los sujetos y puntos de control de la Contraloría Municipal de Armenia".*

Una vez verificados los documentos que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas a través de la variable de oportunidad (Fase de planeación), suficiencia y calidad (Fase de ejecución) evaluadas, se emite un concepto **Favorable** de acuerdo, con una calificación de **95.1** sobre **100** puntos, por lo que la entidad FOMVIVIENDA ha cumplido con lo establecido en la rendición de la cuenta dentro del plazo límite, reflejando los resultados de la siguiente manera:

Imagen No.02
Calificación oportunidad, suficiencia y calidad de la rendición.

RENDICIÓN Y REVISIÓN DE LA CUENTA			
VARIABLES	**CALIFICACIÓN PARCIAL**	**PONDERADO**	**PUNTAJE ATRIBUIDO**
Oportunidad en la rendición de la cuenta	100,0	0,1	10,00
Suficiencia (diligenciamiento total de formatos y anexos)	85,3	0,3	25,60
Calidad (veracidad)	99,1	0,6	59,48
CUMPLIMIENTO EN RENDICIÓN Y REVISIÓN DE LA CUENTA			**95,1**
Concepto rendición de cuenta a emitir			**Favorable**

Fuente: Papel de trabajo Excel PT 26-AF evaluación de rendición de la cuenta. Elaborado por ente de control.

Cuadro No.11
Rangos de calificación para el concepto de gestión

RANGOS DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO DE GESTIÓN	
Rango	**Concepto**
80 o más puntos	**Favorable**
Menos de 80 puntos	**Desfavorable**

Fuente: Papel de trabajo Excel PT 26-AF evaluación de rendición de la cuenta FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

Por lo tanto, se concluye que la entidad FOMVIVIENDA suministró la información necesaria por la Resolución No.251 de 2022, por concepto de Rendición de la Cuenta sobre la vigencia 2022 en el SIA Contraloría de forma oportuna, suficiente y con calidad.

2.10 FENECIMIENTO DE LA CUENTA FISCAL

La Contraloría Municipal de Armenia, como resultado de la auditoría adelantada, **Fenece** la cuenta rendida por la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA de la vigencia fiscal 2022, como resultado de la opinión financiera limpia o sin salvedades, la opinión presupuestal limpia o sin salvedades y el concepto sobre la gestión favorable, y este último concepto sobre la gestión de inversión y gasto fue con base en la muestra de contratos seleccionados y celebrados con recursos propios de la entidad; lo que arrojó una calificación consolidada de **100** puntos; como se observa en el siguiente cuadro:

Cuadro No.12
Calificación de la Gestión fiscal integral

MACROPROCESO		PROCESO		PONDERACIÓN	PRINCIPIOS DE LA GESTIÓN FISCAL			CALIFICACIÓN POR PROCESO		CONCEPTO/ OPINION
					EFICACIA	EFICIENCIA	ECONOMÍA			
GESTIÓN PRESUPUESTAL	**60 %**	GESTIÓN PRESUPUESTAL	EJECUCIÓN DE INGRESOS	25%	100.0 %			25.0 %	**30.0%**	**OPINION PRESUPUESTAL** **Limpia o sin salvedade**

MACROPROCESO		PROCESO		PONDERACIÓN	PRINCIPIOS DE LA GESTIÓN FISCAL			CALIFICACIÓN POR PROCESO		CONCEPTO/ OPINION
			EJECUCIÓN DE GASTOS	25%	100.0 %			25.0 %		s
		GESTIÓN DE LA INVERSIÓN Y DEL GASTO	GESTIÓN DE PLAN ESTRATEGICO CORPORATIVO O INSTITUCIONAL	0%					30. 0%	CONCEPTO GESTIÓN INVERSIÓN Y GASTO
			GESTIÓN CONTRACTUAL	50%	100.0 %		100.0%	50.0 %		Favorable
		TOTALMACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL		**100%**	**100.0 %**		**100.0%**	**100. 0%**	**60.0%**	
GESTIÓN FINANCIERA	**40 %**	ESTADOS FINANCIEROS		100%	100.0 %			100. 0%	**40. 0%**	**OPINION ESTADOS FINANCIEROS**
										Limpia o sin salvedades
		TOTAL MACROPROCESO GESTIÓN FINANCIERA		**100%**	**100.0 %**			**100. 0%**	**40.0%**	
TOTAL PONDERADO	**10 0%**	**TOTALES**			**88.6%**		**100.0%**		**100.0%**	
		CONCEPTO DE GESTIÓN			**EFICAZ**		**ECONÓMICA**			
		FENECIMIENTO							**SE FENECE**	

Fuente: Papel de Trabajo PT 12-AF Matriz evaluación gestión fiscal empresas.

2.11 FIDUCIAS Y PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Al solicitar la información requerida por el ente de control a la empresa auditada, se da respuesta de la siguiente manera:

De acuerdo al asunto de la referencia, nos permitimos dar respuesta a lo requerido en desarrollo de la Auditoría financiera y de Gestión 2022 en la entidad:

La información requerida acerca de las fiducias con las que la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, y que tiene relación en la actualidad se encuentra en las siguientes tablas:

Cuadro No.13

PREGUNTA	RESPUESTA
PROYECTO	**PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ**
ENTIDAD FIDUCIANTE	EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA
FIDUCIARIA	ALIANZA FIDUCIARIA
CLASE DE NEGOCIO FIDUCIARIO O FIDUCIA	VER OBSERVACION 2
SALDO A LA FECHA DE CORTE	VER OBSERVACION 3
NATURALEZA DE LOS RECURSOS	MUNICIPAL (VER OBSERVACION 4)
TIPO DE GASTO	INVERSION
TIPO DE ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	BIENES INMUEBLES (VER OBSERVACION 1)
DESTINACION DE LOS RECURSOS	VER OBSERVACION 3
OBSERVACIONES	1. EN EL TIPO DE ACTIVOS FIDEICOMITIVOS SE TRATA DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTA EL PROYECTO DE VIVIENDA
	2. FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIOS
	3. LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA NO ENTREGA RECURSOS PARA ADMINISTRAR A LA FIDUCIA, SE HACE ENTREGA DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTA EL PROYECTO DE VIVIENDA.
	4. SE HABLA DE RECURSOS REFIRIENDOSE AL AVALUO DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTO EL PROYECTO DE VIVIENDA

Fuente: Información enviada en las respuestas de FOMVIVIENDA.

Cuadro No.14

PREGUNTA	RESPUESTA
PROYECTO	**PROYECTO VIS 2ª ETAPA, MANZANA 40 BARRIO LA PATRIA**
ENTIDAD FIDUCIANTE	EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA
FIDUCIARIA	FIDUCIARIA CENTRAL
CLASE DE NEGOCIO FIDUCIARIO O FIDUCIA	VER OBSERVACION 2

PREGUNTA	RESPUESTA
SALDO A LA FECHA DE CORTE	VER OBSERVACION 3
NATURALEZA DE LOS RECURSOS	MUNICIPAL (VER OBSERVACION 4)
TIPO DE GASTO	INVERSION
TIPO DE ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	BIENES INMUEBLES (VER OBSERVACION 1)
DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS	VER OBSERVACION 3
OBSERVACIONES	1. EN EL TIPO DE ACTIVOS FIDEICOMITIVOS SE TRATA DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTA EL PROYECTO DE VIVIENDA
	2. FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIOS
	3. LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA NO ENTREGA RECURSOS PARA ADMINISTRAR A LA FIDUCIA, SE HACE ENTREGA DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTA EL PROYECTO DE VIVIENDA.
	4. SE HABLA DE RECURSOS REFIRIENDOSE AL AVALUO DEL LOTE EN EL QUE SE EJECUTO EL PROYECTO DE VIVIENDA.

Fuente: Información enviada en las respuestas de FOMVIVIENDA.

2.13 HALLAZGOS DE AUDITORÍA

En el desarrollo de la presente auditoría sobre el macroproceso presupuestal, la gestión de la inversión y el gasto, el control fiscal interno, el plan de mejoramiento, la rendición de la cuenta; entre otros, se establecieron cuatro **(4) hallazgos** administrativos, una con presunta incidencia fiscal y disciplinaria y otra con presunta incidencia penal como se relacionan a continuación:

Cuadro No.15
Resultado Consolidado de hallazgos

Tipo de Hallazgos	Cantidad	Valor en pesos ($)
1. Administrativos (total)	**4**	
2. Disciplinarios	1	
3. Penales	1	
4. Fiscales	1	**1.271.228.444,52**
5. Sancionatorios	0	

Fuente: Consolidado de papeles de trabajo auditoría.

2.14 DENUNCIAS FISCALES

No se incorporaron denuncias de tipo fiscal al proceso de auditoría financiera por parte de los ciudadanos.

2.15 ELABORACIÓN Y/O AJUSTE DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

Una vez surtido el derecho de contradicción a las observaciones planteadas en el informe preliminar quedaron en firme los hallazgo de auditoria por lo que FOMVIVIENDA deberá elaborar plan de mejoramiento, el cual deberá remitirse a este órgano de control, dentro de **los quince (15) días hábiles** siguientes al recibo del informe, de acuerdo con las resoluciones No.232 de 2020 y Resolución No.111 de 2021.

La Contraloría Municipal de Armenia evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por las entidades para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la Resolución Interna No.232 del 14 de diciembre de 2020 "*Por medio de la cual se adopta la metodología para la suscripción y seguimiento de los planes de mejoramiento suscritos por los sujetos y puntos de control de la Contraloría Municipal de Armenia".*

Armenia, noviembre de 2023

Atentamente,

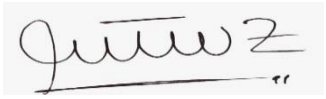
_____

YULY ALEJANDRA ZAMBRANO ARIAS
Directora de Vigilancia Fiscal y Control de Resultados
Supervisora auditoría

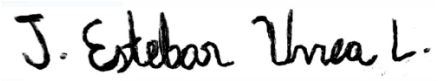
_____

ALEXANDER RIVERA SALGADO
Auditor Líder

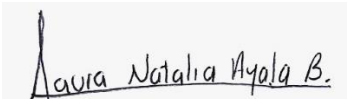
MONICA CECILIA ARANGO GARZÓN
Auditora



JOSÉ ESTIVEN FERNÁNDEZ TRUJILLO
Auditor



JUAN ESTEBAN URREA LÓPEZ
Auditor



LAURA NATALIA AYALA BAQUERO
Auditora

JENNY MARCELA LEYTON SUÁREZ
Auditora

3. MUESTRA DE AUDITORÍA DE CONTRATACIÓN

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA - FOMVIVIENDA, reportó en el SIA Observa en la fecha de consulta, desde 2022/01/01 hasta 2022/12/31, el total de sesenta y cuatro **(64)** contratos celebrados en la vigencia 2022 por valor de **$ 884.688.486,00.**

En este orden, y considerando que se identifican **64** contratos con recursos propios, se determinó una muestra según el memorando de asignación del 100% de la cantidad, lo cual significa **64** contratos para evaluar, utilizando como herramienta la matriz de legalidad contractual denominada Papel de trabajo **AE-Lista Chequeo Legalidad Contractual V1**.

Adicionalmente, se eligieron de estos **64** contratos una muestra, donde se aplicó la herramienta denominada aplicativo de muestreo, arrojando un resultado de veintiocho **(28)** contratos para revisar en detalle y registrar utilizando la herramienta Papel de Trabajo PT 12-AF Matriz de evaluación gestión fiscal territoriales V.2.1, hoja GESTIÓN CONTRACTUAL_PUBLICAS; y con base en el resultado de su evaluación se generó el concepto de gestión e inversión del gasto público en el presente informe.

De la muestra seleccionada, se verificó el cumplimiento de los principios generales de economía y eficacia. De igual forma, se verificó el cumplimiento de los estudios previos acorde a los requisitos de ley, tales como: los análisis de necesidades técnicas, presupuestales, jurídicas, de conveniencia, de la modalidad de contratación, de las cualidades a cumplir y de la justificación del valor de la contratación, entre otros. A continuación, se presenta la contratación rendida, la cual fue objeto de la muestra de contratación:

Cuadro No.16
Contratación celebrada 2022 y Muestra Final Auditada

TIPO DE CONTRATO	TAMAÑO DE LA POBLACIÓN	VALOR TOTAL DE LA CONTRATACIÓN	MUESTRA AL DETALLE	VALOR TOTAL DE LA MUESTRA AL DETALLE
OBRA	1	405.712.824,00	1	405.712.824,00
COMPRAVENTA	2	2.490.000,00	2	2.490.000,00
INTERVENTORÍA	1	36.236.812,00	1	36.236.812,00
ATÍPICOS	0	0,00	0	0,00

TIPO DE CONTRATO	TAMAÑO DE LA POBLACIÓN	VALOR TOTAL DE LA CONTRATACIÓN	MUESTRA AL DETALLE	VALOR TOTAL DE LA MUESTRA AL DETALLE
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	54	412.862.250,00	21	210.316.650,00
SUMINISTROS	1	2.000.000,00	0	0,00
TÍPICOS	0	0,00	0	0,00
APOYO A LA GESTIÓN	5	25.386.600,00	3	15.813.300,00
TOTAL	**64**	**$ 884.688.486,00**	**28**	**$ 670.569.586,00**

Fuente: SIA Observa – Elaborado por ente de control.

Se anexa a este informe la tabla denominada **Control a la Contratación**, la cual contiene la contratación rendida que fue objeto de la muestra de auditoría.

4. ATENCIÓN A DENUNCIAS FISCALES

No fueron incorporadas denuncias fiscales a la Auditoría Financiera y de Gestión a la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, vigencia fiscal 2022, relacionadas con el tema a auditar.

5. RELACIÓN DE HALLAZGOS

5.1 MACROPROCESO FINANCIERO

Hallazgo Administrativo No.1: Por inconsistencia en la presentación de Estado de Resultados en la vigencia 2022**.**

Condición:

De acuerdo con el análisis a los estados financieros de la vigencia 2022 de la empresa FOMVIVIENDA, tomando como base la Resolución 414 del 2014, que trata del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público, y de acuerdo a las pruebas analíticas con respecto a la estructura de la presentación del Estado de Resultados de la vigencia 2022 de la entidad, se evidencia una inexactitud en la presentación de los ingresos operacionales y no operacionales, los cuales afectan directamente el resultado del excedente o déficit operacional de la empresa, como se puede evidenciar en los cuadros siguientes, donde se muestra el Estado Resultados presentado por la empresa auditada FOMVIVIENDA y el Estado de Resultados elaborado por el equipo auditor; con el fin de ilustrar el asunto.

Cuadro No.17
Estado de Resultados Comparativo vigencias 2021-2022
(Rendido por la entidad)

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FOMVIVIENDA			
CONCEPTO	**2021**	**2022**	**VALOR DE LA VARIACIÓN**
INGRESOS OPERACIONALES	**1.896.735.504**	**2.108.586.393**	**211.850.889**
TRANSFERENCIAS	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**
Otras transferencias	1.564.499.996	2.081.735.000	517.235.004
GASTOS OPERACIONALES	**1.081.717.680**	**900.674.446**	**-181.043.234**
ADMINISTRACION	**862.947.011**	**882.830.238**	**19.883.227**
Sueldos y salarios	334.163.374	328.235.437	-5.927.937
Contribuciones imputadas	-	3.266.348	3.266.348
Contribuciones efectivas	72.925.022	70.620.235	-2.304.787
Aportes sobre la nómina	6.354.474	6.842.900	488.426
Prestaciones sociales	164.320.895	170.175.160	5.854.265
Gasto de personal diversos	130.589.926	4.000.000	-126.589.926

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FOMVIVIENDA			
CONCEPTO	**2021**	**2022**	**VALOR DE LA VARIACIÓN**
Generales	148.083.024	288.392.573	140.309.549
Impuestos, contribuciones y tasas	6.510.296	11.297.585	4.787.289
DE VENTAS	**-**	**-**	**-**
Generales	-	-	-
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	**21.106.992**	**17.844.208**	**- 3.262.784**
Provisión para contingencias	-	-	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	21.106.992	17.844.208	- 3.262.784
Amortización de activos intangibles	-	-	-
Provisión, litigios y demandas	-	-	-
GASTO PÚBLICO SOCIAL	**197.663.677**	**-**	**- 197.663.677**
Subsidios asignados	197.663.677	-	- 197.663.677
DE ACTIVIDADES Y/O SERVICIOS ESPECIALIZADOS	**-**	**-**	**-**
Administración de la Seguridad Social en salud	-	-	-
EXCEDENTE (DÉFICIT) OPERACIONAL	**815.017.824**	**1.207.911.947**	**392.894.123**
INGRESOS NO OPERACIONALES	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**
OTROS INGRESOS	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**
Financieros	521.673	390.425	- 131.248
Ingresos diversos	331.713.835	26.460.968	- 305.252.867
Ganancias por la aplicación del Método de Participación Patrimonial de Inversiones en Asociadas	-	-	-
OTROS GASTOS	**328.204.485**	**151.122**	**- 328.053.363**
Financieros	396.624	151.122	- 245.502
Gastos diversos	327.807.861	-	- 327.807.861
COSTO DE VENTAS DE OPERACIÓN	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**
Bienes Producidos	752.529.584	1.164.413.300	411.883.716
UTILIDAD DEL	**- 265.716.245**	**43.347.525**	**309.063.770**

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FOMVIVIENDA			
CONCEPTO	**2021**	**2022**	**VALOR DE LA VARIACIÓN**
EJERCICIO			

Fuente: Información suministrada por la entidad auditada FOMVIVIENDA.

Cuadro No.18
Estado de Resultados Comparativo FOMVIVIENDA vigencias 2021-2022
(Construido por el ente de control)

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FOMVIVIENDA			
CONCEPTO	**2021**	**2022**	**VALOR DE LA VARIACIÓN**
INGRESOS OPERACIONALES	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**
TRANSFERENCIAS	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**
Otras transferencias	1.564.499.996	2.081.735.000	517.235.004
GASTOS OPERACIONALES	**1.081.717.680**	**900.674.446**	**- 181.043.234**
ADMINISTRACIÓN	**862.947.011**	**882.830.238**	**19.883.227**
Sueldos y salarios	334.163.374	328.235.437	- 5.927.937
Contribuciones imputadas	-	3.266.348	3.266.348
Contribuciones efectivas	72.925.022	70.620.235	- 2.304.787
Aportes sobre la nómina	6.354.474	6.842.900	488.426
Prestaciones sociales	164.320.895	170.175.160	5.854.265
Gasto de personal diversos	130.589.926	4.000.000	- 126.589.926
Generales	148.083.024	288.392.573	140.309.549
Impuestos, contribuciones y tasas	6.510.296	11.297.585	4.787.289
DE VENTAS	**-**	**-**	**-**
Generales	-	-	-
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	**21.106.992**	**17.844.208**	**- 3.262.784**
Provisión para contingencias	-	-	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	21.106.992	17.844.208	- 3.262.784
Amortización de activos intangibles	-	-	-
Provisión, litigios y demandas	-	-	-
GASTO PÚBLICO SOCIAL	**197.663.677**	**-**	**- 197.663.677**

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FOMVIVIENDA			
CONCEPTO	**2021**	**2022**	**VALOR DE LA VARIACIÓN**
Subsidios asignados	197.663.677	-	- 197.663.677
DE ACTIVIDADES Y/O SERVICIOS ESPECIALIZADOS	**-**	**-**	**-**
Administración de la Seguridad Social en salud	-	-	-
EXCEDENTE (DÉFICIT) OPERACIONAL	**482.782.316**	**1.181.060.554**	**698.278.238**
			-
INGRESOS NO OPERACIONALES	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**
OTROS INGRESOS	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**
Financieros	521.673	390.425	- 131.248
Ingresos diversos	331.713.835	26.460.968	- 305.252.867
Ganancias por la aplicación del Método de Participación Patrimonial de Inversiones en Asociadas	-	-	-
OTROS GASTOS	**328.204.485**	**151.122**	**- 328.053.363**
Financieros	396.624	151.122	- 245.502
Gastos diversos	327.807.861	-	- 327.807.861
COSTO DE VENTAS DE OPERACIÓN	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**
Bienes producidos	752.529.584	1.164.413.300	411.883.716
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**- 265.716.245**	**43.347.525**	**309.063.770**

Fuente: Información realizada por el ente de control.

La inexactitud consistió en la vigencia 2022, en el que los ingresos no operacionales, que sumaron $26.851.393, fueron agregados en los ingresos operacionales, que sumaban $2.081.735.000, dando como resultado un mayor valor por ingresos operacionales de $2.108.586.393, afectando en el mismo valor el resultado del excedente o déficit operacional, mas no afectó el resultado del ejercicio.

Según la teoría contable, los ingresos operacionales se refieren a los ingresos generados por las actividades principales de la empresa, es decir, aquellas relacionadas directamente con su objeto social o misión, y que son fundamentales para el funcionamiento y sostenibilidad financiera de la empresa; por otro lado, los ingresos no operacionales son aquellos que no

están directamente relacionados con la actividad principal de la empresa y no forman parte de la actividad económica regular de la empresa.

Es de destacar dos cosas, la primera es que esta inexactitud en la presentación del Estado de Resultados también se ha evidenciado en la vigencia 2021, y la segunda es que en el cuestionario realizado en campo por el ente de control a la empresa auditada FOMVIVIENDA el día 27 de septiembre de 2023, con respuesta a la presentación del Estado de Resultados, la entidad respondió el día 03 de octubre de 2023 lo siguiente: "*La empresa informa que por error humano se sumaron los ingresos no operacionales dentro del total de los ingresos operacionales, pero a pesar de este error, la Utilidad que arroja el Estado de Resultado es ajustada a la realidad porque este valor no está sumando doblemente en el momento de calcular la utilidad del ejercicio".*

Fuente de Criterio: (Norma general)

La Resolución 414 del 2014 de la Contaduría General de la Nación, "Por el cual se incorporan en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable para algunas empresas sujetas a su ámbito y se dictan otras disposiciones" y las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos del marco normativo para empresas que no cotizan en el mercado de valores, y que no captan ni administran ahorro del público.

