



**INFORME DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD ABREVIADA**

**METROVIVIENDA
PERIODO AUDITADO 2003**

**PLAN DE AUDITORIA Distrital 2003-2004
FASE I**

SECTOR INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

MAYO DE 2004



**AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD
ABREVIADA A METROVIVIENDA**

Contralor de Bogotá	OSCAR GONZALEZ ARANA
Contralor Auxiliar	ERNESTO TUTA ALARCÓN
Director de Infraestructura y Transporte	INOCENCIO MELÉNDEZ JULIO
Subdirector de Fiscalización	ALBERTO MARTINEZ MORALES
Subdirector de Análisis Sectorial	ARMANDO RODRÍGUEZ ANGEL
Asesor Jurídico	FANNY CONTRERAS ESPINOSA
Equipo de Auditoria	Líder – SORAYA C. CONTRERAS DE B. LUIS FERNANDO BERDUGO MONTILLA. AUGUSTO ALFONSO OVALLE R. NOHRA MARIA SAENZ BLANCO CESAR ALBERTO MOSQUERA PEDROZA LUIS ERNESTO AMEZQUITA CELY
Analistas Sectoriales	OMAR ROMERO GUTIERREZ GILMA REYES BEJARANO.



CONTENIDO

Página

INTRODUCCIÓN

1. ANÁLISIS SECTORIAL	2
2. HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO	15
3. DICTAMEN DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ABREVIADA	29
4. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	65
4.1. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO	65
4.2. EVALUACIÓN A LA CONTRATACION	70
4.3. EVALUACIÓN A LOS ESTADOS CONTABLES	86
4.4. EVALUACIÓN PLANEACION Y BALANCE SOCIAL	99
4.5. DETERIORO OBRAS DE URBANISMO PROYECTO ASOCIATIVO USME	112
4.6. DETERIORO OBRAS DE URBANISMO CIUDADELA EL RECREO	114

ANEXOS

- 1. CUADRO HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS**
- 2. ESTADOS CONTABLES**
- 3. REGISTRO FOTOGRAFICO (PROYECTOS URBANÍSTICOS
CIUDADELAS NUEVO USME Y RECREO)**

INTRODUCCIÓN

La Contraloría de Bogotá en desarrollo de su función constitucional y legal, en cumplimiento de su Plan de Auditoría Distrital – PAD practicó Auditoría gubernamental con enfoque integral modalidad abreviada a METROVIVIENDA Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital.

La auditoría se centró en la evaluación de los componentes de integralidad, a saber: Contratación, Presupuesto, Estados Contables, Plan de Desarrollo y Balance Social, Gestión y Resultados y Evaluación del Sistema de Control Interno.

Igualmente se incluyeron los Puntos de Control correspondientes a la evaluación de la gestión adelantada, por METROVIVIENDA Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, en el desarrollo de los Proyectos Urbanísticos Ciudadela Metrovivienda Usme y Campo Verde y el componente comercial privado de las manzanas 3, 10 y 22 del Proyecto Tercer Milenio.

Los componentes de auditoría seleccionados responden al análisis de la importancia y riesgos asociados a los procesos y actividades ejecutadas.

Las respuestas aportadas por la entidad fueron analizadas, evaluadas e incluidas en el informe cuando se consideraron pertinentes.

Dada la importancia estratégica que tiene METROVIVIENDA Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital para el sector vivienda, y para la ciudad, la Contraloría de Bogotá espera que este informe contribuya al mejoramiento continuo y con ello a una eficiente administración de los recursos públicos, lo cual redundará en el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos de la capital.

1. ANÁLISIS SECTORIAL

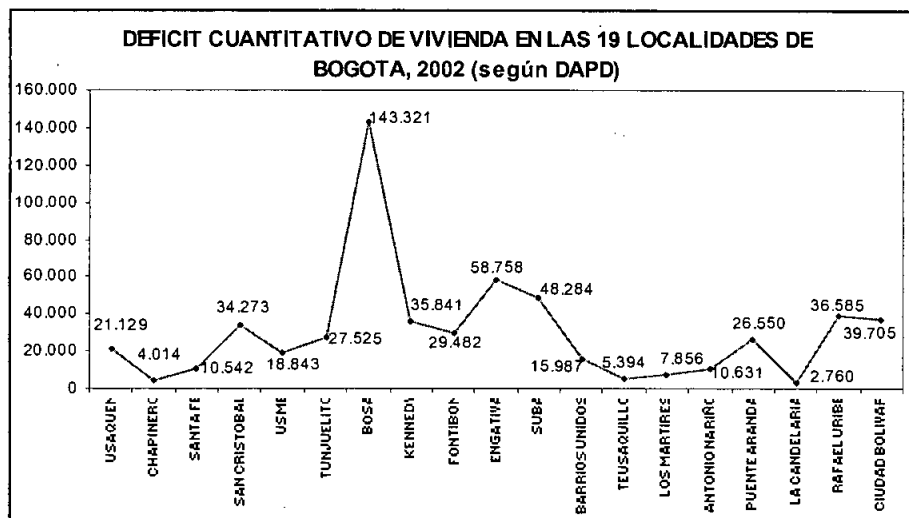
OBJETIVO SECTORIAL METROVIVIENDA

El criterio cuantitativo no puede ser el único a tener en cuenta cuando de vivienda se trata, hay factores que influyen directa o indirectamente en la denominada “vida digna”, tales como el tipo de materiales de construcción, acceso de servicios públicos, número de personas que habitan la misma vivienda, entre otros. Igualmente la vivienda posibilita y determina el grado de pobreza y miseria, reactiva la economía, genera empleo y tipifica el fenómeno urbano.

Estadísticas como las contempladas en el documento CONPES No. 3269¹ señalan que en el 2002 el total de hogares urbanos en el país ascendían a 7.632.582, de éstos carecían de vivienda 3.230.491, equivalentes al 42% del total de hogares y el 58% eran propietarios. De los no propietarios 1.648.644 son arrendatarios informales², los restantes viven en usufructo e invasión.

Según estimaciones del DAPD el déficit cuantitativo de vivienda en Bogotá al año 2002 para las 19 localidades es de 577.480 viviendas frente a 1.780.970 hogares. El mayor déficit se presenta en las localidades de: Bosa, Engativá, Suba, Ciudad Bolívar, Rafael Uribe Uribe, San Cristobal, Kennedy y Usaquén, entre otras.

GRAFICA 1
DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA EN BOGOTÁ



Fuente: Estimaciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

¹ DNP. Bases para la optimización del programa de subsidio familiar de vivienda y lineamientos para dinamizar la oferta de crédito de vivienda de interés social. Bogotá Febrero de 2004.

² Hogares con jefes trabajadores familiares sin remuneración, obreros o empleados de una entidad particular con ingresos inferiores a 1 SML, empleadas domesticas, trabajadores cuenta propia con ingresos inferiores a 2 SML, patrones o empleadores con ingresos inferiores a 2 SML, desempleados o inactivos con ingresos inferiores a 2 SML.



En relación con la distribución poblacional por localidades se tiene lo siguiente: el mayor número de personas se encuentra en la localidad de Kennedy (951.330), Engativá (769.259) seguido por Suba (753.593), Ciudad Bolívar (628.672) San Cristóbal (457.726), Bosa (450.468), Usaquén (439.341), entre otras.

La infraestructura de la ciudad demuestra que no hay suficiente tierra con servicios en todas las localidades, algunos sectores con déficit de vivienda no los poseen, como el caso de Kennedy, Engativá, Suba y Ciudad Bolívar en las cuales tienen asentamiento el mayor número de habitantes de la ciudad; Bosa es la primera localidad con déficit de vivienda y sexta en mayor número de población, allí se encuentran localizados los proyectos gestionados por el Distrito a través de Metrovivienda; "El Recreo, El Porvenir y los asociativos (Campo Verde).

En relación con el déficit cualitativo, no hay estadísticas recientes, sin embargo las cifras del censo de 1993 mostraron que el 36.3% de los hogares presentan carencias habitacionales, el 23% viven en condiciones de hacinamiento, el 1.3% habitan en viviendas con materiales precarios, el 1% tiene problemas de estructura, 5% de espacio y el 6% carece de servicios públicos. Sobre un total de 1.243.100 hogares, 451.245 presentan carencias habitacionales y de éstos 285.000 presentan condiciones de hacinamiento.

Otros problemas relacionados con la vivienda son los generados por los desplazados provenientes del conflicto armado y la informalidad, generan problemas como la urbanización informal, carencia de espacio público, deficiencias en servicios públicos, mala calidad de vida, deserción escolar, exposición a riesgos, obstrucción a obras públicas y deficiente infraestructura vial.

El Plan de Ordenamiento Territorial y su modificación

En virtud de la Ley 388 de 1997, nace el primer Plan de Ordenamiento Territorial –POT- de Bogotá³, en materia de vivienda este plan define los programas estructurantes impulsados por la administración para el desarrollo de la ciudad con una visión de modelo de ordenamiento con temas de: vivienda de interés social VIS⁴; renovación urbana; patrimonio construido y producción ecoeficiente. La ejecución de los proyectos se desarrollaría a corto (2000-2003), mediano (2004-2007) y largo plazo (2008-2010). El siguiente cuadro resume los puntos más importantes de la política habitacional formulado en el POT, sus modificaciones, y las metas señaladas en los Planes de Desarrollo "PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO (Enrique Peñalosa Londoño) Y BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA" (Luis Eduardo Garzón).

³ Decreto 619 de 2000

⁴ La vivienda incluía vivienda nueva, fortalecimiento y consolidación de barrios residenciales, mejoramiento integral y reasentamientos humanos



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CUADRO 1
DIRECTRICES DE PLANEACION PARA EL SECTOR VIVIENDA

POT (Decreto 619 de 2000-2010) METAS	MODIFICACIONES POT DECRETO 469 DE 2003 METAS	PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO 2001-2004	BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA 2004-2008
<i>Generales: VIS</i> - Generación del suelo que permita la producción de 400.000 soluciones nuevas dirigidas estratos 1, 2 y 3. - Mantener 4.600 hs en las que hoy existen barrios y atender 8.000 hs en los que se han presentado cambios en los barrios CORTO PLAZO 2000-2004: Generación del suelo para 100.000 VIS, 40% debía ser prioritaria o mínima (Metrovivienda y sector privado). MEDIANO PLAZO 2004-2007: construcción de 100.000 VIS, 40% debía ser prioritaria o mínima (Metrovivienda y sector privado).	Las metas no las modifica, cambia el programa estructurante de vivienda por "Habitacional" El objetivo general es el acceso a una vivienda digna dando prioridad a las familias que se encuentran en pobreza, grupos vulnerables y desfavorecidos. La política se dirige a: Contemplar la prevención y control de ilegalidad, generación de suelo, tenencia de propiedad, articulación de oferta y demanda de suelo, mejoramiento integral y optimización del inventario inmobiliario en áreas de origen ilegal, rehabilitación de vivienda en áreas centrales, hábitat rural, reasentamiento de población en área de riesgo no mitigable, financiamiento, reconocimiento y promoción de la diversidad en los procesos de producción de hábitat, habitabilidad y sostenibilidad ambiental de la ciudad y la región. Igualmente incluye principios de seguridad humana. La vigencia del POT cambia: CORTO PLAZO hasta el 2012, MEDIANO PLAZO 2016 y LARGO PLAZO 2020.	Objetivo Productividad Aumentar la oferta de suelo urbano en 545 hectáreas en Bogotá y la región	Eje Urbano Regional Producir 70.000 viviendas nuevas tipo I⁵ en la ciudad región.

⁵ De cero a cincuenta salarios mínimos legales vigentes en los municipios con poblaciones superiores a 500.000 habitantes. Ley 812 de 2003 Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006 Hacia un Estado Comunitario.

CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

<i>POT (Decreto 619 de 2000-2010) METAS</i>	<i>MODIFICACIONES POT DECRETO 469 DE 2003 METAS</i>	<i>PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO 2001-2004</i>	<i>BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA 2004-2008</i>
- Generales Mejoramiento integral en zonas ilegales donde residen 600.000 habitantes de estratos 1 y 2. -Reasentamiento de por lo menos 1.420 familias anuales, para un total de 4.200 en el año 2010 en líneas de acción 1 y 10.000 familias en líneas de acción 2. PERIODO 2000-2004: - Reasentamiento de 5.000 familias Y Mejoramiento integral mediante las UPZ 67 Lucero, UPZ 69 Ismael Perdomo, UPZ 70 Jerusalén, UPZ 85 Bosa Central, UPZ 28 el Rincón, UPZ 54 Marruecos, UPZ 82 Patio Bonito, UPZ 89 San Isidro Patios. PERIODO 2004-2007: -Mejoramiento integral mediante las UPZ 84 Bosa Occidental, UPZ 71 Tibabuyes, UPZ 50 la Gloria, UPZ 32 San Blas, UPZ Libertadores, UPZ 57 Gran Yomasa, UPZ 58 comuneros, UPZ 56 Danubio, UPZ la Flora, UPZ 55 Diana Turbay, UPZ 53 Marco Fidel Suarez.		- Objetivo Justicia Social - Reasentamiento de 3.860 familias 5.000 viviendas en mejores condiciones de habitabilidad	- Reubicar 6.000 familias en situación de alto riesgo no mitigable en viviendas dignas y seguras
Periodo 2007-2010 -Construcción de 150.000 VIS 40% debía ser prioritaria o mínima (Metrovivienda y sector privado) y - mejoramiento integral UPZ 66 San Francisco, UPZ El tesoro, UPZ 59 Alfonso López, UPZ 81 Gran Britalia, UPZ 11 San Cristobal Norte, UPZ 9 Verbenal, UPZ 96 Lourdes. -Reasentamiento de 5.000 familias en zonas de alto riesgo.		Objetivo Gestión pública Admirable Mediante el mejoramiento de la gestión pública y transformación institucional y organizacional del Distrito, así como de las localidades.	Gestión pública humana, sostenible y eficaz Adecuación y fortalecimiento institucional, sistemas de información, modernización técnica, jurídica, administrativa e informática en las 20 localidades.

Fuente: Decretos 619 de 2000, 469 de 2003, Planes de Desarrollo PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO Y BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA

El Decreto 440 del 2000⁶, estableció como estructura fundamental del plan de desarrollo "Bogotá, Para Vivir Todos del Mismo Lado", siete objetivos macro con sus respectivas políticas, estrategias, programas y metas a desarrollar en la vigencia 2001 – 2004.

Conforme a lo anterior, aparecía como uno de los puntos esenciales del plan en el sector de vivienda, el objetivo "Productividad" programa "Bogotá crece con razón", con la meta aumentar la oferta de suelo urbano en 545 hectáreas en

⁶ Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2001-2004 "BOGOTÁ para VIVIR todos del mismo lado"

Bogotá y la región⁷, meta que en gran parte la desarrolló Metrovivienda, toda vez que la Empresa de Renovación Urbana no ha contado con los recursos para su funcionamiento.

De otra parte, hacen parte del sector la Caja de Vivienda Popular, limitada al reasentamiento de 3.860 familias y 5.000 viviendas en mejores condiciones de habitabilidad ejecutados en el objetivo “justicia social”, es una entidad que requiere un ajuste que le permita posicionarse claramente en el desarrollo de las funciones asignadas para lograr una mejor gestión en la solución del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda que presenta el Distrito. El Fondo de Ahorro y Vivienda FAVIDI orientó su actividad al recaudo de créditos otorgados para la adquisición de vivienda de períodos anteriores.

El proyecto del Plan de Desarrollo “BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA - Un compromiso social contra la pobreza y la exclusión” está enmarcado en cuatro componentes eje social, urbano regional, de reconciliación y objetivo institucional y financiero. El sector del hábitat está enmarcado en el eje urbano regional, allí plantea dar prioridad a las zonas en condición de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.

Es un proyecto que da prioridad a las zonas en condición de pobreza, riesgo y vulnerabilidad. Como metas establece “Producir 70.000 viviendas nuevas tipo I en la ciudad región” y “reubicar 6.000 familias en situación de alto riesgo no mitigue en viviendas dignas y seguras”. Igualmente plantea en los programas del eje urbano regional el mejoramiento integral de barrios, mediante las UPZ y las UPR, la construcción del hábitat a escala zonal, la configuración de la red de centralidades, la construcción de la región Bogotá - Cundinamarca, el manejo de los elementos de la estructura ecológica con criterios de sustentabilidad, la consolidación de la plataforma funcional para la competitividad y la política de desarrollo urbano –rural integrado.

En cuanto al objetivo “Gestión Pública Admirable”, iniciado en la administración Peñalosa mediante el mejoramiento de la gestión pública y transformación institucional y organizacional del Distrito, así como de las localidades, es continuado por el actual Alcalde Garzón bajo la “Gestión Pública Humana Sostenible y Eficaz⁸”. Su proceso de articulación mejorará la organización de las Entidades con los actores sociales de los sectores e involucra la participación ciudadana.

Con las nuevas modificaciones planteadas en el decreto 469 de diciembre de 2003 en el que se revisó y modificó algunos artículos del POT y en lo relacionado

⁷ Para el cumplimiento de esa meta se contaba con el concurso de la Empresa de Renovación Urbana - ERU, la cual desde la fecha de su creación no ha contado con recursos para su funcionamiento.

⁸ Adecuación y fortalecimiento institucional, sistemas de información, modernización técnica, jurídica, administrativa e informática en las 20 localidades



con la política de vivienda es denominada política de hábitat y seguridad humana, integra la oferta de vivienda a los demás sectores⁹. En el programa de vivienda de interés social da prioridad a las familias que se encuentran en situación de pobreza, grupos vulnerables y desfavorecidos.

Los programas habitacionales están dirigidos a contemplar la prevención y control de ilegalidad, generación de suelo, tenencia de propiedad, articulación de oferta, demanda de suelo, mejoramiento integral y optimización del inventario inmobiliario en áreas de origen ilegal a partir de dos dimensiones la social y la territorial.

También la política apunta a la rehabilitación de vivienda en áreas centrales de la ciudad priorizando las zonas de hacinamiento crítico y la promoción de vivienda en alquiler, así como el desarrollo de proyectos integrales de vivienda nueva. Igualmente, apoya el hábitat rural, considerando los factores de riesgo ambiental, reasentamiento de población en área de riesgo no mitigado el cual terminará en el año 2010; el esquema de financiamiento contempla créditos convencionales con condiciones flexibles de acceso y pago; reconocimiento y promoción de la diversidad en los procesos de producción de hábitat y establecer el código de habitabilidad.

De otra parte, el Decreto modifica la vigencia del contenido general del Plan de Ordenamiento Territorial teniendo en cuenta Largo plazo cuatro administraciones más (hasta el año 2020), mediano plazo tres administraciones más (hasta el 2018) y corto plazo dos administraciones más (hasta el 2012).

Las responsabilidades de Metrovivienda en la política sectorial

El desarrollo urbanístico de la ciudad requiere la gestión eficiente por parte de las distintas entidades del Distrito, por tanto amerita concertación integral de políticas públicas en la planeación, adquisición y manejo del suelo¹⁰, este estudio identificó varios problemas de desarticulación y vacíos de las políticas del sector, entre los cuales merecen atención la complejidad institucional y debilidades a nivel instrumental que permiten una sostenida ocupación informal en áreas urbanizables y no urbanizables, carencia de instrumentos adecuados para la financiación de la vivienda, promoción del mercado inmobiliario, en la oferta y demanda de vivienda, el bajo grado de desarrollo en la prevención y las políticas de reasentamientos que vienen desarrollando entidades como: CVP, FOPAE, EAAB e IDU.

⁹ Movilidad, espacio público y equipamientos dotaciones de salud, educación, recreación, seguridad, justicia, movilidad local y servicios públicos domiciliarios

¹⁰ Evaluación Institucional, sector gestión urbana y habitacional. Documento de trabajo, marzo 5 de 2002.

Además de las políticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, están las comisiones intersectoriales que nacen a partir de la ley 489 de 1998. El decreto 157 de 2003 del Alcalde Mayor de la ciudad crea la Comisión para la Gestión del Suelo. Igualmente, el Comité del Hábitat creado mediante decreto 682 de 2001, modificado por el decreto 82 de 2003¹¹, donde la Secretaría Técnica es ejercida por el Director del DAMA, fija como objetivo definir las políticas sectoriales, mediante algunas memorias y se evidenció que las acciones emprendidas atendieron parte de la política habitacional, ambiental, emergencias no provocadas, patrimonio y algunos servicios públicos.

Así mismo, se estudiaron temas para la construcción de vivienda donde se incluyeron componentes colectivos, ley de arrendamientos, manejo de la construcción no formal, detención de la ocupación ilegal del suelo¹² y elaboración de un documento diagnóstico del sector con actuaciones presentadas desde su creación, y las relaciones con las demás Entidades entre otras, FAVIDI, la Caja de Vivienda Popular y ERU así como la calificación de una gestión integral deficiente del sector, la cual sirvió de base para que la Administración presentara la reestructuración administrativa del Distrito al Concejo de Bogotá, la cual no fue aprobada. El gobierno actual para fortalecer la política sectorial y en aras de que las entidades del Distrito no funcionen como repúblicas independientes pretende presentar otro proyecto de reforma¹³.

De lo anterior, se infiere que temas que son relevantes como la integración de la planeación y el transporte, el uso de la tierra; la financiación de la vivienda, sobre todo para proyectos como el de Nuevo Usme donde los posibles beneficiarios de vivienda no poseen recursos suficientes para acceder a un crédito así como la terminación de las vías, hacen que estos proyectos no cumplan la expectativa para la cual fueron creados

La gestión de Metrovivienda en la política sectorial

Para la vigencia 2003, el sector de vivienda conformado por Metrovivienda, Caja de Vivienda Popular y FAVIDI, para la vigencia le fue asignado un presupuesto de \$88.430 millones, de los cuales \$ 73.637 millones fueron recursos para inversión, es decir, el 82.27%.

Como se puede apreciar en la gráfica siguiente la Entidad que mayor nivel de recursos tiene en el sector para la vigencia 2003 es FAVIDI; sin embargo, su plan de inversiones atiende solo lo relacionado con el pago de cesantías, lo que tiene que ver con proyectos de vivienda el presupuesto de mayor representatividad

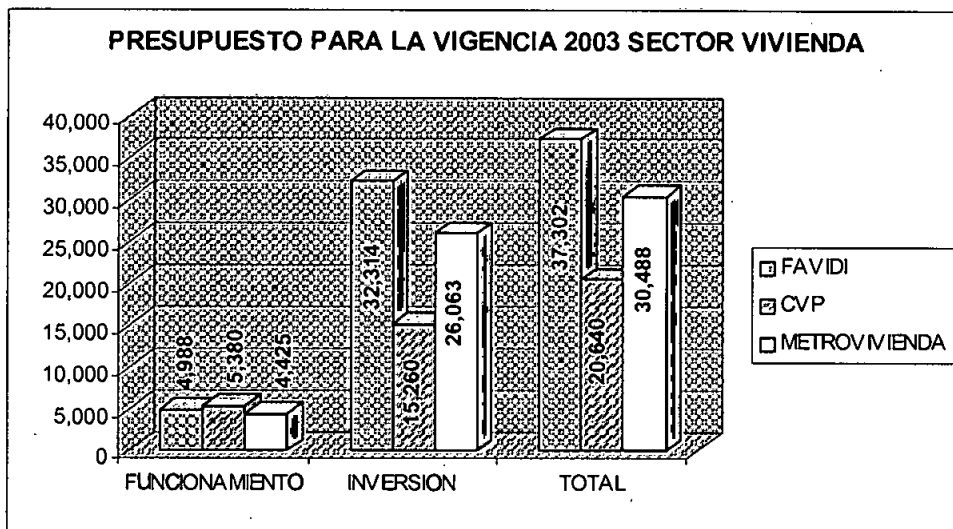
¹¹ Integrado por los Directores de: DAMA, Jardín Botánico "José Celestino _Mutis, los Gerentes de: Corporación la Candelaria, CVP, FOPAE, Metrovivienda y ERU.