Criterio: (Norma especifica)

De acuerdo a las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos del marco normativo para empresas que no cotizan en el mercado de valores, y que no captan ni administran ahorro del público; de la Resolución 414 del 2014 de la Contaduría General de la Nación, en el capítulo VI "Normas para la presentación de estados financieros y revelaciones", numeral 1 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS y el ítem 1.3.3.2 Información a presentar en la sección del resultado del periodo donde se especifica la clasificación de las cuentas en el literal a) ingresos de actividades ordinarias y literal f) ingresos y gastos financieros,

De acuerdo a lo anterior y a las contables, se concluye que se deben presentar los ingresos operacionales y los no operacionales de Estado de Resultados en forma separada y no deben sumarse o acumularse.

Causa:

- Falta de cuidado y control en la elaboración de la información financiera, lo que demuestra falencia en el control interno de la organización y desconocimiento de las normas de presentación de estados financieros, en cuanto a la presentación y comparabilidad de las cifras que se van a presentar.

- Falta de capacitación del personal para el buen desempeño e interpretación de la información financiera.

Efecto:

- La inexactitud en la presentación del Estado de Resultados, no permite que la empresa pueda medir y analizar distintos parámetros, así como brindar un panorama completo para determinar su rentabilidad actual, con el fin de medir el desempeño operativo de la empresa en un periodo determinado.

- Esta inconsistencia en las cifras de los estados financieros se considera un incumplimiento a las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos aplicables a FOMVIVIENDA, con el fundamento de que los estados financieros deben ser entendibles, inclusive para terceros, y aunque no afecta el resultado del ejercicio, si afecta el valor de los ingresos operacionales y no operacionales.

Respuesta de la entidad

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, en su contradicción, ha manifestado lo siguiente:

“Al respecto nos permitimos informar que la inconsistencia observada, corresponde a error en sumas aritméticas en la presentación del estado financiero sin incidencia en el valor final del mismo, así como, que en los estados financieros presentados por la vigencia 2023 siguiente a la vigencia objeto de auditoria, se encuentra subsanada la observación conforme a evidencias que se adjuntan "Estados Financieros de abril, mayo y junio de 2023" seis (6) folios)”.

Análisis de respuesta Conclusión del ente de control:

De acuerdo a la contradicción presentada por FOMVIVIENDA, el sujeto de control ACEPTA la observación No.1 presentada en el informe preliminar,

manifestando que "…*corresponde a error en sumas aritméticas en la presentación del estado financiero sin incidencia en el valor final del mismo…"* y que en los estados financieros de la presente vigencia han subsanado esta situación presentada en el 2023.

Conforme a la argumentación antes planteada, la Contraloría Municipal de Armenia confirma la observación como hallazgo administrativo, con el fin de que queden oficializadas las acciones de mejora sobre las inconsistencias encontradas en esta auditoria en el plan de mejora del sujeto de control.

5.2 MACROPROCESO PRESUPUESTAL

No se presentaron hallazgos en el macroproceso presupuestal.

5.3 GESTIÓN EN LA INVERSION Y EL GASTO

No se presentaron hallazgos la gestión de la inversión y el gasto.

5.4 OTROS ASPECTOS EVALUADOS ENCONTRADOS EN LA AUDITORÍA

Hallazgo Administrativo No.02: Manual de contratación desactualizado.

Condición:

Realizada la auditoría financiara y de gestión de la empresa FOMVIVIENDA para la vigencia 2022, dentro de la fase de ejecución, en la revisión de la muestra de contratación y el manual de contratación de la entidad, se observa que este documento, que representa la carta de navegación de contratación, se encuentra desactualizado, pues su creación data desde el 28 de febrero del 2013, implicando así un riesgo en el proceso de gestión de la contratación en la entidad auditada, dado que en el artículo 33 del propio manual de contracción donde de manera textual dice; "PERFECCIONAMIENTO EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Los contratos que celebre la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia - FOMVIVIENDA se entenderán perfeccionados con el acuerdo de voluntades sobre el objeto entre las partes y que se eleven a escrito"; sin embargo, a partir del 28 de julio de 2022, bajo la Circular 002 de 2022 de Colombia Compra Eficiente, se obliga a todas las entidades públicas del Estado a aplicar SECOP II, la cual la aceptación del contrato se realiza con firma digital; también se citan algunas normas que ya se encuentran derogadas como lo es el Decreto 777 de 1992, derogado por el Decreto 92 del 2012 art 11, el Decreto 1403 de

1992, el Decreto 734 de 2012 y el Decreto 1510 del 2013. Dicha desactualización genera incertidumbre en el marco jurídico y los procesos de contratación que adelanta la entidad, además de verse inmersa en posibles fallas en el servicio, que tendrá consecuencias en el correcto cumplimiento de las tareas asignadas del Plan de Desarrollo del Municipio y en el desarrollo de su misión.

Fuente de Criterio:

- Ley 2195 de 2022.
- Circular 002 del 2022 de Colombia Compra Eficiente.
- Decreto 1499 del 2017. *Por medio del cual se modifica el Decreto 1083 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Función Pública, en lo relacionado con el Sistema de Gestión establecido en el artículo 133 de la Ley 1753 de 2015.*

Criterio:

- Ley 2195 de 2022. Por objeto adoptar disposiciones tendientes a prevenir los actos de corrupción, a reforzar la articulación y coordinación de las entidades del Estado y a recuperar los daños ocasionados por dichos actos, con el fin de asegurar y promover la cultura de la legalidad e integridad, así como recuperar la confianza ciudadana y el respeto por lo público.
- Circular 002 del 2022. Obligatoriedad en el uso de la plataforma SECOP ll para la vigencia 2022; donde a partir del 28 de julio del 2022, todas las entidades públicas del estado deben de aplicar el SECOP ll, Decreto 1082 de 2015 dispone: "Las Entidades Estatales deben contar con un manual de contratación, el cual debe cumplir con los lineamientos que para el efecto señale Colombia Compra Eficiente.
- Decreto 1082 de 2015. **ARTÍCULO 1.2.1.1.** *Unidad Administrativa Especial Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente.* La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente- es una entidad descentralizada de la Rama Ejecutiva del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, adscrita al Departamento Nacional de Planeación. Como ente rector, tiene como objetivo desarrollar e impulsar políticas públicas y herramientas, orientadas a la organización y articulación, de los partícipes en los procesos de compras y contratación pública con el fin de lograr una mayor eficiencia, transparencia y optimización de los recursos del Estado.
- Decreto 1499 del 2017. “Por medio del cual se modifica el Decreto 1083 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Función

Pública, en lo relacionado con el Sistema de Gestión establecido en el artículo 133 de la Ley 1753 de 2015”

Causa:

- **Cambios en la legislación**: Las leyes y regulaciones relacionadas con la contratación pública pueden cambiar con el tiempo. Si la empresa no está al tanto de estos cambios o no los incorpora en su manual de contratación, este queda desactualizado.
- **Falta de supervisión o control interno**: Si no hay un sistema efectivo de supervisión o control interno en la empresa, es posible que no se detecten las desactualizaciones en el manual de contratación y otros procesos. Esto puede deberse a una falta de seguimiento o revisión periódica de los procedimientos de la entidad como el de la gestión de contratación.
- **Falta de conciencia o prioridad**: La empresa puede no considerar la actualización del manual de contratación como una prioridad o puede no ser consciente de la importancia de mantenerlo actualizado. Esto puede deberse a una falta de comprensión de los riesgos y la transparencia, asociados con un manual desactualizado y la falta de visión de negocios.

Efecto:

- Un manual de contratación desactualizado puede llevar a que la empresa o entidad no cumpla con las regulaciones y leyes vigentes en materia de contratación pública y comercial.

- La generación de confusión y falta de claridad en los procesos de contratación. Esto puede llevar a retrasos, errores y falta de eficiencia en la gestión de contratos, lo que a su vez puede afectar la productividad, el rendimiento y acometividad de la empresa.

- Se puede generar prácticas corruptas y favoritismos en los procesos de contratación. La falta de transparencia y claridad en los procedimientos puede facilitar la manipulación de los contratos en beneficio de ciertos individuos o empresas, lo que socava la integridad y la reputación de la empresa.

- La pérdida de oportunidades de negocio y de contratación. Esto se debe a que las empresas que cumplen con los requisitos y las regulaciones actualizadas tienen más posibilidades de ser seleccionadas para proyectos y contratos, mientras que las empresas con manuales desactualizados pueden ser descartadas o consideradas menos confiables.

- También puede tener consecuencias negativas, como el incumplimiento de regulaciones, ineficiencia en los procesos de contratación y verse inmerso en posibles errores y sanciones de los entes reguladores y de control.

Respuesta de la entidad

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, en su contradicción, ha manifestado lo siguiente:

"No obstante, al quedar esta observación en el informe final de la auditoría realizada, se encuentra contemplada la actualización de este manual y socializada la iniciativa en reunión de Junta Directiva de noviembre 21 del presente año, según acta en proyección de sesión extraordinaria No. 006 de la fecha".

Análisis de respuesta Conclusión del ente de control:

De acuerdo a la contradicción presentada por FOMVIVIENDA, el sujeto de control ACEPTA la observación No.2 manifestando que "…*se encuentra contemplada la actualización de este manual …".*

En virtud de lo anterior, se decide y por parte del ente de control, confirmar la observación como hallazgo administrativo, con el fin de que el sujeto de control levante el respectivo plan de mejora y proceda a la actualización del manual de contratación.

Hallazgo Administrativo No.03, con presunta incidencia fiscal y disciplinaria: Cancelación de reparaciones y/o mejoras por parte de FOMVIVIENDA en el proyecto denominado "Parque Residencial Cisneros" construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No.01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento del fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo.

Condición: (Situación encontrada):

El proyecto de vivienda denominado "Parque Residencial Cisneros" fue construido por la entidad FOMVIVIENDA bajo los siguientes contratos:

CONTRATO DE OBRA NO.01 DE 2010: Con las siguientes condiciones:

OBJETO: Se compromete para con LA ENTIDAD a realizar por el sistema de precio global fijo y sin fórmula de reajuste la construcción del Proyecto Parque Residencial Cisneros de la Ciudad de Armenia, conformado por 260 apartamentos de interés prioritario distribuidos en 13 bloques". **VALOR DEL CONTRATO**: ($6.264.640.000.00). **PLAZO**: 12 meses contados a partir de la firma del acta de iniciación. **FORMA DE PAGO**. a) El ochenta por ciento (80%) del total del valor del contrato, por el sistema de avances de obra, de acuerdo con el cronograma de ejecución aprobado por la Interventoría, previa presentación de las respectivas actas de corte e informes de obra aprobados por la Interventoría del proyecto y de la respectiva factura. De acuerdo a la oferta del contratista en el proceso licitatorio, la entidad no girará anticipo al contratista, por lo cual éste deberá iniciar la obra con recursos propios y una vez se realicen actas de avance de obra, la entidad realizará los pagos correspondientes al avance real ejecutado. (El interventor no podrá autorizar avances sobre obras no ejecutadas o no terminadas sin el debido recibo a su total satisfacción). b) El veinte por ciento (20%) restante, previo recibo a satisfacción por parte del interventor y LA ENTIDAD y aprobación de la póliza de estabilidad de la obra constituida por el contratista y suscripción del acta de liquidación. **FECHA ACTA DE INICIO**: 01 Julio 2010. **INTERVENTOR:** Blanca Inés Álvarez López., **FECHA DE LIQUIDACIÓN**: 04 octubre 2013. **FECHA DE RECIBO A SATISFACCION:** 31 julio 2011. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN ADICIÓN No.1 AL CONTRATO DE OBRA:** 31 mayo 2011, **NUEVA FECHA DE TERMINACIÓN**: 19 julio 2011. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN ADICIÓN No.2:** 19 julio 2011, ADICIONA PLAZO DE EJECUCION HASTA EL 31 DE JULIO DE 2011,

CONTRATO DE INTERVENTORÍA No.01 DE 2010: Con las siguientes condiciones:

OBJETO: Se compromete para con el Fondo Municipal de Vivienda a realizar la Interventoría técnica, administrativa y de control presupuestal del contrato cuyo objeto es "Contratar por el sistema de precio global fijo y sin fórmula de reajuste la construcción del Proyecto Parque Residencial Cisneros de la Ciudad de Armenia, conformado por 260 apartamentos de interés prioritario distribuidos en 13 bloques**. VALOR DEL CONTRATO:** $174.895.128,00. **PLAZO:** 12 meses. **FORMA DE PAGO:** a) Mensualmente hasta completar el 90% del valor de la Interventoría, en 12 pagos mensuales iguales por valor cada uno de $13.117.134. b) El último pago equivalente al 10% del valor del contrato de Interventoría la suma de $17.489.520, se realizará una vez se haya liquidado el contrato y aprobado por parte del área Jurídica del Fondo Municipal de Vivienda la póliza de calidad de los servicios. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** Además de las que se desprendan de la naturaleza del contrato, las contenidas en la ley y las del pliego de condiciones, LA CONTRATISTA se obliga para con EL FONDO a:

1) Acatar la Constitución, la ley y demás normas pertinentes. 2) Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato. 3) De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y en concordancia con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, presentar a la suscripción del contrato y con cada factura o cuenta de cobro, constancia de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral; cumplimiento que verificará EL CONTRATANTE durante la ejecución y al momento de realizar la liquidación del contrato. 4) Indicar el número de una cuenta corriente o de ahorros en una entidad bancaria afiliada al S.A.P. (Sistema Automático de Pagos), en la cual se consignarán los pagos estipulados en este contrato, por parte del CONTRATANTE. 5) Cumplir con todas las obligaciones y actividades descritas en el pliego de condiciones definitivo y en el anexo técnico, y ejecutar el objeto del presente contrato, con el personal, equipos y demás especificaciones contenidas en el pliego de condiciones y la propuesta presentada por LA CONTRATISTA, documentos que hacen parte integral del presente contrato. 6) Pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones y similares, nacionales y municipales que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia. 7) La Contratista manifiesta de manera expresa su compromiso con el cumplimiento del Código de Buen Gobierno, adoptado mediante Acuerdo N°004 del 12 de junio de 2008 de la Junta Directiva, y el Código de Ética adoptado mediante la Resolución No 176 del 08 de Julio de 2008. PARÁGRAFO I: El incumplimiento de las normas establecidas en estos códigos será causal de terminación del Contrato. 8) La Contratista se compromete de manera voluntaria a contribuir con el mejoramiento continuo del Sistema de Gestión de la Calidad, bajo la norma NTC- GP -1000:2004 y el Modelo Estándar de Control Interno bajo la norma MECI 1000:2005 implementados en el Fondo Municipal de Vivienda y en consecuencia a dar cumplimiento a los manuales de procesos y procedimientos y demás reglamentos adoptados por la Entidad. 9) Contribuir con la elaboración y gestión de informes de Interventoría o avances de obra que requieran las entidades vinculadas al proyecto como FOMVIVIENDA, FONADE, Cajas de Compensación Familiar, Programa Presidencial "Pacto para la transparencia", y entes de control. 10) Las demás que se establezcan en el contrato y que se requieran a criterio del supervisor para la debida ejecución del mismo, teniendo en cuenta la naturaleza, el objeto, la propuesta presentada y el pliego de condiciones, documentos que forman parte integral del presente contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: LA CONTRATISTA será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la administración o a terceros. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA CONTRATISTA se reserva el derecho a solicitar en cualquier momento copia de las constancias de pago a los aportes, a que hace alusión el numeral tres (03) de la presente cláusula. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN:** 03 mayo 2010, **VALOR:** $174.895.128, **PLAZO:** 12 MESES. **FECHA DEL**

ACTA DE INICIO: 24 mayo 2003, **FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL:** 23 mayo 2010, **SUPERVISOR:** Sandra Aristizábal Escruceria, **FECHA DE LIQUIDACIÓN:** 21 octubre 2013, **SUSCRITA POR:** Diego Alejandro García Londoño (Gerente general de la época), **ADICIÓN No.1: FECHA DE SUSCRIPCIÓN**: 23 mayo 2011, **ADICIÓN EN TIEMPO**: 1 mes y 27 días, **FECHA DE TERMINACIÓN SEGÚN ADICIÓN**: 19 julio 2011. **ADICIÓN No.2: FECHA DE SUSCRIPCIÓN**: 19 julio 2011, **FECHA DE TERMINACIÓN SEGÚN ADICIÓN No.2:** 31 julio 2011, **ADICIÓN EN TIEMPO:** 12 días, **FECHA DE LIQUIDACIÓN:** 21 octubre 2013.

La construcción consistía en 13 bloque, con un total de 260 apartamentos y zonas comunes, conforme a los planos aprobados mediante la respectiva licencia de construcción y urbanismo.

A raíz de las deficiencias evidenciadas por los propietarios en la construcción del proyecto, estos instaurando en la Contraloría Municipal de Armenia en el año 2013, denuncia la cual fue recepcionada bajo la denominación D-013-103, e incluida en la auditoría regular con vigencia del 2013, realizada en el 2014, y conforme al seguimiento realizado en dicha auditoría, se construyó el hallazgo No.2, que en la Oficina de Responsabilidad Fiscal se identificó bajo la denominación: “Proceso de responsabilidad fiscal No.002 de 2016” cuya condición o situación encontrada se puede describir de la siguiente manera:

IV. DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

- Qué ocurrió? – (Hechos - Condición)

El Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia –Fomuvisora- hoy Empresa de Fomento de Vivienda Urbana de Armenia –FOMVIVIENDA- celebró contrato de obra No. 001 de 2010 con el Ingeniero IADER WILHELM BARRIOS HERNANDEZ, por valor de $6.264.640.000, con el fin de construir 260 apartamentos de interés prioritario del PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS de la ciudad de Armenia. En el expediente contractual, se observó que la Entidad, en los pliegos de condiciones definitivo efectuó el presupuesto

oficial en cuanto a cantidades de obra, valores unitarios y totales, donde estableció los valores de cada uno de los ítems o actividades del proyecto, como lo es el ítem de *"PISOS Y PAREDES"*, en el cual se relaciona los costos del alistado de piso, así:

ALISTADO DE PISO=0,04

APU: 18
UNIDAD: m2
CANTIDAD: 12.740,00
CANTIDAD POR APARTAMENTO: 49
VALOR UNITARIO: $17.232
% MATERIALES: 1
VALOR TOTAL: $219.535.680

Por otro lado, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA dentro de las especificaciones de infraestructura física y técnica, establecidos en el anexo técnico, el cual hace parte integral del contrato, determinó los siguientes puntos, que se consideran los más relevantes para el análisis del presente caso, así:

"ESPECIFICACIONES DE INFRAESTRUCTURA FISICA Y TECNICA (ANEXO TECNICO)

ESPECIFICACIONES DE ACABADO INTERNO DEL APARTAMENTO.

2.2.3. *PISOS*

A todo el apartamento se le realiza un alistado de piso para nivelarlo normalmente con un mortero de 4 cms de espesor, pero este nivel debe ser pasando los niveles de los cuatro apartamentos del mismo piso. Antes del mortero se debe verificar que se han instalado todas las tuberías requeridas.

5.1. ***ALISTADO DE PISO ESPESOR 4 cms: -Descripción-.***

Se entiende por alistado del piso la construcción del mortero piso, lo cual incluye limpieza, instalación del mortero y nivelación del piso con un espesor promedio de 4 cms. En los apartamentos donde se requiera un espesor mayor para la nivelación es el resultado de la mala nivelación de la losa de entrepiso, por tanto se considera a cargo del contratista este mayor espesor instalado.

Se incluyen todos los materiales y actividades que haya que realizar para tener un piso nivelado y acondicionado para la instalación de la cerámica respectiva o del acabado de piso en zonas comunes.

Se deben revisar los niveles de los cuatro apartamentos de cada piso y por tanto el del punto fijo escalera. Este mortero incluye la totalidad de los apartamentos, el punto fijo de acceso de escalera y las escaleras en su totalidad.

Se debe aplicar mortero 1:3.

Se debe tener especial cuidado de instalar y no dañar, golpear, forzar o perforar las acometidas y conexiones de gas antes de la colocación del mortero del piso, las cuales deberán quedar internas en el mortero".

Con lo anterior, se evidencia que FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA estableció unas actividades y los procedimientos de éstas, entre las cuales se puede observar que determinó un alistado de piso con el fin de nivelar el piso, explicando el procedimiento que debía seguir el contratista, para la elaboración de la actividad de pisos de los apartamentos y en la etapa precontractual no se evidencia cambio alguno de estas especificaciones técnicas.

A su vez, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA celebró el contrato de interventoría No. 001 del 3 de mayo de 2010, con la ingeniera BLANCA INÉS ÁLVAREZ LÓPEZ, con el objeto de hacer la interventoría al Contrato de Obra No. 001 de 2010.

Posterior a la entrega de la obra, fue radicada en la Oficina de Participación ciudadana de la Contraloria Municipal de Armenia, la Denuncia D-013-103, en la cual se mencionaba: "***Apartamentos con fallas estructurales***", *respecto al proyecto de vivienda de interés prioritario Conjunto Residencial Cisneros, construido por la administración del Fondo municipal de Vivienda de Armenia, proyecto el cual viene presentando fallas estructurales. Según denuncias de la comunidad varios habitantes se despertaron atemorizados esta semana cuando un estruendoso ruido interrumpió el sueño de quienes lo habitan y al observar que sucedía, vieron con asombro como varias baldosas de sus apartamentos se estaban desprendiendo sin razón alguna*".

La Contraloría Municipal de Armenia, incluyó esta denuncia dentro del desarrollo de la Auditoria Regular Vigencia 2013 que se adelanta a FOMVIVIENDA; con el fin de hacer el seguimiento respectivo a la misma. El equipo auditor, a través de su profesional de apoyo (Ingeniero Civil), luego de realizar las visitas de forma aleatoria a algunos de los apartamentos del Parque Residencial Cisneros y las demás acciones pertinentes al seguimiento, se evidenció que no se desarrolló la actividad de alistado de piso, pues las baldosas fueron instaladas directamente a la placa, omitiendo la elaboración del respectivo alistado de piso entre la placa y el piso.

Lo anterior fue ratificado al momento de confrontar el informe técnico del Arquitecto JOSE ARBEY SOTO GIRALDO de FOMVIVIENDA, quien el 27 de diciembre de 2013 manifestó lo siguiente:

- *"De acuerdo con la patología realizada las causas del deterioro de los pisos están directamente relacionadas con la mala ejecución de la técnica constructiva empleada, ya que las patologías indican que no se hizo un apropiado alistado del piso ya que se evidencia la falta de este, la falta de uniformidad de la superficie de apoyo y a la inadecuada utilización del puente de adherencia ya que se evidencia la poca área de contacto en los porcelanatos que se encontraron despegados".*

- *"Si hubiese realizado la práctica constructiva tal como lo recomendaba la especificación técnica entregada por el contratante o proveedor del producto difícilmente se hubieron obtenido los malos resultados actuales".*

..."

Así mismo, este Ente Control solicitó a FOMVIVIENDA informes donde se evidenciaran cambios autorizados por el interventor o por la Entidad en cantidades y en actividades de la obra; el suministro de los certificados de calidad de los materiales empleados en la instalación del piso, cemento, baldosas, pegamento de baldosa; los documentos en donde se pudiera evidenciar una autorización para la no instalación del alistado de piso y con qué tipo de obra se compenso la no inversión de estos recursos.

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia – FOMVIVIENDA -, mediante oficio expedido el dia 23 de abril de 2014, informó a esta Contraloria, que una vez revisado el expediente contractual del contrato de obra No. 001 de 2010 Conjunto Residencial Cisneros de la ciudad de Armenia, **NO SE ENCONTRABA EVIDENCIA ALGUNA DE:**

- Informe de cambios en las actividades de obra contratadas emitidas por la gerencia de la entidad o por el interventor.
- Certificados de calidad de los materiales empleados en la instalación de piso (cemento-baldosa-pegamento).
- Autorización emitida por la gerencia de la entidad para la no realización de la actividad "alistado de piso".
- Informe sobre obras realizadas en compensación por la no realización de la actividad "alistado de piso".

En el mismo anexo técnico del contrato, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA estableció unas condiciones generales, así:

"**CONDICIONES GENERALES DEL ANEXO TECNICO:**

- **ESPECIFICACIONES GENERALES Y PARTICULARES:** *"Todas las actividades que se ejecutan deben cumplir las especificaciones de construcción realizadas por el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia".*
- **CAMBIOS DE OBRA:** *"El interventor podrá ordenar cambios de obra dentro de la ejecución del contrato en las siguientes circunstancias: a) Para compensar, ítems deficitados por ítems en superávit, b) Para realizar, alguna obra necesaria y omitida, por ítems en superávit, c) Para mejorar alguna especificación, d) En otros eventos que a juicio del Fondo, se mejore la calidad del trabajo.*

- **FUNCIONES DEL INTERVENTOR:** Determinó unas funciones principales del interventor, tales como: *exigir el cumplimiento del contrato y de las especificaciones en todas sus partes, atender y resolver toda consulta sobre la correcta interpretación de los planos o especificaciones y sobre los errores u omisiones que se puedan contener; estudiar los cambios sustanciales que se consideren convenientes o necesarios en los planos y en las especificaciones y presentarlos a consideración del Fondo; decidir sobre los cambios sustanciales en los planos y en las especificaciones; aprobar o rechazar los materiales y sus procesos de elaboración, previo el examen de análisis o ensayo que fuere del caso y controlar constantemente la calidad de aquellos; controlar la corrección y precisión de obras defectuosas y si es del caso practicar una nueva inspección de las mismas; entre otras.*
- **CAMBIOS EN LOS PLANOS O ESPECIFICACIONES:** *El interventor podrá ordenar durante la ejecución, los cambios necesarios, tanto en los planos como en las especificaciones, previa consulta con los proyectistas y el Fondo de Vivienda".*

- En el punto 3.9 de las condiciones del contrato que hace parte del pliego de condiciones definitivo, se estableció la supervisión y control de ejecución del contrato por parte de FOMVIVIENDA, el cual señala: *"La supervisión del presente contrato será ejercida por la Gerente General o quien ésta designe, quien se encargará del seguimiento a la ejecución del contrato de manera que se garantice el cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales"*, diferente a la interventoría contratada establecida en el punto 3.6.1.4 de estas condiciones.

Es importante resaltar que la Entidad como supervisora ni las personas contratadas para prestar un apoyo a la misma, durante la ejecución del contrato de obra y quien autorizaba los cambios en los planos o especificaciones del mismo, no registra autorización del cambio de alguna de las especificaciones técnicas o alteraciones en los procedimientos establecidos inicialmente, especialmente algún cambio en la actividad del alistado de piso, como tampoco fue suministrado por la Entidad reporte escrito por parte de la interventora a la Entidad, de incumplimiento del contratista o cambios en la ejecución del contrato o de la compensación del valor de la actividad del alistado de piso en otra actividad del proyecto.

Por otro lado, luego de establecer que el alistado de piso no fue ejecutado por el contratista y que no se encontró autorización de cambio alguno en dicha actividad, se revisaron los pagos realizados al contratista, donde se evidenció que en algunas actas de pagos, fueron aportados los registros de medidas del alistado de piso, sumado a lo anterior, en las actas parciales de obra, en las cuales se relacionaban las actividades desarrolladas por el contratista, la actividad de alistado de piso fue cancelada en la totalidad de cantidades y valor establecido por FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA dentro del pliego de condiciones definitivo en el presupuesto oficial de obra, que se mencionó anteriormente, tal como se relaciona en la siguiente tabla:

De la lectura del hallazgo No.2, que se lee que el total del ítem contractual denominado “alistado de piso” o cancelado al contratista y avalado por la interventoría de la época, a través de las actas de obra, suman un total de 12.740 m2, con un precio unitario de $17.332 (información que reposa en el acta de obra de liquidación suscrita por la interventoría de la época), lo que da como resultado $219.535.680, más un AIU de 25% da un total de $274.419.600.

Posteriormente, la Oficina de Responsabilidad Fiscal de la **Contraloría Municipal de Armenia** archivó el proceso por las siguientes motivaciones

(Documento de la Contraloría municipal de Armenia denominado “grado de consulta”).

V. CONSIDERACIONES DE LA DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL QUE MOTIVÒ LA EXPEDICION DEL AUTO OBJETO DE CONSULTA:

La DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL, en Auto 235 de 08 de noviembre del 2019 consideró:

"(...)

Así las cosas, resulta necesario y relevante para la Dirección de Responsabilidad Fiscal precisar que, dentro del Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, no existe material soporte probatorio con el cual se evidencie la existencia de un daño patrimonial cierto, real y cuantificable, ni se demuestra una conducta dolosa o culposa que tienda a ocasionar daño al patrimonio del Estado. Así como tampoco se configura el nexo de causalidad. Por lo tanto, mal haría el Despacho, en continuar con el trámite del referido proceso, sin tener prueba que conduzca a la certeza de una Responsabilidad Fiscal.

Por lo anterior, esta Dirección encuentra razones suficientes para proferir el presente auto, y por lo tanto procede a Archivar el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, debido a que el hecho descrito como irregular, no es constitutivo de daño patrimonial.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Dirección de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia,

RESUELVE:

***ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar que el hecho descrito como irregular, no es constitutivo de daño patrimonial, y en consecuencia archivar el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, de conformidad con los motivos expuestos en la presente providencia.*

***ARTÍCULO SEGUNDO:** En el evento de que con posterioridad aparecieren nuevas pruebas que desvirtúen los fundamentos que sirvieron de base para el archivo, o se demostrare que la decisión se basó en prueba falsa, se ordenará la reapertura de la actuación fiscal, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 610 de 2000.*

(...)"

Es importante tener en cuenta que el hallazgo tiene como fundamento la cancelación de un ítem contractual denominado “alistado de piso”, que se evidenció en su momento que no había sido ejecutado o construido por el contratista, y las actas de pago de obra fueron firmadas por la interventoría y presentadas a FOMVIVIENDA como si el ítem se hubiera ejecutado, así las cosas, el contrato de obra No.01 de 2010 no fue ejecutado conforme a las condiciones iniciales ni en su totalidad.

Por otra parte, los propietarios instauraron una Acción Popular, con el fin de lograr que FOMVIVIENDA atendiera las graves falencias que se produjeron en el desarrollo del contrato de obra e interventoría que se vieron reflejados una vez fueron ocupados los apartamentos por sus propietarios, la cual fue admitida el 27 de Junio de 2014 en el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito Armenia Quindío, el fallo en primera instancia fue dado el 12 de septiembre 2016, y en segunda instancia el día 09 de Diciembre de 2016, el cual ratificó lo proferido por el primer fallo, y de forma general lo siguiente es lo dictado por el Juzgado: en los siguientes términos:

5. DE LA ORDEN A IMPARTIR

Para establecer con precisión las irregularidades que aquejan a los propietarios de los apartamentos del Parque Residencial Cisneros es necesario acudir al informe técnico rendido por la Universidad del Quindío, que da cuenta de la situación actual de la siguiente manera:

"CANALES

En todos los edificios se presentan problemas relacionados con las canales en cuanto a la instalación y soporte. Lo anterior se evidencia a que las canales se encuentran en mal estado, dobladas y sin el soporte necesario para que éstas permanezcan fijas y no presenten riesgo de caída. Además, en aquellos tramos en donde no está la canal, se presentan humedades. Se sugiere una revisión del diseño de éstas canales y la verificación del calibre de la lámina, además de ajustarse aquellas canales en mal estado. La instalación de alfajías en la cubierta evita que el agua lluvia discurra directamente sobre los muros de la edificación. (Ver fotos 1, 2 y 3).

HUMEDADES PRIMER PISO

Se presentan en los primeros pisos de las edificaciones, en algunos casos las placas salientes de las edificaciones tienen una pendiente hacia el muro del edificio (Ver foto 6), propiciando que el agua no se evacue y por el contrario se estanque allí. De la humedad presente se puede inferir que no existe un aislamiento que evite el contacto directo del agua con la edificación. Se sugiere entonces, que se impermeabilice el muro que esté en contacto con el suelo y unos centímetros más por encima del nivel cero y se realice un filtro alrededor de las edificaciones.

HUMEDADES EN VENTANAS

Se evidencian humedades en los apartamentos, debido posiblemente a los siguientes factores (Ver fotos 7 a 13):

- Entre los marcos de las ventanas y los muros se presenta un espaciamiento.
- Desajuste en los marcos de las ventanas.
- Mal sellamiento entre la carpintería en aluminio, las ventanas y los muros
- Los bloques de concreto presente en las fachadas y alfajías no se encuentran bien impermeabilizadas.

Se sugiere mejorar la fijación de los bloques y alfajías a la fachada, mejorar el sellamiento y ajustar la ventanearía al vano existente.

TUBERÍAS HIDROSANITARIAS

Las instalaciones hidrosanitarias están expuestas y no se encuentran bien fijas al edificio, aumentando la probabilidad de daño y/o deterioro. Se sugiere, mejorar la fijación de las tuberías a la pared, realizar buitrones en dry wall para que no queden expuestas, y en piso, aumentar el nivel a la placa con mortero para que éstas queden embebidas.

Se presentan huecos entre los muros de los patios de los apartamentos como se presenta en la foto 18.

LEVANTAMIENTO DE PISOS

Se presenta levantamiento de porcelanato en los apartamentos, por prácticas inadecuadas en su colocación.

Se sugiere el desmonte y colocación de un nuevo piso.

JUNTAS

Las juntas existentes entre los edificios se encuentran en mal estado y desajustadas en toda su longitud. Al interior, se evidencia ausencia de éstas.

Se sugiere sustituir las juntas en mal estado, mejorar el anclaje de éstas a los edificios y colocar nuevas en aquellas zonas donde no existían.

SERVIDUMBRE

En la inspección visual se evidenció que hay servidumbre de aguas lluvias del Colegio Rufino Centro en los predios del conjunto, por lo cual se aumenta el caudal de aguas lluvias en los colectores del conjunto.

DESNIVEL DE APARTAMENTOS Y CORREDORES

Hay un desnivel entre los apartamentos y los corredores de acceso. Teniendo en cuenta que no existen ventanas en los pasillos, en temporada de invierno los apartamentos tienden a inundarse.

Finalmente en cuanto a las pretensiones de la parte accionante y el objeto del contrato señalan que sólo deben tenerse en cuenta aquellas pretensiones solicitadas que estén relacionadas directamente con la construcción del proyecto

citado, que debió ejecutarse bajo las especificaciones técnicas entregadas al Contratista.

Además del informe anterior señala Fomvivienda en su escrito de contestación y de alegatos que con el fin de determinar las causas del levantamiento de los pisos en los apartamentos solicitó a la Empresa Sika Colombia S.A concepto técnico, el cual fue allegado el 09 de octubre de 2012[30] en el que se hace referencia a problemas constructivos. De igual forma aduce que el 27 de diciembre de 2013 el arquitecto José Arbey Soto Giraldo presentó informe técnico[31] en el que se expusieron diferentes patologías halladas en los apartamentos y propone como las siguientes acciones para mejorar la situación:

- Se recomienda la sustitución total de pisos de los apartamentos (260) siguiendo las especificaciones técnicas de la entidad o de los proveedores y fabricantes de los productos y utilizar los materiales adecuados para asegurar una buena terminación y durabilidad.
- Ubicar, resanar e impermeabilizar juntas constructivas entre distintos elementos, rotura de acabados, lugares de paso de instalaciones, ángulos, esquinas salientes, encuentro entre distintos materiales para garantizar la eliminación de las humedades generadas por estas patologías.
- Eliminar las humedades por capilaridad aunque esta patología es una de las más difíciles de solucionar, ya que se produce por roturas o falta de capas aisladoras y como todo el resto de la construcción está apoyada en ellas, para reconstruirlas o repararlas habría que demoler todo lo construido arriba de estas capas debido a esto hace un listado de recomendaciones.

Teniendo en cuenta lo discurrido se accederá a las pretensiones de los accionantes, declarando la vulneración de los derechos colectivos invocados, siendo responsables la Empresa de Fomento de Vivienda y el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández como partes involucradas directamente en el contrato de obra, así como el Fondo Nacional de Vivienda y el Municipio de Armenia como entidades encargadas de la vigilancia, supervisión y control en su desarrollo.

En consecuencia se ordenará a la Empresa de Fomento de Vivienda adoptar las medidas presupuestales, administrativas, técnicas y demás que se requieran para dar solución efectiva a las irregularidades del proyecto Residencial Cisneros, atendiendo las recomendaciones plasmadas en los informes técnicos, prestando

atendiendo las recomendaciones plasmadas en los informes técnicos, prestando especial atención al problema de humedad, frente al cual se acogerá la recomendación del informe rendido por la Universidad del Quindío respecto a la realización de un estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, con el fin de descartar que dicho problema haya afectado o debilitado la estructura, previniendo de cualquier modo riesgos mayores, el cual deberá allegarse a este Despacho en un plazo máximo de tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Una vez constatado con dicho informe que la estructura de los bloques no ha sufrido afectación alguna procederá la entidad a adelantar el proceso de selección del contratista que realizará las obras para lo cual se concede un término de tres meses.

Adelantado el trámite de contratación se procederá a realizar el respectivo reemplazo de pisos y demás ajustes que sean necesarios para finalmente entregar los inmuebles en las condiciones que fueron plasmadas en el contrato, en sus documentos anexos y en las respectivas promesas de compraventa. Para el cumplimiento de la orden y con el fin de no someter a la entidad a una carga presupuestal desmesurada la misma deberá limitarse al monto de la póliza siniestrada esto es $2.144.423.771[32] sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que estime necesarias Fomvivienda adelantar en contra del contratista lader Wilhelm Barrios Hernández y/o la aseguradora a la que le fue cedida la póliza. De sobrepasarse dicho monto la Empresa de Fomento de Vivienda deberá asumir en igual parte que el señor lader Wilhelm Barrios Hernández las sumas necesarias para dar cabal cumplimiento a lo ordenado.

Para acatarse la orden se dispondrá de un término perentorio e improrrogable de doce (12) meses contados a partir de la selección del contratista.

Respecto al Municipio de Armenia y el Fondo Nacional de Vivienda queda claro que aunque no son responsables directos en la ejecución de la obra, no han ejercido cabalmente su función preventiva en la situación que dio origen a la vulneración, que además pone en riesgo otros derechos de carácter fundamental. En consecuencia se ordenará a tales entidades realizar control efectivo a la situación, en tal sentido se deberá constatar el cumplimiento de las normas

situación, en tal sentido se deberá constatar el cumplimiento de las normas urbanísticas, de la licencia de construcción del proyecto y del contrato con sus anexos, vigilando que se estén corrigiendo las irregularidades que albergan los inmuebles en acatamiento de lo dispuesto en ésta providencia para lo cual deberá realizar las respectivas inspecciones visuales.

La compañía de seguros a la que fue cedida la póliza deberá pagar a la Empresa de Fomento de Vivienda, el monto del amparo de estabilidad de la obra como consecuencia de la orden emitida en su contra.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la Ley,

7. FALLA

PRIMERO: **DECLARAR** la existencia de vulneración de los derechos colectivos a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, seguridad y salubridad públicas, acceso a una infraestructura de servicios que garantice la salubridad pública y acceso a los servicios públicos y a que su prestación sea eficiente y oportuna, respecto a los propietarios y habitantes del Parque Residencial Cisneros.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **ACCEDER A LAS PRETENSIONES** y en ese sentido **ORDENAR:**

A la Empresa de Fomento de Vivienda adoptar las medidas presupuestales, administrativas, técnicas y demás que se requieran para dar solución efectiva a las irregularidades del proyecto Residencial Cisneros, atendiendo las recomendaciones plasmadas en los informes técnicos rendidos al respecto, prestando especial atención al problema de humedad frente al cual se deberá realizar un estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, con el fin de descartar que dicho problema haya afectado o debilitado la estructura, así mismo deberá hacer el respectivo reemplazo de pisos y demás ajustes que sean necesarios para finalmente entregar los inmuebles en las condiciones que fueron ofertadas y pactadas inicialmente. Para el cumplimiento de esta orden se tendrá como limite el monto de la póliza siniestrada esto es $2.144.423.771.oo, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que estime necesarias adelantar en contra del contratista Iader Wilhelm Barrios Hernández y la aseguradora a la que le fue cedida la póliza. De sobrepasarse dicho monto la Empresa de Fomento de Vivienda deberá asumir en igual parte que el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández las sumas necesarias para dar cabal cumplimiento a lo ordenado.

- A la Compañía de Seguros a la que fue cedida por Cóndor S.A la póliza 300034027 y en razón del llamamiento en garantía formulado en este asunto, pagar a la Empresa de Fomento de Vivienda, la suma correspondiente a la póliza siniestrada $2.144.423.771.oo.

Parágrafo 1: La empresa de Fomento de Vivienda deberá allegar dentro del plazo de tres (3) meses el estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, acogiendo la recomendación dispuesta en el informe técnico visible a folios 637-645.

Una vez constatado con dicho informe que la estructura de los bloques no ha sufrido afectación alguna procederá la entidad a adelantar el proceso de selección del contratista que realizará las obras para lo cual dispondrá de un término de (3) tres meses.

Parágrafo 2: Las partes deberán reunirse con el fin de efectuar a partir de la ejecutoria del presente fallo **informes mensuales** mediante los cuales se ilustre sobre las medidas adoptadas y la ejecución de las mismas para dar solución a las irregularidades en los inmuebles del Parque Residencial Cisneros.

Dado lo anterior, FOMVIVIENDA a partir del año 2017, con el fin de dar cumplimiento al fallo Popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia, suscribe contratos de obra, consultoría e Interventoría, para cumplir con el fallo judicial con recursos propios, y se relacionan a continuación de la siguiente forma:

Relación de contratos ejecutados por FOMVIVIENDA para dar cumplimiento al fallo judicial Sentencia 128 Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito Armenia Quindío

Cuadro No.19
Relación de contratos ejecutados por FOMVIVIENDA

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Realizar ensayos de laboratorio no destructivos a concretos hidráulicos de control de calidad, con base en la metodología y procedimiento establecido en la norma INVÍAS (inv) - 2013 y normas técnicas colombianas (ntc) del proyecto de vivienda Conjunto Parque Residencial Cisneros del área urbana del Municipio de Armenia	Contrato de consultoría No.01 del 20 de abril del 2017	$ 790.000,00

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Contrato de obra para la adecuación y mejoramiento de los exteriores del proyecto de interés social Parque Residencial Cisneros de Armenia, en cumplimiento al fallo “sentencia No.218” proferido por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío.	Contrato de Obra No.01 del 10 de octubre del 2017	$ 32.761.006,00
Contrato de obra para la instalación de ventanearía en áreas comunes del proyecto de interés social Parque Residencial Cisneros de Armenia, en cumplimiento del fallo "Sentencia No.218" proferido por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío.	Contrato de obra No.02 del 11 de diciembre del 2017.	$ 36.485.000,00
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras civiles, cuyo objeto es el mantenimiento e impermeabilización para exteriores de trece (13) bloques únicamente primer (1) piso y construcción de sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvias perimetrales de los mismos en el Conjunto Parque Residencial Cisneros, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118.	Contrato de interventoría No.001 del 29 de octubre del 2020	$ 21.165.036,00
Obras de mantenimiento e impermeabilización para exteriores de trece (13) bloques únicamente primer (1) piso y construcción de sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvias perimetrales de los mismos en Parque Residencial Cisneros, como acción popular radicado No.2014-0118 del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito De Armenia.	Contrato de obra No.001 del 11 de noviembre del 2020	$ 210.884.249,73

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras civiles cuyo objeto es el mantenimiento e impermeabilización externa para trece (13) bloques en el conjunto Parque Residencial Cisneros, correspondientes a fachadas laterales (bloques 1,4,6,10, 11 y 13), fachada principales total (bloques 1, 2, 3 y 4) y fachada principal parciales (bloque 5, 6, 7, 8, 9, 10 , 11, 12 y 13), como II fase de inversión y ejecución de obra, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118.	Contrato de Interventoría No.001 del 25 de marzo de 2021	$ 47.083.332,00
Contrato de obra para la realización de obras de mantenimiento e impermeabilización externa para trece (13) bloques en el conjunto Parque Residencial Cisneros, correspondientes a fachadas laterales (bloques 1,4,6,10, 11 y 13), fachada principales total (bloques 1, 2, 3 y 4) y fachada principal parciales (bloque 5, 6, 7, 8, 9, 10 , 11, 12 y 13) como II fase de inversión y ejecución de obra, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118	Contrato de obra No.001 del 29 de marzo de 2021	$ 575.356.082,86

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Contrato de obra para la realización de reparaciones interiores totales de los apartamentos afectados del bloque 1 al bloque 6 y del bloque 7 los apartamentos 403 - 501 – 502 y 503 y sellamiento de ventanas de los 13 bloques expuestas en el cárcamo, en el Parque Residencial Cisneros como I FASE de inversión y ejecución de obra de interiores para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118"	Contrato de Obra No.005 del 11 de noviembre del 2021	$ 382.568.428,56
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras para la realización de reparaciones interiores totales de los apartamentos afectados del bloque 1 al bloque 6 y del bloque 7 los apartamentos 402 – 403 - 501 – 502 – 503 y 504 y sellamiento de ventanas de los 13 bloques expuestas en el cárcamo, en el Parque Residencial Cisneros como **I FASE** de inversión y ejecución de obra de interiores para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118”.	Contrato de interventoría No.004 del 12 de noviembre del 2021	$ 34.171.315,37
TOTAL, INVERTIDO HASTA 2022		**$ 1.341.264.450,52**

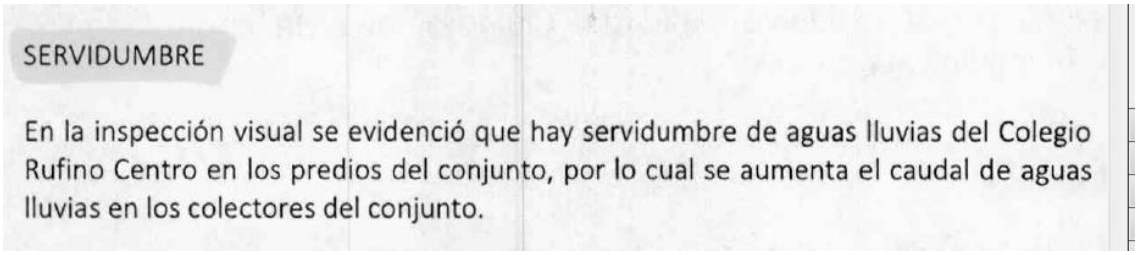
Fuente: Propia auditora Ingeniera civil.