¹² Componentes: sistema de monitoreo y control, sistema de control y reacción y sistema de información georeferenciada.

¹³ El Espectador, abril 4 de 2004, pag 14º.

corresponde a Metrovivienda, con el mayor porcentaje de recursos en el Distrito Capital.

GRAFICA 2
PRESUPUESTO DEL SECTOR VIVIENDA AÑO 2003



FUENTE: Información suministrada por las Entidades Metrovivienda, FAVIDI y CVP al Grupo Auditor, cuenta 2003.
Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección de Infraestructura y Transporte.

Con la creación de Metrovivienda, el Distrito buscaba que la ciudad tuviese un banco de tierras para enfrentar parte del déficit de vivienda y erradicar la proliferación de urbanizaciones subnormales.

Los proyectos urbanísticos producto de la inversión son los denominados: "Ciudadela El Recreo METROVIVIENDA", "Ciudadela el Porvenir", "Ciudadela Campo Verde" ubicados en la localidad de Bosa y "Ciudadela METROVIVIENDA Usme" ubicado en la localidad de Usme.

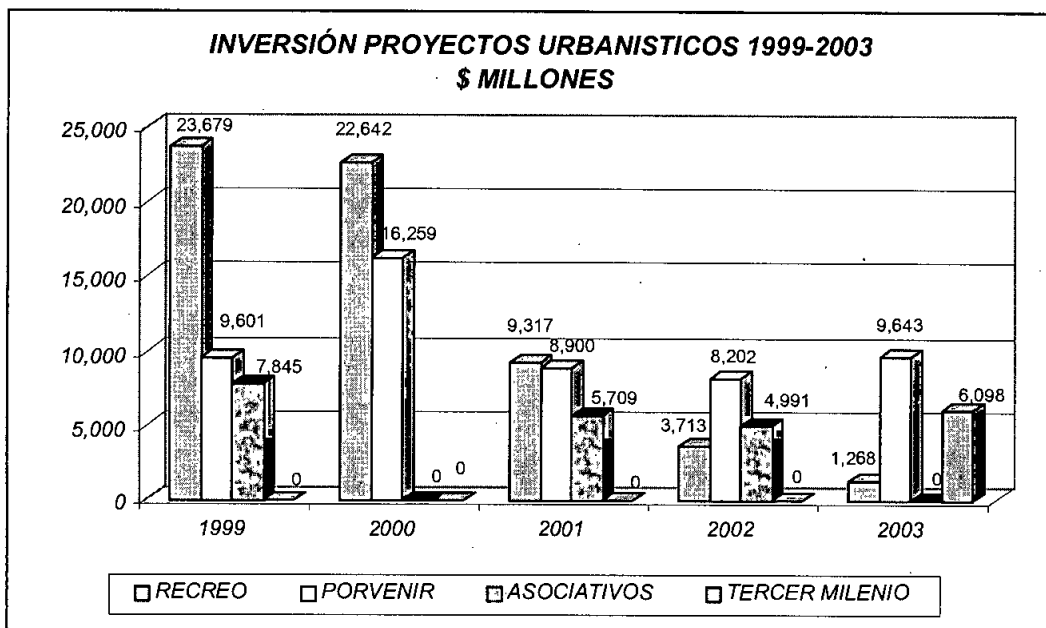
Para financiar el desarrollo de estos proyectos Metrovivienda, fue provista de recursos que forman parte de su patrimonio, el cual, asciende a la suma de \$176.526 millones a diciembre de 2003.

Las inversiones que hace Metrovivienda se deben recuperar en el tiempo en pesos constantes, a través de la venta de macrolotes urbanos a promotores privados o entidades especializadas en vivienda y del reembolso de la inversión de terrenos y obras que se hacen para la ciudad por cuenta de otras empresas de servicios públicos, buscando además generar un margen que ayude a cubrir los gastos de funcionamiento, como bien lo indica la misma entidad en su informe de gestión de la vigencia 2003 y en cumplimiento de la política de recuperar la

inversión realizada en términos reales, más un margen para contribuir a sostener el funcionamiento de la empresa.

Para efectos de la medición de los beneficios, se toman los ingresos generados por la venta de los lotes y los reembolsos generados en cada proyecto que adelanta la entidad. Se considera que los ingresos que recibe la empresa al vender sus terrenos le permiten acometer nuevas etapas y proyectos. Su vocación es producir nuevo suelo urbano, de manera indefinida, por el tiempo que el crecimiento demográfico y las políticas urbanas lo requieran.

GRAFICA 3
INVERSIÓN EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DE METROVIVIENDA 1999-2003



FUENTE: Información suministrada por Metrovivienda al Grupo Auditor, cuenta 2003
Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección de Infraestructura y Transporte

En el siguiente cuadro se observa la gestión de Metrovivienda sobre las 397 has adquiridas al corte de Diciembre de 2003.

CUADRO 2
GESTIÓN DE METROVIVIENDA A DICIEMBRE 31 DE 2003

PROYECTO	Área Bruta Total Ha	Área Neta Urbanizable	Área Útil	TOTAL VIVIENDAS proyectadas	Viviendas Escrituradas	% de avance
Ciudadela El recreo	115,8	76,64	48,37	10.060	4.392	43,7%
Ciudadela El Porvenir	131,95	124,07	67,84	9.918	0	0,0%
Ciudadela Nuevo Usme	65	54,4	31,5	6.000	0	0,0%
Ciudadela Campo Verde	84,5	64,33	35,45	5.336	0	0,0%
TOTAL	397	319	183	31.314	4.392	13,1%

Fuente: Informes reportados como parte de la cuenta radicada a la Contraloría en febrero 15 de 2003.

CUADRO 3
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN DE METROVIVIENDA

AÑO	TOTAL INGRESOS	TOTAL FUNCIONAMIENTO E INVERSIÓN	SALDO
1.999	29.389	58.626	-29.237
2.000	49.404	52.524	-3.121
2.001	34.226	32.753	1.473
2.002	35.311	22.514	12.797
2.003	16.931	17.395	-464
2.004	30.500	11.743	18.757
2.005	10.055	10446,9	-392
2.006	25.000	9046,9	15.953
2.007	10.055	9046,9	1.008
2.008	10.055	4415,9	5.639
2.009	10.055	4415,9	5.639
2.010	10.055	4415,9	5.639
TOTAL	271.036	237.344	33.692
TIR ACTUAL AÑO 2003			-27%
TIR PROYECTADA			13%

FUENTE: Información suministrada por Metrovivienda al Grupo Auditor, cuenta 2003
Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección de Infraestructura y Transporte

Las proyecciones realizadas por la Contraloría se basan en lo siguiente: Para la Tasa interna de Recuperación – TIR, se tiene en cuenta que inicialmente en el estudio de los proyectos¹⁴ a seleccionar por la entidad se indicó un periodo de proyección para obtener una rentabilidad que permitiera maximizar el número de

¹⁴ Selección de proyectos. Procedimientos y Criterios. Abril de 1999. incluido en el proyecto de Acuerdo de creación de Metrovivienda.



VIS prioritaria, de cinco años, lo cual indica que sumados todos los proyectos y teniendo en cuenta que aun no se han comenzado a comercializar los últimos proyectos el horizonte de rentabilidad para Metrovivienda es de 10 años.

En la proyección de los ingresos se consideró lo proyectado por la entidad y lo propuesto en su plan de acción para el año 2004, como los pronósticos de venta en cada proyecto, también se incluyó para el año 2006 la venta de predios del proyecto Tercer Milenio. Para la proyección se considera que la entidad como mínimo debe obtener un 12% como valor presente neto.

De igual forma se consideraron los gastos previstos para cada proyecto según los informes de la cuenta.

Con este resultado se establece que Metrovivienda solo alcanza una rentabilidad que le permite la viabilidad de su proyecto en un horizonte hasta el año 2010, debiendo lograr un nivel óptimo de ventas y reintegros en los 2004 a 2006 y mantener estable un saldo de \$5.600 millones en el resto del periodo, de no ser así, la posibilidad del cumplimiento de la política de recuperar la inversión realizada en términos reales más un margen para contribuir a sostener el funcionamiento de la empresa no es viable.

Al evaluar la rentabilidad de las inversiones que Metrovivienda ha realizado hasta la fecha se puede concluir que esta no ha alcanzado una compensación de la inversión y que el periodo de recuperación de la inversión sería de más de 7 años.

En el caso de los proyectos de tipo asociativo Metrovivienda invierte un monto de recursos menor al invertido en los proyectos de ejecución directa permitiendo una mayor rentabilidad a los recursos disponibles de la entidad. Pero, a la fecha se han presentado mayores dificultades en la comercialización de estos proyectos, en especial en el de Usme, lo que no permite un flujo rápido de recuperación de la Inversión.

Los ingresos que recibe la empresa al vender sus terrenos no le permiten acometer nuevas etapas y proyectos hasta el momento. Como su vocación es producir nuevo suelo urbano de manera indefinida, considerando que el crecimiento demográfico genera nuevos requerimientos, la contribución para disminuir los problemas del sector no se ven significativos en el corto y el mediano plazo.

Los riesgos aumentan en consideración al repunte de la construcción en Colombia mientras la vivienda de interés social (VIS) no presenta el mismo comportamiento. Varios factores se conjugan para afectarla; en primer lugar la ausencia de una política coherente y articulada, a nivel territorial y nacional.



En segundo lugar, el proceso de trámites que los promotores de VIS deben sortear para llevar a cabo un proyecto, la poca disponibilidad de subsidios y el difícil acceso de los compradores al crédito. Además se ve afectado por el auge desatado en la construcción de vivienda de estrato 6, debido a que los materiales básicos son exactamente los mismos para la VIS y para la de alto precio, pero la gran diferencia radica en su incidencia frente a la estructura de costos de una y otra.

En la VIS, especialmente en la Vivienda de Interés Prioritario, (entre 50 y 70 salarios mínimos) los costos representan cerca del 80 por ciento del costo directo, mientras que en la vivienda de precio alto, llegan al 30 por ciento. Hoy existe un alza en la mayoría de los materiales básicos, situación que distorsiona el precio de venta en cada segmento.

Si se tiene en cuenta que el crecimiento de los desarrollos urbanísticos ilegales se mantienen, Metrovivienda no ha logrado contribuir significativamente en el cumplimiento de la política de eliminar la construcción ilegal.

Según Fedelonjas, en Bogotá se siguen urbanizando ilegalmente 150 hectáreas por año, mientras el sector formal empresarial de la construcción en todos los rangos, escasamente desarrolla 50 hectáreas en igual período.

Con este panorama el aporte de los programas VIS ha sido débil y no ha generado los suficientes incentivos que contrarresten a los urbanizadores piratas y por consiguiente a disminuir el costo en el presupuesto Distrital por la destinación de recursos que deberá hacerse en adelante para programas de Desmarginalización, de todos aquellos desarrollos que serán 'atendidos' por los ilegales ante la poca oferta formal de VIS de calidad.

Al respecto, el Distrito ha invertido \$ 860.370.0 millones en el programa de Desmarginalización sin lograr el cubrimiento total de la demanda de dicho programa y que según estudios recientes le generan un sobre costo al Distrito para legalizar y desmarginalizar una vivienda construida ilegalmente de \$10.401.914¹⁵, significa que para habilitar las 20 mil viviendas de interés prioritario que según los datos de Fedelonjas se construyen en programas piratas habría que destinar cerca de 200 mil millones de pesos al año.

Si se considera que el programa de Metrovivienda destina recursos por \$176.526 y solamente pueden tener una rotación efectiva en un horizonte de 10 años para contribuir a eliminar este costo social, los recursos para desmarginalización que se

¹⁵ Tesis: Costo Promedio de Normalizar un Predio Subnormal en Bogotá. Juan David Manrique, presentado a Metrovivienda. Informe Cuenta Anual 2003.



deben invertir anualmente son de magnitudes descomunales. Lo anterior indica que el programa de Metrovivienda no es significativo frente al costo económico de los problemas que se presentan en el sector de la vivienda VIS Prioritaria y por consiguiente el Distrito sigue generando grandes costos económicos, por cuanto no se ha resuelto el problema del déficit de vivienda para los estratos más bajos de la población como son los de ingresos menores de 3 salarios mínimos.



2. HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO

METROVIVIENDA fue creada en 1998 a través del Acuerdo 15 de 1999, con la misión de promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda que aseguren una forma de vida digna para las comunidades de bajos recursos.

Está concebida desde el punto de vista jurídico como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital. Su estrategia pública está estructurada mediante la compra de tierras o asocio con propietarios de las mismas para, a través de la habilitación de terrenos, con redes de servicios públicos potenciar la construcción de vivienda de interés social.

Durante la vigencia 2003 mediante los Decretos 035 de febrero 12/03 y 213 de julio 9/03 de la Alcaldía Mayor, se le asigna a Metrovivienda la ejecución del componente comercial del espacio privado de las manzanas 3, 10, y 22 del proyecto Tercer Milenio contenido en el Decreto 880/98. Teniendo Metrovivienda la responsabilidad de adelantar el Centro Comercial metropolitano y el proyecto Residencial de Renovación de las manzanas 3, 10 y 22 del sector de Santa Inés y del sector de San Bernardo, sujetos a la evaluación de factibilidad y conveniencia de la entidad. Es importante anotar que la manzana 22, aun está a cargo del IDU quien responde por la adquisición de los predios que la conforman.

En la actualidad, como producto de la inversión realizada, desarrolla cuatro proyectos urbanísticos:

- Ciudadela El Recreo Metrovivienda - Bosa.
- Ciudadela El Porvenir - Bosa.
- Ciudadela Campo Verde - Bosa y
- Ciudadela Metrovivienda Usme – Usme.

También se encuentra adelantando gestión con base en la responsabilidad asignada por los decretos 035 de febrero 12/03 y 213 de julio 9/03 en el Proyecto Tercer Milenio.

El avance de los proyectos con corte a diciembre de 2003 no ha sido significativo si se tiene en cuenta que las Ciudadelas el Recreo y Porvenir comenzaron a desarrollarse en la vigencia de 1999 y la Ciudadela Metrovivienda Usme (Proyecto Asociativo) en la vigencia 2000; con una proyección aproximada de generación de 27.000 viviendas en un lapso de tiempo de cinco años (A 2003 estas proyecciones han cambiado). El tiempo inicialmente previsto se ha postergado dados los escasos resultados obtenidos producto de la gestión que en términos

generales se concreta en 4437 viviendas vendidas y escrituradas e igual número de familias beneficiadas; de éstas en la vigencia objeto de análisis se vendieron 1289 viviendas en la ciudadela el Recreo y 45 viviendas en la Ciudadela Nuevo Usme.

La ciudadela Campo Verde (Proyecto Asociativo) comienza a desarrollarse en la vigencia 2002, a la fecha se encuentra pendiente de aprobación de Plan Parcial y por ende su avance es poco significativo.

El proyecto Tercer Milenio se encuentra en proceso de adquisición de predios de las manzanas 3 y 10.

2.1.RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN PRESUPUESTAL

2.1.1. Presupuesto de Ingresos

Los ingresos de la entidad provienen de tres (3) fuentes:

- Disponibilidad Inicial: Refleja el saldo en Caja, Bancos e inversiones temporales proyectada a 31 de diciembre de la vigencia en curso, donde se excluyen los recursos que pertenecen a terceros.
- Ingresos Corrientes: El origen proviene de las actividades propias desarrolladas por la entidad según sus funciones y disposiciones legales asignadas.
- Ingresos de Capital (Transferencias de la Administración Central): Son los recursos provenientes de la Administración Central de conformidad con las disposiciones atribuidas para financiar los Gastos de la Entidad.

De acuerdo con el origen de los recursos, para el periodo fiscal de 2003, a la entidad le apropiaron recursos por valor de \$42.240. millones; que presentaron modificaciones (reducción) por valor de \$11.752. millones, para establecer el presupuesto definitivo de la vigencia en \$30.488. millones, sobre los cuales se presenta el siguiente nivel de ejecución:



**CUADRO 4
PRESUPUESTO DE INGRESOS**

CONCEPTOS	INICIAL		DEFINITIVO		EJECUTADO		Millones de \$ SALDO POR RECAUDO	
	Millones de \$	%	Millones de \$	%	Millones de \$	%	Millones de \$	%
1. Disponibilidad Inicial	11.976.	28.35	12.224.	40.10	12.224.	100	-0-	-0-
2. Ingresos Corrientes	11.340.	26.85	6.440.	21.12	5.404.	83.91	1.036.	16.09
2.1. Venta de Bienes	11.315.	26.79	6.415.	21.04	5.311.	82.79	1.104.	17.21
2.2. Otros Ingresos Corrientes	25.	0.06	25.	0.08	93.	372.00		
3. Ingresos de Capital	18.924.	44.80	11.824.	38.78	11.528.	97.50	296.	2.50
3.1. Aportes Administración Central- Vigencia Actual	11.734.	27.78	4.634.	15.20	4.634.	100	-0-	-0-
3.2. Rendimientos Financieros	375.	0.89	375.	1.23	444.	118.40		
3.3. Reembolsos de Capital (cruce de Cuentas)	6.815.	16.13	6.815.	22.35	6.450.	94.64	365.	5.36
TOTAL INGRESOS	42.240.	100	30.488.	100	29.157.	95.63	1.331.	4.37

FUENTE: Ejecución Consolidada de Ingresos a 31 de Diciembre de 2003- Metrovivienda

La Disponibilidad Inicial presupuestada por la Entidad en cuantía de \$12.224. millones representó el 40.10% de los ingresos totales.

Los ingresos esperados como Aportes de la Administración Central, para ser incorporados al presupuesto de la entidad fueron tasados inicialmente en \$11.734. millones de pesos que fueron disminuidos por solicitud de la Junta Directiva de la entidad a \$4.634. millones, suma efectivamente transferida.

Los recursos estimados a recaudar por concepto de reembolsos de capital (convenios Interadministrativos), presentaron un nivel de cumplimiento del 94.64%; de los \$6.815. millones iniciales al obtener una recuperación por \$6.450. millones.

El presupuesto de ingresos presentó una ejecución de 29.157. millones equivalente al 95.63% de cumplimiento. De estos ingresos, los proyectados a recaudar por la Venta de Bienes (Superlotes), que representan el 21.04% del presupuesto total, debieron ser modificados de \$11.315. millones inicialmente

apropiados a \$6.415. millones, cuantía sobre la cual se recaudo \$5.311. millones equivalente a 82.79%.

2.1.2. Presupuesto de Gastos e Inversión

CUADRO 5
PRESUPUESTO DE GASTOS E INVERSIÓN

Millones de \$

CONCEPTOS	INICIAL		DEFINITIVO		EJECUTADO		POR EJECUTAR	
	Miles de \$	%	Miles de \$	%	Miles de \$	%	Miles de \$	%
1. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	4.425.	10.48	4.425.	14.51	4.034.	91.17	391.	8.83
1.1 Servicios personales	2.175.	5.16	2.107.	6.91	1.991.	94.49	116.	5.51
1.2. Gastos generales	1.246.	2.95	1.295.	4.25	1.117.	86.26	178.	13.74
1.3. Aportes Patronales	614.	1.45	656.	2.15	588.	89.63	68.	10.37
1.4. Cuentas por pagar- funcionamiento-	390.	0.92	366.	1.20	337.	92.08	29.	7.92
2. INVERSIÓN	37.815.	89.52	26.063.	85.49	22.820.	87.56	3.243.	12.44
2.1. Directa	26.229.	62.10	15.851.	51.99	12.969.	81.81	2.882.	18.19
2.1.1. Compra de Tierras	1.908.	4.52	8.223.	26.97	6.745.	82.03	1.448.	17.97
2.1.2. Habilitación superlotes	8.958.	21.21	6.908.	22.66	5.909.	85.54	999.	14.46
2.1.3. Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos	15.263.	36.13	33.	0.11	0	0	33.	100
2.1.4. Adecuación y Dotación Institucional.	100.	0.24	100.	0.33	63.	63.00	37.	37.00
2.1.5. Fortalecimiento Institucional.	0	0	582.	1.91	246.	42.27	336.	57.73
2.1.6. Capitalizar empresa regional Acueducto	0	0	5.	0.01	5.	100.	0	0
2.2. Cuentas por pagar - Inversión.	11.586.	27.42	10.212.	33.50	9.851.	96.46	361.	3.54
TOTAL GASTOS E INVERSIÓN	42.240.	100	30.488.	100	26.854.	88.08	3.634.	11.92

FUENTE: Ejecución Consolidada Egresos a 31 de Diciembre de 2003- Metrovivienda

Del presupuesto definitivo de egresos por valor de \$30.488. millones el 14.51%, la suma de \$4.425. millones fue asignada a Gastos de Funcionamiento de la entidad, el 51.99% la suma de \$15.851. millones corresponden a Inversión Directa y \$10.212. millones equivalentes al 33.50% son para respaldar los compromisos adquiridos en Cuentas por Pagar de vigencias anteriores

La ejecución de los Recursos Públicos, presentó un nivel de compromisos en su conjunto del 88.08% que asciende a la suma de \$26.854. millones, cuantía sobre la cual se realizaron giros totales por valor de \$13.406. millones correspondientes al 49.92%

Para el componente de Gastos de Funcionamiento se presentó el siguiente comportamiento: el rubro de Servicios Personales generó compromisos por \$1.991. millones; los Gastos Generales presentaron compromisos de los recursos por \$1.117. millones, los Aportes Patronales \$588. millones y la Cuentas por Pagar de Funcionamiento el 92.08% equivalente a giros por \$337. millones.

En cuanto a la ejecución de los recursos asignados a los proyectos de Inversión por valor de \$26.063. millones, \$10.212. millones corresponden a recursos ya contraídos por la entidad en Cuentas por Pagar al cierre de la vigencia de 2002 y solo \$15.851. millones corresponden a inversión de la vigencia.

La Inversión directa (recursos de la vigencia), presentó un grado de compromiso del 81.81%, correspondientes a \$12.969. millones, sobre este total se realizaron giros en cuantía de \$2.787. millones que porcentualmente reflejan el 21.49% efectivamente realizado y el 78.51% restante \$10.182. millones, se constituyo en compromisos para ser ejecutados en la siguiente vigencia.

Los Proyectos de Inversión con mayor asignación de recursos fueron el 7178- Compra de Tierras y 7179- Habilitación de Superlotes, en consecuencia presentaron el mayor valor de compromisos de recursos en un 82 y 85.5% durante la vigencia.

Los restantes Proyectos, dada la reducción del presupuesto de la entidad, presentaron el siguiente comportamiento: Proyecto 7209 Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos se le disminuyeron sus recursos para una apropiación definitiva de \$33.0 millones no presentó ejecución; Proyecto 7201 Adecuación y Dotación Institucional se le apropiaron \$100 millones que presentaron un nivel de ejecución de 62.71% y Fortalecimiento Institucional, de los \$582 millones asignados comprometió \$246. millones equivalentes al 42.28%.



2.1.3. Ejecución Cuentas por Pagar

En el presupuesto de inversión las Cuentas por Pagar- Inversión suman en total \$10.212. millones equivalente al 33.50% del total de la inversión.

**CUADRO 6
EJECUCIÓN RECURSOS CUENTAS POR PAGAR 2003**

Millones de \$				
CONCEPTOS	TOTAL REGISTRO	COMPROMISOS	% EJECUCION	SALDO POR EJECUTAR
1. Gastos de Funcionamiento				
Todos los rubros de funcionamiento	366.	337.	3.31	29.
2. Inversión				
Cuentas por pagar inversión año 2002.	10.212.	9.852.	96.68	360.
TOTAL (1+2)	10.578.	10.189.	100	389.
REZAGO PRESUPUESTAL				389.