Sin embargo, para efectos del posible detrimento patrimonial no se tendrá en cuenta los contratos suscritos y ejecutados en el año del 2017, pues ya ha caducado la acción fiscal, y de esta forma, el presunto detrimento se calcula con los contratos de suscritos y ejecutados a partir del año 2020, por un valor de $**1.271.228.444,52**.

De la anterior forma, se consolida el posible detrimento patrimonial, ya que FOMVIVENDA cancela por segunda vez actividades del contrato de obra

No.01 del 2010, a través de la ejecución de los contratos relacionados en el cuadro No.19 y que corresponde a partir del año 2020, dado a deficiencias constructivas en la ejecución de mencionado contrato de obra y la deficiente supervisión por parte de la interventoría entre las principales causas, que se encuentran descritas en el documento del fallo de la acción popular del Juzgado Segundo Oral Administrativo del Circuito Armenia Quindío, que son: Malas prácticas de ingeniería, malas prácticas constructivas y el NO cumplimiento de las normas técnicas. Todas las anteriores debieron ser controladas y supervisadas por el interventor de la época en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Realizando el análisis del alcance técnico, que se evidencia en la sentencia 218, en cuanto a que es atribuible a deficiencias en el sistema constructivo, según el criterio de auditoría, la siguiente situación no es atribuible a la ejecución del contrato:


SERVIDUMBRE

En la inspección visual se evidenció que hay servidumbre de aguas lluvias del Colegio Rufino Centro en los predios del conjunto, por lo cual se aumenta el caudal de aguas lluvias en los colectores del conjunto.

La causa es atribuible a un problema externo que no fue previsto para que las obras correspondientes a solucionar la problemática pudieran ser incluidas no solo en los estudios previos, sino en las actividades o ítems contractuales.

Al respecto se realiza la consulta a FOMVIVIENDA ¿si en los contratos celebrados y liquidados hasta la fecha del informe se incluyeron y ejecutaron obras para solucionar con respecto al literal "servidumbre" y la respuesta dada mediante oficio fechado de 26 de Octubre del presente año de la siguiente manera: "….*R- La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, se permite informar que en los contratos celebrados hasta el año 2022, no han tenido como objeto y ejecución al punto uno "**SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS DEL PREDIO DEL COLEGIO DEL RUFINO SUR",** toda vez que todos han estado encaminados en atender la problemática internas "Instalación ventanas, humedades y cambios de pisos" y externas de los apartamentos como "Impermeabilizada de morteros, instalación de flanche en lámina, instalación de bajantes de agua lluvias y manejo de las aguas lluvias perimetrales", buscando mejorar la calidad de vida de sus moradores, aclarando a la contraloría que dentro de los contrato con una similitud a la solicitado están:*

- ***Contrato de obra No.001 del 10 de octubre del 2017 – valor de $32.761.006,00***
- Objeto: *Contrato de obra para la adecuación y mejoramiento de los exteriores del*

proyecto de interés social Parque Residencial Cisneros de Armenia, en cumplimiento al fallo "Sentencia No.18" proferido por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío. Aclarando que el contrato en mención consistía en la impermeabilización de morteros, instalación de flanche y e instalación de bajante de aguas lluvias de 4".

- ***Contrato de obra No.001 del 11 de noviembre de 2020 – valor de $210.884.249,73 – Objeto:*** *Obras de mantenimiento e impermeabilización para exteriores de trece (13) bloque únicamente primer (1) piso y construcción de sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvias perimetrales de los mismos en Parque Residencial Cisneros como acción popular radicado No.2014-0118 del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia. Aclarando que el contrato en mención consistía en la impermeabilización del primer piso de los 13 bloques y posterior manejo de las aguas lluvias perimetrales de estos, por las humedades que se venían presentando.*

De igual forma, se demuestra lo descrito en los estudios previos en su literal denominado: "DESCRIPCION DE LA NECESIDAD" la cual describe: "… ***DESCRIPCION TECNICA DE LA NECESIDAD:*** *El conjunto Parque Residencial Cisneros, está compuesto por trece (13) bloques de apartamentos por cinco (5) pisos cada bloque y cuatro (4) unidades habitacionales por piso, generando veinte (20) unidades habitacionales – apartamentos por bloques para un total de doscientos sesenta (260) unidades habitacionales- apartamentos.*

Evaluando las condiciones generales de entorno las cuales generan humedades, se identifica que las agua lluvia provenientes de escorrentía son producto de almacenamiento en las zonas verdes y exteriores de los bloques, los cuales infiltran por las juntas losa y paredes, sellado de ventanas entre otros.

El fenómeno que se presenta en los primeros pisos en general por los bloques evaluados, corresponde a lo siguiente: fenómeno natural de los comportamientos de las aguas superficiales de zonas verdes perimetrales de los bloques, generan una capilaridad de aguas en suelos, con exudación de las losas de contrapiso en concreto e infiltración con presencia en paredes internas de los apartamentos (Colores negros y cafés).

Se plantea una alternativa de solución por parte de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia – FOMVIVIENDA que consiste en un sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvia superficiales por medio de canales de recolección preliminar de los bordes de los bloques, construcción de sistema de filtro francés perimetral y cámaras de recolección y direccionamiento a sistema existente de alcantarillado (Mixto, pluvial y/o residencial sanitario), ADICIONALMENTE es necesario efectuar unas impeablizaciones de muro en fachada principales y posterior de los apartamentos, sellado de ventanas e impermeabilización de juntas entre losa de contrapiso y paredes exterior, con la finalidad de evitar ingreso de aguas. Es de aclarar que el sellado de ventanas corresponde a las unidades habitacionales…".

Es decir que, en los contratos celebrados hasta la fecha del informe, FOMVIVIENDA no ha invertido recursos en cuanto al tema relacionado con lo que en el fallo judicial denomina “Servidumbre”

Con lo anterior, se determina que el monto total hasta la fecha del informe del presunto detrimento patrimonial en pesos colombianos es mil doscientos setenta y un millones doscientos veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos con cincuenta y dos centavos m/cte. ($1.271.228.444,52). Además, según informa la entidad, aún queda faltando inversión de recursos públicos para lograr dar cumplimiento al fallo judicial.

Fuente de criterio:

1. Ley 1474 de 2011 artículo 84.
2. Fallo Judicial sentencia 218 proferido por el Juzgado Segundo Oral Administrativo del circuito de Armenia.
3. Ley 42 de 1993.
4. Constitución Política de Colombia.
5. Ley 1952 de enero 28 del 2019, “Por medio de la cual se expide el código general disciplinario, se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario” reformada por la ley 2094 del 2021.
6. Ley 610 de agosto 15 del 2000, “Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías”.

Criterio:

El fallo judicial proferido por el JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, mediante la sentencia 218 confirma que en la ejecución del contrato de obra No.001 de 2010 existieron falencias y/o malas prácticas constructivas de diferentes índoles (las cuales están debidamente descritas en documento de Fallo en primera y segunda instancia ya mencionado), lo que da lugar a que la entidad FOMVIVIENDA suscriba contratos de obra e interventoría para dar cumplimiento del fallo judicial, generando de esta forma el posible detrimento patrimonial al tener que incurrir de nuevo en gastos, con el fin de superar las malas prácticas constructivas que se originaron en el contrato de obra No.001 del 2010, lo cual se concluye de igual forma las malas prácticas de supervisión y/o interventoría.

Ley 1474 de 2011 artículo 84 establece **ARTÍCULO 84. FACULTADES Y DEBERES DE LOS SUPERVISORES Y LOS INTERVENTORES.** La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del

cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

En cuanto a la Ley 610, en el artículo 6 se estípula la definición del daño patrimonial de la siguiente forma:

"…*Artículo 6°.* *Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público*…" Con todo lo expuesto en la observación, se concluye que tipifica un posible detrimento patrimonial.

Referente a la conducta disciplinaria: Respecto a la Ley 1952 del 2019, en su artículo 38, en el que de manera general va encaminado a los deberes de todo servidor.

Establece que la Ley 42 de 1993 de vigilancia de la gestión fiscal del estado se fundamenta en la eficiencia, la economía, la eficacia, la equidad y la valoración de los costos ambientales, de tal manera que permita determinar en la administración en un periodo determinado que la asignación de los recursos sea la más conveniente para maximizar los resultados

Con respecto a la Carta Política, ha dispuesto en el artículo 209 que la función administrativa está al servicio de los servicios generales y se desarrollan con fundamentos en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Al igual que no se da cumplimiento al artículo 38, numeral 1 de la Ley 1952 de 2019, que menciona:

"Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente".

Causa:

1. Malas prácticas de supervisión.
2. Ausencia de supervisión por parte del interventor; lo anterior se deduce por la magnitud de los daños presentados en los 13 bloques con 260 apartamentos.

Efecto:

1. Detrimento Patrimonial por valor de $1.271.228.444,52, comprobado con los contratos ya ejecutados y pagados por FOMVIVIENDA, para dar cumplimiento al fallo judicial.
2. La interventoría indujo al error de la entidad FOMVIVIENDA al dar por recibido obras (en grandes cantidades) defectuosas y realizadas sin el cumplimiento de las especificaciones técnicas y sin controles emanados de las buenas prácticas de ingeniería, como son el probar el buen pegado de los pisos con golpes a este con un palo.
3. Desgaste económico de FOMVIVIENDA, ya que ha tenido que disponer de personal jurídico y técnico para atender la defensa de la acción popular interpuesta por los propietarios.
4. Desgaste económico de FOMVIVIENDA, ya que ha tenido que disponer no solo personal técnico sino administrativo para la elaboración de los nuevos contratos y asignar supervisor técnico, sea para los contratos de obra o de interventoría.

Respuesta de la entidad

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, en su contradicción, ha manifestado lo siguiente:

"Sobre las observaciones administrativas No. 3, con presunta incidencia fiscal, disciplinaria y administrativa, No. 4 con presunta incidencia penal, nos ponemos a disposición de la información que se requiera al respecto.

Por lo anterior, quedamos atentos al informe final de la auditoría realizada para suscribir el plan de mejoramiento respectivo".

Análisis de la respuesta Conclusión del ente de control:

De acuerdo a la contradicción presentada por FOMVIVIENDA, el sujeto de control ACEPTA la observación No.3 manifiestan que "…*nos ponemos a disposición de la información que se requiera al respecto …".*

En virtud de lo anterior, se decide por parte del ente de control confirmar la observación como hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria, con el fin de que de que la entidad proceda a suscribir e respectivo plan de mejora y se efectúen por parte del ente de control los traslados respectivos a las autoridades competentes.

Hallazgo Administrativo No.4, con presunta incidencia penal: Por cancelación de reparaciones y/o mejoras por parte de FOMVIVIENDA en el proyecto denominado "Parque Residencial Cisneros" construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No.01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento del fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo.

Condición: (Situación encontrada):

El proyecto de vivienda denominado "Parque Residencial Cisneros" fue construido por la entidad FOMVIVIENDA bajo los siguientes contratos:

CONTRATO DE OBRA NO 01 DE 2010 con las siguientes condiciones:

OBJETO: Se compromete para con LA ENTIDAD a realizar por el sistema de precio global fijo y sin fórmula de reajuste la construcción del Proyecto Parque Residencial Cisneros de la Ciudad de Armenia, conformado por 260 apartamentos de interés prioritario distribuidos en 13 bloques". **VALOR DEL CONTRATO**: ($6.264.640.000.00). **PLAZO**: 12 meses contados a partir de la firma del acta de iniciación. **FORMA DE PAGO**. a) El ochenta por ciento (80%) del total del valor del contrato, por el sistema de avances de obra, de acuerdo con el cronograma de ejecución aprobado por la interventoría, previa presentación de las respectivas actas de corte e informes de obra aprobados por la Interventoría del proyecto y de la respectiva factura. De acuerdo a la oferta del contratista en el proceso licitatorio, la entidad no girará anticipo al contratista, por lo cual este deberá iniciar la obra con recursos propios y una vez se realicen actas de avance de obra, la entidad realizará los pagos correspondientes al avance real ejecutado. (El interventor no podrá autorizar avances sobre obras no ejecutadas o no terminadas sin el

debido recibo a su total satisfacción). b) El veinte por ciento (20%) restante, previo recibo a satisfacción por parte del interventor y LA ENTIDAD, y aprobación de la póliza de estabilidad de la obra constituida por el contratista y suscripción del acta de liquidación. **FECHA DE ACTA DE INICIO**: 01 Julio 2010. **INTERVENTOR:** Blanca Inés Álvarez López., **FECHA DE LIQUIDACIÓN**: 04 octubre 2013. **FECHA DE RECIBO A SATISFACCIÓN:** 31 julio 2011. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN ADICIÓN No.1 AL CONTRATO DE OBRA:** 31 mayo 2011, **NUEVA FECHA DE TERMINACIÓN**: 19 julio 2011. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN ADICIÓN No 2:** 19 julio 2011, ADICIÓNA PLAZO DE EJECUCION HASTA EL 31 DE JULIO DE 2011.

CONTRATO DE INTERVENTORÍA No.01 DE 2010: Con las siguientes condiciones:

OBJETO: Se compromete para con el Fondo Municipal de Vivienda a realizar la interventoría técnica, administrativa y de control presupuestal del contrato cuyo objeto es "Contratar por el sistema de precio global fijo y sin fórmula de reajuste la construcción del Proyecto Parque Residencial Cisneros de la Ciudad de Armenia, conformado por 260 apartamentos de interés prioritario distribuidos en 13 bloques**. VALOR DEL CONTRATO:** $174.895.128,00 **PLAZO:** 12 meses. **FORMA DE PAGO:** a) Mensualmente hasta completar el 90% del valor de la Interventoría, en 12 pagos mensuales iguales por valor cada uno de $ 13.117.134. b) El último pago equivalente al 10% del valor del contrato de Interventoría la suma de $ 17.489.520, se realizará una vez se haya liquidado el contrato y aprobado por parte del área Jurídica del Fondo Municipal de Vivienda la póliza de calidad de los servicios. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** Además de las que se desprendan de la naturaleza del contrato, las contenidas en la ley y las del pliego de condiciones, LA CONTRATISTA se obliga para con EL FONDO a: 1) Acatar la Constitución, la ley y demás normas pertinentes. 2) Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato. 3) De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y en concordancia con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, presentar a la suscripción del contrato y con cada factura o cuenta de cobro, constancia de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral; cumplimiento que verificará EL CONTRATANTE durante la ejecución y al momento de realizar la liquidación del contrato. 4) Indicar el número de una cuenta corriente o de ahorros en una entidad bancaria afiliada al S.A.P. (Sistema Automático de Pagos), en la cual se consignarán los pagos estipulados en este contrato, por parte del CONTRATANTE. 5) Cumplir con todas las obligaciones y actividades descritas en el pliego de condiciones definitivo y en el anexo técnico, y ejecutar el objeto del presente contrato, con el personal, equipos y demás especificaciones contenidas en el pliego de condiciones y la propuesta presentada por LA CONTRATISTA, documentos que hacen parte integral del presente contrato. 6) Pagar todos los impuestos, tasas,

contribuciones y similares, nacionales y municipales que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia. 7) La Contratista manifiesta de manera expresa su compromiso con el cumplimiento del Código de Buen Gobierno, adoptado mediante Acuerdo N°004 del 12 de junio de 2008 de la Junta Directiva, y el Código de Ética adoptado mediante la Resolución No.176 del 08 de Julio de 2008. PARÁGRAFO I: El incumplimiento de las normas establecidas en estos códigos será causal de terminación del Contrato. 8) La Contratista se compromete de manera voluntaria a contribuir con el mejoramiento continuo del Sistema de Gestión de la Calidad, bajo la norma NTC- GP -1000:2004 y el Modelo Estándar de Control Interno bajo la norma MECI 1000:2005 implementados en el Fondo Municipal de Vivienda y en consecuencia a dar cumplimiento a los manuales de procesos y procedimientos y demás reglamentos adoptados por la Entidad. 9) Contribuir con la elaboración y gestión de informes de Interventoría o avances de obra que requieran las entidades vinculadas al proyecto como FOMVIVIENDA, FONADE, Cajas de Compensación Familiar, Programa Presidencial "Pacto para la transparencia", y entes de control. 10). Las demás que se establezcan en el contrato y que se requieran a criterio del supervisor para la debida ejecución del mismo, teniendo en cuenta la naturaleza, el objeto, la propuesta presentada y el pliego de condiciones, documentos que forman parte integral del presente contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: LA CONTRATISTA será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la administración o a terceros. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA CONTRATISTA se reserva el derecho a solicitar en cualquier momento copia de las constancias de pago a los aportes, a que hace alusión el numeral tres (03) de la presente cláusula. **FECHA DE SUSCRIPCIÓN:** 03 mayo 2010, **VALOR:** $174.895.128, **PLAZO:** 12 MESES. **FECHA DEL ACTA DE INICIO:** 24 mayo 2003, **FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL:** 23 mayo 2010, **SUPERVISOR:** Sandra Aristizábal Escruceria, **FECHA DE LIQUIDACIÓN:** 21 octubre 2013, **SUSCRITA POR:** Diego Alejandro García Londoño (Gerente general de la época), **ADICIÓN No 1: FECHA DE SUSCRIPCIÓN**: 23 mayo 2011, **ADICIÓN EN TIEMPO**: 1 mes y 27 días, **FECHA DE TERMINACIÓN SEGÚN ADICIÓN**: 19 julio 2011. **ADICIÓN No 2: FECHA DE SUSCRIPCIÓN**: 19 julio 2011, **FECHA DE TERMINACIÓN SEGÚN ADICIÓN No 2:** 31 julio 2011, **ADICIÓN EN TIEMPO:** 12 días, **FECHA DE LIQUIDACIÓN:** 21 octubre 2013.

La construcción consistía en 13 bloques, con un total de 260 apartamentos y zonas comunes, conforme a los planos aprobados mediante la respectiva licencia de construcción y urbanismo.

A raíz de las deficiencias evidenciadas por los propietarios en la construcción del proyecto, estos instaurando en la Contraloría Municipal de

Armenia en el año 2013, denuncia la cual fue recepcionada bajo la denominación D-013-103, e incluida en la auditoria regular con vigencia del 2013, realizada en el 2014, y conforme al seguimiento realizado en dicha auditoría, se construyó el hallazgo No.2, que en la Oficina de Responsabilidad Fiscal se identificó bajo la denominación: "Proceso de responsabilidad fiscal No.002 de 2016" cuya condición o situación encontrada se puede describir de la siguiente manera:

IV. DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

- Qué ocurrió? – (Hechos - Condición)

El Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia –Fomuvisora- hoy Empresa de Fomento de Vivienda Urbana de Armenia –FOMVIVIENDA- celebró contrato de obra No. 001 de 2010 con el Ingeniero IADER WILHELM BARRIOS HERNANDEZ, por valor de $6.264.640.000, con el fin de construir 260 apartamentos de interés prioritario del PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS de la ciudad de Armenia. En el expediente contractual, se observó que la Entidad, en los pliegos de condiciones definitivo efectuó el presupuesto

oficial en cuanto a cantidades de obra, valores unitarios y totales, donde estableció los valores de cada uno de los ítems o actividades del proyecto, como lo es el ítem de *"PISOS Y PAREDES"*, en el cual se relaciona los costos del alistado de piso, así:

ALISTADO DE PISO=0,04

APU: 18
UNIDAD: m2
CANTIDAD: 12.740,00
CANTIDAD POR APARTAMENTO: 49
VALOR UNITARIO: $17.232
% MATERIALES: 1
VALOR TOTAL: $219.535.680

Por otro lado, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA dentro de las especificaciones de infraestructura física y técnica, establecidos en el anexo técnico, el cual hace parte integral del contrato, determinó los siguientes puntos, que se consideran los más relevantes para el análisis del presente caso, así:

"ESPECIFICACIONES DE INFRAESTRUCTURA FISICA Y TECNICA (ANEXO TECNICO)

ESPECIFICACIONES DE ACABADO INTERNO DEL APARTAMENTO.

2.2.3. *PISOS*

A todo el apartamento se le realiza un alistado de piso para nivelarlo normalmente con un mortero de 4 cms de espesor, pero este nivel debe ser pasando los niveles de los cuatro apartamentos del mismo piso. Antes del mortero se debe verificar que se han instalado todas las tuberías requeridas.