Fuente: Ejecución Cuentas por Pagar a 31 de diciembre de 2003- Metrovivienda

De los compromisos adquiridos en el año 2002, la entidad en cumplimiento de sus actividades reporta un valor de \$10.578. millones que serán ejecutados como cuentas por pagar (funcionamiento-e Inversión) en la vigencia 2003, recursos de los cuales se efectuaron compromisos en un 96.32% por valor de \$10.189. millones; el saldo pendiente de girar por valor de \$389. millones deberá ser incorporado al presupuesto de la vigencia de 2004, como rezago presupuestal.

En términos de gestión se establece que el hecho más relevante lo constituyen los giros realizados para respaldar los compromisos adquiridos por la entidad en el año 2002, los cuales constituyeron el 39.09% del presupuesto definitivo asignado para inversión.

2.1.4. Anulación de Saldos

El Ordenador del Gasto y la Directora de Apoyo Corporativo de la entidad, procedieron a realizar la anulación de algunos saldos sobre recursos que no fueron ejecutados de las cuentas por pagar constituidas a 31 de diciembre de 2002 así.

CUADRO 7
ANULACIÓN SALDOS CUENTAS POR PAGAR 2002

		Millones de \$
DENOMINACIÓN		SALDO A CANCELAR
ACTA N° 01 Junio 23 de 2003	Funcionamiento	2.64
	Inversión	0.59
	TOTAL	3.23
ACTA N° 02 Junio 23 de 2003	Funcionamiento	6.60
	Inversión	0.00
	TOTAL	6.60
ACTA N° 03 Octubre de 2003	Funcionamiento	13.01
	Inversión	300.43
	TOTAL	313.44
ACTA N° 04 Noviembre de 2003	Funcionamiento	0.00
	Inversión	54.77
	TOTAL	54.77
ACTA N° 05 Diciembre 31 de 2003	Funcionamiento	0.00
	Inversión	4.60
	TOTAL	4.60
TOTAL ANULACIÓN SALDOS CUENTAS POR PAGAR		382.64

Fuente: Actas de anulación de saldos-Metrovivienda

El valor total anulado asciende a \$382.64 millones comprometidos en la vigencia de 2002.

2.1.5. Constitución de Cuentas por Pagar

Se adquirieron compromisos sobre los cuales algunos quedaron pendientes de giro en cuantía de \$13.448.millones que fueron constituidos como cuentas por pagar y serán ejecutados en la vigencia 2004; y se detallan a continuación:

CUADRO 8
CUENTAS POR PAGAR CONSTITUIDAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003

En millones \$	
DENOMINACIÓN	REGISTRO SALDO
1. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	
Todos los rubros-Funcionamiento	427.58
Subtotal	427.58
2. INVERSIÓN	
Compra de tierras – Porvenir	251.76
Compra de tierras - Parque Tercer Milenio	5.370.78
Habilitación Superlotes – Recreo	362.31
Habilitación Superlotes	4.085.55
Habilitación Superlotes - Parque Tercer Milenio	49.00
Adecuación y Dotación Institucional	28.95
Fortalecimiento Institucional	33.78
Subtotal	10.182.15
3. REZAGO PRESUPUESTAL	
Compra de tierras	2.177.84
Habilitación Superlotes	658.69
Proyectos Asociativos - Campo Verde	2.44
Subtotal	2.838.98
TOTAL	13.448.71

Fuente: Ejecución Presupuestal a 31 de diciembre de 2003- Metrovivienda

Como se muestra las cuentas por pagar constituidas a 31 de diciembre de 2003, tienen una representación del 50.07% sobre el valor total del presupuesto comprometido (proyectos de Inversión más cuentas por pagar). El 75.71% corresponde a cuentas por pagar de los proyectos de inversión.

2.1.6. Concepto sobre la Gestión

Se presentaron deficiencias en el proceso de planeación y ejecución de los recursos públicos asignados que guardan relación con situaciones que no son nuevas para la entidad como: problemas en materia de crédito hipotecario y escasez de subsidios para las familias interesadas en acceder a vivienda de interés prioritario, se evidencian en el bajo ingreso por ventas de superlotes y en las pocas ventas efectivas de vivienda reflejándose en la reducción de presupuesto y en la baja ejecución real (giros) de los mismos.



Es necesario resaltar que el 82 % del total de la ejecución de los proyectos de inversión se constituyen en cuentas por pagar para la vigencia de 2004 y guardan relación con los escasos resultados producto de la gestión de la entidad.

En lo referente a los registros presupuestales, éstos se efectuaron de conformidad con las normas de liquidación del presupuesto y demás disposiciones que regulan el manejo presupuestal del Distrito y a las entidades Industriales y Comerciales del Distrito Capital.

2.1.7. Procedimientos Establecidos Sistema de Control Interno.

El Aplicativo Sistema Integrado Administrativo y Financiero-SIAF implementado para el manejo y control de las operaciones presupuestales presenta veracidad en cuanto a la oportunidad de sus registros; dando aplicación al Manual de procedimientos elaborado.

El manejo y custodia de la documentación que se procesa en el área presupuestal de la Dirección de Apoyo Corporativo de la entidad, presenta un adecuado manejo y organización de la misma.

2.2. SITUACIÓN FINANCIERA DE METROVIVIENDA

2.2.1. Balance General

CUADRO 9
BALANCE GENERAL COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE LOS AÑOS 2.003 Y 2.002

Millones de pesos

CUENTA	SALDOS SEGÚN BALANCE A DICIEMBRE 31			
	2.003	2.002	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	PORCENTUAL
ACTIVO CORRIENTE	58.563.	61.383.	-2.820.	-4.59%
EFFECTIVO	6.733.	7.527.	-794.	-10.55%
DEUDORES	2.499.	3.064.	-565.	-18.44%
INVENTARIOS	49.228.	49.803.	-575.	-1.15%
OTROS ACTIVOS	104.	989.	-885.	89.48%
ACTIVO NO CORRIENTE	30.281.	21.202.	9.079.	42.82%
INVERSIONES	9.	6.	3.	50.00%
DEUDORES	28.901.	20.400.	8.501.	41.67%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	581.	624.	-43.	-6.89%
OTROS ACTIVOS	789.	172.	617.	358.72%
TOTAL ACTIVO	88.844.	82.585.	6.259.	7.58%
PASIVO CORRIENTE	936.	843.	93.	11.03%
CUENTAS POR PAGAR	653.	604.	49.	8.11%
OBLIGACIONES LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL	282.	237.	45.	18.98%
OTROS PASIVOS		0.3	-0.3	
PASIVO NO CORRIENTE	457.	173.	284.	164.16%
PASIVOS ESTIMADOS	457.	173.	284.	164.16%
TOTAL PASIVOS	1.393.	1.016.	377.	37.11%
PATRIMONIO INSTITUCIONAL	87.451.	81.570.	5.881.	7.21%
TOTAL PATRIMONIO	87.451.	81.570.	5.881.	7.21%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	88.844.	82.586.	6.258.	7.58%

Fuente: Estados Contables Metrovivienda 2003

En el activo de Metrovivienda se observa que la cifra más representativa corresponde a la Cuenta Inventarios Código 15 con una suma de \$49.228. millones, que comparado con el total del activo, de \$88.844. millones, equivale al 55.41%.

La Cuenta Deudores Código 14 del activo no corriente, representa el 32.53% al comparar su valor de \$28.901. millones con el total de activos que asciende a \$88.844. millones. Es de anotar que en esta cuenta se encuentra el registro del rubro 1425 - Depósitos Entregados, 142504 - En Administración, que corresponde



a los valores entregados mediante la figura de fiducia inmobiliaria en cuantía de \$16.748. millones, distribuidos así:

	Millones \$
Fiducolombia – Ciudadela Metrovivienda Nuevo Usme	7.221.
Fiduoccidente – Ciudadela Campo Verde	9.527.

La consolidación de las cuentas 14 – Deudores y 15 – Inventarios asciende a \$73.267. millones, que comparado con el total de activos de \$88.844. miles equivale al 82.46%. Con las aclaraciones anteriores se evidencia que sobre estos dos rubros se soporta la operatividad de la empresa.

En cuanto al pasivo la cifra más representativa corresponde a las Cuentas por Pagar Código 24 con un valor de \$653. millones, que comparado con el total del pasivo de \$1.393. miles corresponde al 46.88%. En esta cuenta se registran los diversos conceptos de pasivo correspondientes al giro ordinario de la entidad entre los que se tienen: Adquisición de bienes y servicios; Retención de Ica y en la fuente e Impuesto de Timbre; Depósitos recibidos de terceros y salarios y prestaciones sociales por pagar.

2.2.2. Estado de Resultados

CUADRO 10
ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONÓMICA Y SOCIAL AÑOS 2.003 Y 2.002

CUENTA	Millones de pesos			
	SALDOS SEGÚN BALANCE A DICIEMBRE 31			
	2.003.	2.002	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	PORCENTUAL
INGRESOS OPERACIONALES	5.274.	7.149.	-1.875.	-26.23%
INGRESOS FISCALES	21.	20.	1.	5.00%
VENTA DE BIENES	5.252.	7.130.	-1.878.	-26.33%
COSTO DE VENTAS DE BIENES	5.504.	6.290.	-786.	-12.50%
GASTOS OPERACIONALES	3.835.	3.497.	338.	9.67%
ADMINISTRACIÓN	190.	101.	89.	88.11%
PROVISIONES, AGOTAMIENTO Y DEPRECIACIONES	158.	151.	7.	4.64%
GASTO PUBLICO SOCIAL	3.487.	3.245.	242.	7.46%
DEFICIT OPERACIONAL	-4.065.	-2.638.	1.427.	54.09%
OTROS INGRESOS	1.445.	1.693.	-248.	14.65%
OTROS GASTOS	142.	43.	99.	230.23%
DEFICIT DEL EJERCICIO	-2.762.	-987.	1.775.	179.93%

Fuente: Estados Contables Metrovivienda 2003

En el análisis de las cifras contenidas en el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre 2.003, se determinó el resultado de Metrovivienda en lo eminentemente operativo.

2.2.3. Resultado operativo vigencia 2003.

CUADRO 11
RESULTADOS OPERATIVOS DE METROVIVIENDA ENERO - DICIEMBRE DE 2.003

Millones de \$			
INGRESOS		5.273.	78.49%
Arrendamientos y Alquileres	21.		
Venta de Bienes	5.252.		
Otros Ingresos		1.445.	21.51%
Financieros	1.340.		
Extraordinarios	100.		
Ajuste de Ejercicios anteriores	5.		
TOTAL DE INGRESOS		6.718.	100%
COSTOS Y GASTOS		9.481.	141.13%
Costo de Ventas	5.504.		
Provisión, Agotamiento, Depreciación y Amortización	158.		
Gasto Público Social	3.487.		
Otros Gastos	142.		
Administración	190.		
Déficit en Operación		-2.763.	41.13%

Fuente: Estados Contables Metrovivienda 2003

De lo anterior se concluye que Metrovivienda, en la operación correspondiente al año 2003, perdió la suma de \$2.763. millones, equivalente el 41.11% del total de sus ingresos.

2.2.4. Déficit acumulado vigencias 1999-2003.

CUADRO 12
ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONOMICA Y SOCIAL 1999-2003

		Millones de \$					
CONCEPTO		1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL
1	INGRESOS	1,699.0	1,180.5	11,869.8	8,843.3	6,718.7	30,311.3
1.1.	INGRESOS FISCALES	25.2	26.9	8.6	19.6	21.4	101.7
1.2.	VENTA DE BIENES	-	703.9	10,635.1	7,129.9	5,252.3	23,721.2
1.3	TRANSFERENCIAS	1,673.8	-	-	-	-	1,673.8
1.4.	OTROS INGRESOS		449.7	1,226.1	1,693.8	1,445.0	4,814.6
2	COSTOS Y GASTOS	1,764.4	6,169.6	16,307.5	9,829.9	9,480.9	43,552.3
2.1	COSTO DE VENTAS	-	976.1	12,763.7	6,289.9	5,503.8	25,533.5
2.1.1.	COSTO DE VENTAS DE BIENES	-	976.1	12,763.7	6,289.9	5,503.8	25,533.5
2.2	GASTOS	1,764.4	5,193.5	3,543.8	3,540.0	3,977.1	18,018.8
2.2.1	ADMINISTRACION	1,507.6	2,730.9	7.9	101.0	190.2	4,537.6
2.2.2.	PROVISION Y AMORTIZACION	49.2	128.9	102.9	151.4	158.4	590.8
2.2.3.	GASTO PUBLICO SOCIAL	-	-	3,431.7	3,244.7	3,486.7	10,163.1
2.2.4.	OTROS GASTOS		9.7	1.3	42.9	141.8	195.7
2.2.5.	CORRECCION MONETARIA	207.6	2,324.0	-	-	-	2,531.6
DEFICIT		- 65.4	- 4,989.1	- 4,437.7	- 986.6	- 2,762.2	- 13,241.0

Fuente: Estados contables Metrovivienda 1999 a 2003

Como se observa en el anterior consolidado el Déficit acumulado, de las vigencias de existencia de Metrovivienda Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, asciende a \$13.241. millones cuantía que absorbe el patrimonio de la entidad, a Diciembre 31 de 2003, en un 14.90%.

El resultado del comportamiento financiero producto de la gestión realizada por la entidad es negativo es decir presenta déficit para todas las vigencias, siendo los años 2000 (-4,989.1) millones y 2001 (-4,437.7) millones, los de mayor representatividad en este sentido.

La disminución del déficit que se muestra en el año 2002 (-986.6) obedeció a los ingresos producto de los convenios Interadministrativos con entidades como Acueducto e IDU, entre otras, que se encontraban pactados para esa vigencia, ya que en general el resultado, en lo que atañe a las proyecciones de ingresos por venta de lotes ha sido negativo. En el 2003 de nuevo se incrementan los valores



del déficit en comparación con la vigencia precedente para finalmente llegar a un acumulado de -13.241. millones, situación que evidencia que Metrovivienda después de cinco años de implementación del negocio no ha logrado el punto de equilibrio económico de los proyectos que al extenderse en el tiempo genera mayores costos aplazando el beneficio social que se pretendía generar con la creación de esta entidad.

Con base en el anterior análisis correspondiente a la operación de Metrovivienda - Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, este Ente de Control concluye que la entidad NO ES SOSTENIBLE.



**3. DICTAMEN DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL MODALIDAD ABREVIADA.**



31000 -

Doctor
GERMAN AVILA PLAZAS
Gerente General
METROVIVIENDA
Ciudad.

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto 1421 de 1993 y demás normatividad vigente, practicó Auditoria Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Abreviada a METROVIVIENDA Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia y equidad con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión, el examen del Balance General a 31 de diciembre de 2003 y el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2003, la comprobación que las operaciones financieras, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables, la evaluación y análisis de la ejecución de los planes y la evaluación del Sistema de Control Interno.

Es responsabilidad de la Administración el contenido de la información suministrada y el análisis de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la entidad, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales, la calidad y eficiencia del sistema de control interno y la opinión sobre la razonabilidad de los Estados Contables.

El informe contiene observaciones sobre aspectos administrativos, financieros y legales, que una vez detectados por el equipo de auditoria deberán ser corregidos por la administración, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la entidad y por consiguiente a la eficiente y efectiva prestación del servicio, en beneficio de la ciudadanía fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoria Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como las políticas y procedimientos de auditoria establecidos por la Contraloría de Bogotá por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de la planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral. El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y



documentos que soportan la gestión de la entidad, las cifras y presentación de los Estados Contables y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Control Interno.

3.1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS

Mediante Acuerdo 15 de 1998 La Administración de Bogotá, D.C. creó a Metrovivienda y le asignó entre otras, las funciones de Banco de Tierras y de promoción de la vivienda de Interés Social.

Con el objeto de coadyuvar en el proceso de solución a la problemática que genera el déficit habitacional en Bogotá, las metas propuestas en el Plan de desarrollo "Bogotá para vivir todos del mismo lado" 2001/2004 fueron: Aumento de la oferta de suelo urbano en 545 hectáreas en Bogotá y la Región.

Metrovivienda durante la vigencia de 2003 ejecuto los siguientes proyectos de inversión:

Compra de tierras código 7178

Habilitación Superlotes código 7179

Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos código 7209

Adecuación y Dotación Institucional código 7201

Fortalecimiento Institucional código 5

Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto y alcantarillado código 7

De éstos, los proyectos identificados con los códigos 7178, 7179, 7209 y 7201 ya se venían implementando. Los proyectos identificados con los códigos 5 y 7 fueron planteados, aprobados e incorporados al Banco de Programas y Proyectos de la entidad durante la vigencia 2003.

Los proyectos señalados a continuación fueron eliminados del Banco de Programas y Proyectos de la entidad durante la vigencia 2003, por no presentar ejecución durante las vigencias precedentes.

- Laboratorio de cultura ciudadana código 7270.
- Gestión de la demanda de vivienda de interés social código 7271 y
- Modelo para la promoción de vivienda de interés social código 7272.

Para la ejecución de la inversión directa se asignaron recursos en cuantía de \$26.063.3 millones, \$10.211.8 millones de los cuales corresponden a recursos ya contraídos por la entidad al cierre de la vigencia de 2002 mediante la constitución de Cuentas por Pagar y solo \$15.851.4 millones corresponden a inversión de la vigencia 2003.



La Inversión directa (recursos asignados a proyectos de inversión de la vigencia), presentó un grado de compromiso del 81.81%, correspondiente a \$12.968. millones de pesos, sobre este total se realizaron giros en cuantía de \$2.786. millones que porcentualmente reflejan el 21.48% efectivamente realizado.

El comportamiento presupuestal de los proyectos de inversión durante la vigencia fue el siguiente:

Proyecto Compra de Tierras: Para la vigencia se contó con una apropiación definitiva de \$8.223 millones, de éstos se comprometieron recursos por \$6.746.7 millones y se realizaron giros por \$1.123.2 millones equivalentes al 16.65% del total ejecutado; de estos se efectuaron giros en el mes de diciembre en cuantía de \$1.065.2 millones equivalentes al 94.84% del total de giros efectuados en la vigencia.

Proyecto Habilitación de Superlotes: Para la vigencia se contó con una apropiación definitiva de \$6.908. millones, de éstos se comprometieron recursos por \$5.909. millones y se realizaron giros por \$1.412.2 millones equivalentes al 23.90% del total ejecutado; de estos se efectuaron giros en el mes de diciembre en cuantía de \$512.6 millones equivalentes al 36.30% del total de giros efectuados en la vigencia.

Proyecto Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos: En la vigencia no se contó con recursos para la ejecución de este proyecto debido al incipiente avance en las metas programadas que llevó a tomar la determinación de efectuar devoluciones a la Secretaría de Hacienda en cuantía de \$15.229.50 millones de los 15.263. millones inicialmente apropiados, equivalentes al 99.78% para una apropiación definitiva de \$33. millones.

Proyecto Adecuación y Dotación Institucional: contó para la vigencia con una apropiación de \$100 millones, se comprometieron recursos por \$62.7 millones y se realizaron giros por \$33.7 millones, equivalentes al 53.75% del total ejecutado; de estos se efectuaron giros en el mes de diciembre en cuantía de \$15.5 millones equivalentes al 45.99% del total de giros efectuados en la vigencia.

El proyecto Fortalecimiento Institucional: contó para la vigencia con una apropiación de \$582 millones, se comprometieron recursos por \$246.0 millones y se realizaron giros por \$212.2 millones, equivalentes al 86.26% del total ejecutado; de éstos se efectuaron giros en el mes de diciembre en cuantía de \$69.6 millones equivalentes al 32.80% del total de giros efectuados en la vigencia.

El proyecto Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto y Alcantarillado: Contó para la vigencia con una apropiación de \$5 millones, se comprometieron recursos



por \$5 millones y se realizaron giros por \$5 millones, equivalentes al 100% del total ejecutado.

En el seguimiento a las Cuentas por Pagar constituidas para ser ejecutadas en la vigencia 2003 con el propósito de atender compromisos correspondientes a la ejecución presupuestal del año 2002 y su comparación con la Inversión realmente efectuada se tiene:

CUADRO 13
SEGUIMIENTO CUENTAS POR PAGAR

Millones de \$					
Código	Concepto	Valor apropiación definitiva	% participación	Giros	% Ejecución real
331	Inversión directa	15.851.5	60.82%	2.786.5	17.58%
335	Cuentas por pagar inversión	10.211.8	39.18%	7.012.4	68.67%
	Total	26.063.3	100%	9.798.9	37.60%

Fuente: Ejecución presupuestal 2003 - Metrovivienda

Las cuentas por pagar inversión constituidas para ser ejecutadas en el año 2003 en cuantía de \$10.211.8 millones presentaron una ejecución, reflejada en los giros efectivamente realizados de \$7.012.4 millones equivalentes al 68.67%, quedando como rezago presupuestal \$3.199.4 millones para ser ejecutados en la vigencia 2004.

En lo referente a la Inversión directa correspondiente a la vigencia 2003 de una apropiación definitiva de \$15.851.5 millones se realizaron giros de \$2.786.5 millones, para una ejecución de únicamente el 17.58%. Lo anterior permite establecer la constitución de Cuentas por Pagar de Inversión, para ser atendidas en la vigencia 2004 en cuantía de \$13.065. millones.

Las dos situaciones anteriores preocupan a este Ente de Control en la medida que se va prorrogando en el tiempo, el resultado de la inversión de \$16.264.4 millones, correspondientes a Cuentas por Pagar 2002-2003 con la consecuente demora en la ejecución física de los proyectos y la imposibilidad de cumplir con las expectativas creadas en términos de solución efectiva a la necesidad de vivienda existente y contribución en la disminución del déficit de vivienda en la ciudad.

Durante la vigencia, se produjeron actualizaciones tanto presupuestales como de metas en las fichas EBI-D, de los proyectos de inversión, sin embargo en la mayoría de proyectos que ejecuta la entidad estas actualizaciones no tienen para todos los casos el soporte requerido y en ocasiones presentan inconsistencia.

Para efecto de presentar el cumplimiento de la meta física se observa:

CUADRO 14
SEGUIMIENTO A METAS PROYECTOS EJECUTADOS EN PLAN DE DESARROLLO

DENOMINACION PROYECTOS	METAS PROGRAMADAS 2003	METAS ALCANZADAS 2003	Ponderación	% Cumplimiento
COMPRA DE TIERRAS CODIGO: 7178	Adquirir 01 has brutas de tierra en zonas urbanas y de expansión de Bogotá D.C o municipios circunvecinos, los terrenos adquiridos podrán ser utilizados en el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos o para obras adicionales a los proyectos ya existentes	No se ejecuto	0.5	0%
	Amparar 14 procesos de expropiación, escrituración de predios, gastos notariales y gastos judiciales, correspondientes a predios adquiridos en el proyecto el Porvenir y el Recreo	Se ampararon 8 procesos de expropiación, escrituración de predios, gastos notariales y gastos judiciales, correspondientes a predios adquiridos en el proyecto el Porvenir y el Recreo	0.25	14%
	Adquirir 76 predios correspondientes a las manzanas 3 y 10 del proyecto "Tercer Milenio", en cumplimiento al decreto 035 /03	Adquirir 74 predios correspondientes a las manzanas 3 y 10 del proyecto "Tercer Milenio", en cumplimiento al decreto 035 /03	0.25	67.05%
Total proyecto			1	27.01%
HABILITACION SUPERLOTES CODIGO: 7179	Habilitar 20 has brutas para construcción de infraestructura primaria y secundaria.	No se ejecuto	0.5	0%
	Amparar 5 procesos de comercialización, divulgación, prestación de servicios, pago de impuestos y reajustes de obra en las ciudadelas el Porvenir y el Recreo.	Se ampararon 12 procesos de comercialización, divulgación, prestación de servicios, pago de impuestos y reajustes de obra en las ciudadelas el Porvenir y el Recreo.	0.25	25%
	Elaborar un estudio anteproyecto arquitectónico para el proyecto tercer milenio mz. 3 10 y 12.	Se elaboro un estudio anteproyecto arquitectónico para el proyecto tercer milenio mz. 3 10 y 12.	0.25	25%
Total proyecto			1	50%
DESARROLLO DE PROYECTOS URBANISTICOS ASOCIATIVOS CODIGO: 7209	Seleccionar un terreno para desarrollar proyectos asociativos	No se ejecuto	0.4	0%
	Formalizar 1 convenio para desarrollar proyectos asociativos	No se ejecuto	0.4	0%
	Habilitar 10 hectáreas brutas construcción de infraestructura primaria y secundaria (proyecto ciudadela nuevo Usme y nuevos proyectos asociativos.	No se ejecuto	0.2	0%
Total proyecto			1	0%

CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ. D.C.

ADECUACION Y DOTACION INSTITUCIONAL CODIGO: 7201	Consolidar un sistema de información de empresa para continuar con el desarrollo de software especializado para las diferentes áreas de la empresa, así como la adquisición de hardware y contratos de soporte técnico requerido.	Se consolidó un sistema de Información de empresa para continuar con el desarrollo de software especializado para las diferentes area de la empresa, así como la adquisición de hardware y contratos de soporte técnico requerido.	1	100%
Total proyecto			1	100%
FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL CODIGO: 7201	Desarrollar 2 estudios necesarios para la ejecución de actividades de convocatoria, divulgación y adquisición de predios ante las diferentes entidades e instancias del sector, y para determinar la factibilidad y conveniencia de desarrollar proyectos.	Se Desarrollaron 2 estudios necesarios para la ejecución de actividades de convocatoria, divulgación y adquisición de predios ante las diferentes entidades e instancias del sector, y para determinar la factibilidad y conveniencia de desarrollar proyectos.	0.2	20%
	Atender 1000 personas demandantes potenciales sobre los productos y servicios ofrecidos en los proyectos de la empresa.	Se atendió a 905 personas demandantes potenciales sobre los productos y servicios ofrecidos en los proyectos de la empresa.	0.2	18%
	Desarrollar 2 publicaciones mediante la producción, publicación, y distribución de las memorias obtenidas a través de la ejecución de los proyectos de la empresa.	Se desarrollaron 3 publicaciones mediante la producción, publicación, y distribución de las memorias obtenidas a través de la ejecución de los proyectos de la empresa.	0.2	20%
	Adelantar 2 campañas con el fin de posicionar los proyectos y servicios de la Empresa	Se adelantaron 2 campañas con el fin de posicionar los proyectos y servicios de la Empresa	0.2	20%
	Desarrollar 8 eventos como escenario para debatir, divulgar e informar a la población objetivo, convocados por la empresa y los diferentes gremios y entidades del sector	Se desarrollaron 5 eventos como escenario para debatir, divulgar e informar a la población objetivo, convocados por la empresa y los diferentes gremios y entidades del sector	0.2	12%
Total proyecto			1	91%
CAPITALIZAR LA EMPRESA REGIONAL DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. CODIGO: 7	Adquirir 1 acción para capitalizar la empresa regional de acueducto y alcantarillado.	Se Adquirió 1 acción para capitalizar la empresa regional de acueducto y alcantarillado.	1	100%
Total proyecto			1	100%

Fuente: Informes de Gestión Metrovivienda 2003.

Elaboró: Grupo auditor Contraloría de Bogotá.

Proyecto Compra de tierras – Código 7178

Presenta un avance del 31%, porcentaje muy bajo si se tiene en cuenta que este proyecto guarda relación directa con la misión institucional. Cabe señalar que la meta más representativa del proyecto correspondiente a la adquisición de terrenos en zonas urbanas y de expansión de Bogotá D.C o municipios circunvecinos y que tenía un peso porcentual dentro del proyecto equivalente al 50%, no se ejecuto.



Proyecto Habilitación de Superlotes - Código 7179

Presenta un avance de 50%, porcentaje bajo para un proyecto que guarda relación directa con la misión institucional; Se aclara que la meta más representativa del proyecto correspondió a la habilitación de 20 Has brutas para construcción de infraestructura primaria y secundaria y que tenía un peso porcentual dentro del proyecto equivalente al 50%, no se ejecuto.

Proyecto Desarrollo de proyectos urbanísticos asociativos – Código 7209

Durante la vigencia no se efectuó ningún avance significativo, solamente se culminó con la habilitación prevista a realizar en el 2002, el proyecto presentó estancamiento, ninguna de las metas previstas tuvo ejecución durante la vigencia.

Proyecto Adecuación y Dotación Institucional – Código 7201

Presenta un avance de 100%.

Proyecto Fortalecimiento Institucional – Código 5

Presenta un avance de 91% siendo la meta de mas bajo cumplimiento la referida a Desarrollar 8 eventos, convocados por la empresa y los diferentes gremios y entidades del sector como escenario para debatir, divulgar e informar a la población objetivo.

Proyecto Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto y alcantarillado – Código 7

Presenta un avance de 100%

Al contrastar la información de metas y presupuesto se observa que en general el cumplimiento de metas de los proyectos que guardan relación directa con la misión institucional (Compra de tierras, Habilitación de Superlotes y Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos) y a los cuales se les asignó en la vigencia 2003 el mayor porcentaje de recursos de inversión, \$15.164.4 millones equivalentes al 95.67% del total del presupuesto de inversión directa para la entidad; es bastante bajo, de hecho frente a las metas planteadas en promedio se alcanzo un cumplimiento del 27%. Mientras que en las metas de los proyectos que constituyen apoyo al proceso Misional (Dotación Institucional, Fortalecimiento Institucional y Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto y alcantarillado) y a los cuales se les asignó en la vigencia 2003 el menor porcentaje de inversión \$686.6 millones equivalentes al 4.33% del total del presupuesto de inversión directa de la entidad, alcanzo en promedio frente a las metas planteadas un cumplimiento del 97%.

Como se observa se continúan presentando en algunos casos como ejecutadas metas físicas para las que los recursos necesarios para su ejecución se comprometieron al finalizar la vigencia quedando el cumplimiento real de las mismas supeditado a la ejecución de estos recursos, a través de las Cuentas por



Pagar, durante la o las vigencias siguientes; situación que sumada a las deficiencias evidenciadas en los procesos de seguimiento a la gestión de los proyectos dificulta realizar el seguimiento real al cumplimiento de las metas físicas y se evidencia en los escasos resultados obtenidos por la entidad.

La situación descrita afecta la eficiencia y la eficacia de la gestión de la entidad y manifiesta, producto de la inversión realizada, incumplimiento en el logro de las metas físicas planteadas dificultando la identificación del beneficio social que se pretende brindar.

Es importante resaltar el escaso porcentaje de giros efectuados en los proyectos de inversión que guardan relación directa con la actividad misional de la entidad e inciden directamente en el incipiente logro de metas físicas de los proyectos y por ende en los exiguos resultados de la gestión de la misma.

Como concreción de los proyectos de inversión y a cinco años de haberse creado, Metrovivienda se encuentra desarrollando cuatro proyectos Urbanísticos denominados: 1) "Ciudadela El Recreo Metrovivienda", 2) "Ciudadela el Porvenir" 3) "Ciudadela Campo Verde", ubicados en la localidad de Bosa y que constituyen un conjunto de proyectos inmobiliarios que la entidad desarrolla en el borde suroccidental de la ciudad y 4) "Ciudadela Metrovivienda Usme" ubicado en la localidad de Usme. A través de estos proyectos se pretende llegar a las clases menos favorecidas mediante programas de vivienda de interés social prioritaria dotada del equipamiento urbanístico necesario, que contribuya a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Para efecto de la vigencia 2003, mediante los decretos de la Alcaldía Mayor de Bogotá números 035 de febrero de 2003 y 213 de julio 9 del mismo año se asignó a Metrovivienda la ejecución del componente comercial del espacio privado de las manzanas 3, 10 y 22 del proyecto Tercer Milenio que venía ejecutando el IDU.

Cabe señalar que a 5 años de la creación de la entidad y la consecuente implementación de los proyectos de la entidad, solamente se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda a 4.392 familias en la Ciudadela el Recreo.

Los resultados producto de la inversión y la gestión de Metrovivienda de los proyectos urbanísticos "Ciudadela El Recreo Metrovivienda", "Ciudadela el Porvenir" "Ciudadela Campo Verde", y "Ciudadela Metrovivienda Usme" y del componente comercial de las manzanas 3, 10 y 22 del proyecto Tercer Milenio son los siguientes:

3.1.1. Ciudadela El Recreo Metrovivienda.

El Proyecto Ciudadela El Recreo Metrovivienda cuenta con un área de 115. Hectáreas brutas. La gestión de este proyecto presenta mayor avance comparado con los otros proyectos urbanísticos que desarrolla Metrovivienda y contempla la construcción por parte de constructores privados de 10.060 viviendas. Para su desarrollo Metrovivienda contó con un Plan de Manejo Ambiental aprobado por el DAMA mediante Resolución 1441 de Julio 10 de 2000. Al respecto es necesario reiterar lo observado en el informe de la vigencia 2000, sobre las medidas de previsión que deben tomarse con los terrenos urbanizados en zonas de amenaza por riesgo de inundación según el concepto de la Dirección de Prevención y Emergencias.

CUADRO 15

GESTION REALIZADA POR METROVIVIENDA A DICIEMBRE 31 DE 2003 "CIUDADELA URBANÍSTICA EL RECREO"

INFORMACION SUPERLOTES															
DESTINACION	*AREA UTIL m2. reportada en 2002	**AREA UTIL m2. 2003	*N° SUPERLOTES reportados en 2002	**N° SUPERLOTES	HABILITADOS	OFERTADOS	OFERTADOS	VENDIDOS	VENDIDOS	Area útil (m2) Superlotes vendidos.	Area útil (m2) Superlotes vendidos.	N° de viviendas a construir en superlotes vendidos	N° de viviendas a construir en superlotes vendidos	N° viviendas escrituradas	N° viviendas escrituradas
			2001- 2002	2003	2001- 2002	2001- 2002	2003	2001- 2002	2003	2001- 2002	2003	2001- 2002	2003	2001- 2002	2003
AREA RESIDENCIAL VIVIENDA INTERES PRIORITARIO	306,255	364,139	33	51	32	30	22	23	1	212,439	9,195	5,528	168	3,103	1,289
AREA RESIDENCIALGENERAL VIVIENDA INTERES SOCIAL	96,154	44,306	23	12	25	6	5		4		7,041				
AREA INSTITUCIONAL ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	44,752	46,369	7	5	6		5		1		18,603				
AREA VIVIENDA Y/ O INSTITUCIONAL		7,971		1			1								
AREA MÚLTIPLE ACTIVIDAD MULTIPLE	29,528	13,795	7	1	7		1								
PARQUEADEROS		7,030		6			1								
AREA SUBESTACIONES		107		6					6****		107				
TOTAL	476,689	483,716	70	82	70***	36	35	23	12****	212,439	34,946	5,528	168	3,103	1,289

Fuente: reportes de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, Informes reportados como parte de la cuenta rendida a Contraloría en febrero 15 de 2003.

** Información extractada de cuadro actualización áreas remitido por la Subgerencia técnica.

*** En el 2002 no se relacionaron los lotes correspondientes a parqueaderos ni subestaciones eléctricas.

**** Los lotes correspondientes a subestaciones fueron vendidos a Codensa, Convenio de Cooperación y Coordinación suscrito con esta entidad.

Nota: El concepto de destinación resaltado con negrilla corresponde al establecido en las Resoluciones de la Curaduría N° 4 mediante las cuales se da licencia de urbanismo al predio Ciudadela El Recreo.



El proyecto urbanístico contempla un total de área útil de 483.716 m² y se desarrolla en 3 etapas, las cuales se encuentran totalmente habilitadas.

Durante la vigencia de 2002 se terminaron de habilitar la totalidad de 83 lotes que constituyen el área útil del proyecto. Cabe señalar que los datos tanto de las áreas como el número de lotes presenta variación con respecto al informe de auditoria de 2002 debido a las proyecciones que en su momento reportó la entidad.

En el transcurso de la vigencia, objeto de análisis, se ofertaron 35 lotes cuyo uso esta discriminado de la siguiente manera: 22 lotes para vivienda de interés prioritario VIP, 5 lotes para uso residencial general, 1 lote para vivienda o institucional, 5 lotes para uso institucional, 1 lote para uso múltiple y 1 lote para parqueadero. De éstos se vendieron 1 lote VIP, 4 lotes residencial general, 1 lote institucional educativo y 6 subestaciones para energía en cumplimiento del Convenio de Cooperación y Coordinación Técnica ST-023-01 suscrito con Codensa.

El total del área vendida fue de 34.946 m² equivalente al 16.45% al comparar con el número de m² vendidos hasta el 2002 (212.439 m²) y al 7.22% frente al total del área útil del proyecto (483.716 m²) estos porcentajes son muy bajos y muestran el poco avance del proyecto en los procesos de comercialización durante la vigencia.

Es necesario resaltar la diferencia existente entre la relación del numero de lotes identificados como residencial general, 12 para la vigencia de 2003 y que para las vigencias 2001/2002, fueron identificados en número de 23 como de vivienda de interés social, puesto que la entidad como se señalo en informe de la vigencia de 2001 cifró su expectativa de autosostenibilidad en la venta por mayor valor de los lotes de Vivienda de Interés Social - VIS.

Durante la vigencia 2001 pese a haberse ofertado varios de estos lotes, no se obtuvo una respuesta positiva por parte de los posibles compradores y por ende ninguno de los lotes ofertados y destinados para este fin logro venderse. Durante la vigencia de 2002 no se ofertaron lotes para Vivienda de Interés Social - VIS.

Se observa una disminución significativa representada en 11 lotes equivalentes al 47,83 % en el número de lotes destinados para Vivienda de Interés Social – VIS, entre el reporte efectuado por la entidad en el 2002 y el 2003,

De otro lado se observa un aumento significativo en el numero de lotes de vivienda de interés prioritario reportado en (vigencias 2001/2002) e identificado en el 2003 como residencial, de hecho se pasa de la identificación de 33 lotes con este uso o destinación a 51 lotes, es decir se registra un aumento de 18 lotes equivalente al



54.55 %, de los cuales 11 se encontraban especificados como de interés social y cuyas áreas son inferiores a la mayoría de lotes que se encuentran caracterizados dentro de este uso. Esta situación es preocupante si se tienen en cuenta las especificaciones del tipo de vivienda ofrecido por los constructores a quienes Metrovivienda ha vendido sus terrenos y que dadas las menores áreas de los lotes en mención no podrían cumplir con las expectativas que frente al número potencial de viviendas a construir y por ende de familias a satisfacer tiene la entidad, sin contar la cada vez más lejana posibilidad de recuperar la inversión por venta a mayor valor de estos terrenos y que redundaría en la autosostenibilidad de la empresa como lo planteo la misma al comienzo de su gestión.

Los lotes especificados en el 2001/ 2002 como de actividad múltiple se continúan identificando de igual manera para el 2003, sin embargo presentan variación en el número reportado, de hecho se pasa de reportar 7 lotes con esta destinación a reportar 1 lote con esta destinación, asignando a los 6 restantes la identificación de residencial, como en el caso anterior la destinación inicial brindaba a la Entidad la posibilidad de vender estos lotes a un mayor valor situación que contribuiría junto con las expectativas frente a la venta los lotes de vivienda de interés social a lograr la autosostenibilidad de la empresa.

Cabe señalar que la situación anterior sumada al bajo ritmo de las ventas de los lotes y las viviendas son hechos significativos que inciden negativamente en los resultados alcanzados por la empresa por cuanto el logro del éxito de la gestión de la misma además del mayor valor que se lograría obtener por venta de lotes con uso diferente a vivienda de interés prioritario, depende también del alto ritmo de las ventas tanto de los lotes como de las viviendas que se construyeran en éstos, posibilitando a la entidad no solo recuperar sino rotar la inversión hacia la implementación de nuevos proyectos de vivienda que a su vez generarían un mayor número de ciudadanos con necesidades de vivienda satisfechas con la consecuente contribución a la política pública en la disminución del déficit de vivienda existente.

En el proyecto, del total de lotes habilitados a saber 82 se han efectuado ventas a diciembre 31 de 2003 de 35 lotes equivalentes al 42.68%; de éstos 16 se vendieron durante la vigencia de 2001, 7 durante la vigencia de 2002 y 12 durante la vigencia 2003, cabe señalar que aunque el número de lotes vendidos durante la vigencia objeto de análisis es mayor al efectuado en el 2002, el número de metros cuadrados efectivamente vendidos durante la vigencia de 2003 es inferior al número de m² vendidos durante la vigencia 2002. De hecho en el 2003 se vendieron 34.946 m² y en el 2002 se vendieron 64.960 m² es decir un 46.2% inferior al de 2002, como el número de metros cuadrados está directamente relacionado con el valor de los lotes, el ingreso por concepto de venta es comparativamente inferior al registrado en la vigencia anterior.



Las cifras anteriores nos muestran que la productividad así como la posibilidad de recuperación de la inversión frente a los resultados del proceso de comercialización de lotes continua disminuyendo.

El total de área de los lotes vendidos a Diciembre 31 de 2003 asciende a 247.385 m2 equivalente al 51.14% del total del área útil del proyecto que es 483.716 m2.

En los 247.385 m2 vendidos el número de viviendas proyectado a construir por los urbanizadores compradores de los lotes a diciembre de 2002 es de 5.528; de los cuales 1744 corresponden a las proyectadas a construir en los lotes vendidos durante la vigencia de 2002 y 168 a las proyectadas a construir en los lotes vendidos durante la vigencia de 2003. Las viviendas escrituradas a diciembre de 2003 fueron 4392 de las cuales se escrituraron 1869 en la vigencia 2001, 1234 en la vigencia 2002 y 1289 en la vigencia de 2003.

En razón de los incipientes resultados mostrados por Metrovivienda en términos de venta de superlotes y de casas que en ellos se construyan, se ve afectada la oportuna recuperación de la inversión y por consiguiente la autosostenibilidad de la empresa dado que tanto la venta de lotes como de casas con indispensables para el equilibrio financiero del proyecto en el tiempo y para el cumplimiento del beneficio social que se pretende aportar a la ciudad.

Continua presentándose como constante del quehacer de la entidad el bajo poder adquisitivo de los compradores potenciales; la dificultad para obtener aprobación del crédito necesario, para acceder a la vivienda, de parte de las entidades financieras; la cada vez mayor oferta por parte de los constructores privados en diferentes sitios de la ciudad con condiciones competitivas; la inequitativa distribución del ingreso; la baja generación de empleo; la baja asignación de subsidios para la ciudad; etc. Estas situaciones se constituyen en amenaza para el logro real de las metas propuestas en el tiempo previsto para su cumplimiento y conlleva a que las proyecciones de beneficio social y de recuperación de la inversión se extiendan en el tiempo postergando la culminación del proyecto y posiblemente incrementando sus costos.

Es necesario resaltar que como estrategia para lograr las metas propuestas la entidad ha invertido cuantiosos recursos en publicidad, a lo largo de la existencia del proyecto, sin que a la fecha éstos hayan brindado los resultados que la misma requiere en cumplimiento de sus propósitos. Un déficit tan grande de vivienda como el presentado por la ciudad, no requiere de una inversión tan cuantiosa en este sentido y amerita que la inversión efectuada se oriente a la satisfacción de la necesidad misma. Solo para el año 2003 se presentó un gasto por este concepto de \$312.4 millones, cifra ésta equivalente al precio de venta de aproximadamente 18 viviendas y por lo tanto a la satisfacción de igual número de familias y que



comparada con el número de casas escrituradas 1289 en el 2003 equivaldría a una inversión de \$242.358.42 por vivienda, que dadas las circunstancias económicas de los compradores podrían representar un menor valor en el costo de la vivienda ofertada y una mejor oportunidad para acceder a la misma.

Conforme a las proyecciones iniciales de Metrovivienda a la fecha objeto de análisis (diciembre 31 de 2003) este proyecto debería estar presentando un avance aproximado del 80%, sin embargo los resultados no han sido los esperados y por ende la tasa interna de retorno del proyecto y el beneficio social que se pretende brindar se han tenido que postergar en el tiempo.

Las exigencias para acceder a la vivienda ofrecida por Metrovivienda sobrepasan las posibilidades reales de las personas ubicadas en el estrato uno. La población que se ha beneficiado a la fecha proviene en su gran mayoría de los estratos dos y tres, estratos éstos para los que la oferta existente por parte del sector privado podría entrar a suplir la necesidad latente. Metrovivienda es una entidad con una misión específica ejecutora de una política pública que propende por dar solución al requerimiento de vivienda de los sectores menos favorecidos de la población y debe centrar sus esfuerzos en llegar a la franja de población que no puede acceder a la oferta privada por no contar con los recursos para ello.

Es necesario resaltar que a cuatro años de iniciado el proyecto solamente se han escriturado 4.392 viviendas de las 10.060 estimadas para beneficiar igual número de familias, lo que nos muestra un porcentaje de avance del 43.66%.

Pese a ser el proyecto de mayor avance, la gestión desarrollada no ha logrado los índices de eficiencia y eficacia necesarios para el logro de los objetivos propuestos.

3.1.2 Ciudadela Porvenir.

El proyecto urbanístico Ciudadela El Porvenir – Bosa, cuenta con un área de 132 hectáreas brutas y contempla la construcción por parte de urbanizadores privados de 9.918 viviendas.

CUADRO 16

GESTION REALIZADA POR METROVIVIENDA A DICIEMBRE 31 DE 2003 "CIUDADELA URBANISTICA EL PORVENIR"

DESTINACION	*AREA UTIL m2. reportada en 2002	*AREA UTIL m2. reportada en 2003	Nº SUPERLOTES reportados en 2002	Nº SUPERLOTES reportados en 2003	HABILITADOS	EN PROCESO DE HABILITACION	OFERTADOS	VENDIDOS	Área útil (m2) Superlotes vendidos.	Nº de viviendas a construir en superlotes vendidos	Nº viviendas escrituradas
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO	553646.25	551,160	78	78	19	0	13	4	33.136	684	0
ACTIVIDAD MÚLTIPLE	101459.51	127,256	5	7	0		0	0	0	0	0
COMERCIAL	23309.95		2		0		0	0	0	0	0
TOTAL	678,416	678,416	85	85	19	0	13	4	33,136	684	0

Fuente: reportes de la Subgerencia de Planeación de Proyectos de Metrovivienda.

La gestión del proyecto urbanístico en el año 2003 giró en torno al proceso de habilitación de las etapas 1 y 2 así como a la atención de usuarios en lo que respecta, entre otros, a los trámites jurídicos de los terrenos en proceso de expropiación.

Mediante Resolución N° CU5-0333 de 2 de octubre de 2002, se dio aprobación por parte de la Curaduría 5 al Proyecto Urbanístico general de la urbanización denominada Ciudadela El Porvenir (Bosa), el cual comprende 9 etapas con un área útil de 678.415.04 m2, y se concedió licencia de urbanismo para la primera y segunda etapas. El área útil de las etapas uno y dos es de 130.479.49 mts2, equivalentes al 19.23% del total del área útil de proyecto urbanístico general, porcentaje éste muy bajo si se tiene en cuenta la extensión del proyecto y el tiempo que ha transcurrido desde el inicio del mismo.