5.1. ***ALISTADO DE PISO ESPESOR 4 cms: -Descripción-.***

Se entiende por alistado del piso la construcción del mortero piso, lo cual incluye limpieza, instalación del mortero y nivelación del piso con un espesor promedio de 4 cms. En los apartamentos donde se requiera un espesor mayor para la nivelación es el resultado de la mala nivelación de la losa de entrepiso, por tanto se considera a cargo del contratista este mayor espesor instalado.

Se incluyen todos los materiales y actividades que haya que realizar para tener un piso nivelado y acondicionado para la instalación de la cerámica respectiva o del acabado de piso en zonas comunes.

Se deben revisar los niveles de los cuatro apartamentos de cada piso y por tanto el del punto fijo escalera. Este mortero incluye la totalidad de los apartamentos, el punto fijo de acceso de escalera y las escaleras en su totalidad.

Se debe aplicar mortero 1:3.

Se debe tener especial cuidado de instalar y no dañar, golpear, forzar o perforar las acometidas y conexiones de gas antes de la colocación del mortero del piso, las cuales deberán quedar internas en el mortero".

Con lo anterior, se evidencia que FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA estableció unas actividades y los procedimientos de éstas, entre las cuales se puede observar que determinó un alistado de piso con el fin de nivelar el piso, explicando el procedimiento que debía seguir el contratista, para la elaboración de la actividad de pisos de los apartamentos y en la etapa precontractual no se evidencia cambio alguno de estas especificaciones técnicas.

A su vez, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA celebró el contrato de interventoría No. 001 del 3 de mayo de 2010, con la ingeniera BLANCA INÉS ÁLVAREZ LÓPEZ, con el objeto de hacer la interventoría al Contrato de Obra No. 001 de 2010.

Posterior a la entrega de la obra, fue radicada en la Oficina de Participación ciudadana de la Contraloría Municipal de Armenia, la Denuncia D-013-103, en la cual se mencionaba: "***Apartamentos con fallas estructurales***", *respecto al proyecto de vivienda de interés prioritario Conjunto Residencial Cisneros, construido por la administración del Fondo municipal de Vivienda de Armenia, proyecto el cual viene presentando fallas estructurales. Según denuncias de la comunidad varios habitantes se despertaron atemorizados esta semana cuando un estruendoso ruido interrumpió el sueño de quienes lo habitan y al observar que sucedía, vieron con asombro como varias baldosas de sus apartamentos se estaban desprendiendo sin razón alguna".*

La Contraloría Municipal de Armenia, incluyó esta denuncia dentro del desarrollo de la Auditoria Regular Vigencia 2013 que se adelanta a FOMVIVIENDA; con el fin de hacer el seguimiento respectivo a la misma. El equipo auditor, a través de su profesional de apoyo (Ingeniero Civil), luego de realizar las visitas de forma aleatoria a algunos de los apartamentos del Parque Residencial Cisneros y las demás acciones pertinentes al seguimiento, se evidenció que no se desarrolló la actividad de alistado de piso, pues las baldosas fueron instaladas directamente a la placa, omitiendo la elaboración del respectivo alistado de piso entre la placa y el piso.

Lo anterior fue ratificado al momento de confrontar el informe técnico del Arquitecto JOSE ARBEY SOTO GIRALDO de FOMVIVIENDA, quien el 27 de diciembre de 2013 manifestó lo siguiente:

- *"De acuerdo con la patología realizada las causas del deterioro de los pisos están directamente relacionadas con la mala ejecución de la técnica constructiva empleada, ya que las patologías indican que no se hizo un apropiado alistado del piso ya que se evidencia la falta de este, la falta de uniformidad de la superficie de apoyo y a la inadecuada utilización del puente de adherencia ya que se evidencia la poca área de contacto en los porcelanatos que se encontraron despegados".*

- *"Si hubiese realizado la práctica constructiva tal como lo recomendaba la especificación técnica entregada por el contratante o proveedor del producto difícilmente se hubieron obtenido los malos resultados actuales".*

...".

Así mismo, este Ente Control solicitó a FOMVIVIENDA informes donde se evidenciaran cambios autorizados por el interventor o por la Entidad en cantidades y en actividades de la obra; el suministro de los certificados de calidad de los materiales empleados en la instalación del piso, cemento, baldosas, pegamento de baldosa; los documentos en donde se pudiera evidenciar una autorización para la no instalación del alistado de piso y con qué tipo de obra se compenso la no inversión de estos recursos.

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia – FOMVIVIENDA -, mediante oficio expedido el día 23 de abril de 2014, informó a esta Contraloría, que una vez revisado el expediente contractual del contrato de obra No. 001 de 2010 Conjunto Residencial Cisneros de la ciudad de Armenia, **NO SE ENCONTRABA EVIDENCIA ALGUNA DE:**

- Informe de cambios en las actividades de obra contratadas emitidas por la gerencia de la entidad o por el interventor.
- Certificados de calidad de los materiales empleados en la instalación de piso (cemento-baldosa-pegamento).
- Autorización emitida por la gerencia de la entidad para la no realización de la actividad "alistado de piso".
- Informe sobre obras realizadas en compensación por la no realización de la actividad "alistado de piso".

En el mismo anexo técnico del contrato, FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA estableció unas condiciones generales, así:

"CONDICIONES GENERALES DEL ANEXO TECNICO:

- **ESPECIFICACIONES GENERALES Y PARTICULARES:** *"Todas las actividades que se ejecutan deben cumplir las especificaciones de construcción realizadas por el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia".*
- **CAMBIOS DE OBRA:** *"El interventor podrá ordenar cambios de obra dentro de la ejecución del contrato en las siguientes circunstancias: a) Para compensar, ítems deficitados por ítems en superávit, b) Para realizar, alguna obra necesaria y omitida, por ítems en superávit, c) Para mejorar alguna especificación, d) En otros eventos que a juicio del Fondo, se mejore la calidad del trabajo.*

- **FUNCIONES DEL INTERVENTOR:** Determinó unas funciones principales del interventor, tales como: *exigir el cumplimiento del contrato y de las especificaciones en todas sus partes, atender y resolver toda consulta sobre la correcta interpretación de los planos o especificaciones y sobre los errores u omisiones que se puedan contener; estudiar los cambios sustanciales que se consideren convenientes o necesarios en los planos y en las especificaciones y presentarlos a consideración del Fondo; decidir sobre los cambios sustanciales en los planos y en las especificaciones; aprobar o rechazar los materiales y sus procesos de elaboración, previo el examen de análisis o ensayo que fuere del caso y controlar constantemente la calidad de aquellos; controlar la corrección y precisión de obras defectuosas y si es del caso practicar una nueva inspección de las mismas; entre otras.*

- **CAMBIOS EN LOS PLANOS O ESPECIFICACIONES:** *El interventor podrá ordenar durante la ejecución, los cambios necesarios, tanto en los planos como en las especificaciones, previa consulta con los proyectistas y el Fondo de Vivienda".*

- En el punto 3.9 de las condiciones del contrato que hace parte del pliego de condiciones definitivo, se estableció la supervisión y control de ejecución del contrato por parte de FOMVIVIENDA, el cual señala: *"La supervisión del presente contrato será ejercida por la Gerente General o quien ésta designe, quien se encargará del seguimiento a la ejecución del contrato de manera que se garantice el cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales"*, diferente a la interventoría contratada establecida en el punto 3.6.1.4 de estas condiciones.

Es importante resaltar que la Entidad como supervisora ni las personas contratadas para prestar un apoyo a la misma, durante la ejecución del contrato de obra y quien autorizaba los cambios en los planos o

especificaciones del mismo, no registra autorización del cambio de alguna de las especificaciones técnicas o alteraciones en los procedimientos establecidos inicialmente, especialmente algún cambio en la actividad del alistado de piso, como tampoco fue suministrado por la Entidad reporte escrito por parte de la interventora a la Entidad, de incumplimiento del contratista o cambios en la ejecución del contrato o de la compensación del valor de la actividad del alistado de piso en otra actividad del proyecto.

Por otro lado, luego de establecer que el alistado de piso no fue ejecutado por el contratista y que no se encontró autorización de cambio alguno en dicha actividad, se revisaron los pagos realizados al contratista, donde se evidenció que en algunas actas de pagos, fueron aportados los registros de medidas del alistado de piso, sumado a lo anterior, en las actas parciales de obra, en las cuales se relacionaban las actividades desarrolladas por el contratista, la actividad de alistado de piso fue cancelada en la totalidad de cantidades y valor establecido por FOMUVISORA hoy FOMVIVIENDA dentro del pliego de condiciones definitivo en el presupuesto oficial de obra, que se mencionó anteriormente, tal como se relaciona en la siguiente tabla:

De la lectura del hallazgo No.2, se lee que el total del ítem contractual denominado “alistado de piso” o cancelado al contratista, y avalado por la interventoría de la época, a través de las actas de obra, suman un total de 12.740 m2, con un precio unitario de $17.332 (información que reposa en el acta de obra de liquidación suscrita por la interventoría de la época), lo que da como resultado: $219.535.680, más un AIU de 25% da un total de $274.419.600

Posteriormente, la Oficina de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia archivó el proceso por las siguientes motivaciones (Documento de la Contraloría municipal de Armenia, denominado “grado de consulta”)

V. CONSIDERACIONES DE LA DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL QUE MOTIVÒ LA EXPEDICION DEL AUTO OBJETO DE CONSULTA:

La DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL, en Auto 235 de 08 de noviembre del 2019 consideró:

"(...)

Así las cosas, resulta necesario y relevante para la Dirección de Responsabilidad Fiscal precisar que, dentro del Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, no existe material soporte probatorio con el cual se evidencie la existencia de un daño patrimonial cierto, real y cuantificable, ni se demuestra una conducta dolosa o culposa que tienda a ocasionar daño al patrimonio del Estado. Así como tampoco se configura el nexo de causalidad. Por lo tanto, mal haría el Despacho, en continuar con el trámite del referido proceso, sin tener prueba que conduzca a la certeza de una Responsabilidad Fiscal.

Por lo anterior, esta Dirección encuentra razones suficientes para proferir el presente auto, y por lo tanto procede a Archivar el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, debido a que el hecho descrito como irregular, no es constitutivo de daño patrimonial.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Dirección de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia,

RESUELVE:

***ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar que el hecho descrito como irregular, no es constitutivo de daño patrimonial, y en consecuencia archivar el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 002 de 2016, de conformidad con los motivos expuestos en la presente providencia.*

***ARTÍCULO SEGUNDO:** En el evento de que con posterioridad aparecieren nuevas pruebas que desvirtúen los fundamentos que sirvieron de base para el archivo, o se demostrare que la decisión se basó en prueba falsa, se ordenará la reapertura de la actuación fiscal, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 610 de 2000.*

(...)"

Es importante tener en cuenta que el hallazgo tiene como fundamento la cancelación de un ítem contractual denominado “alistado de piso”, que se evidenció en su momento que no había sido ejecutado o construido por el contratista, y las actas de pago de obra fueron firmadas por la interventoría y presentadas a FOMVIVIENDA como si el ítem se hubiera ejecutado, así las cosas, el contrato de obra No.01 de 2010 no fue ejecutado conforme a las condiciones iniciales ni en su totalidad.

Por otra parte, los propietarios instauraron una Acción Popular, con el fin de lograr que FOMVIVIENDA atendiera las graves falencias que se produjeron en el desarrollo del contrato de obra e interventoría, que se vieron reflejados

una vez fueron ocupados los apartamentos por sus propietarios, la cual fue admitida el 27 de junio de 2014 en el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito Armenia Quindío. El fallo en primera instancia fue dado el 12 de septiembre de 2016 y en segunda instancia el día 09 de diciembre de 2016, el cual ratificó lo proferido por el primer fallo, y de forma general, lo siguiente es lo dictado por el Juzgado, en los siguientes términos:

5. DE LA ORDEN A IMPARTIR

Para establecer con precisión las irregularidades que aquejan a los propietarios de los apartamentos del Parque Residencial Cisneros es necesario acudir al informe técnico rendido por la Universidad del Quindío, que da cuenta de la situación actual de la siguiente manera:

"CANALES

En todos los edificios se presentan problemas relacionados con las canales en cuanto a la instalación y soporte. Lo anterior se evidencia a que las canales se encuentran en mal estado, dobladas y sin el soporte necesario para que éstas permanezcan fijas y no presenten riesgo de caída. Además, en aquellos tramos en donde no está la canal, se presentan humedades. Se sugiere una revisión del diseño de éstas canales y la verificación del calibre de la lámina, además de ajustarse aquellas canales en mal estado. La instalación de alfajías en la cubierta evita que el agua lluvia discurra directamente sobre los muros de la edificación. (Ver fotos 1, 2 y 3).

HUMEDADES PRIMER PISO

Se presentan en los primeros pisos de las edificaciones, en algunos casos las placas salientes de las edificaciones tienen una pendiente hacia el muro del edificio (Ver foto 6), propiciando que el agua no se evacue y por el contrario se estanque allí. De la humedad presente se puede inferir que no existe un aislamiento que evite el contacto directo del agua con la edificación. Se sugiere entonces, que se impermeabilice el muro que esté en contacto con el suelo y unos centímetros más por encima del nivel cero y se realice un filtro alrededor de las edificaciones.

HUMEDADES EN VENTANAS

Se evidencian humedades en los apartamentos, debido posiblemente a los siguientes factores (Ver fotos 7 a 13):

- Entre los marcos de las ventanas y los muros se presenta un espaciamiento.

- Desajuste en los marcos de las ventanas.
- Mal sellamiento entre la carpintería en aluminio, las ventanas y los muros
- Los bloques de concreto presente en las fachadas y alfajías no se encuentran bien impermeabilizadas.

Se sugiere mejorar la fijación de los bloques y alfajías a la fachada, mejorar el sellamiento y ajustar la ventanearía al vano existente.

TUBERÍAS HIDROSANITARIAS

Las instalaciones hidrosanitarias están expuestas y no se encuentran bien fijas al edificio, aumentando la probabilidad de daño y/o deterioro. Se sugiere, mejorar la fijación de las tuberías a la pared, realizar buitrones en dry wall para que no queden expuestas, y en piso, aumentar el nivel a la placa con mortero para que éstas queden embebidas.

Se presentan huecos entre los muros de los patios de los apartamentos como se presenta en la foto 18.

LEVANTAMIENTO DE PISOS

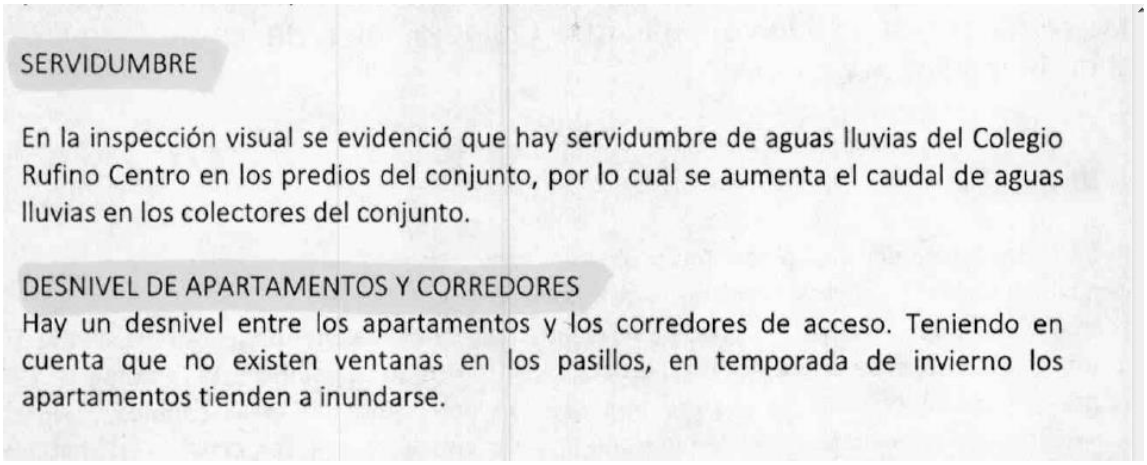
Se presenta levantamiento de porcelanato en los apartamentos, por prácticas inadecuadas en su colocación.

Se sugiere el desmonte y colocación de un nuevo piso.

JUNTAS

Las juntas existentes entre los edificios se encuentran en mal estado y desajustadas en toda su longitud. Al interior, se evidencia ausencia de éstas.

Se sugiere sustituir las juntas en mal estado, mejorar el anclaje de éstas a los edificios y colocar nuevas en aquellas zonas donde no existían.

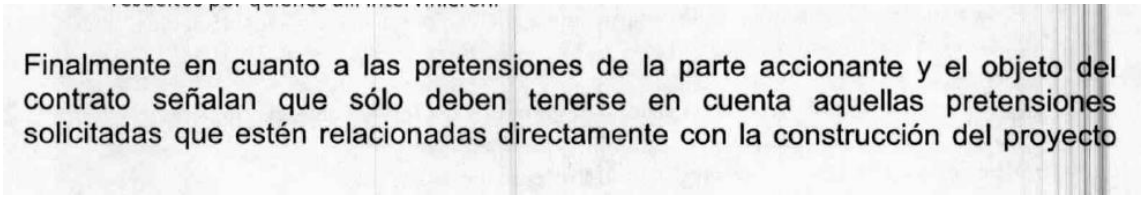


SERVIDUMBRE

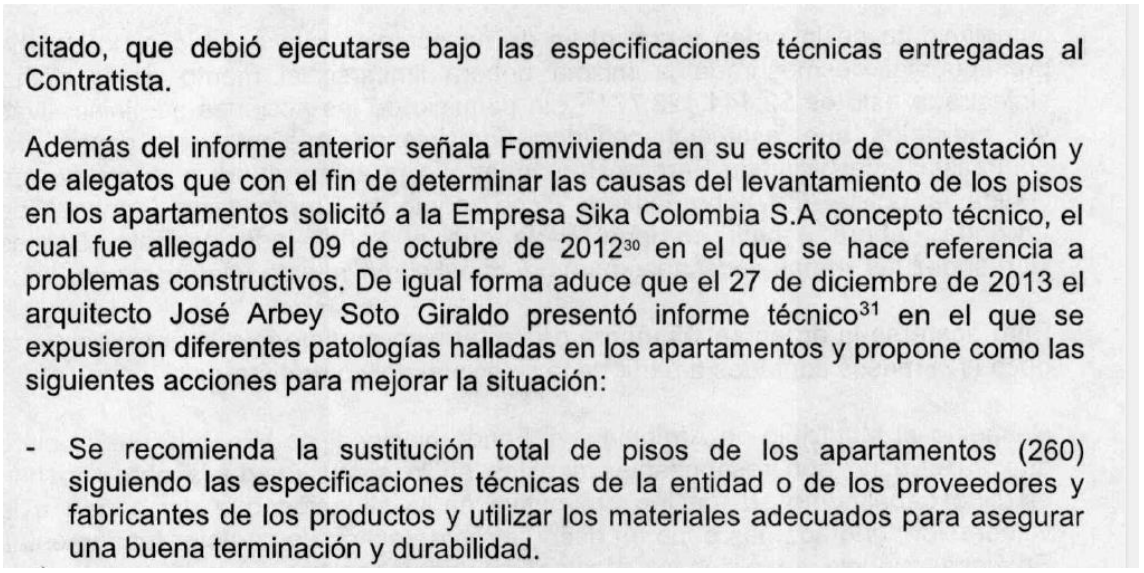
En la inspección visual se evidenció que hay servidumbre de aguas lluvias del Colegio Rufino Centro en los predios del conjunto, por lo cual se aumenta el caudal de aguas lluvias en los colectores del conjunto.

DESNIVEL DE APARTAMENTOS Y CORREDORES

Hay un desnivel entre los apartamentos y los corredores de acceso. Teniendo en cuenta que no existen ventanas en los pasillos, en temporada de invierno los apartamentos tienden a inundarse.



Finalmente en cuanto a las pretensiones de la parte accionante y el objeto del contrato señalan que sólo deben tenerse en cuenta aquellas pretensiones solicitadas que estén relacionadas directamente con la construcción del proyecto



citado, que debió ejecutarse bajo las especificaciones técnicas entregadas al Contratista.

Además del informe anterior señala Fomvivienda en su escrito de contestación y de alegatos que con el fin de determinar las causas del levantamiento de los pisos en los apartamentos solicitó a la Empresa Sika Colombia S.A concepto técnico, el cual fue allegado el 09 de octubre de 2012[30] en el que se hace referencia a problemas constructivos. De igual forma aduce que el 27 de diciembre de 2013 el arquitecto José Arbey Soto Giraldo presentó informe técnico[31] en el que se expusieron diferentes patologías halladas en los apartamentos y propone como las siguientes acciones para mejorar la situación:

- Se recomienda la sustitución total de pisos de los apartamentos (260) siguiendo las especificaciones técnicas de la entidad o de los proveedores y fabricantes de los productos y utilizar los materiales adecuados para asegurar una buena terminación y durabilidad.

- Ubicar, resanar e impermeabilizar juntas constructivas entre distintos elementos, rotura de acabados, lugares de paso de instalaciones, ángulos, esquinas salientes, encuentro entre distintos materiales para garantizar la eliminación de las humedades generadas por estas patologías.
- Eliminar las humedades por capilaridad aunque esta patología es una de las más difíciles de solucionar, ya que se produce por roturas o falta de capas aisladoras y como todo el resto de la construcción está apoyada en ellas, para reconstruirlas o repararlas habría que demoler todo lo construido arriba de estas capas debido a esto hace un listado de recomendaciones.

Teniendo en cuenta lo discurrido se accederá a las pretensiones de los accionantes, declarando la vulneración de los derechos colectivos invocados, siendo responsables la Empresa de Fomento de Vivienda y el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández como partes involucradas directamente en el contrato de obra, así como el Fondo Nacional de Vivienda y el Municipio de Armenia como entidades encargadas de la vigilancia, supervisión y control en su desarrollo.

En consecuencia se ordenará a la Empresa de Fomento de Vivienda adoptar las medidas presupuestales, administrativas, técnicas y demás que se requieran para dar solución efectiva a las irregularidades del proyecto Residencial Cisneros, atendiendo las recomendaciones plasmadas en los informes técnicos, prestando especial atención al problema de humedad, frente al cual se acogerá la recomendación del informe rendido por la Universidad del Quindío respecto a la realización de un estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, con el fin de descartar que dicho problema haya afectado o debilitado la estructura, previniendo de cualquier modo riesgos mayores, el cual deberá allegarse a este Despacho en un plazo máximo de tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Una vez constatado con dicho informe que la estructura de los bloques no ha sufrido afectación alguna procederá la entidad a adelantar el proceso de selección del contratista que realizará las obras para lo cual se concede un término de tres meses.