A la fecha de auditoria las etapas 1 y 2 se encontraban habilitadas; estas etapas comprenden 19 manzanas a saber: 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 que constituyen el 22.35% del total de manzanas a habilitar para el proyecto urbanístico general el cual esta conformado por un total de 85 manzanas.

Durante la vigencia, además de las actividades inherentes a la habilitación de las etapas 1 y 2, se abrió proceso de comercialización de 10 manzanas (correspondientes a la primera etapa) de las 19 manzanas objeto de habilitación urbanística, lográndose la venta de 4 manzanas para vivienda a los constructores Tríada Ltda., Constructora Bolívar S.A., Marval S.A., y Promotora San Jorge. El área vendida equivale a 33.136 m2 que a su vez representa el 25.39% del total del área habilitada y el 4.88% frente al total del área útil en m2 del proyecto. Los porcentajes anteriores muestran el incipiente desarrollo del proyecto.



La etapa 2 se encuentra en proceso de englobe y desenglobe y está conformada por las manzanas 6,7,8,9,13,14,15,16,17.

Se reitera la observación frente a la imposibilidad de adelantar los trámites de la licencia de urbanismo con las ofertas de compra de predios en proceso jurídico y que solo es posible el trámite demostrando la titularidad de la totalidad de los predios que conforman el proyecto o de las etapas que se presenten, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1052 de 1997. Cabe señalar que no todos los predios que comprenden el proyecto han podido ser adquiridos por Metrovivienda. A diciembre de 2003 se continúan presentando predios, en proceso de expropiación, ubicados en las etapas 3,4,5,6,7,8 y 9; situación ésta que obstaculiza el desarrollo cabal del proyecto cuya licencia de urbanismo queda supeditada en etapas posteriores al saneamiento de los predios, citados con antelación, porque el litigio correspondiente haya finiquitado. Las etapas mencionadas se encuentran conformadas por 547.937 m², es decir, representan el 80.77% del total del área útil del proyecto.

La incertidumbre frente a estos hechos ha llevado a posponer las metas previstas y alargar en el tiempo el cumplimiento de éstas hecho que implica el traslado en el tiempo del beneficio social esperado y que su impacto en la problemática sea menos significativo en la medida en que la misma aumenta de año en año a un ritmo acelerado que la oferta no logra atender.

Es necesario resaltar que a cuatro años de iniciado el proyecto no se ha logrado construir ninguna vivienda de las 9.918 proyectadas, lo que nos muestra un porcentaje de avance en términos de beneficio social de 0%.

La gestión de este proyecto urbanístico es incipiente en términos de resultados y genera incertidumbre sobre su sostenibilidad.

3.1.3. Ciudadela Nuevo Usme.

El proyecto urbanístico de Ciudadela Nuevo Usme cuenta con un área de 65 has brutas y contempla la construcción por parte de urbanizadores privados de 6.000 viviendas.

En la actualidad se encuentra formalizado el Convenio Asociativo mediante la creación de un patrimonio autónomo cuyos recursos son administrados a través de un contrato de Fiducia suscrito con Fiducolombia.

En agosto de 2000 asume la Gerencia del Proyecto la firma Urbanza; fecha a partir de la cual la gestión del proyecto Ciudadela Metrovivienda Nuevo Usme se



centro en la realización de estudios y diseños para la posterior habilitación del terreno. Las estrategias frente a la habilitación planteada han variado en múltiples oportunidades posponiendo la realización efectiva de la misma hasta el año 2002, mediante contrato de obra No. 55 de 2002 suscrito con el CONSORCIO OBRAS NUEVO USME, vigencia en la cual además se realizan variaciones en el modelo de viviendas a ofertar por parte de los urbanizadores, se pasa de ofertar viviendas de interés prioritario a enfatizar en la oferta de vivienda de interés mínimo, que equivale a ofrecer unidades de vivienda básica; este cambio de táctica implicó incrementar los gastos promocionales del proyecto.

El demorado comienzo de las obras de urbanismo y el poco interés real por parte de los visitantes de la manzana inmobiliaria en comprar las viviendas ofertadas, desmotivó a algunos de los compradores de lotes.

Para la vigencia 2003 las obras de urbanismo secundario de la primera etapa del proyecto fueron terminadas, recibidas mediante acta de recibo final de obra el 15 de abril de 2003 y liquidado el contrato el 9 de mayo de 2003 por un valor final de \$1.810.943.111,00. Es necesario advertir que en abril de 2004 se realizó una visita de campo por parte de este Ente de Control observando que gran parte de los andenes construidos en adoquín presentan deterioro importante, a pesar del corto tiempo de servicio, evidenciando así mismo el manejo indebido de escombros sobre los superlotes habilitados generando contaminación ambiental al proyecto.

A continuación se presenta el avance del proyecto:

CUADRO 17
GESTION REALIZADA POR METROVIVIENDA A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 – CIUDELA
NUEVO USME

INFORMACIÓN SUPERLOTES										
Destinación	Área útil M2	No. Superlote	Habilitados	En proceso de habilitación	Ofertados	Vendidos	Área útil M2 Superlotes vendidos	No. de viviendas a construir en superlotes vendidos	No. de viviendas construidas en superlotes vendidos	No. de viviendas escrituradas
Vivienda de Interés Prioritario	297.342,86	17	7	0	0	4 *	39.252,12	246	218	45
Actividad Institucional		1	0	0	0	0	0	0	0	0
Actividad Múltiple	17.908,49	2	2	0	0	0	0	0	0	0
No Definida		16	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	315.251,54	36	9	0	0	4	39.252,12	246	218	45

Fuente: Reportes de la Subgerencia de Planeación de Proyectos de Metrovivienda

* 2 superlotes entregados como restitución anticipada de apartes a los Fiduciarios Particulares



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La Ciudadela Nuevo Usme ha presentado serias dificultades en la consolidación comercial del proyecto, a saber: Retiro de compradores potenciales de terrenos, incipiente interés de los potenciales compradores de vivienda, dificultades en la obtención de subsidios del gobierno y desinterés por parte de las entidades financieras para aprobar créditos para la adquisición de este tipo de vivienda.

El proceso de venta de los 9 superlotes habilitados se puede resumir brevemente en la venta de dos Superlotes, el No. 18 escriturado el 23 de septiembre de 2003 con la Sociedad Constructora Bogotá, con un área de 9.265.06 m² y el superlote No. 12 escriturado el 31 de enero de 2003 con Consoluciones Unión Temporal con un área de 10.000 M², sumatoria que frente al total de área útil del proyecto a saber 315.251.34 m² representa el 6.1%, porcentaje este muy bajo, si se tiene en cuenta que el proyecto viene operando desde la vigencia de 2000 e incumpliendo reiteradamente con las metas propuestas.

Es necesario resaltar que a cuatro (4) años de iniciado el Proyecto solamente se han escriturado 45 viviendas de las 6000 estimadas para beneficiar a igual número de familias, lo que nos muestra un porcentaje de avance del 0.75%.

Una vez transcurridos 3 años y 8 meses de vigencia del contrato con Fiducolombia para la administración de los recursos se observan erogaciones realizadas con cargo al patrimonio autónomo que ascienden a la suma de \$5.486. millones, recursos éstos encaminados, entre otros, a pago de Honorarios, Comisiones de Fiducia, Estudios, Diseños, Consultorías y Licencias de Urbanismo, Servicio de Vigilancia, Pago de Publicidad y demás compromisos para habilitar los terrenos con destino al Proyecto.

CUADRO 18

RESUMEN MOVIMIENTO DE RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIUDADELA METROVIVIENDA USME

Millones de \$

INGRESOS						
CONCEPTO	2,000	2,001	2,002	2,003	TOTALES	%
	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR		
Rendimientos	262.40	473.60	263.00	71.00	1,070.00	18
Aportes Metrovivienda	4,000.00				4,000.00	67
Venta pliegos de condiciones	1.10	75.20	1.50		77.80	1
Venta de pasto		1.10	3.00	3.70	7.80	0
Arriendos			0.80	1.20	2.00	0
Venta superlotes		46.00	263.00	382.40	691.40	12
Reconocimientos				141.90	141.90	2
Otros	0.70	0.10	9.20	10.80	20.80	0
SUBTOTAL	4,264.20	596.00	540.50	611.00	6,011.70	100
EGRESOS						
CONCEPTO	2,000	2,001	2,002	2,003	TOTALES	%
	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR		
Contratos	69.80	412.10	935.80	1,519.30	2,937.00	54
Facturas y cuenta de cobro		2.40	111.10	26.00	139.50	3
Servicios públicos	0.90	7.70	17.40	34.60	60.60	1
Comisión fiducia	56.10	126.70	140.50	162.20	485.50	9
Honorarios Gerencia y gtos reemb.	79.70	414.20	399.30	266.80	1,160.00	21
Retenciones	22.20	87.20	81.50	81.80	272.70	5
Reembolsos caja	23.50	15.80	9.90	11.00	60.20	1
Licencias urbanismo	62.10	21.60	13.10	0.40	97.20	2
Derechos notariales	33.60	0.10	1.50	1.70	36.90	1
Impuesto predial		9.60	16.40	3.60	29.60	1
Gravamen transacción financiera	0.70	3.40	5.30	6.30	15.70	0
Suministro de materiales		13.30	5.40		18.70	0
Otros	0.50	30.80	37.30	95.50	164.10	3
Indemnizaciones laborales				8.60	8.60	0
SUBTOTAL	349.10	1,144.90	1,774.50	2,217.80	5,486.30	100
SALDO A 31 DE DICIEMBRE	3,915.10	3,366.20	2,132.20	525.40		

Fuente: Reporte de movimiento de recursos del Patrimonio Autónomo Ciudadela Usme Oficio GG-102/2004

Con corte a 31 de diciembre de 2003 desde su constitución en el año 2000 ha ingresado la suma de \$6.011.millones resaltando que el mayor concepto es el de aportes de Metrovivienda por \$4.000 millones que representa un 66.54%, los rendimientos financieros por \$ 1.069 millones con el 17.78% y la venta de lotes con \$ 691 millones apenas el 11.50% de los ingresos percibidos. Es decir, el proyecto aun no es autosostenible, toda vez que el mayor ingreso que debería darse para el desarrollo del proyecto es la venta de lotes, la cual no se ha dado.

Como se observa los conceptos más representativos de los egresos realizados por cuenta del fideicomiso con cargo al patrimonio autónomo son los referidos a Contratos, Honorarios Gerencia y Gastos y Comisión fiducia que constituyen el 84% del total de egresos acerca de los cuales nos referimos a continuación.

CUADRO 19

**GASTOS MÁS REPRESENTATIVOS EFECTUADOS CON CARGO AL PATRIMONIO
AUTÓNOMO – 84%**

CONCEPTO	Millones \$				TOTALES
	2,000 VALOR	2,001 VALOR	2,002 VALOR	2,003 VALOR	
CONTRATOS	69,8	412,0	935,9	1,519,3	2,937,0
Prestación de servicios	4,9	60,7	128,9	65,2	259,6
Vigilancia	61,3	53,8	49,2	70,6	234,9
Estudios		1,2			1,2
Obra varias	2,5	13,0			15,5
Diseño urbanístico		40,9			40,9
Diseño y arrendamiento publicitario		19,4	7,0		26,4
Asesoría	1,2	20,2	3,0	19,3	43,7
Obra civil urbanismo		138,4	664,9	1,153,1	1,956,4
Interventoría		64,4	67,4	142,0	273,8
Concesión espacios			5,6		5,6
Convenio de cooperación			9,9	30,6	40,5
Avalúos				22,2	22,2
Gerencia				16,3	16,3
HONORARIOS GERENCIA Y GASTOS	79,7	414,2	399,3	266,7	1,160,0
COMISION FIDUCIA	56,1	126,7	140,5	162,2	485,5
TOTAL	205,6	952,9	1,475,7	1,948,2	4,582,5

Fuente: reporte de movimiento de recursos del Patrimonio Autónomo Ciudadela Usme Oficio GG-102/2004

El 84% de los gastos efectuados con cargo al Patrimonio autónomo está representado en la cuantía de \$4.582.43 millones, de los cuales \$2.936.95 millones corresponden a contratos, \$1.159.96 millones a Honorarios Gerencia y gastos y \$485.52 millones a Comisión Fiducia. El mayor valor de gastos se efectuó en la vigencia 2003 por la suma de \$1.948.26 millones.

Dentro de la contratación la mayoría de gastos efectuados guardan relación directa con la Misión Institucional (Diseño, Obras civiles de urbanismo, interventoría, etc.). No obstante, llaman la atención las cuantías destinadas a vigilancia \$234.83 millones equivalentes al 7.99% del total de la contratación y las destinadas a Prestación de Servicios y Gerencia, que pueden considerarse como gastos destinados a la administración del proyecto, cuya sumatoria es de \$275.98



millones equivalentes al 9.39% del total de la contratación. Estos dos últimos gastos se encuentran directamente relacionados con los gastos efectuados por Honorarios Gerencia y gastos y Comisión de fiducia que suman en total \$1.645.48 millones.

Se observa que los recursos que se destinaron a gastos diferentes a procesos misionales fueron \$1.921.46 millones equivalentes al 41.93% del total de los gastos más representativos del patrimonio autónomo, porcentaje éste muy alto si se tiene en cuenta que la prioridad institucional está cifrada en la habilitación y posterior venta de lotes con el objeto de brindar solución al déficit de vivienda existente y fue con base en este criterio y con el objeto de maximizar los recursos que se seleccionó a la fiduciaria.

En conclusión el objeto perseguido se desvirtuó y lo que debió ser una inversión que protegiera los recursos de la entidad y contribuyera al logro de las metas institucionales se convirtió en un buen negocio para los privados (Fiduciaria y Gerencia del Proyecto) dejando descapitalizado al patrimonio autónomo y prácticamente paralizado al proyecto.

La Contraloría de Bogotá ha venido advirtiendo de manera reiterada en los informes de vigencias anteriores acerca de la recurrencia en los gastos de Gerencia, Comisión Fiduciaria, Consultoría y Vigilancia.

Dadas las difíciles condiciones del proyecto (incipiente avance frente a las metas planteadas y agotamiento de los recursos aportados por Metrovivienda) la junta de fiducia, en aras de reducir costos, decide no prorrogar el contrato No. 3 de 2000 suscrito con URBANZA para ejercer la gerencia del proyecto y solicita su liquidación, designando al Dr. Ismael Beltrán como gerente del proyecto y ordenando que sea él quien reciba toda la información de URBANZA, por lo cual se realizan conciliaciones con los empleados de Urbanza a cargo del proyecto. De igual forma solicita a la fiduciaria que estudien la posibilidad de reducir la Comisión Fiduciaria. Posteriormente solicita la liquidación del patrimonio autónomo a mas tardar el 31 de diciembre de 2003, situación aprobada por la Junta de Fideicomiso mediante el Acta No.31 de Septiembre de 2003.

Con base en la situación descrita con antelación los Fiduciantes Particulares, AVP Simón Bolívar y AVP Construcciones, solicitan una restitución anticipada de aportes, mediante la entrega de tres superlotes para urbanizar directamente, la cual es aprobada realizando la restitución anticipada de los lotes No. 13 y 14 de la primera etapa del proyecto, posteriormente se modifica la entrega del lote No. 13 por el lote No. 17 y se posterga la definición del tercer lote a restituir.

El superlote No. 14 cuenta con un área de 10.000 m² por un valor de \$800 millones con escritura pública No. 1528 del 7 de julio de 2003 y el superlote No. 17 con un área de 9.987,06 por valor de \$798.9 millones con escritura No. 3111 de 31 de diciembre de 2003. Metrovivienda recibe una cuenta por pagar a su favor con la condición de indexar con la UVR. Se observa que este valor no se ha registrado en los estados contables de Metrovivienda a Diciembre de 2003, valor que una vez registrado debe garantizar el 52,35% de participación de la Entidad en el fideicomiso. Metrovivienda asume el riesgo de mantener en su activo Cuentas por Cobrar a cargo de un fideicomiso carente de liquidez y con la incertidumbre acerca de la reactivación del proyecto con posibilidad de autosostenibilidad.

La demora en la venta de los lotes pone en riesgo la recuperación de la inversión, máxime cuando la rotación de capital es necesaria para la adecuación de etapas posteriores y está supeditada a la venta efectiva de los Superlotes y las viviendas allí construidas

El proyecto presenta un pobre resultado, donde los avances físicos no guardan proporción con la inversión realizada y las reiteradas reprogramaciones y variaciones en las estrategias para el desarrollo del proyecto han generado incumplimiento de las metas propuestas y del objeto social de la Entidad en lo referente a la promoción efectiva de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP en aras de la disminución del déficit de vivienda en la ciudad.

Se presentan inconsistencias entre los avalúos comerciales y los catastrales de los terrenos, en donde los avalúos comerciales realizados por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá para los Superlotes No. 1 al 11 de la Ciudadela Nuevo Usme, ubicados en el predio El Carmen, presentan un menor valor al registrado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

3.1.4 Ciudadela Campo Verde

El Proyecto urbanístico Ciudadela Campo Verde cuenta con un área de 84. has se encuentra localizado en la localidad de Bosa, La Ciudadela Campo Verde será diseñada para el desarrollo, por parte del sector privado y comprende aproximadamente 5.336 viviendas.

En Agosto de 2001, Metrovivienda realizó convocatoria pública para seleccionar terrenos susceptibles de ser desarrollados bajo la modalidad de proyecto Asociativo, donde los inversionistas particulares entregan los terrenos y Metrovivienda aporta los recursos necesarios para su urbanización y comercialización.



Después de efectuar un proceso de selección se escogió, en su calidad de propietario del predio "Campo Verde", al señor JESUS ADONAI OCHOA para asociarse y se procedió a la constitución del patrimonio autónomo a través de una fiduciaria.

En julio de 2002, mediante Convocatoria Pública No. 02 de 2002 se efectúa la selección de la sociedad fiduciaria "Fiduoccidente", luego de lo cual se constituye el Fideicomiso Patrimonio Autónomo denominado Fiduoccidente – Fideicomiso Ciudadela Campo Verde.

Los aportes iniciales al Patrimonio Autónomo de cada uno de los Fiduciantes fue el siguiente:

ENTIDAD	MONTO DEL APOORTE	Millones \$
		PARTICIPACION (%)
Metrovivienda	9.296	44.86
Jesús Adonai Ochoa	11.424	55.14
TOTAL	20.720	100.00

A diciembre de 2003 el monto del aporte de Metrovivienda que se registra en libros de contabilidad asciende a la suma de \$9.527.4 millones

Fiduoccidente S.A., como vocera del patrimonio autónomo "Ciudadela Campo Verde", selecciona para la Gerencia del Proyecto a la firma Sociedad Gómez Estrada y Cia. Ltda. con la que se suscribió el contrato No. 03 del 19 de marzo de 2003.

La Gerencia del Proyecto ha realizado diferentes contrataciones: Estudios previos de topografía, avalúo corporativo, diseños urbanísticos a partir de los cuales se estructuró el esquema básico del proyecto y el 12 de noviembre de 2003 se radicó en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para el trámite de aprobación del plan parcial. La etapa de consulta preliminar para la expedición del Plan Parcial concluyó satisfactoriamente, no obstante queda pendiente la adopción de un plan parcial por Decreto del Señor Alcalde Mayor de la Ciudad.

En cumplimiento del Decreto No. 1141 de 2000, se ordenó la publicación en el diario La República de la información pertinente del predio Ciudadela Campo Verde, con el fin de que los propietarios, poseedores y vecinos del sector objeto del Plan Parcial, conozcan la existencia del mismo.

La Gerencia anticipándose a la segunda etapa de formulación denominada "Proyecto del Plan Parcial", da inició al proceso de contratación de estudios de tránsito y de impacto ambiental.

CUADRO 20

MOVIMIENTO DE RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIUDADELA CAMPO VERDE

Millones \$

INGRESOS				
	2,002	2,003		
CONCEPTO	VALOR	VALOR	TOTALES	%
Rendimientos	97.30	406.82	504.12	10.25
Aportes Fiduciantes	4,400.00		4,400.00	89.42
Arriendo de pastaje	11.50		11.50	0.23
Reintegros	2.53	2.40	4.93	0.11
SUBTOTAL	4,511.33	409.22	4,920.55	100
EGRESOS				
	2,002	2,003		
CONCEPTO	VALOR	VALOR	TOTALES	%
Contratos	8.43	106.86	115.29	23
Comisión fiducia	18.27	74.07	92.34	19
Honorarios Gerencia y gastos reembol.		197.28	197.28	40
Derechos notariales	11.42		11.42	2
Impuesto nacional	6.14	73.30	79.44	16
Gravamen transacción financiera	0.13	1.35	1.48	0
Suministro alimentos		0.15	0.15	0
SUBTOTAL	44.39	453.01	497.40	100

Fuente: Información suministrada y certificada por Metrovivienda.

A diciembre de 2003, los ingresos del patrimonio autónomo ascendían a la suma de 4.920.55 millones de estos se han efectuado egresos durante las vigencias de 2002 y 2003 por valor de 497.4 millones equivalentes al 10.11% del total de los ingresos. En el 2003 se efectuaron gastos por valor de 453.01 equivalentes al 91.07% del total de egresos registrados.

Los conceptos más representativos de los gastos realizados son los correspondientes a Honorarios Gerencia 197.28 millones, Contratos \$115.29 millones y Comisión Fiducia 92.34 millones, que sumados constituyen el 82% del total de gastos. De éstos los gastos por concepto de Honorarios Gerencia y Comisión Fiducia conforman el 59%, porcentaje este muy alto si se tiene en cuenta el Objeto que se persigue por parte de la entidad (coadyuvar en la superación del déficit de vivienda existente) y los resultados frente a la gestión realizada que para el caso que nos compete es incipiente.



Con base en la experiencia de la entidad en el desarrollo del negocio (Proyectos Asociativos) y dadas las características especiales de éste y el contexto en el cual se desarrolla y que requiere para su concreción, entre otros, de tiempos específicos para aprobación de Plan Parcial, Obras de urbanismo y condiciones óptimas en lo referente a aprobación de subsidios y microcreditos. Preocupa a este ente de control que parte significativa de los aportes se invierta en Gastos Administrativos que no se revierten en resultados positivos para el cumplimiento de la misión institucional.

La programación de las obras estará sujeta a los inicios de los procesos de selección de contratistas y su posterior adjudicación para los procesos de construcción de las obras de infraestructura urbana en el predio.

Se han realizado diversas reuniones con algunas entidades involucradas en el desarrollo del proyecto; Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) y CODENSA, con el objeto de determinar y armonizar los cronogramas de acción de las mismas frente a la realización del proyecto: Entre las actividades que estas deben abordar se encuentran: Decreto reglamentario del Plan parcial, obras de desagüe del proyecto, obras de avenida Santa Fe e intersección de las avenidas Santa Fe y Circunvalar del Sur, construcción de un parque en lugar de la estación elevadora que se tenía prevista, construcción de redes de media tensión y alumbrado público.

El retraso en la implementación de estas obras es de importante significancia para el proyecto, ya que sin ellas no se puede dar inicio a las obras de infraestructura y posterior proceso de comercialización con el consecuente retraso en el tiempo tanto del cumplimiento de metas como de la contribución en la disminución del déficit de vivienda de la ciudad.

En conclusión, la gestión del proyecto es incipiente.

3.1.5 Proyecto Tercer Milenio

El proyecto es una operación urbana integral, inscrita en la política de recuperación del centro de la ciudad, para su desarrollo se deben adelantar acciones de infraestructura física, presencia institucional y promoción sociocultural, algunas de ellas asumidas por diferentes entidades, (METROVIVIENDA, IDU, CODENSA ETB, EEB, DAPD, DABF) con el fin de generar cambios físicos, funcionales, culturales y socioeconómicos en el uso, movilidad, accesibilidad, seguridad y productividad del espacio público y privado del área en mención.



Nace por Decreto 880/98 de la Alcaldía Mayor, asignado al IDU y denominado Programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia que incluye el desarrollo de proyectos de espacio público como el parque tercer milenio y de espacio privado como el centro comercial metropolitano y los proyectos residenciales de renovación del sector.

Mediante los Decretos 035 de febrero 12/03 y 213 de julio 9/03 de la Alcaldía Mayor, se le asigna a Metrovivienda la ejecución del componente comercial del espacio privado de las manzanas 3, 10, y 22 del proyecto Tercer Milenio contenido en el Decreto 880/98. Teniendo Metrovivienda la responsabilidad de adelantar el Centro Comercial metropolitano y el proyecto Residencial de Renovación de las manzanas 3, 10 y 22 del sector de Santa Inés y del sector de San Bernardo, sujetos a la evaluación de factibilidad y conveniencia de la entidad. Es importante anotar que la manzana 22, aun está a cargo del IDU quien responde por la adquisición de los predios que la conforman.

La ejecución de estos proyectos comprende el desarrollo de todas las actividades preparatorias y necesarias para la adquisición, integración inmobiliaria, englobe del nuevo suelo generado, desarrollo, rehabilitación y comercialización de la zona descrita; la ejecución de sus componentes se podrá realizar directamente o a través de la vinculación de terceros en calidad de aportantes de predios o inversionistas en general.

Para estos efectos METROVIVIENDA distribuyó las actividades del proyecto asignando responsabilidades en las subgerencias Técnica, de Planeación de Proyectos, de Divulgación y Apoyo a las comunidades y Dirección de predios, disponiendo recursos según el plan de acción por 6.025 millones de pesos durante la vigencia fiscal del 2003.

Metrovivienda ha asumido el proyecto Tercer Milenio estructurando un plan de acción que se viene adelantando mediante el desarrollo de las actividades contratadas relacionadas con estudios técnicos, diseños topográficos, diseños arquitectónicos, aprobación de normas para el DAPD, estudios de mercado, administración y vigilancia de los terrenos, realización de avalúos, estudios de títulos y adquisición de terrenos.

El plan de acción contempla como meta la adquisición de 76 predios de las manzanas 3 y 10. Se verificó que se ha terminado el estudio de títulos de 74 predios que han sido ofertados, debidamente notificados 62 y aceptados 41, firmándose promesas de compraventa de solo ocho (8) predios que han sido recibidos (de los cuales solo seis se han podido demoler).



El porcentaje de avance frente a la meta propuesta, de conformidad con el cronograma de actividades previsto en el plan de acción fue del 67.05%. Se detectaron inconsistencias en la información remitida frente al avance de las metas del proyecto y deficiencias en seguimiento al mismo.

El acompañamiento social, a cargo de la Subgerencia de Divulgación y Apoyo a Comunidades, se adelanta mediante el contrato suscrito con Redes Ltda., contempla la atención a los poseedores de los predios y mediante censo se identificaron 199 unidades sociales que requieren atención, para efecto de los pagos y reconocimiento económico se cuenta con información socioeconómica del 96% de éstas.

Es necesario resaltar que no se conoce el estado de avance de los terrenos de la manzana 22 por encontrarse la misma bajo responsabilidad del IDU. De conformidad con la designación efectuada mediante los decretos 035 y 213 de 2003 el desarrollo del plan de acción del proyecto es integral a cargo de Metrovivienda y esta debe conocer de los avances de la gestión realizada.

En visita de campo efectuada se observó que se encuentra sin atender el grave problema de la población más vulnerable del sector que son los recicladores y mendigos que por miles se hacían permanentemente allí; para el logro eficaz del proyecto se debe realizar una eficiente coordinación interinstitucional que garantice los derechos de esta población y minimice el impacto negativo que la misma pueda generar en el desarrollo del proyecto.

EJERCICIO FINANCIERO DE METROVIVIENDA

A partir de la inversión de Metrovivienda y como producto de la gestión efectuada, se observa el resultado del ejercicio financiero realizado en el cual se ha registrado déficit para cada una de las vigencias, así:

1999	65. millones
2000	4.989. millones
2001	4.438. millones
2002	987. millones
2003	<u>2.762. millones</u>
Total Déficit acumulado	13.241. millones

Desde el inicio de su gestión Metrovivienda ha presentado Pérdidas que, al cierre de la vigencia 2003, se encuentran acumuladas en cuantía de \$13.241.millones. En la comparación de los Pasivos frente al Activo total se encuentra un mínimo compromiso al determinar un bajo nivel de endeudamiento del 1.57%. Lo anterior se debe analizar de forma simultánea con la evaluación de los Proyectos



urbanísticos representados en las Ciudades El Recreo y Porvenir así como la participación de la entidad en los Proyectos Asociativos de Usme y Campo Verde y el resultado de la gestión efectuada en los mismos, la cual evidencia incumplimiento en las metas de la empresa en los términos inicialmente previstos y demuestra que a pesar de contar con un buen modelo, la administración de la empresa no ha podido cumplir a cabalidad con las expectativas de la ciudad en un sector tan prioritario como es la vivienda, demorando o aplazando la solución encaminada a los sectores mas desfavorecidos de la población capitalina y generando incertidumbre frente a la sostenibilidad de la empresa.

3.2. CONCEPTO SOBRE LA EFICIENCIA Y CALIDAD DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

En lo referente al Sistema de Control Interno, en cumplimiento de la Ley 87 de 1993 y sus Decretos reglamentarios se realizó evaluación al Sistema de Control Interno enfocado a sus componentes Ambiente de Control, Administración del Riesgo, Operacionalización de los elementos, Documentación y Retroalimentación, siendo los aspectos más relevantes de la misma los siguientes:

3.2.1. Ambiente de Control

La entidad cuenta con Código de Ética, la finalidad del mismo es orientar el comportamiento general de todos sus funcionarios; su oficialización e implementación se efectuó en los primeros meses de la vigencia 2003, luego de los cuales no se han realizado actividades institucionales en torno a este tema, ocasionalmente se envían mensajes por Outlook que llevan implícitos valores éticos.

En lo que atañe al tema de autocontrol, se estableció que no existe una cultura de autocontrol al interior de la entidad, de hecho, pese a que se realizan evaluaciones periódicas de los compromisos laborales y se enfatiza a través del correo interno, en temas como trabajo en equipo, relaciones humanas y otros; evaluadas las diversas áreas, se detectaron multitud de inconsistencias en la información producto del quehacer de los funcionarios que desdicen de la implementación de mecanismos de autocontrol.

La oficina de Control Interno no cuenta con procedimientos, ni instrumentos de verificación que contribuyan al eficaz mejoramiento del SCI, esta dependencia se encuentra en mora de establecer sus procedimientos de evaluación del control interno, incluidos el autocontrol y el mejoramiento continuo.

3.2.2. Administración del Riesgo.

Al interior de la entidad se cuenta con Mapa de Riesgos, su actualización contempla acciones que pueden contribuir a superar las debilidades detectadas, Aunque existe un informe sobre el estado de avance de las actividades programadas, no se evidencia un seguimiento que contemple las acciones de mitigación planteadas ni la medición del avance alcanzado frente a éstas, se adolece de una estrategia que posibilite la implementación de acciones que contribuyan a mejorar las debilidades detectadas.

El mapa de riesgos no se toma como referente de las acciones a implementar. Aunque para efecto de la elaboración del plan de acción se tuvieron en cuenta algunos de los riesgos detectados y se efectúan reuniones de seguimiento al plan de acción, no se realiza seguimiento periódico a las matrices de riesgo con el objeto de determinar si las acciones ejecutadas han contribuido a minimizar o maximizar el riesgo detectado y a partir de allí tomar las medidas necesarias para mejorar la eficacia y eficiencia de la gestión de la entidad y contribuir al cumplimiento de la misión institucional.

En general existen deficiencias en el monitoreo del mapa de riesgos como mecanismo de reflexión en el marco del control enfocado al manejo del riesgo y su mitigación.

3.2.3. Operacionalización de los Elementos

El esquema organizacional no es adecuado ni funcional, se cuenta con una Planta de personal de pequeña magnitud pero la mayoría de actividades inherentes a la gestión de la entidad es atendida a través de la celebración de contratos de prestación de servicios y consultorias con cargo a los proyectos de inversión. En general existen niveles de comunicación horizontal, que permiten la conformación de grupos de trabajo.

Se cuenta con manuales en casi todas las áreas, éstos fueron elaborados con la colaboración de un contratista y a la fecha de auditoria se verifico que no todos se cumplen a cabalidad; el Plan de Acción y el Plan estratégico son coherentes sin embargo se evidencian falencias en los procesos de seguimiento y evaluación a la gestión.

Al interior de la Subgerencia de Planeación de proyectos se ha presentado una alta rotación de personal hecho que dificulta la gestión de la dependencia.

En general los sistemas de información son sistematizados.



En lo que atañe a la democratización de la Administración Pública cabe señalar que no existe al interior de la entidad una política que propenda por generar una cultura de planeación institucional que se realice con participación de usuarios y ciudadanos. Sin embargo en observancia de las directrices de la Alcaldía se efectúan audiencias publicas de rendición de cuentas, se han efectuado mesas de concertación a partir de las cuales se estructuro un pacto ciudadano.

No se evidencian herramientas programas y procedimientos de evaluación y/o autoevaluación del sistema de control interno.

La Oficina de Control Interno debe cumplir un papel más activo de control y monitoreo en cuanto a la operacionalización de los elementos y esto solo se logra si cuenta a partir de ella con los instrumentos y procedimientos adecuados.

3.2.4. Documentación

Se cuenta con un archivo manejado mediante contrato de prestación de servicios. En cuanto al Archivo de documentos soporte de los diferentes procesos adelantados por la entidad se estableció que muchos de ellos no se encuentran foliados, de manera que se presente seguridad en cuanto a la conservación, integridad de la documentación y respaldo a los informes que presentan cada una de las áreas.

En la Oficina Asesora de Control Interno no se encuentra evidencia acerca de la evaluación de todas las áreas, al igual que en las dependencias no se cuenta con informes que permitan comprobar los seguimientos y monitoreo sobre el cumplimiento de los manuales que existen.

3.2.5. Retroalimentación

Está debidamente reglamentado y documentado el funcionamiento del Comité Coordinador del Sistema de Control Interno pero no se evidenciaron los informes de seguimiento, evaluación y retroalimentación cuatrimestral establecido en el plan para las diferentes áreas, aunque se informa del mismo en los comités de coordinación. Se observaron deficiencias en los procesos de seguimiento a la gestión que inciden negativamente en el proceso de retroalimentación.

El general el Plan de Mejoramiento y su seguimiento se realizan en Metrovivienda, como respuesta a los informes de Auditoria gubernamental con enfoque integral realizados por la Contraloría de Bogotá.

No todas las dependencias utilizan como apoyo el cumplimiento de los procesos preestablecidos.

En desarrollo del proceso auditor correspondiente a la vigencia 2003 se procedió a realizar seguimiento a las observaciones planteadas en la evaluación correspondiente a la vigencia 2002 con el propósito de verificar los procedimientos adoptados por la entidad y coadyuvar en la determinación de la calificación de la gestión de la misma.

Se realizó seguimiento al Plan de Mejoramiento suscrito por Metrovivienda como producto de las observaciones administrativas efectuadas por la Contraloría en Informe de Evaluación de la gestión de la entidad en el año 2002 observando que persisten algunas deficiencias en la implementación del sistema al interior de la empresa, que han incidido e imposibilitado que las tareas desarrolladas se manejen en aplicación de los criterios de economía, eficiencia y equidad.

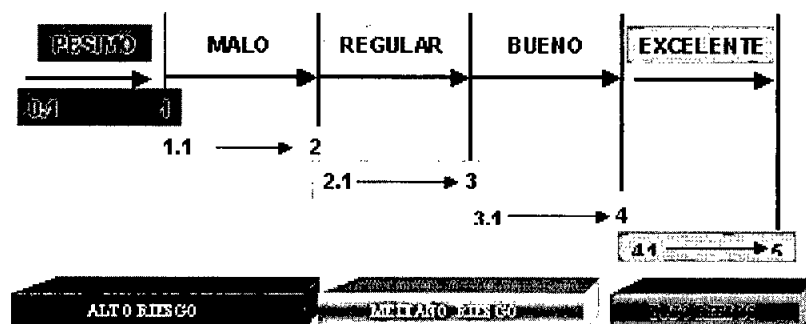
Producto de las evaluaciones realizadas se corrobora que en general se presenta al interior de la entidad desmejora en los diversos procesos inherentes a la implementación del Sistema de Control Interno, se establecieron inexactitudes en los registros y reportes que generan falta de confiabilidad en los sistemas de información y control de la entidad e incertidumbre frente al resultado de la gestión acorde con los principios de eficacia, eficiencia, economía, transparencia y equidad dificultando la utilización de la Planeación como herramienta gerencial que contribuya de manera eficaz y eficiente en el direccionamiento de la gestión hacia el cumplimiento de los objetivos y metas previstas, retrasando los resultados y por ende postergando el beneficio social tan esperado producto de esta gestión.

CUADRO 21

CONSOLIDACIÓN EVALUACIÓN POR FASES SISTEMA DE CONTROL INTERNO – S.C. I.

ITEM	COMPONENTES	SI	NO	CALIFICACION	%	TOTAL
1	AMBIENTE DE CONTROL	X		2.89	20	0.58
2	ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO	X		2.64	20	0.53
3	OPERACIONALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS	X		2.86	20	0.57
4	DOCUMENTACIÓN	X		3.21	20	0.64
5	RETROALIMENTACIÓN	X		3.04	20	0.61
	TOTAL			2.93	100	2.93

La calificación obtenida para el Sistema de Control Interno de Metrovivienda clasifica en el siguiente rango:



Una vez consolidada la información producto de la aplicación de cuestionarios y seguimiento al Sistema de Control Interno de Metrovivienda y en razón de las debilidades detectadas en los componentes, se asigna una calificación de 2.93, puntaje éste que se ubica en el rango de regular con un nivel de mediano riesgo. Es necesario señalar el retroceso presentado en los procesos inherentes al sistema de control interno durante la vigencia objeto de evaluación, el cual se ve reflejado en los resultados de la gestión de la entidad.

3.3. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

En lo que respecta a la vigencia 2003, como resultado del desarrollo del proceso auditor, se emite concepto sobre los Estados Contables de Metrovivienda.

Las deficiencias más representativas encontradas en el desarrollo del trabajo de auditoría, se enuncian a continuación:

El saldo de las Cuentas por Cobrar Código 14, se encuentra subestimado en la parte proporcional a la participación de Metrovivienda en el patrimonio autónomo Ciudadela Usme por restitución anticipada de aportes a los Fiduciantes Particulares AVP Simón Bolívar y AVP Construcciones mediante la entrega de los superlotes No. 14 y 17 de la primera etapa del proyecto, realizada mediante escritura pública No. 1528 del 7 de julio de 2003 por valor de \$800. millones y escritura No. 3111 de 31 de diciembre de 2003 por valor de \$ \$798.9 millones.

El saldo de la cuenta 1505 Inventarios - Bienes Producidos, se encuentra subestimado en la suma de \$32.668. millones, valor que según cálculos efectuados por esta auditoría, corresponde a los superlotes sobre los que ya se ha concluido el proceso de habilitación de conformidad con información extracontable que soporta los registros contables, manejada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos y en los cuales se reportan como habilitados y listos para ser



comercializados, a diciembre 31 de 2003, la cantidad de 366.810 metros cuadrados.

El saldo de la cuenta 1520 Inventarios - Productos en Proceso, se encuentra sobrestimado en cuantía aproximada de \$32.668.millones, según cálculo realizado por la auditoría con base en los informes extracontables que en la entidad son manejados por la Subgerencia de Planeación de Proyectos.

En la cuenta 279090 – Otras Provisiones Diversas se presenta un valor de \$467. millones por contabilización errada del valor de los costos futuros que involucra cada uno de los procesos de costeo de superlotes por parte de la entidad y que la Subgerencia de Planeación reporta a contabilidad.

En la revisión de la información contable presentada por la entidad en la rendición de la cuenta en el modelo CGN-96-001 con corte a Diciembre 31 de 2003, que la cuenta 5317, a pesar de la contabilización de \$467. millones, en la cuenta 279090, no muestra ningún valor acumulado durante la vigencia.

Se determinó que, por solicitud de la Gerencia General de Metrovivienda de Febrero 20 de 2003, la Dirección de Apoyo Corporativo tramitó pago en cuantía de DOSCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$220.400.00) a favor de ICONO PUBLICIDAD LTDA Nit. 830.108.039-3, con el objeto de comprar 200 Tarjetas personales impresas a 4x0 tintas en opalina de 180 grs. Revisada la documentación se estableció que mediante el comprobante de gasto de caja menor No. 8 de Marzo 7 de 2003 se legalizó el mencionado gasto. La situación anteriormente descrita se encuentra expresamente prohibida por el Artículo 13 del Decreto No. 1737 de Agosto 21 de 1998.

En análisis selectivo de los documentos que reposan en las carpetas correspondientes a la legalización de los gastos, de caja menor, se detectaron facturas que no cumplen los requisitos legales.

En revisión selectiva de la documentación correspondiente a la legalización de gastos por Caja Menor de las Direcciones de Apoyo Corporativo y Predios, y posterior consolidación, se detectaron comprobantes por concepto de transportes para realizar tramites por valor de \$2.895.700.00. Así mismo en la Contratación realizada por la entidad se estableció la suscripción de contrato de Prestación de Servicios que incluye idéntico concepto.

En análisis a la documentación correspondiente a la legalización de gastos por Caja Menor de la Dirección de Apoyo Corporativo, se estableció la realización de gastos con cargo al rubro presupuestal de Materiales y Suministros correspondientes a refrigerios (comidas, gaseosas y agua) para atención del



personal, reuniones de trabajo, cierres contables, diligencias, etc., por valor de \$2.573.781.00. y en la Contratación realizada por la entidad se estableció la suscripción de contrato con el objeto de Prestar el servicio de restaurante, suministro de refrigerios y otros servicios relacionados para atender las diferentes reuniones de trabajo, junta directiva y demás eventos que realice la empresa. No se encuentra razonable la suscripción de contratos con el propósito de suministrar alimentos a pesar de la expresa prohibición existente en el artículo 11 del decreto 1737 de 1998, modificado por el decreto 2209 del 29 de octubre de 1998.

Se estableció que los libros auxiliares no reflejan los saldos de cada uno de los periodos registrados cuando no se presenta movimiento en el periodo, situación que dificulta los seguimientos e incumple lo establecido en el Plan General de Contabilidad Pública para el manejo de Libros numeral 1.2.7.2. párrafo correspondiente a Libros auxiliares.

Contrato de Auditoría Externa

De conformidad con lo establecido en el proceso auditor en la ejecución del Contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A., por valor de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62.500.000.00), con el OBJETO de llevar a cabo Auditoría externa permanente al sistema contable y financiero de la Empresa, se determinó incumplimiento del mismo, ante la falta de oportunidad en la ejecución de las actividades a desarrollar, por parte del contratista, definidas en el alcance del objeto al entregar los informes definitivos fuera de las fechas límite previstas contractualmente.

En el informe de Auditoría Externa producto del Contrato suscrito con BDO AUDIT AGE S.A. radicado de manera extemporánea en la Central de Cuentas de la Contraloría de Bogotá el día 19 de Marzo de 2004, se emite opinión indicando que los estados financieros de Metrovivienda con corte a Diciembre 31 de 2003 No presentan razonablemente la situación financiera de la empresa.

La auditoría externa identificó situaciones del proceso contable que generan incertidumbre y que permitieron emitir opinión a la firma BDO AUDIT AGE S.A. sobre la no razonabilidad de las cifras. A continuación se resumen, entre otras, las que se encuentran cuantificadas para que sean objeto de análisis por parte de la entidad e incluidas en Plan de Mejoramiento:

- Registro, por valor de \$3.056.8 millones, en cuentas de orden que se deben contabilizar como pasivos.
- Omisión de registro como pasivo en cuantía de \$431. millones correspondiente a mayor valor de avalúo comercial de predios en proceso de expropiación.



- Contabilización de menor valor de \$966.1 millones en la cuenta 1425 del Fideicomiso Nuevo Usme con reflejo por contrapartida en la cuenta 3245 Revalorización del Patrimonio.
- Mayor valor de la cuenta 3245 Revalorización del Patrimonio, de 573.1 millones por incremento patrimonial de los fideicomisos Nuevo Usme y Campo Verde.
- Diferencias en consolidados de prestaciones sociales calculadas por el área de Recursos Humanos con respecto a registro contable, así: Bonificaciones por Servicios \$2.5 millones, Prima de Servicios (\$10.6) millones, Prima de vacaciones \$0.4 millones, Prima de navidad \$5.8 millones.
- En las Cuentas de Orden estableció: Cuenta 833099 Bienes Pendientes de Legalizar \$645.2 millones por ajustes por inflación no descargados, Cuenta 812001 \$419.0 millones por diferencia entre valor contable y avalúos del área jurídica, Omisión de registro por \$7.350. millones por aprobación de la Alcaldía Distrital de traslado de IDU para Metrovivienda-Proyecto Tercer Milenio, 8330 Bienes Pendientes de Legalizar por falta de depuración en cuantía de (\$747.6) millones.
- Diferencia entre valores reportados por Subgerencia de Planeación y Contabilidad por falta de conciliación de cuenta de inventarios por valor de \$2.300 millones.
- Inclusión de costos estimados sobre las ventas realizadas, en el período 2003, por valor de 1.417.millones.

3.3.1. Evaluación al Sistema de Control Interno Contable de Metrovivienda.

Se efectuó evaluación a los componentes de Control Interno, a saber: Ambiente de Control, Administración del Riesgo, Operacionalización de los Elementos, Documentación y Retroalimentación.

En lo que se refiere al ambiente de control interno contable es importante establecer que de conformidad con la evaluación adelantada en desarrollo del proceso auditor y evidenciada en los resultados de la auditoria se identificaron deficiencias en aspectos relativos a la falta de difusión de los principios y valores, poca aplicabilidad de la cultura de autocontrol en lo referente a sensibilización, falta de capacitación e interiorización entendida como la asimilación por parte del talento humano hacia la cultura del autocontrol. Se identifico igualmente como deficiente el dialogo al interior del área contable y con la dirección al establecerse un dialogo informal y poco efectivo.

Se estableció que la entidad en la practica no cuenta con mecanismos que permitan valorar el riesgo que se tiene en el manejo de la información con el aporte de cifras, en cuanto a los procesos misionales que alimentan la contabilidad, confiables para la toma de decisiones. Se encuentra en alto grado de



vulnerabilidad en cuanto al proceso y entrega de la información contable, entre otros, por los siguientes motivos: las diferencias presentadas en la información que sobre el manejo de los proyectos urbanísticos aporta la Subgerencia de Planeación de Proyectos para la valoración y costeo.

El área contable adelanta sus labores sobre registro de la actividad misional con base en la información que aportan otras dependencias de la entidad, como es el caso de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, en la cual durante el desarrollo del proceso auditor se determinó un cúmulo importante de inconsistencias que afectan la razonabilidad y generan incertidumbre sobre la información.