Adelantado el trámite de contratación se procederá a realizar el respectivo reemplazo de pisos y demás ajustes que sean necesarios para finalmente entregar los inmuebles en las condiciones que fueron plasmadas en el contrato, en sus documentos anexos y en las respectivas promesas de compraventa. Para el

cumplimiento de la orden y con el fin de no someter a la entidad a una carga presupuestal desmesurada la misma deberá limitarse al monto de la póliza siniestrada esto es $2.144.423.771[32] sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que estime necesarias Fomvivienda adelantar en contra del contratista lader Wilhelm Barrios Hernández y/o la aseguradora a la que le fue cedida la póliza. De sobrepasarse dicho monto la Empresa de Fomento de Vivienda deberá asumir en igual parte que el señor lader Wilhelm Barrios Hernández las sumas necesarias para dar cabal cumplimiento a lo ordenado.

Para acatarse la orden se dispondrá de un término perentorio e improrrogable de doce (12) meses contados a partir de la selección del contratista.

Respecto al Municipio de Armenia y el Fondo Nacional de Vivienda queda claro que aunque no son responsables directos en la ejecución de la obra, no han ejercido cabalmente su función preventiva en la situación que dio origen a la vulneración, que además pone en riesgo otros derechos de carácter fundamental. En consecuencia se ordenará a tales entidades realizar control efectivo a la situación, en tal sentido se deberá constatar el cumplimiento de las normas

situación, en tal sentido se deberá constatar el cumplimiento de las normas urbanísticas, de la licencia de construcción del proyecto y del contrato con sus anexos, vigilando que se estén corrigiendo las irregularidades que albergan los inmuebles en acatamiento de lo dispuesto en ésta providencia para lo cual deberá realizar las respectivas inspecciones visuales.

La compañía de seguros a la que fue cedida la póliza deberá pagar a la Empresa de Fomento de Vivienda, el monto del amparo de estabilidad de la obra como consecuencia de la orden emitida en su contra.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la Ley,

7. FALLA

PRIMERO: **DECLARAR** la existencia de vulneración de los derechos colectivos a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, seguridad y salubridad públicas, acceso a una infraestructura de servicios que garantice la salubridad pública y acceso a los servicios públicos y a que su prestación sea eficiente y oportuna, respecto a los propietarios y habitantes del Parque Residencial Cisneros.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **ACCEDER A LAS PRETENSIONES** y en ese sentido **ORDENAR:**

- A la Empresa de Fomento de Vivienda adoptar las medidas presupuestales, administrativas, técnicas y demás que se requieran para dar solución efectiva a las irregularidades del proyecto Residencial Cisneros, atendiendo las recomendaciones plasmadas en los informes técnicos rendidos al respecto, prestando especial atención al problema de humedad frente al cual se deberá realizar un estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, con el fin de descartar que dicho problema haya afectado o debilitado la estructura, así mismo deberá hacer el respectivo reemplazo de pisos y demás ajustes que sean necesarios para finalmente entregar los inmuebles en las condiciones que fueron ofertadas y pactadas inicialmente. Para el cumplimiento de esta orden se tendrá como limite el monto de la póliza siniestrada esto es $2.144.423.771.oo, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales que estime necesarias adelantar en contra del contratista lader Wilhelm Barrios Hernández y la aseguradora a la que le fue cedida la póliza. De sobrepasarse dicho monto la Empresa de Fomento de Vivienda deberá asumir en igual parte que el señor lader Wilhelm Barrios Hernández las sumas necesarias para dar cabal cumplimiento a lo ordenado.

- A la Compañía de Seguros a la que fue cedida por Cóndor S.A la póliza 300034027 y en razón del llamamiento en garantía formulado en este asunto, pagar a la Empresa de Fomento de Vivienda, la suma correspondiente a la póliza siniestrada $2.144.423.771.oo.

Parágrafo 1: La empresa de Fomento de Vivienda deberá allegar dentro del plazo de tres (3) meses el estudio de vulnerabilidad de las edificaciones, acogiendo la recomendación dispuesta en el informe técnico visible a folios 637-645.

Una vez constatado con dicho informe que la estructura de los bloques no ha sufrido afectación alguna procederá la entidad a adelantar el proceso de selección del contratista que realizará las obras para lo cual dispondrá de un término de (3) tres meses.

Parágrafo 2: Las partes deberán reunirse con el fin de efectuar a partir de la ejecutoria del presente fallo **informes mensuales** mediante los cuales se ilustre sobre las medidas adoptadas y la ejecución de las mismas para dar solución a las irregularidades en los inmuebles del Parque Residencial Cisneros.

Dado lo anterior, FOMVIVIENDA, a partir del año 2017, con el fin de dar cumplimiento al fallo Popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia, suscribe contratos de obra de consultoría e interventoría para cumplir con el fallo judicial con recursos propios, los cuales se relacionan a continuación.

RELACIÓN DE CONTRATOS EFECTUADOS POR FOMVIVIENDA PARA DAR CUMPLIMIENTO AL FALLO JUDICIAL SENTECIA 128 JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO ARMENIA QUINDÍO

Cuadro No.20
Relación de contratos ejecutados por FOMVIVIENDA

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Realizar ensayos de laboratorio no destructivos a concretos hidráulicos de control de calidad, con base en la metodología y procedimiento establecido en la norma INVÍAS (inv) – 2013, y normas técnicas colombianas (ntc) del proyecto de vivienda Conjunto Parque Residencial Cisneros del área urbana en el Municipio de Armenia.	Contrato de consultoría No.01 del 20 de abril del 2017	$ 790.000,00
Contrato de obra para la adecuación y mejoramiento de los exteriores del proyecto de interés social Parque Residencial Cisneros de Armenia, en cumplimiento al fallo “Sentencia No.218” proferido por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío.	Contrato de Obra No.01 del 10 de octubre del 2017	$ 32.761.006,00
Contrato de obra para la instalación de ventanería en áreas comunes del proyecto de interés social Parque Residencial Cisneros de Armenia, en cumplimiento del fallo "Sentencia No.218" proferido por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Armenia Quindío.	Contrato de obra No.02 del 11 de diciembre del 2017.	$ 36.485.000,00
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras civiles, cuyo objeto es el mantenimiento e impermeabilización para exteriores de trece (13) bloques únicamente primer (1) piso, y construcción de sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvias perimetrales de los mismos en el Conjunto Parque Residencial Cisneros, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante:	Contrato de interventoría No.001 del 29 de octubre del 2020	$ 21.165.036,00

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118.		
Obras de mantenimiento e impermeabilización para exteriores de trece (13) bloques únicamente primer (1) piso, y construcción de sistema de recolección, transporte y entrega de aguas lluvias perimetrales de los mismos en Parque Residencial Cisneros, como cumplimiento a la acción popular, radicado No.2014-0118 del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia.	Contrato de obra No.001 del 11 de noviembre del 2020	$ 210.884.249,73
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras civiles, cuyo objeto es el mantenimiento e impermeabilización externa para trece (13) bloques en el conjunto Parque Residencial Cisneros, correspondientes a fachadas laterales (bloques 1,4,6,10, 11 y 13), fachada principales total (bloques 1, 2, 3 y 4), y fachada principal parciales (bloque 5, 6, 7, 8, 9, 10 , 11, 12 y 13) como II fase de inversión y ejecución de obra, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo y; demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118.	Contrato de Interventoría No.001 del 25 de marzo de 2021	$ 47.083.332,00
Contrato de obra para la realización de obras de mantenimiento e impermeabilización externa para trece (13) bloques en el conjunto Parque Residencial Cisneros, correspondientes a fachadas laterales (bloques 1,4,6,10, 11 y 13), fachada principales total (bloques 1, 2, 3 y 4), y fachada principal parciales (bloque 5, 6, 7, 8, 9, 10 , 11, 12 y 13) como II fase de inversión y ejecución de obra, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118	Contrato de obra No.001 del 29 de marzo de 2021	$ 575.356.082,86

DESCRIPCIÓN	NUMERO DE CONTRATO	COSTO DE INVERSIÓN
Contrato de obra para la realización de reparaciones interiores totales de los apartamentos afectados del bloque 1 al bloque 6 y del bloque 7 los apartamentos 403 - 501 – 502 y 503 y sellamiento de ventanas de los 13 bloques expuestas en el cárcamo, en el Parque Residencial Cisneros como I FASE de inversión y ejecución de obra de interiores, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118"	Contrato de Obra No.005 del 11 de noviembre del 2021	$ 382.568.428,56
Contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, económica y ambiental de las obras para la realización de reparaciones interiores totales de los apartamentos afectados del bloque 1 al bloque 6 y del bloque 7 los apartamentos 402 – 403 - 501 – 502 – 503 y 504 y sellamiento de ventanas de los 13 bloques expuestas en el cárcamo, en el Parque Residencial Cisneros como **I FASE** de inversión y ejecución de obra de interiores, para avanzar en el cumplimiento del fallo popular del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia; demandante: Defensoría del Pueblo; y demandado: FOMVIVIENDA y otros, radicado No.2014-0118”.	Contrato de interventoría No.004 del 12 de noviembre del 2021	$ 34.171.315,37
TOTAL INVERTIDO HASTA 2022		**$ 1.341.264.450,52**

Fuente: Propia Ingeniera Mónica.

De la anterior forma se consolida el posible detrimento patrimonial, ya que FOMVIVENDA cancela por segunda vez actividades del contrato de obra No.01 del 2010 a través de la ejecución de los contratos relacionados en el cuadro No.20, dadas deficiencias constructivas en la ejecución del mencionado contrato de obra y la deficiente supervisión por parte de la interventoría entre las principales causas, que se encuentran descritas en

el documento del fallo de la acción popular del Juzgado Segundo Oral Administrativo del Circuito Armenia Quindío, que son: malas prácticas de ingeniería, malas prácticas constructivas, y el NO cumplimiento de las normas técnicas. Todas las anteriores debieron ser controladas y supervisadas por el interventor de la época en cumplimiento de sus obligaciones contractuales

Se debe tener en cuenta que finalmente fueron 260 apartamentos en los cuales no se construyó el mortero de piso, es decir, que se cancelaron obras que no se ejecutaron, y en el análisis de la información de los expedientes de la Contraloría Municipal de Armenia se evidencia que no existieron autorizaciones por parte de FOMVIVIENDA para cambio de actividades o que esta autorizara la no construcción del mortero.

Fuente de criterio:

1. Contrato De Interventoría No.01 del 3 de mayo del 2010.
2. Contrato de obra No.01 de 2010.
3. Ley 1474 de 2011 artículo 84.
4. LEY 80 DE 1993 artículo 4.
5. Fallo Judicial sentencia 218 proferido por el Juzgado Segundo Oral Administrativo del circuito de Armenia.
6. Ley 599 del 2000.

Criterio:

1. Se violentó por parte del interventor el numeral 5 de la CLAUSULA SEGUNDA –OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA del contrato de consultoría No.001 de 2010, que reza: "…*cumplir con todas las obligaciones y actividades descritas en el pliego de condiciones definitivos y en el anexo técnico ejecutar el objeto del presente contrato con el personal, equipos y demás especificaciones contenidas en el pliego de condiciones y la propuesta presentada por LA CONTRATISTA…"*

2. Se violentó por parte del contratista el parágrafo de la CLAUSULA CUARTA VALOR DEL CONTRATO, ya que reza: "…el contratista deberá ejecutar la totalidad de la obra cumpliendo con cada una de las especificaciones, acabados, cantidades y materiales establecidas en el anexo técnico que hace parte integral de este contrato…"

3. No dio cumplimiento cabal al artículo 84 de la LEY 1474 de 2011, que reza: "…*ARTÍCULO 84. Facultades y deberes de los supervisores y los interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento*

al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista…"

4. Como consecuencia de lo anterior no permitió que FOMVIVIENDA, en su momento como CONTRATANTE, diera cumplimiento del artículo 4to de la LEY 80 que reza:

***"…ARTÍCULO 4.-* De los Derechos y Deberes de las Entidades Estatales.** *Para la consecución de los fines de que trata el artículo anterior, las entidades estatales:*

1o. Exigirán del contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. Igual exigencia podrán hacer al garante.

4o. Adelantarán revisiones periódicas de las obras ejecutadas, servicios prestados o bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, y promoverán las acciones de responsabilidad contra éstos y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan..."

5. El fallo judicial proferido por el JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, mediante la sentencia 218 confirma que en la ejecución de contrato de obra No.001 de 2010 existieron falencias y/o malas prácticas constructivas de diferentes índoles (las cuales están debidamente descritas en documento de Fallo en primera y segunda instancia ya mencionado).

De igual forma, se debe tener en cuenta que la ejecución del contrato de obra está directamente relacionada con la supervisión que se ejerce por medio del contrato de interventoría, ya que la entidad CONTRATANTE no cancela actas de obra sin la previa autorización del interventor.

> **Artículo 410.** *Contrato sin cumplimiento de requisitos legales*. Modificado por el art. 33, Ley 1474 de 2011. El servidor público que por razón del ejercicio de sus funciones tramite contrato sin observancia de los requisitos legales esenciales o lo celebre o liquide sin verificar el cumplimiento de los mismos, incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años, multa de cincuenta (50) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a doce (12) años. Declarado Exequible Sentencia Corte Constitucional 917 de 2001; **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante** Sentencia C-652 de 2003

Con relación a la responsabilidad penal, es de gran importancia señalar que el funcionario público no solo le acarrea responsabilidad administrativa por faltas e irregularidades en las etapas de la contratación estatal, sino que también se puede ver inmerso en una responsabilidad penal, donde la Fiscalía, al momento de conocer un posible acto punible, debe actuar de manera objetiva con los elementos probatorios suministrados por la

Contraloría para dar inicio a una investigación y establecer si existe la responsabilidad.

Causa:

1. Malas prácticas de supervisión.
2. Ausencia de supervisión por parte del interventor; lo anterior se deduce por la magnitud de los daños presentados en los 13 bloques
3. Incumplimiento del contratista.

Efecto:

7. Detrimento Patrimonial por valor de 1.271.228.444,52, comprobado con los contratos ya ejecutados y pagados por FOMVIVIENDA, con el fin de dar cumplimiento al fallo judicial.
8. La interventoría indujo al error de la entidad FOMVIVIENDA al dar por recibido obras (en grandes cantidades) defectuosas y realizadas sin el cumplimiento de las especificaciones técnicas y sin controles emanados de las buenas prácticas de ingeniería, como son el probar el buen pegado de los pisos con golpes a este con un palo.
9. Desgaste económico de la entidad, ya que ha tenido que disponer personal jurídico técnico para atender la defensa de la acción popular interpuesta por los propietarios.
10. Desgaste económico de FOMVIVIENDA, ya que ha tenido que disponer no solo personal técnico sino administrativo para la elaboración de los nuevos contratos y asignar supervisor técnico ya se para los contratos de obra o de interventoría.

Respuesta del ente auditado

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, en su contradicción, ha manifestado lo siguiente:

“Sobre las observaciones administrativas No. 3, con presunta incidencia fiscal, disciplinaria y administrativa, No. 4 con presunta incidencia penal, nos ponemos a disposición de la información que se requiera al respecto.

Por lo anterior, quedamos atentos al informe final de la auditoría realizada para suscribir el plan de mejoramiento respectivo”.

Análisis de la respuesta Conclusión del ente de control:

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, en su contradicción, ha manifestado lo siguiente:

"Sobre las observaciones administrativas No. 3, con presunta incidencia fiscal, disciplinaria y administrativa, No. 4 con presunta incidencia penal, nos ponemos a disposición de la información que se requiera al respecto.

Por lo anterior, quedamos atentos al informe final de la auditoría realizada para suscribir el plan de mejoramiento respectivo".

De acuerdo a la contradicción presentada por FOMVIVIENDA, el sujeto de control ACEPTA la observación No.4 manifiestan que "…*nos ponemos a disposición de la información que se requiera al respecto …".*

En virtud de lo anterior, se decide por parte del ente de control confirmar la observación como hallazgo administrativo con presunta incidencia penal, con el fin de que de que la entidad proceda a suscribir el respectivo plan de mejora y se efectúen por parte del ente de control los traslados respectivos a las autoridades competentes.

5.6 RESULTADO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

Cuadro No.21
Resultado Consolidado de Hallazgos

Hallazgos			Incidencia			Traslado	
No.	**NOMBRE**	**A**	**F**	**Cuantía $**	**S.S**	**Proc.**	**Fisc.**
1	**Hallazgo Administrativo No.1:** Por inconsistencia en la presentación de Estado de Resultados en la vigencia 2022	X					
2	**Hallazgo Administrativo No.2:** Manual de contratación desactualizado.	X					
3	**Hallazgo Administrativo No.3, con presunta incidencia fiscal, y disciplinaria:** Cancelación de reparaciones y/o mejoras por parte de FOMVIVIENDA en el proyecto denominado "Parque Residencial Cisneros" construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No.01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento del fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo.	X	X	**1.271.228.444,52**		X	

Hallazgos			Incidencia			Traslado	
No.	**NOMBRE**	**A**	**F**	**Cuantía $**	**S.S**	**Proc.**	**Fisc.**
4	**Hallazgo Administrativo No 4, con presunta incidencia penal:** Cancelación de reparaciones y/o mejoras por parte de FOMVIVIENDA en el proyecto denominado "Parque Residencial Cisneros" construido bajo el Contrato de Obra No.01 y Contrato de Interventoría No.01 del 2010, con el fin de dar cumplimiento del fallo judicial proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo.	X					X
Total		**4**	**1**	**1.271.228.444,52**	**0**	**1**	**1**

A: Administrativo F. Fiscal SS: Solicitud de sancionatorio
Proc: Procuraduría Fisc.: Fiscalía

6. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

Los beneficios de control fiscal son la forma de medir el impacto de la vigilancia y control fiscal que ejercen las Contralorías Territoriales. Se deberá cuantificar o cualificar el valor agregado generado por el ejercicio del control fiscal, bien se trate de acciones evidenciadas, que correspondan al seguimiento de acciones establecidas en los planes de mejoramiento o que sean producto del ejercicio auditor, tratamiento de PQRSD, observaciones, hallazgos o pronunciamientos efectuados que sean cuantificables o cualificados y que exista una relación directa entre la acción de mejoramiento y el beneficio. Los beneficios pueden ser cuantitativos y cualitativos, y debe demostrase la relación directa entre la actuación de la Contraloría y el beneficio.

La fuente y origen de estos, se genera a través del proceso auditor por observaciones, hallazgos y seguimiento a las acciones establecidas en los planes de mejoramiento, originados por ahorro y acciones correctivas, tal como su definición lo menciona:

Ahorros: Se originan cuando el sujeto de control realiza una acción preventiva o correctiva, y de esta manera se evita la erogación de recursos.

Acción correctiva: Actividad(es) efectivamente realizada(s) por el sujeto de control que subsana(n) o corrige(n) las causas del hallazgo, pronunciamiento u observación efectuada por la Contraloría, en alguna de sus actuaciones de control fiscal.

Por lo anterior, en el siguiente cuadro se listan 2 beneficios de control cualitativos que generan valor agregado, evidenciados dentro de la ejecución del proceso auditor. Lo anterior corresponde al cumplimiento y efectividad del Plan de Mejoramiento de las acciones cerradas al 31 de diciembre de 2022.

Cuadro No.22
Identificación de beneficios de control por cumplimiento y efectividad del Plan de Mejoramiento

No.	Fuente y Origen	Hecho o Situación irregular	Acción tomada por la Entidad	Tipo	Cuantía
1	Plan de mejoramiento relacionado con la auditoria de Gestión y financiera con vigencia 2022	Dentro del expediente contractual "CONTRATO DE OUTSOURCING 001 DE 2020" celebrado entre el sujeto auditado y el Contratista CAROLINA CORTES HOYOS - SUPER TINTAS, se pudieron evidenciar las siguientes inconsistencias: La vigencia fiscal establecida en la cláusula sexta del vínculo en cita, no corresponde en la cual se celebró el contrato, erradamente se mencionaba el año 2019 y realmente se tramitó en la vigencia fiscal 2020. Igual situación ocurre con la fecha de firma del contrato, en la cual se estableció el año 2019 y realmente corresponde al año 2020, así mismo existe diferencia en la denominación del contrato que aparece el 15 de enero de 2020.	*Realizar revisión mensual a cada uno de los contratos suscritos antes de cargar a las plataformas (SECOP y SIA OBSERVA). *Por medio de Circular se informará al área encargada de realizar el proceso de contratación que no se permite el cargue de ningún documento sin su respectiva firma (no cargar firmado original) con el fin de que todas las partes involucradas puedan realizar una revisión y se minimicen los errores.	Cualificable	No aplica
2	Plan de mejoramiento relacionado con la auditoria de Gestión y financiera con vigencia 2022	En el análisis realizado al plan de mejoramiento suscrito por el gerente de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, el 20 de diciembre de 2018 se encontraron cuatro (04) acciones correctivas, que al evaluarlas se observó que dichas acciones no fueron efectivas y corresponden a deficiencias presentadas en el cumplimiento a los planes	*Realizar seguimientos trimestrales a fin de revisar el comportamiento al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción y Plan de Desarrollo de la Entidad y entregar posibles recomendaciones	Cualificable	No aplica

No.	Fuente y Origen	Hecho o Situación irregular	Acción tomada por la Entidad	Tipo	Cuantía
		de acción que han sido reiterativas en los último cuatro (04) años. Es de aclarar que al realizar la presente auditoría se encontraron dos (2) hallazgos de la vigencia 2016 y cuatro (4) hallazgos de la vigencia 2017 y dos (2) de 2018 que no han sido CERRADOS.			

7. ANEXOS

7.1 ANEXO PRESUPUESTO

La Contraloría Municipal de Armenia, como resultado de la evaluación presupuestal de ingresos y gastos de la vigencia 2022 a la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, presenta como anexo los siguientes análisis realizados en el macroproceso presupuestal.

- **INGRESOS**

A continuación, se presenta un cuadro sobre las pruebas analíticas iniciales de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, la cual está constituida por diferentes cuentas que reflejan los valores obtenidos durante las vigencias 2021 y 2022 con sus respectivas variaciones.