En la revisión de los aspectos formales de los libros auxiliares de contabilidad se estableció inconsistencia por la falta de operatividad para el proceso de manejo de la información ante la inexistencia de la hoja de control por cuentas. Igualmente se estableció que el aplicativo contable no imprime el movimiento de las cuentas en el mes o período en el cual no se presente movimiento. Con lo anterior se dificulta el cabal seguimiento a la elaboración y registro a través de los libros auxiliares. En cuanto al Archivo de documentos soporte de la contabilidad se estableció que muchos de ellos no se encuentran foliados, de manera que se presente seguridad en cuanto a la conservación con integridad de la documentación y su respaldo a las cifras contables.

En la cuenta rendida a Diciembre 31 de 2003, Metrovivienda aportó el Informe de Control Interno Contable, en el cual no se identifican las situaciones inconsistentes detectadas en desarrollo del proceso auditor adelantado. No existe seguimiento que permita establecer el grado de cumplimiento de los procesos contables y el adecuado reporte por parte de las dependencias que alimentan con su información la contabilidad.

Así mismo de conformidad con la contratación llevada a cabo por Metrovivienda con la firma BDO AUDIT AGE S.A. con el OBJETO de llevar a cabo: "Auditoria externa permanente al sistema contable y financiero de la Empresa, incluida la evaluación del control interno contable, dirigida a determinar si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y a identificar y mitigar los riesgos relacionados con los procesos que lo alimentan", se identifica en el alcance del objeto, respecto a la evaluación del Control Interno Contable, las siguientes actividades:

- Evaluación del control interno contable en los términos fijados por la Ley, en especial la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001.
- Presentación de informes escritos sobre la evaluación del control interno contable, con corte a diciembre 31 de 2003.



- Se deberá conceptuar sobre los controles generales implementados a la tecnología de información utilizada por la Empresa en cuanto a su planeación, organización, administración y seguridad de los recursos de informática.

De conformidad con la evaluación adelantada en desarrollo del proceso auditor las actividades descritas anteriormente no se cumplieron dentro de los parámetros establecidos en la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001, vigente para el cierre de la vigencia 2003, tal como lo prevé el Alcance del Contrato.

De conformidad con las anteriores observaciones se puede concluir que la información contable que maneja Metrovivienda correspondiente al año 2003 carece de confiabilidad lo que permite calificar el Sistema de Control Interno Contable como deficiente.

En nuestra opinión debido a los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos anteriores los Estados Contables de Metrovivienda no presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2003, de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación y las prescritas por la Contaduría General de la Nación.

3.4. CONCEPTO SOBRE LA GESTION Y RESULTADOS

Los hallazgos presentados en los párrafos anteriores, nos permiten conceptuar que en la gestión adelantada por la administración de Metrovivienda no se cumple con la totalidad de las normas y disposiciones que regulan sus operaciones, no se ha implementado un sistema de control interno que le ofrezca garantía y posibilite la observancia de los criterios de economía, eficacia, eficiencia y equidad generando escasos resultados de la Gestión producto de la inversión de la entidad.

3.5. CONCEPTO SOBRE FENECIMIENTO

Por la opinión expresada sobre la no razonabilidad de los Estados Contables, el concepto desfavorable emitido sobre la gestión realizada y el retroceso evidenciado sobre la implementación del sistema de control interno y la eficiencia y eficacia del mismo; la cuenta rendida por Metrovivienda correspondiente a la vigencia 2003 no se fenece.

A fin de lograr que la labor de Auditoria conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la Gestión Pública, Metrovivienda debe diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documento que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá dentro de los quince (15) días siguientes al recibo del presente informe.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las medidas que se tomaran respecto de cada uno de los hallazgos identificados, cronograma en que se implementaran los correctivos, responsables de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución como lo establecen la Resoluciones Reglamentarias 053 de Noviembre 8 de 2001 y 023 de Julio 7 de 2002.

Bogotá, D.C. Mayo de 2004.

Inocencio Meléndez Julio

(ORIGINAL
FIRMADO
POR)

INOCENCIO MELÉNDEZ JULIO
Director Sector Infraestructura y Transporte



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

4. RESULTADOS DE LA AUDITORIA:

4.1. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

Línea de auditoria	Acciones de mejoramiento	Tiempo		Estado actual del plan de mejoramiento			cumplimiento			puntaje
		Termino	Inicio	Detalle de actividades	Fecha de corte	Act. Por ejecutar	si(2)	no(0)	Parcial (1)	
4.1. Seguimiento al Plan de Mejoramiento vigencia anterior	Puesta en marcha del mapa de riesgos	2 meses	Mayo de 2003	Aunque existe mapa de riesgos en la entidad, éste no es utilizado como referente de la gestión de la entidad.	Julio de 2003	Sin ejecutar.		X		0
	Revisar manual de archivo y correspondencia en relación con el orden y manejo de las carpetas transferidas al archivo	2 meses	Mayo de 2003		Julio de 2003					
	Ajustar los manuales de Contabilidad y Presupuesto	2 meses	mayo de 2003		Julio de 2003					
	Actualización del manual de operación del Banco de Programas y Proyectos	3 meses	mayo de 2003	Se actualizo pero no se cumple a cabalidad	Agosto de 2003				X	1
	Elaborar documentos de seguimiento al cumplimiento de las metas del plan de desarrollo	2 Anuales	Junio de 2003	Existen documentos de seguimiento, sin embargo éstos no dan fe a cabalidad de la gestión realizada.					X	1



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Línea de auditoría	Numero y descripción del hallazgo	Acciones de mejoramiento	Tiempo		Estado actual del plan de mejoramiento			Cumplimiento			Puntaje
			Termino	Inicio	Detalle actividades de	Fecha de corte	Act. por ejecutar	Si (2)	No (0)	Parcial (1)	
4.2. Evaluación a la contratación	4.2.1 Los contratos ST60-01 y ST61-01 no se liquidaron dentro de los 4 meses fijados para el efecto en el contrato. Se inobservó lo consagrado en los numerales 1,2 y 4 del art 26, inciso 1 del art 14 y art 60 de la Ley 80 de 1993.	Señalar en los contratos de obra de urbanismo un plazo para liquidar el contrato independiente y posterior al plazo para entrega y aprobación de las obras por parte de las Empresas de Servicios Públicos.	Un año	mayo de 2.003	El ST 60-01 se encuentra liquidado con fecha 23 de abril de 2003, El contrato ST 61-01 su acta de liquidación se realizó el 13 de abril de 2003, cumpliendo con el Plan de Mejoramiento.	mayo de 2.004		X			2
		Establecer en los términos de referencia de los procesos de selección plazos diferentes e independientes para entrega y aprobación de obras de los de liquidación contractual.	Un año	Mayo de 2.003		mayo de 2.004		X			2
	4.2.4 Contrato CSDA63-02-IDIPRON	Cumplimiento del objeto contractual	2 meses	Mayo de 2003	El contrato se liquido el 30 de diciembre de 2003 y se cumplió con el cronograma	julio de 2.004		X			2
	4.2.5 Calidad Obras de Urbanismo	Realizar un inventario del deterioro encontrado en las obras de urbanismo	Un inventario anual	Junio de 2003	La entidad ha realizado inventarios del deterioro de las obras de urbanismo, ha oficiado a las entidades que tienen a su cargo las obras no obstante se sigue presentando deterioro					X	1



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

4.3. Evaluación de los Estados Contables (2)	4.3. 1.a "La certificación de los Estados Financieros y su fidelidad o correspondencia con los libros de Contabilidad no es verídica"	Generación de Estados Financieros oportunos y confiables	Mensual	Abril de 2003	La entidad mejoró en lo concerniente a oportunidad de la información contable, en el tiempo. Por las observaciones presentadas falta confiabilidad en los registros y cifras.	Mayo de 2003.	Depuración			X	1
4.3. Evaluación de los Estados Contables (2)	4.3. 1.b "Falta de oportunidad en registro definitivo de las operaciones en los Libros Oficiales, Auxiliares y Balance de Prueba"	Información contable oportuna y verificada	Diaria	Abril de 2003	En la verificación realizada se comprobó que los libros oficiales, auxiliares y balance de prueba se registran en el mes siguiente al contabilizado. Falta mayor y depuración, para lograr información verificada.	Abril de 2003				X	1
	4.3.1.c "Lo manifestado en las Actas de Apertura de Libros Oficiales, no obedece a la realidad al efectuar inspección física a los libros"	Se foliaron los Libros Oficiales así: El Libro Mayor del folio 148 al 500 y para el Libro Diario del folio 3924 al 5000, de acuerdo a lo suscrito en las Actas.	Una vez al mes	Enero de 2003	En la verificación realizada se comprobó como cumplida esta actividad.	Febrero de 2003		X			2
	4.3.2. "Metrovivienda no realizó el cierre de las Cuentas de Resultado, incumpliendo lo previsto en el P.G.C.P."	Generar balance de Prueba a diciembre 31 de la vigencia con parámetros de periodo 13 (Ej.:200213)	Una vez al año	Diciembre de 2003	En la verificación realizada se comprobó como cumplida esta actividad.	Diciembre de 2004.		X			2



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

	4.3.3. "En muestra selectiva de verificación del Balance de Prueba y Libros Mayores, en cuanto a saldos finales e iniciales, en periodos mensuales de la vigencia se establecieron diferencias"	- Generar Balances de Prueba y Libros Mayores con verificación de saldos finales e iniciales. - Control de periodos a cargo del DBA exclusivamente. - Solicitud escrita (outlook) de activación o desactivación de periodos.	Mensual	Enero de 2003	Se comprobó que la observación planteada para la vigencia 2002, en el seguimiento realizado a la vigencia 2003 no se presentó.	Febrero de 2003		X			2
4.3. Evaluación de los Estados Contables (2)	4.3.5. Deudores. "Se estableció diferencias entre los valores reportados por Contabilidad, Dirección de Predios y Dirección Jurídica en la Cuenta 142003".	Que la información que reporten las otras áreas, coincida con la información contable	Mensual	Marzo de 2003	Se realizan conciliaciones mensuales con las diferentes áreas. Persisten diferencias o partidas por conciliar.	Abril de 2003				X	1
	4.3.6. Inventarios. "Reclasificación de las cuentas de gastos con cargo al Patrimonio Autónomo"	Reclasificar las cuentas de Inventarios e implementar las acciones establecidas por la Subgerencia de Planeación.	Dos meses	Mayo de 2003	En comprobante contable AJC1-Ajustes Cierre del de Agosto de 2003 se realizó reclasificación de los valores incluidos en Inventarios con cargo al Gasto a través de la Cuenta 5815 Ajuste de Ejercicios anteriores previa consulta a la Subgerencia de Planeación de Proyectos por memorando SPP-085/2003 del 11 de Julio de 2003.			X			2
	4.3.7. Propiedad, Planta y Equipo "Se establecieron diferencias entre el informe Reportado a la Contraloría y Contabilidad"	Elaborar la Conciliación en forma mensual entre las áreas involucradas	Mensual	Enero de 2003	Se realizan conciliaciones mensuales con las diferentes áreas. Persisten diferencias o partidas por conciliar.	Febrero de 2003				X	1



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

	4.3.8. Patrimonio "En comparación con los valores informados en el formato de Operaciones Recíprocas CGN96.002 con la Validación de la Contaduría General de la Nación, se estableció diferencia.	Verificar que la información validada sea la que se reporte en el medio magnético a los diferentes organismos de control	Trimestral	Marzo de 2003	Información reportada a Contaduría General de la Nación Validada.	Junio de 2003		X			2
4.3. Evaluación de los Estados Contables (2)	4.3.9 Cuentas de Orden "No se encuentran conciliados los valores suministrados por las diferentes dependencias de la entidad"	Elaborar en forma mensual la conciliación de Litigios y demandas entre las áreas involucradas. - Reportar las novedades en forma mensual a Contabilidad	Mensual	Marzo de 2003	Se realizan conciliaciones mensuales con las diferentes áreas. Persisten diferencias o partidas por conciliar.	Abril de 2003				X	1
	4.3.10. Estado de Actividad Económica Financiera y Social "Seguimiento realizado a la cuenta 420601 - Venta de Bienes se determinó inconsistencia en los valores contabilizados	Verificar que la información que se graba día a día, quede impresa en los comprobantes y chequear que la información de los Libros Oficiales coincida con los comprobantes.	Mensual	Abril de 2003	Se comprobó que la observación planteada para la vigencia 2002, en el seguimiento realizado a la vigencia 2003 no se presentó.	Mayo de 2003.		X			2
4.4 Evaluación al Plan de Desarrollo y Balance Social, Observaciones al plan de mejoramiento	4.4.1.1 Plan de Desarrollo (Subgerencia de Planeación), aunque no esta contenida en este apartado del informe, se decidió incluirlo por cuanto contribuye al mejoramiento de la gestión de la SPP.	Elaborar documentos de seguimiento al cumplimiento de las metas del plan de desarrollo	Dos anuales	Enero de 2.003	Aunque existen documentos que posibilitarían el seguimiento a la gestión, éstos no se diligencian ni oportunamente ni adecuadamente, incidiendo en la falta de confiabilidad de la información reportada acerca de los resultados de la entidad.					X	1

4.2 EVALUACION A LA CONTRATACION

4.2.1. El Contrato No. 01-03 suscrito con CONSORCIO METRO, por valor inicial de \$4.317.866.944 con una modificación por \$497.603.231, para un total de \$4.815.470.175, con fecha de iniciación el 03-03-03, plazo inicial de 11 meses modificado luego por 20 días más, para tener fecha de terminación el 23 de enero de 2004.

Por oficio No. 31103-047 del 24 de marzo de 2004 al Gerente General de Metrovivienda, se le comunica el hallazgo fiscal No.1, por la realización de pagos en diferentes fechas por concepto de reajustes no justificados por valor a precios corrientes de \$26.793.952.00, valor éste que actualizado con el IPC muestra un valor en febrero que asciende a la suma de \$27.524.709.00. Este valor real pagado corresponde a los reajustes no justificados de las obras no previstas contenidas en las actas de reajuste No. 6, acta de reajuste No. 7, acta de reajuste No. 8 y acta de reajuste No. 9 (correspondiente a la de liquidación final).

Por oficio No. 270/2004 del 30-03-04, el Gerente General de Metrovivienda, da respuesta al oficio anterior, en donde remite el informe presentado por la firma RESTREPO Y URIBE LTDA., interventora del contrato No. CST- 01-03, quien es la más idónea para rendir una explicación que aclare la forma en que fueron aplicados los reajustes a los ítems no previstos inicialmente en el contrato.

RESPUESTA ENTIDAD

Mediante oficio GG 270/2004 de marzo 30 de 2004, Metrovivienda manifiesta que*"Teniendo en cuenta que la solicitud formulada en el oficio 31103-047 se refiere a un contrato iniciado y ejecutado durante la administración anterior y por considerar que la firma RESTREPO Y URIBE LTDA interventora del contrato No. CST 01-03, es la más idónea para rendir una explicación que aclare la forma en que fueron aplicados los reajustes a los ítems no previstos inicialmente en el contrato....."*

A través de oficio C.488.5.4/EP.312/04 la firma RESTREPO Y URIBE LTDA manifiesta que.....*"Hacemos referencia a la comunicación 31103-047 emitida por la Contraloría de Bogotá D. C., de la cual recibimos copia el pasado 25 de marzo, relacionada con el cálculo del valor de los reajustes correspondientes a los ítems de obras adicionales ordenadas por METROVIVIENDA, los cuales no estaban previstos en el listado original de precios de contrato y que fueron objeto de nuevos precios unitarios pactados con el Contratista para la ejecución y pago de los trabajos. Para mayor claridad, anexamos el Cuadro No. 1, que muestra la totalidad de las obras adicionales, los nuevos precios unitarios, la cantidad ejecutada, el reajuste pagado, el reajuste real y el valor a deducir. El valor total a deducir de \$16.813.592, incluye el valor de la indexación de \$431.874 que se debe descontar de la cuenta de cobro correspondiente a la devolución de la retención del 6% aplicado al valor de cada una de las actas mensuales de obra ejecutada en el desarrollo del contrato, el cual se debe causar a la firma del Acta de Liquidación del Contrato, que a la fecha no ha sido cancelado por METROVIVIENDA al Contratista."*



En abril 21 de 2004 la entidad remite al grupo auditor el oficio G. G. 316/2004, en donde informa de las medidas tomadas por la administración en relación con la comunicación de hallazgo, y establece en el párrafo final que*"En conclusión es necesario aclarar suficientemente el "Mayor valor pagado" por concepto de reajustes a los ítems no previstos en el contrato CST 01-03 y mientras se obtiene dicha claridad, Metrovivienda ha dejado en deposito la suma de \$11.163.585,73 que sumados a los \$16.361.123,27 ya aceptados por Consorcio Metro mediante el cambio de la cuenta de devoluciones de la retención en garantía cubren la suma liquidada por la Contraloría de Bogotá"*

Como respuesta al informe preliminar de auditoria gubernamental con enfoque integral realizada a Metrovivienda, la entidad se manifestó en los siguientes términos:

...."Se anexa a la presente copia del Oficio G.G.316 de abril 21 de 2004 dirigido al Grupo Auditor donde se explican las medidas a adoptada por la Empresa en relación con el hallazgo fiscal mencionado en el informe; medidas que se modificaron, en tanto esa Auditoría encontró aceptables los argumentos esgrimidos por la firma interventora del Contrato, respecto de la suma de \$ 11'163.585.73. Por la razón mencionada, la transacción efectuada, es la descrita en el memorando ST-22437 del 29 de abril de 2004, aceptada por el Consorcio Metro, mediante oficio No. CM-IR- 071 – 04 de Abril 30 de 2004, documentos de los cuales anexamos copia. También remitimos: copia de la Orden de Pago 461 de abril 30 de 2004 a favor del Consorcio Metro donde consta el descuento de \$16.381.719 por mayor valor pagado por concepto de reliquidación de reajustes de nuevos ítems y el valor de \$812.289, por indexación al mes de abril de 2004; y copia del Certificado de recibo de estos dineros a satisfacción del Consorcio Metro. La certificación de pago expedida por la Tesorería de la Empresa es del 5 de mayo de 2004.".....

ANÁLISIS RESPUESTA

Este grupo auditor encuentra que como parte de la respuesta, Metrovivienda aporta pruebas relacionadas con el descuento realizado a la retención en garantía del contrato objeto de hallazgo en mención por cuantía de \$16.361.123.27 por mayor valor pagado por concepto de reliquidación de reajustes de nuevos ítems y el valor de \$832.884.73 por indexación hasta al mes de abril de 2004, para un total de \$17.194.008, valor aceptado por el contratista para ser descontado de la devolución de la retención en garantía del contrato y que se evidencia mediante copia del certificado de recibo de pago a satisfacción del Consorcio Metro y de la certificación de pago expedida por la Tesorería de la Empresa con fecha 5 de mayo de 2004. Es necesario precisar que realizada la indexación hasta abril de 2004 del mayor valor pagado al contratista por reajustes no justificados, nos arroja un valor de \$641.492 para un total de \$17.023.211. En conclusión el valor descontado al contratista restablece el presunto daño fiscal ampliamente.

Respecto al movimiento contable producto de la operación de descuento anteriormente descrita se estableció:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Mediante comprobante contable AJCI – Ajustes Cierre de mes, en Marzo 25 de 2004 se realizo registro del ingreso a la Cuenta 481008 – Recuperaciones, por valor de \$16.361.123.27 de conformidad con la factura de venta No. 038 expedida por Consorcio Metro en Marzo 11 de 2004 al descuento por reliquidación de reajustes con cargo a la cuenta 24550702 – Depósitos Recibidos de Terceros en cabeza del Consorcio Metro.

Con comprobante contable AJCI – Ajustes Cierre de mes, en Abril 30 de 2004 se realizo registro del ingreso a la Cuenta 481008 – Recuperaciones, por valor de \$832.884.73, con cargo a la cuenta 24550702 – Depósitos Recibidos de Terceros en cabeza del Consorcio Metro, de conformidad con la factura de venta No. 038 de Marzo 11 de 2004 y nota aclaratoria de Abril 30 de 2004 donde se acepta y autoriza descuento por valor total de \$17.194.008.00

Con la consolidación de los dos comprobantes contables se registra un ingreso total de \$17.194.008.00 por concepto de mayor valor de ajustes y su correspondiente indexación.

Para lo de su competencia se procederá a informar acerca de las actuaciones adelantadas por la administración de Metrovivienda, a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, dependencia a la que se dio traslado del hallazgo fiscal.

4.2.2. Los contratos SDAC 5-03 suscrito con Mónica Ibargüén Cervantes con el objeto de "Prestar el servicio de Restaurante, suministro de refrigerio y otros servicios para atender las diferentes reuniones de trabajo, Junta Directiva y demás eventos que realice la empresa" por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.00) y SSDA 104-03 suscrito con Fabio Carrero por valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) con el objeto de contratar el suministro de refrigerios para el personal que labora en los puntos de atención público por parte de Metrovivienda, contravienen el Decreto 1737 del 21 de Agosto de 1998 modificado por el Decreto No. 2209 de 1.998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en su Artículo 11 que reza: "Las entidades objeto de la regulación de este decreto, no podrán con recursos públicos celebrar contratos que tengan por objeto el alojamiento, alimentación, encaminadas a desarrollar, planear o revisar las actividades y funciones que normativa y funcionalmente le competen. Subrayado fuera de texto "Cuando reuniones con propósitos similares tengan ocurrencia en la sede de trabajo, los servicios de alimentación podrán adquirirse exclusivamente dentro de las regulaciones vigentes en materia de cajas menores".



RESPUESTA DE LA ENTIDAD

....."Igualmente frente a este mismo contrato Contrato SSDA 104 -03 y al SDAC 5-03 Mónica Ibarguen Cervantes. se afirma en el oficio que de conformidad con el artículo 11 del Decreto No. 2209 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público "Las entidades objeto de regulación de este decreto, no podrán con recursos públicos celebrar contratos que tengan por objeto el alojamiento, alimentación, encaminadas a desarrollar, planear o revisar las actividades y funciones que normativa y funcionalmente le competen"

Revisado el Decreto 2209 de 1998, su artículo 11 establece: "Para todos los efectos previstos en el Decreto 1738 de 1998, entiéndese que los contratos de asistencia técnica con terceros que impliquen la contratación de personal son contratos para la administración de recursos"

En referencia a " Cuando reuniones con propósitos similares tengan ocurrencia en la sede de trabajo los servicios de alimentación podrán adquirirse exclusivamente dentro de las regulaciones vigentes en materia de cajas menores", es necesario hacer las siguientes observaciones:

El artículo 4 del decreto 686/98 modificadorio del decreto 965/99 reglamenta el funcionamiento de las cajas menores y los avances en efectivo, señalando las cuantías máximas de las cajas menores, con base en el presupuesto de la entidad. En el 2003 el presupuesto de Metrovivienda fue de \$2.240.000.000, en consecuencia la cuantía máxima de las cajas menores de la entidad fue de \$13.280.000.

El valor total de los contratos SDAC 5-03 y SSDA 104 - 03 fue de \$5.393.016 lo que equivale a más del 50% del máximo autorizado para caja menor. A su vez la Resolución 008 del 28 de enero de 2003 en su artículo 1º establece que las erogaciones efectuadas por caja menor deben ser de carácter urgente, imprescindible, imprevista o inaplazable, razones por las cuales no fue procedente hacer uso de la caja menor para atender las necesidades de suministro de refrigerios en las reuniones de trabajo, juntas directivas como también para el personal que labora en los puntos de atención al público por parte de Metrovivienda.".....

Como respuesta al informe preliminar de auditoria gubernamental con enfoque integral realizada a Metrovivienda, la entidad se manifestó en los siguientes términos:

..."En consideración a que la nueva administración encontró a su llegada, los contratos mencionados por ustedes, se analizaron las consecuencias que podrían derivarse de la terminación unilateral de los mismos, considerando menos riesgoso dejar que vencieran por cumplimiento del plazo pactado. Desde entonces, se acogió en su totalidad lo dispuesto en las normas relacionadas con la materia, mencionadas en el informe puesto a nuestra consideración"...