Cuadro No.23
Comparativo Pruebas analíticas iniciales
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
INGRESOS	**2.694.034.559**	**2.543.693.744**	**- 150.340.815**	**- 5,58**
Disponibilidad inicial	**3.563.557**	**394.318.417**	**390.754.860**	**10.965,30**
Bancos	3.563.557	394.318.417	390.754.860	10.965,30
Ingresos Corrientes	**1.564.499.996**	**2.142.608.813**	**578.108.417**	**36,95**
Ingresos no tributarios	1.564.499.996	2.142.608.813	578.108.417	36,95
Transferencias corrientes	1.564.499.996	2.142.608.813	578.108.417	36,95
Transferencias de otras entidades del gobierno general	1.564.499.996	2.142.608.813	578.108.417	36,95
Otras unidades de gobierno	1.564.499.996	2.142.608.813	578.108.417	36,95
Armenia - Otras unidades de gobierno	1.564.499.996	2.142.608.813	578.108.417	36,95
Recursos de capital	**1.125.971.005**	**6.766.514**	**- 1.119.204.491**	**- 99,40**
Disposición de activos	**813.933.107**		**- 813.933.107**	**- 100,00**

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
Disposición de activos no financieros	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Disposición de activos fijos	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Disposición de edificaciones y estructuras	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Fondo Municipal de Vivienda de Armenia - Disposición de edificaciones y estructuras	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Rendimientos financieros	**621.288**	**390.424**	**- 230.864**	**- 37,16**
Depósitos	621.288	390.424	- 230.864	- 37,16
De otras entidades de gobierno	-	6.376.090	6.376.090	
Recursos del balance	**311.416.610**		**- 311.416.610**	**- 100,00**
Superávit fiscal	311.416.610		- 311.416.610	- 100,00
Armenia Superávit fiscal	311.416.610		- 311.416.610	- 100,00

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

.

ANÁLISIS A LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS

1. Disponibilidad inicial

Cuadro No.24
Análisis de la disponibilidad inicial
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
INGRESOS	**2.694.034.559**	**2.543.693.744**	**- 150.340.815**	**- 5,58**
Disponibilidad inicial	**3.563.557**	**394.318.417**	**390.754.860**	**10.965,30**
Bancos	3.563.557	394.318.417	390.754.860	10.965,30

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

De acuerdo con la ejecución presupuestal de ingresos que presenta la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA,

el rubro de disponibilidad inicial está conformado por la cuenta de Bancos. Esta cuenta llama la atención del ente de control ya que tuvo un aumento significativo del 10.965.30%, equivalente a $ 390.754.860.

2. Recursos de capital

Cuadro No.25
Análisis de los recursos de capital
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
INGRESOS	**2.694.034.559**	**2.543.693.744**	**- 150.340.815**	**- 5,58**
Recursos de capital	**1.125.971.005**	**6.766.514**	**- 1.119.204.491**	**- 99,40**
Disposición de activos	**813.933.107**		**- 813.933.107**	**- 100,00**
Disposición de activos no financieros	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Disposición de activos fijos	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Disposición de edificaciones y estructuras	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Fondo Municipal de Vivienda de Armenia - Disposición de edificaciones y estructuras	813.933.107		- 813.933.107	- 100,00
Rendimientos financieros	**621.288**	**390.424**	**- 230.864**	**- 37,16**
Depósitos	621.288	390.424	- 230.864	- 37,16
De otras entidades de gobierno	-	6.376.090	6.376.090	
Recursos del balance	**311.416.610**		**- 311.416.610**	**- 100,00**
Superávit fiscal	311.416.610		- 311.416.610	- 100,00
Armenia Superávit fiscal	311.416.610		- 311.416.610	- 100,00

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

De acuerdo con la ejecución presupuestal de ingresos que presenta la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, el rubro de recursos de capital está conformado por las cuentas de disposición de activos, rendimientos financieros y recursos del balance. La cuenta de rendimientos financieros presenta una disminución por un total de

37.16%, equivalente a $230.864, mientras que las cuentas restantes no presentaron movimientos durante la vigencia 2022, por lo que su disminución corresponde al 100% del rubro. Es así como los recursos de capital pasan a tener un valor de $6.766.514 durante la vigencia en mención, con una disminución representativa de 99.40%.

- **GASTOS**

A continuación, se presenta un cuadro sobre los gastos de la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, la cual está constituida por diferentes cuentas que reflejan los valores obtenidos durante las vigencias 2021 y 2022 con sus respectivas variaciones.

Cuadro No.26
Comparativo Pruebas analíticas iniciales
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
GASTOS	**2.229.522.203**	**2.419.847.507**	**190.325.304**	**8,54**
Funcionamiento	**1.473.495.793**	**1.055.216.877**	**- 418.278.916**	**- 28,39**
Gastos de personal	**557.783.509**	**536.280.253**	**- 21.503.256**	**- 3,86**
Factores constitutivos de salario	406.858.198	395.500.087	- 11.358.111	- 2,79
Contribuciones inherentes a la nómina	119.397.078	115.467.779	- 3.929.299	- 3,29
Remuneraciones no constitutivas de factor salarial	31.528.233	25.312.387	- 6.215.846	- 19,72
Adquisición de bienes y servicios	**286.862.574**	**291.118.558**	**4.255.984**	**1,48**
Materiales y suministros	41.486.661	29.025.702	- 12.460.959	- 30,04
Adquisición de servicios	245.375.913	262.092.856	16.716.943	6,81
Servicios personales indirectos	-	-	-	-
Transferencias corrientes	**622.339.415**	**216.522.415**	**- 405.817.000**	**- 65,21**
Sentencias – Recursos propios	622.339.415	216.522.415	- 405.817.000	- 65,21
Gastos por tributos, multas, sanciones e intereses de mora	**6.510.296**	**11.295.652**	**4.785.356**	**73,50**
Impuestos	512.000	520.000	8.000	1,56

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
Contribuciones	5.998.296	10.775.652	4.777.356	79,65
Inversión	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**	**54,73**
Adquisición de bienes y servicios	**252.529.584**	**1.164.413.300**	**911.883.716**	**361,10**
Adquisición de activos no financieros	147.599.594	-	-147.599.594	- 100,00
Adquisiciones diferentes de activos	104.929.990	-	-104.929.990	- 100,00
Transferencias de capital	**500.000.000**	**-**	**-500.000.000**	**- 100,00**
Entidades del gobierno general	500.000.000	-	-500.000.000	- 100,00
Cuentas por pagar	**3.496.825**	**200.217.329**	**196.720.504**	**5.625,69**
Cuentas por pagar – Recursos propios	3.496.825	200.217.329	196.720.504	5.625,69
Administración de la Seguridad Social en salud	-	-	-	-

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

ANÁLISIS A LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

1. Transferencias corrientes

Cuadro No.27
Análisis de las transferencias corrientes
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
GASTOS	**2.229.522.203**	**2.419.847.507**	**190.325.304**	**8,54**
Transferencias corrientes	**622.339.415**	**216.522.415**	**- 405.817.000**	**- 65,21**
Sentencias – Recursos propios	622.339.415	216.522.415	- 405.817.000	- 65,21

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

De acuerdo con la ejecución presupuestal de gastos que presenta la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, el rubro de transferencias corrientes está conformado por la cuenta de Sentencias por recursos propios. Esta cuenta llama la atención del ente de control ya que tuvo una disminución significativa del 65.21%, equivalente a $405.817.000.

2. Inversión

Cuadro No.28
Análisis de la inversión
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
GASTOS	**2.229.522.203**	**2.419.847.507**	**190.325.304**	**8,54**
Inversión	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**	**54,73**
Adquisición de bienes y servicios	**252.529.584**	**1.164.413.300**	**911.883.716**	**361,10**
Adquisición de activos no financieros	147.599.594	-	- 147.599.594	- 100,00
Adquisiciones diferentes de activos	104.929.990	-	- 104.929.990	- 100,00
Transferencias de capital	**500.000.000**	**-**	**- 500.000.000**	**- 100,00**
Entidades del gobierno general	500.000.000	-	- 500.000.000	- 100,00

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

De acuerdo con la ejecución presupuestal de gastos que presenta la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, el rubro de Inversión está conformado por las cuentas de Adquisición de bienes y servicios, y las transferencias de capital. Esta cuenta llama la atención del ente de control ya que tuvo un aumento significativo del 54.73%, equivalente a $411.883.716, debido al gran porcentaje de aumento en la adquisición de bienes y servicios, con un 361.10%, equivalente a $1.164.413.300 para la vigencia 2022; así como la ausencia de transferencias de capital para dicha vigencia, por lo que representa una disminución de $500.000 en la variación absoluta.

3. Cuentas por pagar

Cuadro No.29
Análisis de las cuentas por pagar
FOMVIVIENDA 2021 - 2022

Rubro presupuestal	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluta	Var. %
GASTOS	**2.229.522.203**	**2.419.847.507**	**190.325.304**	**8,54**
Cuentas por pagar	**3.496.825**	**200.217.329**	**196.720.504**	**5.625,69**
Cuentas por pagar – Recursos propios	3.496.825	200.217.329	196.720.504	5.625,69
Administración de la Seguridad Social en salud	-	-	-	-

Fuente: Información suministrada por la entidad FOMVIVIENDA. Elaborado por ente de control.

De acuerdo con la ejecución presupuestal de gastos que presenta la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, el rubro de cuentas por pagar se conforma de las cuentas por pagar de recursos propios y la administración de la seguridad social en salud. Esta cuenta llama la atención del ente de control ya que tuvo un aumento significativo del 5625.69%, equivalente a $196.720.504, debido únicamente al gran porcentaje de aumento en la parte de los recursos propios, con el mismo porcentaje anterior, ya que no hubo movimientos en la cuenta de administración de la seguridad social en salud, por lo que las cuentas por pagar actualmente se sitúan por un valor $200.217.329.

7.2 ANEXO FINANCIERO

La Contraloría Municipal de Armenia, como resultado de la evaluación financiera de la vigencia 2022 en la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, presenta como anexo los siguientes análisis realizados para el macroproceso financiero.

Cuadro No.30
Análisis comparativo del Estado de la Situación Financiera
FOMVIVIENDA 2021 – 2022

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
ACTIVO				
CORRIENTE	**2.230.676.066**	**1.801.234.129**	**-429.441.937**	**-19,25**
Efectivo	**385.556.546**	**123.970.189**	**-261.586.357**	**-67,85**
Caja	-	-	-	-
Depósito en instituciones financieras	385.556.546	123.970.189	-261.586.357	-67,85
Inventarios	**1.845.119.520**	**1.677.263.940**	**-167.855.580**	**-9,10**
Mercancías en existencia	1.902.653.187	1.734.797.607	-167.855.580	-8,82
Deterioro Acumulado Inventarios	- 57.533.667	- 57.533.667	-	-
			-	-
NO CORRIENTE	**1.087.402.378**	**1.160.564.181**	**73.161.803**	**6,73**
Inversiones en Instrumentos Derivados	**-**	**-**	**-**	**-**
Inversiones en entidades en liquidación	970.963.200	970.963.200	-	**-**
Deterioro acumulado de inversiones	- 970.963.200	- 970.963.200	-	**-**
Cuentas por Cobrar	**79.435.359**	**785.790**	**-78.649.569**	**-99,01**
Otras cuentas por Cobrar	79.435.359	785.790	-78.649.569	**-99,01**
Propiedad Planta y Equipo	**155.460.642**	**139.416.434**	**-16.044.208**	**-10,32**
Edificaciones	95.752.228	95.752.228	-	**-**
Muebles y Enseres y equipo de Oficina	28.835.988	28.835.988	-	**-**
Equipos de comunicación y computación	54.467.394	56.267.394	1.800.000	**3,30**
Equipo de transporte Tracción y	58.994.980	58.994.980	-	**-**

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Elevación				
Depreciación Acumulada	- 82.589.948	- 100.434.156	- 17.844.208	**21,61**
Otros activos	**852.506.377**	**1.020.361.957**	**167.855.580**	**19,69**
Bienes y servicios pagados por anticipado	-	-	-	-
Derechos de fideicomiso	814.550.266	982.405.846	167.855.580	20,61
Intangibles	37.956.111	37.956.111	-	-
TOTAL DEL ACTIVO	**3.318.078.444**	**2.961.798.310**	**- 356.280.134**	**- 10,74**
PASIVO				
CORRIENTE	**27.505.026**	**44.617.112**	**17.112.086**	**62,21**
Cuentas por pagar	**-**	**-**	**-**	**-**
Adquisición de bienes y servicios	-	-	-	**-**
Recaudo a favor de terceros	-	-	-	**-**
Descuentos de nómina	-	-	-	**-**
Retención en la fuente	-	-	-	**-**
Beneficios a los empleados	**27.505.026**	**44.617.112**	**17.112.086**	**62,21**
Beneficios a los empleados a corto plazo	27.505.026	44.617.112	17.112.086	**62,21**
Beneficios por terminación del vínculo laboral	-	-	-	**-**
NO CORRIENTE	**2.498.117.902**	**2.081.378.158**	**- 416.739.744**	**- 16,68**
Provisiones	**1.213.118.996**	**796.379.252**	**- 416.739.744**	**- 34,35**
Litigios y demandas	1.213.118.996	796.379.252	- 416.739.744	- 34,35
Otros pasivos	**1.284.998.906**	**1.284.998.906**	**-**	**-**
Ingresos recibidos por anticipado	1.284.998.906	1.284.998.906	-	-

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
TOTAL PASIVO	**2.525.622.928**	**2.125.995.270**	**-399.627.658**	**-15,82**
PATRIMONIO	**792.455.516**	**749.107.991**	**-43.347.525**	**-5,47**
Capital fiscal	2.367.342.286	2.367.342.286	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	-1.309.170.525	-1.574.886.770	-265.716.245	20,30
Resultado del ejercicio	- 265.716.245	- 43.347.525	-309.063.770	116,31
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	**3.318.078.444**	**2.875.103.261**	**-442.975.183**	**-13,35**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

ANÁLISIS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FOMVIVIENDA

1. Efectivo

Cuadro No.31
Análisis del efectivo

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Efectivo	**385.556.546**	**123.970.189**	**261.586.357**	**67,85**
Caja	-	-	-	-
Depósito en Instituciones Financieras	385.556.546	123.970.189	261.586.357	67,85

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA**.**

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, el efectivo está conformado por los depósitos en instituciones financieras. Esta cuenta llama la atención del ente de control, ya que tuvo una disminución del 67.85%, equivalente a $261.586.357. En la nota N°5 a los estados financieros no especifican a qué se debe esta disminución, solo relacionan el saldo final a 31 de diciembre de 202,2 conformado por la cuenta de funcionamiento del banco Davivienda por $123.920.882,52 y el saldo de la cuenta del Banco Davivienda del proyecto Cisneros por un valor de $ 49.306,73.

2. Inventarios

Cuadro No.32
Análisis de inventarios

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Inventarios	**1.845.119.520**	**1.677.263.940**	**- 167.855.580**	**-9,10**
Mercancías en existencia	1.902.653.187	1.734.797.607	- 167.855.580	-8,82
Deterioro acumulado Inventarios	- 57.533.667	- 57.533.667	-	-

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, los inventarios están conformados por las cuentas de mercancías en existencia y el deterioro acumulado en inventarios. La cuenta de mercancías en existencia presenta una disminución del 9.10%, equivalente a $167.855.580, siendo un valor significativo, ya que esta cuenta representa el 56.63% del total del activo. En la nota N°9 a los estados financieros se refleja esta disminución por la entrega de 36 lotes ubicados en el barrio La Patria a la fiduciaria mercantil Proyecto Vis La Patria Segunda Etapa Manzana 40, mediante Resolución No.135 de 2022, y se evidencia la relación de cada uno de los lotes entregados, así como la relación de cada uno de los terrenos que la empresa tiene en su propiedad.

La cuenta de deterioro acumulado en inventarios no presenta variaciones y tiene un comportamiento normal con respecto al periodo anterior, ya que el valor de $57.533.667 fue relacionado como lo expresa la nota N°9 a los estados financieros que, al momento de realizar la convergencia de los terrenos por algunas de las características (Terreno invadido, ubicación en alto riesgo, zona protegida), se le debe descontar un porcentaje de deterioro al valor total del terreno hasta el momento que se subsane esta característica. Así mismo, en la nota se relacionan los terrenos que se les hizo el descuento de su valor y su respectiva justificación.

3. Inversiones en Instrumentos Derivados

Cuadro No.33
Análisis de las inversiones en instrumentos derivados

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Inversiones en Instrumentos Derivados				
Inversiones en entidades en liquidación	970.963.200	970.963.200	-	**-**
Deterioro acumulado de inversiones	- 970.963.200	- 970.963.200	-	**-**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la inversión en instrumentos derivados está conformada por las cuentas de Inversiones en entidades en liquidación y Deterioro acumulado de inversiones. Estas cuentas no tuvieron variación de un año a otro y están representadas por un valor de $970.963.200, el cual representa el valor de las inversiones que tiene la entidad con las diferentes sociedades de economía mixta donde tiene participación, tal como lo especifica la nota a los estados financieros N°6, donde se indica que estas sociedades ya fueron liquidadas o están en proceso de liquidación, relacionando en un cuadro cada una de ellas.

4. Cuentas Por Cobrar

Cuadro No.34
Análisis de las cuentas por cobrar

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Cuentas por Cobrar	**79.435.359**	**785.790**	**- 78.649.569**	**- 99,01**
Otras cuentas por Cobrar	79.435.359	785.790	- 78.649.569	**- 99,01**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, las cuentas por cobrar tuvieron una disminución significativa del 99.01%, equivalente a $78.649.569 con respecto al año anterior, lo que llama la atención del ente de control. En la nota a los estados financieros N°7 se encuentra la relación de dos cuentas por cobrar a Prince

Res S.A, por el valor doblemente descontado de un tiquete aéreo de $566.090, y a Juliana Díaz Londoño por descuento de seguridad social de los meses abril y mayo de año 2020, por un valor de $219.700, estas dos cuentas dan el valor total al cierre del año 2022.

La variación de la cuenta con respecto al año 2021 en las cuentas por cobrar se evidencia en la relación de la nota N°7, por la suma de $78.649.569, y dicho valor está discriminado por una devolución por parte de la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales, por el valor doblemente pagado en retención del mes de octubre de 2021, por la suma de $6.354.000, y la amortización del anticipo entregado a Cristian Camilo Bedoya Pérez por el contrato de obra No.005 de 2021, por la suma de $72.839.569, además del pago realizado a Claudia Lorena Sierra por $22.090.

5. Propiedad Planta y Equipo

Cuadro No.35
Análisis de propiedad, planta y equipo

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Propiedad Planta y Equipo	**155.460.642**	**139.416.434**	**- 16.044.208**	**- 10,32**
Edificaciones	95.752.228	95.752.228	-	**-**
Muebles y Enseres Y equipo de Oficina	28.835.988	28.835.988	-	**-**
Equipos de comunicación y computación	54.467.394	56.267.394	1.800.000	**3,30**
Equipo de transporte Tracción y Elevación	58.994.980	58.994.980	-	**-**
Depreciación Acumulada	- 82.589.948	- 100.434.156	- 17.844.208	**21,61**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de propiedad, planta y equipo está representado por cinco cuentas: La primera es edificaciones, la cual no presenta variación con respecto al año anterior; la segunda cuenta es muebles y enseres, la cual no representa variación de un año a otro; la tercera es equipos de comunicación y computación, la cual representa un aumento por $1.800.000,

especificado en la nota a los estados financieros N°10 por la compra de un switch de 24 puertos para el funcionamiento de la oficina; y la quinta cuenta es la depreciación acumulada, la cual presenta un comportamiento normal.

6. Otros Activos

Cuadro No.36
Análisis de otros activos

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Otros Activos	**852.506.377**	**1.020.361.957**	**167.855.580**	**19,69**
Bienes y servicios pagados por anticipado	-	-	-	-
Derechos de fideicomiso	814.550.266	982.405.846	167.855.580	20,61
Intangibles	37.956.111	37.956.111	-	-

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de otros activos está representado por 3 cuentas: La primera que es bienes y servicios pagados por anticipado, la cual no presentó ninguna variación con respecto al año anterior; la segunda son los derechos de fideicomiso, que tuvieron una variación de 20.61%, por un valor de $ 167.855.580 con respecto al año anterior, lo cual es un valor significativo, debido a que las cuentas de otros activos representan el 34.45% del total de los activos, especificado en la nota N°16 a los estados financieros, donde se relaciona la firma del contrato con FIDUCIARIA CENTRAL S.A para que administre los recursos del proyecto de la manzana 40 del Barrio La Patria; y por último los activos intangibles que tampoco presentación variación con respecto al año anterior.

7. Beneficios a Empleados

Cuadro No.37
Análisis de beneficios a empleados

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Beneficios a los empleados	**27.505.026**	**44.617.112**	**17.112.086**	**62,21**
Beneficios a los empleados a corto plazo	27.505.026	44.617.112	17.112.086	**62,21**
Beneficios por terminación del	-	-	-	**-**

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
vínculo laboral				

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de beneficios a empleados tuvo una variación significativa del 62.21%, por un valor de $ 17.112.086 con relación al año anterior, lo que llama la atención del ente de control, ya que en la nota N°22 no se relaciona el motivo del incremento, y solo dan un dato muy general por pago de vacaciones y bonificaciones, pero no dan valores concretos, por lo que al comprar con los gastos por nómina hubo disminución con respecto al año anterior.

8. Pasivos No Corrientes

Cuadro No.38
Análisis de pasivos no corrientes

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
NO CORRIENTE	**2.498.117.902**	**2.081.378.158**	**-416.739.744**	**-16,68**
Provisiones	**1.213.118.996**	**796.379.252**	**-416.739.744**	**-34,35**
Litigios y demandas	1.213.118.996	796.379.252	-416.739.744	-34,35

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de los pasivos no corrientes presenta una disminución en comparación al año 2021, equivalente al 34.35%, por valor de $ 416.739.744, equivalente al fallo de dos acciones populares interpuestas por la comunidad vencidos desde el 2016, los cuales son los procesos N°709-2013 del barrio La Patria y el proceso N°118-2014 Cisneros, y la nota N°23 especifica que durante la vigencia 2022 se ejecutaron el contrato de obra No.05 y el contrato de Interventoría No.04 como cumplimiento del proceso 118-2014 Cisneros.

9. Otros Pasivos

Cuadro No.39
Análisis de otros pasivos

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Otros pasivos	**1.284.998.906**	**1.284.998.906**	**-**	**-**
Ingresos recibidos por anticipado	1.284.998.906	1.284.998.906	-	-

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, esta cuenta no tuvo variaciones con respecto al año anterior, especificado en la nota a los estados financieros N°24.1 por la transferencia de recursos del Parque Residencial Del Café en la vigencia del 2020, como producto de las utilidades de venta de la primera etapa que habían sido contabilizadas en la vigencia 2020 como ingresos, y en el mes de abril de 2021 se recibe certificación por parte del Parque Residencial del Café, donde se indica que los recursos habían sido tomados como anticipos. Esta cuenta llama la atención del ente de control debido a que, si recibieron por anticipado, entonces se debería realizar la amortización de los ingresos, y en las notas solo especifican valores generales.

10. Patrimonio

Cuadro No.40
Análisis del patrimonio

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
PATRIMONIO	**792.455.516**	**749.107.991**	**- 43.347.525**	**- 5,47**
Capital fiscal	2.367.342.286	2.367.342.286	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	-1.309.170.525	-1.574.886.770	-265.716.245	20,30
Resultado del ejercicio	- 265.716.245	- 43.347.525	-309.063.770	116,31

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, el patrimonio está representado por tres cuentas: La primera es el capital fiscal, que no tuvo variación de un año a otro; la segunda por el resultado de ejercicios anteriores, la cual tuvo una disminución del 20.30%, por un valor de $ 265.716.245, representada en la pérdida del ejercicio del año 2021; y la tercera cuenta es el resultado del

ejercicio, la cual tuvo una variación del 116.31% con respecto al año anterior por $ 43.347.525.

ANÁLISIS AL ESTADO DE RESULTADOS DE FOMVIVIENDA

Cuadro No.41
Análisis comparativo del Estado de Resultados de FOMVIVIENDA
Vigencias 2021 y 2022

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
INGRESOS OPERACIONALES	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**	**33,06**
TRANSFERENCIAS	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**	**33,06**
Otras Transferencias	1.564.499.996	2.081.735.000	517.235.004	33,06
GASTOS OPERACIONALES	**1.081.717.680**	**900.674.446**	**- 181.043.234**	**- 16,74**
ADMINISTRACION	**862.947.011**	**882.830.238**	**19.883.227**	**2,30**
Sueldos y salarios	334.163.374	328.235.437	- 5.927.937	- 1,77
Contribuciones Imputadas	-	3.266.348	3.266.348	100,00
Contribuciones efectivas	72.925.022	70.620.235	- 2.304.787	- 3,16
Aportes sobre la nomina	6.354.474	6.842.900	488.426	7,69
Prestaciones Sociales	164.320.895	170.175.160	5.854.265	3,56
Gasto de Personal Diversos	130.589.926	4.000.000	- 126.589.926	- 96,94
Generales	148.083.024	288.392.573	140.309.549	94,75
Impuestos, contribuciones y tasas	6.510.296	11.297.585	4.787.289	73,53
DE VENTAS	**-**	**-**	**-**	**-**
Generales	-	-	-	
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	**21.106.992**	**17.844.208**	**- 3.262.784**	**- 15,46**
Provisión para contingencias	-	-		
Depreciación De Propiedad Planta Y Equipo	21.106.992	17.844.208	- 3.262.784	- 15,46
Amortización de Activos Intangibles	-	-	-	-

Provisión, Litigios y Demandas	-	-	-	-
GASTO PÚBLICO SOCIAL	**197.663.677**	**-**	**-197.663.677**	**-100,00**
Subsidios asignados	197.663.677	-	-197.663.677	-100,00
DE ACTIVIDADES Y/O SERVICIOS ESPECIALIZADOS	**-**	**-**	**-**	**-**
Administración de la Seguridad social en salud	-	-	-	-
EXCEDENTE (DEFICIT) OPERACIONAL	**482.782.316**	**1.181.060.554**	**698.278.238**	**144,64**
INGRESOS NO OPERACIONALES	**332.235.508**	**26.851.393**	**-305.384.115**	**-91,92**
OTROS INGRESOS	**332.235.508**	**26.851.393**	**-305.384.115**	**-91,92**
Financieros	521.673	390.425	-131.248	-25,16
Ingresos Diversos	331.713.835	26.460.968	-305.252.867	-92,02
Ganancias por la Aplicación del Método de Participación Patrimonial de Inversiones en Asociadas	-	-	-	-
OTROS GASTOS	**328.204.485**	**151.122**	**-328.053.363**	**-99,95**
Financieros	396.624	151.122	-245.502	-61,90
Gastos Diversos	327.807.861	-	-327.807.861	-100,00
COSTO DE VENTAS DE OPERACIÓN	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**	**54,73**
Bienes Producidos	752.529.584	1.164.413.300	411.883.716	54,73
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**-265.716.245**	**43.347.525**	**309.063.770**	**-116,31**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

1) Ingresos Operacionales

Cuadro No.42
Análisis de ingresos operacionales

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
INGRESOS	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**	**33,06**

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
OPERACIONALES				
TRANSFERENCIAS	**1.564.499.996**	**2.081.735.000**	**517.235.004**	**33,06**
Otras Transferencias	1.564.499.996	2.081.735.000	517.235.004	33,06

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, los ingresos operacionales están conformados por la cuenta de otras transferencias, la cual refleja una variación significativa del 33.06 %, equivalente a $517.235.004 con respecto al año anterior. Esta cuenta llama la atención del ente de control, ya que en la nota N°28 a los estados financieros están sumando a los ingresos operaciones los valores de los ingresos no operacionales, los cuales están representados por los rendimientos financieros y los ingresos por diversos.

2) Gastos Operacionales

Cuadro No.43
Análisis de gastos operacionales

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
GASTOS OPERACIONALES	**1.081.717.680**	**900.674.446**	**-181.043.234**	**-16,74**
ADMINISTRACION	**862.947.011**	**882.830.238**	**19.883.227**	**2,30**
Sueldos y salarios	334.163.374	328.235.437	-5.927.937	-1,77
Contribuciones Imputadas	-	3.266.348	3.266.348	100,00
Contribuciones efectivas	72.925.022	70.620.235	-2.304.787	-3,16
Aportes sobre la nómina	6.354.474	6.842.900	488.426	7,69
Prestaciones Sociales	164.320.895	170.175.160	5.854.265	3,56
Gastos de Personal Diversos	130.589.926	4.000.000	-126.589.926	-96,94
Generales	148.083.024	288.392.573	140.309.549	94,75
Impuestos, contribuciones y tasas	6.510.296	11.297.585	4.787.289	73,53

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, los gastos de administración están representados por 8 cuentas; la primera son los sueldos y salarios, con una variación del 1.77%, equivalente a $5.927.937 con respecto al año anterior, teniendo un comportamiento normal; la segunda cuenta son contribuciones imputadas,

con una variación del 100%, equivalente a $ 3.266.438 respecto al año anterior, siendo una variación moderada; la tercera cuenta son las contribuciones efectivas, con una variación de 3.16%, equivalente a $2.304.787 con respecto al año anterior, teniendo un comportamiento normal; la cuarta cuenta son los aportes sobre la nómina, teniendo una variación del 7.69%, equivalente a $488.426, teniendo un comportamiento moderado; la quinta cuenta son las prestaciones sociales, las cuales tuvieron una variación del 3.56%, equivalente a $5.854.265 con respecto al año anterior, teniendo un comportamiento normal; la sexta cuenta son los gastos de personal diversos, teniendo una variación del 96.94%, equivalente a $126.589.926 con respecto al año anterior, y en la nota a los estados financieros N°29-1 aclaran que esta variación se debe a una actualización en configuración de la contabilización de los gastos por honorarios, que en la vigencia anterior se registraban por la cuenta de gastos de personal diversos; la séptima cuenta son los gastos generales, los cuales tienen una variación significativa del 94.75%, equivalente a $140.309.549 con respecto al año anterior, y esta variación se debe a la actualización de la contabilización, teniendo un comportamiento moderado con respecto a la cuenta de gastos de personal diversos; y la última cuenta es la de impuestos, contribuciones y tasas, con una variación de 73.53%, equivalente al $ 4.787.289 con respecto al año anterior.

3) Provisiones, Amortizaciones y Depreciaciones

Cuadro No.44
Análisis de provisiones, amortizaciones y depreciaciones

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	**21.106.992**	**17.844.208**	**-3.262.784**	**-15,46**
Provisión para contingencias	-	-		
Depreciación De Propiedad Planta Y Equipo	21.106.992	17.844.208	-3.262.784	-15,46
Amortización de Activos Intangibles	-	-	-	-
Provisión, Litigios y Demandas	-	-	-	-

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de depreciaciones de propiedad, planta y equipo presentaron una variación del 15.46%, equivalente a $ 3.262.784 con respecto al año anterior, presentando un comportamiento normal.

4) Gasto Público

Cuadro No.45
Análisis del gasto público social

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
GASTO PÚBLICO SOCIAL	**197.663.677**	**-**	**- 197.663.677**	**- 100,00**
Subsidios asignados	197.663.677	-	- 197.663.677	- 100,00

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

De acuerdo a los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de gasto público social presentó una variación del 100%, equivalente a $197.663.677 con respecto al año anterior, y revisando las notas a los estados financieros N°29-4, se indica que esta variación se debe a las escrituraciones presentadas durante el 2021 de los proyectos, y que durante el 2022 no se presentó ninguna escrituración, ya que los proyectos se presentan en proceso de construcción.

5) Ingresos no Operacionales

Cuadro No.46
Análisis de ingresos no operacionales

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
INGRESOS NO OPERACIONALES	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**	**- 91,92**
OTROS INGRESOS	**332.235.508**	**26.851.393**	**- 305.384.115**	**- 91,92**
Financieros	521.673	390.425	- 131.248	- 25,16
Ingresos Diversos	331.713.835	26.460.968	- 305.252.867	- 92,02
Ganancias por la Aplicación del Método de Participación Patrimonial de Inversiones en Asociadas	-	-	-	-

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de los ingresos no operacionales está conformada por dos cuentas; la primera son los ingresos financieros, los cuales tuvieron una variación del 25.16%, equivalente a $131.248 con respecto al año anterior, reflejando un movimiento normal; y la segunda son los ingresos diversos, los cuales tuvieron una disminución de 92.02%, equivalentes a $ 305.252.867 con respecto al año anterior. Esta cuenta llama la atención del ente de control, ya que sí están discriminados como ingresos no operacionales, pero en el estado de resultados lo suman a los ingresos operacionales.

6) Otros Gastos

Cuadro No.47
Análisis de otros gastos

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
OTROS GASTOS	**328.204.485**	**151.122**	**-328.053.363**	**-99,95**
Financieros	396.624	151.122	-245.502	-61,90
Gastos Diversos	327.807.861	-	-327.807.861	-100,00

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de otros gastos está conformada por dos cuentas; la primera son los gastos financieros, teniendo una disminución del 61.90%, equivalente a $245.502 con respecto al año anterior; y la segunda cuenta son los gastos diversos, los cuales tuvieron una disminución del 100%, equivalente a $327.807.861 con respecto al año anterior. Esta variación se debe a la devolución de los excedentes presupuestales y financieros de la vigencia 2020 al municipio, mediante acuerdo N°003 del 29 de enero de 2021, como lo describe la nota a los estados financieros N°29-5

7) Costos De Ventas de Operación

Cuadro No.48
Análisis del costo de ventas de operación

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
COSTO DE VENTAS DE OPERACIÓN	**752.529.584**	**1.164.413.300**	**411.883.716**	**54,73**

Cuenta	Valor año anterior 2021	Valor año actual 2022	Var. Absoluto	Var. %
Bienes Producidos	752.529.584	1.164.413.300	411.883.716	54,73
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**- 265.716.245**	**43.347.525**	**309.063.770**	**- 116,31**

Fuente: Información elaborada por el ente de control con base en información rendida por FOMVIVIENDA.

Teniendo en cuenta los estados financieros presentados por la entidad auditada FOMVIVIENDA, la cuenta de los costos de ventas de operación está conformada por los bienes producidos, que tuvieron una variación de 54.73%, equivalente a $752.529.584 con respecto al año anterior, reflejado en la nota a los estados financieros N°30, y la discriminación de cada una de las subcuentas por valores incurridos en el pago a contratistas que ejecutaron actividades en los tres proyectos de la entidad.

7.3 ANEXO GESTIÓN CONTRACTUAL

7.3.1 Herramienta metodológica denominada "AE – Lista de Chequeo Legalidad Contractual V 1

La Contraloría Municipal de Armenia ha reglamentado el aplicativo SIA OBSERVA como un sistema de información que gestiona el proceso de rendición de la contratación y su presupuesto en todos los sujetos y puntos, y por lo tanto, en ejercicio del proceso auditor, y con el objetivo de constatar el cumplimiento de la Resolución No.224 de 2020, se aplicó herramienta metodológica denominada "AE – Lista de Chequeo Legalidad Contractual V 1"; evidenciando algunas deficiencias en relación a la publicación de los documentos de legalidad en la gestión contractual rendidos y publicados por la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA, de la vigencia fiscal 2022, situación que condiciona y limita el uso de la plataforma SIA OBSERVA como un instrumento de control social participativo, diseñado para fortalecer los proceso de transparencia de las entidades públicas del municipio de Armenia.

El siguiente cuadro muestra los tipos de contratos que se celebraron, con el fin de ejecutar las actividades enmarcadas en el cumplimiento de las metas de los proyectos del sujeto de control; es así como evidencia que para la ejecución de dichos proyectos se llevaron a cabo 64 contratos, de los cuales el 75,8% fueron contratos de prestación de servicios, seguidamente de contratos de compra con un 1,5%.

Cuadro No.49
Legalidad Gestión Contractual- Lista de Chequeo

TABLA 1 - 3 - 1 – A											
VARIABLES A EVALUAR	LEGALIDAD GESTIÓN - CONTRACTUAL								Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	Prestación Servicios	Q	Contratos Suministros	Q	Contratos Consultoría y Otros	Q	Contratos Obra Pública	Q			
Cumplimiento obligaciones con el SECOP	100.00	54	100.00	1	100.00	8	100.00	1	100	0.20	20.0
Cumplimiento de los principios y procedimientos en la contratación	100.00	54	100.00	1	100.00	8	100.00	1	100	0.40	40.0
Calidad en los registros y aplicación del presupuesto	100.00	54	100.00	1	100.00	8	100.00	1	100	0.20	20.0
Asignación de la interventoría o supervisión	100.00	54	100.00	1	100.00	8	100.00	1	100	0.20	20.0
SUBTOTAL CUMPLIMIENTO EN LEGALIDAD CONTRATACIÓN										1.00	**100.0**

Fuente: AE-Lista Chequeo Legalidad Contractual V 1.

El total de la evaluación en “Control de legalidad gestión contractual” obtuvo un puntaje de 100.0, el cual contiene el análisis realizado en la correspondiente matriz, al evaluar el cumplimiento de las obligaciones del SECOP II, cumplimiento de los principios y procedimientos en la contratación, calidad en los registros y aplicación del presupuesto, y asignación de interventoría y seguimiento, para lo cual a continuación se discriminará cada uno.

1) Cumplimiento de las obligaciones del SECOP y “Sistema Integral de Auditoria: SIA–Observa”:

El puntaje atribuido es de 20.0, se evidencio en comparativo con la plartaforma SIA Observa, que todos los contratos se encuentran publicados en la plataforma del SECOP II.

Es asi que dentro de la auditoria llevada a cabo, se evidencio la publicación de la totalidad de todas las actuaciones contractuales ante el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II.

- **Cumplimiento de los principios y procedimientos en la contratación.**

El puntaje atribuido es de 40.0, en términos generales se evidencio el cumplimiento a los procedimientos adoptados por el manual de contratación.

- **Calidad en los registros y aplicación del presupuesto.**

Se obtuvo un puntaje de 20.0, en términos generales se cumplió, se encontró coherencia en el momento de verificar el registro y la aplicación correcta de acuerdo con el rubro presupuestal y su destinación- objeto contractual.

- **Asignación de la interventoría o supervisión.**

Se obtuvo un puntaje de 20.0, dedido que al revisar el 100% de la muestra de contratación en la plataforma SIA OBSERVA Y SECOP II se evidencio que, en asignación de interventoría como documento anexo se observó la minuta de contrato y el manual de contratación dice **"*La designación de apoyo al supervisor y/o supervisión, se realizará mediante oficio dirigido por parte del Gerente de FOMVIVIENDA, en los términos solicitados por el área técnica desde los estudios previos*".**

Muestra de auditoría. Se estableció mediante procedimiento técnico (Papel de trabajo PT 01 - PF Aplicativo Muestreo) la selección de contratos para emitir el concepto sobre el total de la contratación y los rubros de presupuesto, con el fin de dar concepto sobre la gestión fiscal adelantada por la entidad en este asunto.

Cuadro No.50

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA	**Aplicativo cálculo de muestras para contratación o poblaciones**
	Papel de Trabajo PT 04-PF Muestreo - Versión 2.1
Dirección de Control Fiscal y Control de Resultados	Contraloría Municipal de Armenia
Entidad o asunto auditado	FOMVIVIENDA
Periodo auditado	2022
Preparado por:	Equipo auditor
Fecha:	16/08/2023
Revisado por:	Supervisor
Fecha:	18/08/2023

Referencia de P/T		Planeación: Gestión Contractual			
INGRESO DE PARÁMETROS					
Tamaño de la Población (N)	**62**				**Tamaño de Muestra**
Error Muestral (E)	**3%**			Fórmula	**45**
Proporción de Éxito (P)	**94%**				
Proporción de Fracaso (Q)	**6%**			Muestra Óptima	**26**
Valor para Confianza (Z) (1)	**1,65**				
(1) Si:	**Z**				
Confianza el 99%	2,32				
Confianza el 97.5%	1,96				
Confianza el 95%	1,65				
Confianza el 90%	1,28				

8. OTROS ANEXOS

8.1 CONTROL A LA CONTRATACIÓN

El siguiente cuadro contiene la totalidad de contratos evaluados en la muestra de la auditoría, publicados en el SIA Observa por el sujeto de control, correspondiente a la vigencia 2022 con corte a diciembre 31, adjuntado a este informe y lleva la siguiente estructura:

Cuadro No.51
Control a la Contratación

No.	Contratos			No. Hallazgos					
	CÓDIGO CONTRATO	Valor		A	D	P	SS	F	Cuantía
1	COMPRAVENTA-001-2022	$	690.000						
2	COMPRAVENTA-002-2022	$	1.800.000						
3	OUTSOURCING-001-2022	$	6.000.000						
4	CPS-049-2022	$	3.413.300						
5	CPS-010-2022	$	6.400.000						
6	CPS-011-2022	$	8.000.000						
7	CPS-019-2022	$	8.000.000						
8	CPS-031-2022	$	6.000.000						
9	CPS-028-2022	$	8.400.000						

No.	Contratos		No. Hallazgos					
	CÓDIGO CONTRATO	Valor	A	D	P	SS	F	Cuantía
10	CPS-039-2022	$ 4.800.000						
11	CPS-043-2022	$ 6.160.000						
12	CPS-036-2022	$ 6.000.000						
13	CPS-020-2022	$ 10.000.000						
14	CPS-007-2022	$ 14.000.000						
15	CPS-050-2022	$ 3.413.300						
16	CPS-004-2022	$ 8.000.000						
17	CPS-052-2022	$ 6.000.000						
18	CPS-044-2022	$ 4.400.000						
19	CPS-013-2022	$ 10.000.000						
20	CPS-030-2022	$ 6.000.000						
21	CPS-048-2022	$ 5.546.650						
22	CPS-006-2022	$ 16.000.000						
23	CPS-025-2022	$ 9.600.000						
24	CPS-017-2022	$ 15.000.000						
25	CPS-037-2022	$ 11.250.000						
26	CPS-053-2022	$ 3.866.650						
27	CPS-051-2022	$ 4.266.650						
28	CPS-041-2022	$ 7.466.650						
29	CPS-032-2022	$ 9.000.000						
30	CPS-045-2022	$ 5.500.000						
31	CPS-047-2022	$ 6.400.000						
32	CPS-014-2022	$ 13.000.000						
33	CPS-003-2022	$ 15.000.000						
34	CPS-029-2022	$ 9.000.000						
35	CPS-046-2022	$ 6.500.000						
36	CPS-009-2022	$ 15.000.000						
37	CPS-001-2022	$ 15.000.000						
38	CPS-024-2022	$ 9.000.000						
39	CPS-034-2022	$ 7.800.000						
40	SUM-005-2022	$ 2.000.000						
41	CPS-015-2022	$ 7.600.000						
42	CPS-035-2022	$ 4.800.000						
43	CPS-008-2022	$ 8.000.000						
44	CPS-042-2022	$ 7.700.000						

No.	Contratos		No. Hallazgos					
	CÓDIGO CONTRATO	Valor	A	D	P	SS	F	Cuantía
45	CPS-026-2022	$ 9.900.000						
46	CPS-002-2022	$ 16.500.000						
47	CPS-016-2022	$ 825.000						
48	CPS-054-2022	$ 4.300.000						
49	CPS-023-2022	$ 3.000.000						
50	CPS-022-2022	$ 500.000						
51	CPS-055-2022	$ 4.000.000						
52	CPS-021-2022	$ 7.000.000						
53	CPS-038-2022	$ 4.200.000						
54	CPS-012-2022	$ 6.654.000						
55	CPS-033-2022	$ 6.000.000						
56	CPS-018-2022	$ 10.000.000						
57	CPS-027-2022	$ 4.800.000						
58	CPS-040-2022	$ 3.786.650						
59	CPS-005-2022	$ 8.000.000						
60	SUM-004-2022	$ 5.000.000						
61	SUM-003-2022	$ 1.500.000						
62	SUM-002-2022	$ 5.000.000						
63	Obra-05-2021	$ 405.712.824						
64	Interventoria-04-2021	$ 36.236.812						
	TOTAL	**$ 884.688.486,00**						

Fuente: Total contratación muestra SIA Observa y hallazgos relacionados con la contratación – expediente de auditoría.

Fin de los anexos.

>>>>Fin del Informe<<<<