ANALISIS DE LA RESPUESTA

Se observó que a través del fondo de caja menor asignado a la Dirección de Apoyo Corporativo se realizan gastos por conceptos idénticos a los objetos contractuales identificados en los contratos No. SDAC 5-03 suscrito con Mónica

Ibargüén Cervantes por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.00) y SSDA 104-03 suscrito con Fabio Carrero por valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00). Este ente de control ratifica la observación configurándose hallazgo de carácter fiscal con incidencia disciplinaria por el posible detrimento ocasionado.

4.2.3. Estudios de conveniencia y oportunidad

En los contratos: CSDA39-03, Redes Ltda., Dattis S.A., CSDA40-03, P.V.C. Printed Ltda, CSDA45-03, Videomobil S.A., CSDA9-02, Ramiro Alberto Bernal, CSDA37-03, Iván Onatra Murcia, SDAC25-03, Papel House Ltda, SCDA26-03, Papel House Ltda, no se encontró evidencia del soporte Técnico y Económico que justifique el valor estimado del contrato para efectos de la expedición de la disponibilidad Presupuestal, transgrediendo presuntamente lo establecido en el Decreto No. 2170 de 2002, Artículo 8 Numeral 4, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 80/93 numerales 7 y 12 que establecen la exigencia de los estudios previos y la justificación técnica y económica para realizar la Contratación correspondiente.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

....."Señala el oficio que adolecen de soporte técnico y económico que justifique el valor estimado del contrato para efectos de la expedición de la disponibilidad presupuestal, los Contratos CSDA39-03 Redes Ltda.; CSDA 11-03 Dattis S.A. SDAC 2-03 Estación de Servicio Móvil, carrera 50 Ltda; CSDA 40-03 P.V.C. Printed Ltda.; CSDA 45-03 Móvil S.A.; CSDA 9-02 Ramiro Alberto Bernal; CSDA 37-03 Iván Onatra Murcia; CDP 48 – 03 Martha Zoraida Reyes T.; SDAC 25 – 03 Papel House Ltda.; SSDA 26- 03 Papel House Ltda. ; CDAC 20 – 03 Tetcol Ltda. y CDAC 24 – 02 Nelson Millán.

Si bien es cierto la norma es clara respecto a la necesidad de realizar estudios de mercadeo no precisa la forma de realizar estos estudios. El artículo 22 del Decreto 26 de 1998 señala que los órganos públicos tendrán en cuenta al realizar adquisiciones sin licitación, las condiciones que el mercado ofrezca. Siendo procedente por economía y celeridad realizar dichos estudios a través de consultas telefónicas a posibles proveedores. La Empresa hizo uso de dicho mecanismo y vía telefónica realizó los estudios de mercado, que le permitieron establecer el valor promedio base de la contratación.

Así mismo para efectuar las proyecciones del plan de compras y plan de acción se toma como base, el valor, tiempo de ejecución y saldo de los contratos que están en ejecución del año inmediatamente anterior al que se está proyectando, así como un sondeo de precios del mercado; con el fin de aplicar un porcentaje estimado de incremento y así poder cubrir la contratación para la vigencia del año siguiente, en este caso 2003. Una vez establecido los valores en el plan de acción y en el plan de contratación, estos se empiezan a ejecutar, de acuerdo a las fechas estimadas.

Como política empresarial para la proyección de los valores de los elementos de papelería, insumos de copiado, aseo y cafetería que integran el plan de compras, se efectuó una investigación de mercados. Revisando las carpetas de los contratos se puede apreciar en todas



ellas un estudio de conveniencia o justificación en donde se establece la necesidad, de contratación, así como unos términos de referencia claros sobre las condiciones que se le exigen a los proveedores para ofertar, documentos que se elaboran antes de efectuar las invitaciones o publicar en página web según sea el tipo de contratación.

Adicionalmente se deja claridad que la expedición del CDP que ampara el valor contractual se origina de un plan de acción, el cual a su vez se estructura con base en estudios, análisis de contratos anteriores etc. Igualmente que la mayoría de los contratos con observaciones son sin formalidades plenas.

CSDA39-03 Contratista REDES. Objeto "Contratar la formulación y ejecución del programa de gestión y acompañamiento social de las unidades sociales, ubicadas en las manzanas 3 y 10 del Barrio Santa Inés ". La estimación del valor de este proceso de contratación se realizó vía telefónica consultando con empresas que han realizado intervenciones sociales similares. El promedio de estos valores se tomó como base en el posterior proceso de contratación. Es posible afirmar que el precio es acorde en tanto las propuestas económicas que se recibieron se enmarcan en el valor establecido para la contratación.

.....CSDA11-03 Contratista DATTIS S.A.: Objeto "contratar una firma especializada para la formulación, desarrollo e implementación de estrategias de comunicación, de promoción, difusión y divulgación de los servicios de la Empresa". El soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se estableció de acuerdo con un contrato que esta firma realizó con Camacol y los constructores de la Ciudadela El Recreo, que tuvo como objeto desarrollar una estrategia de comunicación para mitigar una coyuntura que disminuyó las ventas del proyecto. Teniendo en cuenta los avances de este contrato, la información recopilada y las actividades adelantadas se fijó un valor para establecer el valor a pagar.

CSDA 40-03 PVC PRINTED: el soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se estableció por medio de un estudio de mercado realizado vía telefónica con empresas que producen el material contratado. De este modo se fijó un valor promedio y sobre este se calculó el valor a contratar. Es posible afirmar que el precio es acorde en tanto las propuestas económicas que se recibieron se enmarcan en el valor establecido para la contratación.

CSDA45-03 VIDEO MOVIL: el soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se estableció por medio de un estudio de mercado realizado vía telefónica con firmas especializadas en el desarrollo de animaciones para video. Vale la pena aclarar que de acuerdo con la tecnología que se utilice para el desarrollo de la animación los precios por segundo varían sustancialmente. Por esta razón se estableció un promedio de precios y se fijó un valor máximo para la contratación de la animación que cumpliera con los criterios de calidad para el cumplimiento de las necesidades a satisfacer por parte de la empresa. Es posible afirmar que el precio es acorde en tanto las propuestas económicas que se recibieron se enmarcan en el valor establecido para la contratación.

CSDA 9-02 Contratista RAMIRO BERNAL. Objeto "Prestar los servicios para coordinar el funcionamiento general de la manzana inmobiliaria facilitando la interrelación de la comunidad visitante con las empresas constructoras que promocionan sus proyectos en ese espacio, con la finalidad de prestar una orientación adecuada sobre el proyecto Ciudadela El Recreo, así como llevar un registro estadístico recopilando la información pertinente de los visitantes de la manzana inmobiliaria y de las actividades desarrolladas en esta" El soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se hizo con base en el desarrollo del contrato anterior, mejorando algunas condiciones necesarias para dar una mejor presentación de los servicios al



público y el mejoramiento de los informes estadísticos. Por otra parte el valor aproximado que se manejó en su momento en el mercado según consulta telefónicas para un administrador con bases importantes en estadística e ingeniería civil. Permitió determinar el promedio que se solicitó para este contrato. Esto permitió fijar un valor acorde con el valor estimado del contrato.

CSDA37-03 Contratista IVAN ONATRA MURCIA. Objeto "Contratar el desarrollo de la imagen corporativa de la Ciudadela El Porvenir de las Américas y producción de material relacionado con la misma. El soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se hizo con dos variables. Por una parte el valor aproximado que MetroVivienda ha pagado por conceptos de diseño en anteriores contratos; y por la otra de acuerdo con un estudio de mercado realizado vía telefónica con diseñadores y empresas que permitieron establecer el valor a pagar por el trabajo. Esto permitió fijar un valor acorde con el valor estimado del contrato, que se puede corroborar con los valores ofrecidos por cada uno de los proponentes.

CSDA 26-03 Contratista PAPEL HOUSE LTDA. Objeto "Contratar el suministro de documentos, piezas de comunicación y papelería institucional (incluye artes finales e impresión), de acuerdo con los requerimientos de la Empresa". el soporte técnico y económico que justificó el valor estimado de este contrato se basó en el precio unitario pagado por la empresa durante el 2002 para la producción de boletines con la misma especificación, pero en menor volumen. Teniendo en cuenta el precio pagado se estableció el precio a pagar por las necesidades de producción de material.
"....."

Como respuesta al informe preliminar de auditoria gubernamental con enfoque integral realizada a Metrovivienda, la entidad se manifestó en los siguientes términos:

..."Se reitera la respuesta a las explicaciones, contenida en el Oficio 293 de abril 14 de 2003 remitida al Grupo Auditor, considerando que del hecho que no exista documento escrito en las carpetas de los referidos contratos sobre los procedimientos adoptados para realizar el soporte económico no se puede inferir que los mismos no se hicieran y que estos estudios fueron realizados a través de consultas telefónicas y análisis de contratos anteriores y contratación similar de otras entidades. La Empresa ha reiterado a las diferentes dependencias la necesidad de dejar soporte por escrito de los diferentes procedimientos utilizados para soportar técnica y económicamente la propuesta"....

ANALISIS DE LA RESPUESTA

En las respuestas aportadas por Metrovivienda se argumenta que el soporte técnico y económico de los contratos, antes referidos, para justificar el valor estimado del contrato para efectos de la disponibilidad presupuestal se configuró a partir de diferentes actividades como consultas telefónicas, con base en contratos de años anteriores y por contratación similar de otras entidades. Los anteriores procedimientos no se encuentran soportados en las carpetas de los contratos y en acta de visita fiscal realizada el día 29 de Abril de 2004, con los funcionarios encargados de estos tramites, se comprobó la inexistencia de los mencionados soportes. Adicionalmente la manifestación efectuada por la entidad en el sentido de que:"La Empresa ha reiterado a las diferentes dependencias la necesidad de dejar soporte por escrito de los diferentes procedimientos utilizados para soportar técnica y económicamente la



propuesta”.... permite, a la Contraloría, confirmar la observación de carácter disciplinario por incumplimiento normativo.

4.2.4. En el Contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A., por valor de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62.500.000.00), con el OBJETO de llevar a cabo: “Auditoria externa permanente al sistema contable y financiero de la Empresa, incluida la evaluación del control interno contable, dirigida a determinar si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y a identificar y mitigar los riesgos relacionados con los procesos que lo alimentan”, se determinó incumplimiento del mismo, ante la falta de oportunidad en la ejecución de las actividades a desarrollar, por parte del contratista, definidas en el alcance del objeto al entregar los informes definitivos fuera de las fechas límite previstas para la entrega de los informes contractualmente, en los siguientes casos:

Evaluación a los estados financieros que se produzcan durante la ejecución del contrato:

- Evaluación de los estados financieros mensuales, trimestrales y semestrales. Esta evaluación deberá llevarse a cabo entre el 15 y el 30 del mes siguiente al mes que se esta evaluando.
- Evaluación de los estados financieros anuales, que debe producir la empresa. Esta evaluación deberá realizarse entre el 15 de enero y el 15 de febrero del año inmediatamente siguiente al cierre del ejercicio fiscal respectivo.
- Presentación de informe escrito sobre las evaluaciones periódicas a los estados financieros, en el cual se contemple como mínimo los siguientes aspectos: 1. Evaluación de las prácticas y políticas contables. 2. Clasificación de los registros según Plan General de Cuentas. 3. Información base para las declaraciones de Renta, IVA, ICA. 4. Conciliaciones con los módulos que alimentan el sistema contable (activos fijos, almacén e inventarios, tesorería, presupuesto, nómina, cuentas por cobrar, cuentas por pagar) 5. Pruebas selectivas de cálculos como gravámenes sobre transacciones financieras, intereses, depreciación, factores salariales y prestaciones sociales y, comparación con la información contable. 6. Análisis de la razonabilidad de las variaciones mensuales de los diferentes rubros de los estados financieros. 7. Análisis de indicadores financieros que permitan determinar la solidez de la empresa. (evaluación sobre estados financieros de cierre de vigencia). 8. Evaluación de los proyectos que permita determinar la recuperación de la inversión (evaluación sobre estados financieros de cierre de vigencia)

Evaluación a los Estados Financieros producidos en la vigencia 2003, con anterioridad a la suscripción del acta de iniciación del contrato.



- Evaluación de los estados financieros correspondientes a los periodos cumplidos de la vigencia 2003, a la fecha de suscripción del acta de iniciación del respectivo contrato y propuesta de ajuste de ser necesaria, debidamente sustentada, para incorporar en el período contable inmediatamente siguiente a aquel en el cual se produzca la evaluación.

Evaluación del Sistema de Control Interno Contable:

- Evaluación del control interno contable en los términos fijados por la Ley, en especial la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001.
- Presentación de informes escritos sobre la evaluación del control interno contable, con corte a diciembre 31 de 2003.
- Se deberá conceptuar sobre los controles generales implementados a la tecnología de información utilizada por la Empresa en cuanto a su planeación, organización, administración y seguridad de los recursos de informática.

Evaluación de los principales procesos de la Empresa con incidencia contable:

- Identificación de riesgos.
- Evaluación de Controles Manuales y sistematizados.
- Segregación de funciones.

Con las anteriores situaciones presuntamente se están incumpliendo:

- Nuevo Código Disciplinario único - Ley 734 de 2002, Artículo 48, numerales 31 y 34.
- El Estatuto General de Contratación de la Administración Pública – Ley 80 de 1993, Artículos 26 – Del principio de responsabilidad.
- Las cláusulas contractuales del contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A.
- El Manual de Interventoría de la entidad.

Normas presuntamente transgredidas

Generales:

- Ley No. 734 del 5 de febrero de 2002 - Nuevo Código Disciplinario único, Artículo 48, numerales 31 y 34.
- Ley 80 de 1993 - Estatuto General de Contratación de la Administración Pública –Artículos 26 y Artículo 51.

Especiales:

- Contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A.
- Manual de procedimientos de interventoría en el numeral i.
- Acuerdo No. 01 de 1999 Funciones Gerente.



RESPUESTA ENTIDAD

Mediante oficio 247/2004 de marzo 23 de 2004 radicado a este grupo auditor el día 24 de Marzo de 2004 a las 9:14 a.m., Metrovivienda manifiesta que:

"...1. No consideramos que este aspecto esté incumplido por la Firma auditora. Estas evaluaciones sí han venido siendo realizadas y se han entregado informes. Es claro, que la oportunidad con que se han producido estas evaluaciones e informes no han correspondido a lo establecido en el contrato, pero más que un incumplimiento de los auditores, los desfases se han generado por una serie de circunstancias que explicaremos mas adelante.

2. El trabajo de auditoría se inició a mediados del mes de Noviembre de 2003. Por esta razón, se tomaron como estados financieros de referencia para la revisión inicial aquellos a 31 de Octubre de 2003. Estos estados fueron los primeros examinados y evaluados por ellos. Al iniciar el trabajo, según nos lo han manifestado, fue necesario que la auditoria invirtiera buena parte del tiempo en su fase inicial de conocimiento de la organización, evaluación genérica de los asuntos importantes y sensibles y planeación del trabajo que debían realizar en cumplimiento del contrato de auditoría celebrado, asunto que nos parece razonable y así está establecido en su propuesta de servicios.

3. Es necesario indicar, que es la primera vez que Metrovivienda es examinada y evaluada por un grupo de auditores externos (diferentes a los de la Contraloría) y para este evento, según nos han confirmado funcionarios de la anterior administración, la empresa no estaba preparada ni tenía recursos humanos y técnicos suficientes en términos de cumplir las exigencias de información y de atención de asuntos "adicionales" requeridos por este grupo de personas y además, estaban en un proceso coyuntural pues se aproximaba el cambio de administración en la entidad. Entonces, surgieron una serie de asuntos pendientes de evaluar, aclarar, documentar y cuantificar, que requirieron de la participación de funcionarios de Metrovivienda y que por causa de sus exigencias y ocupaciones por esos días, entre otras, como ya se indicó, preparando información para el empalme (con fecha de corte al 30 de noviembre de 2003, como lo exigen las disposiciones para las administraciones salientes), no fue posible definir o completar con la dinámica y oportunidad que se requeriría tales asuntos de los auditores.

4. Lo anterior, es muy evidente y debemos decir, que cuando asumimos la administración de la entidad, ésta presentaba un atraso en los procesos desarrollados en el área contable, que se complicó tomando la fecha de cierre del año 2003. Por lo tanto, en momentos coyunturales de la evaluación, no haber dispuesto de toda la información en forma oportuna, debió generar tropiezos en el cumplimiento del cronograma que se había establecido para completar el trabajo al 31 de octubre, al 30 de noviembre, y al 31 de diciembre de 2003 y para la discusión y entrega de los informes respectivos. A continuación, me referiré a los principales asuntos conocidos por esta administración y que se relacionan con las circunstancias descritas:

- *Retrasos en los precierres (balance de prueba preliminar), y por consiguiente en los estados financieros definitivos, ocasionados entre otros, por algunos inconvenientes que sucedieron en los sistemas de información, falta de recursos de personal para atender represamientos de información, estados de salud (incapacidad) de una de las funcionarias del área contable, entre otros aspectos. A continuación, detallamos las fechas en que se entregaron los balances preliminares mensuales a la auditoría:*

Mes de Octubre de 2003

Entregado el 28 de Noviembre de 2003

Mes de Noviembre de 2003

Entregado el 12 de Diciembre de 2003

Mes de Diciembre de 2003

Entregado el 11 de Febrero de 2004

- *Demoras en aclarar, conciliar y depurar la información presentada por las diferentes fuentes, en el momento de emitir estados financieros preliminares*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

- A partir de lo anterior, no fue fácil, coordinar reuniones entre funcionarios de MetroVivienda y los auditores, pues esto generaba la disminución en el ritmo de trabajo y otros incumplimientos (por ejemplo con la Contaduría General de la Nación y con la propia Contraloría) a causa de las reuniones permanentes solicitadas por los auditores. En la mayoría de ocasiones, faltó tiempo a nuestros funcionarios para atender las solicitudes de aclaración de asuntos que lo requerían en términos de cerrar pruebas y tomar conclusiones para ellos.

Debemos señalar, que la auditoría ha dispuesto en todo momento de un equipo de auditores en nuestras instalaciones, para el desarrollo del trabajo y algunos funcionarios especialistas (como el de auditoría en impuestos y el de auditoría de sistemas) han estado desarrollando parte del trabajo y somos concientes que han interactuado permanentemente con nuestras personas.

Desde el inicio de nuestra gestión, encontramos que no existía la coordinación adecuada entre el área contable y la auditoría externa. Para aclarar la situación, por iniciativa de la administración se realizaron reuniones con el objeto de establecer las diferencias presentadas, que amenazaban con abstraculizar (sic) la gestión contable y financiera, así como la de auditoría.

De las reuniones mencionadas quedó en claro, que la información que sustentaba los movimientos contables, no era suficientemente conciliada con las distintas áreas de la Empresa, por lo que se acordó que la auditoría confrontara la información del área contable, para verificarla.

Es en este contexto en el que la administración de MetroVivienda conoció algunos apartes – los que interesaban para la discusión – de los preinformes que BDO se encontraba elaborando para entregar, oficialmente, los informes correspondientes

El trabajo de la auditoría para estas primeras fases, se relaciona con estados financieros de periodos ya concluidos (auditoría detectiva), se fundamenta exclusivamente en los informes entregados, y se deben considerar tiempos suficientes para la adecuada evaluación de los estados financieros, la aclaración de diferencias, complementación de asuntos incompletos y para las discusiones normales que se deben realizar, lo que según ellos ha sido muy difícil en la entidad.

De la información recogida, pudimos obtener evidencias de que se realizaron varias reuniones oficiales de discusión, aclaración, conciliación y otros asuntos relacionados con la auditoría. Nos parece importante mencionar las siguientes:

- En la primera fase del trabajo de auditoría, sostuvieron reuniones permanentes con los funcionarios implicados en los diferentes procesos de la entidad, por cada una de las áreas.
- El 30 de diciembre de 2003 reunión con Jefe de Control Interno para revisión y primera discusión del informe al 31 de Octubre de 2003.
- El 14 de enero de 2004 discusión de informes al cierre de Octubre de 2003 y Noviembre de 2003 con nuevos Directores de Apoyo Corporativo y Control Interno y con la Contadora de la entidad.
- El 12 de febrero de 2004 reunión con directivos y varios funcionarios de la entidad para aclarar algunos asuntos del cierre contable al 31 de diciembre de 2003, y discusión de algunos asuntos del preinforme a 31 de noviembre de 2003 con participación del área contable.
- 25 de Febrero de 2004 reunión con la dirección de la entidad y algunos funcionarios, donde se acordó que el preinforme, fuera discutido finalmente con cada una de las áreas involucradas en los asuntos referenciados en ese documentos, para emitirlo en forma definitiva luego de esas discusiones.
- Reuniones con cada una de las áreas de acuerdo a solicitud de la administración, con el siguiente cronograma de fechas para reuniones particularmente con funcionarios de cada área y realizar las discusiones:
 - D.A.C. Subdirección Contable, el lunes 01 de marzo-04 a las 2:00 p.m.
 - Área de Planeación, el lunes 01 de marzo-04 a las 4:00 p.m. (aplazada hasta el día 9 de marzo de 2004, por inconvenientes en los horarios establecidos)
 - D.A.C. Subdirección de Recursos Humanos, el lunes 01 de marzo-04 a las 5:30 p.m. (aplazada hasta el día 9 de marzo de 2004, por inconvenientes en los horarios establecidos)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ. D.C.

- Área de Predios, el martes 02 de marzo-04 a las 11:00 a.m.
- Área Jurídica, el martes 02 de marzo-04 a las 2:00 p.m.
- D.A.C. Subdirección de Tesorería, el martes 02 de marzo-04 a las 3:00 p.m.
- D.A.C. Subdirección de Presupuestos, el martes 02 de marzo-04 a las 4:00 p.m.
- Reuniones permanentes con funcionarios para aclarar situaciones por cada una de las áreas a través del desarrollo del contrato.

Una vez se concluyeron las discusiones de los preinformes, las cuales fueron demoradas, largas y dispendiosas, pues involucraron a buena cantidad de funcionarios de la empresa, el grupo auditor procedió a entregar los informes. En efecto, el 18 de marzo, recibimos un documento a través del cual, nos entregaron los informes definitivos al 31 de octubre, al 30 de noviembre y al 31 de diciembre de 2003.

De los informes entregados, se puede concluir que son informes integrales, es decir, que contienen asuntos de diversa índole como contables, financieros, de gestión, de control interno, de cumplimiento de normas legales, de sistemas, de costos, de impuestos, de presupuestos, de procesos judiciales, etc., y que contienen una serie de diagnósticos, criterios y conclusiones importantes para aplicar de inmediato en la entidad.

Por último me permito manifestarle que la auditoría BDO, está en disposición de entregar la documentación elaborada durante la ejecución del contrato, que ustedes a bien tengan, con el fin de aclarar los temas enunciados en su oficio"

Como respuesta al informe preliminar de auditoría gubernamental con enfoque integral realizada a Metrovivienda, la entidad se manifestó en los siguientes términos:

... "Se reafirma lo expresado mediante Oficio GG 247 de 2004, que a juicio de esta administración el contrato referido no ha sido incumplido por parte del Contratista Firma BDO. Se han presentado algunos desfases en las fechas de entrega de informes respecto a las establecidas, pero dichos desfases en fechas han sido producto de la imposibilidad de producir oportunamente por parte del área contable de la Empresa los reportes, estados financieros y demás documentación objeto de evaluación.

Nos parece importante mencionar a esa entidad de control, que independientemente de que tratamos por todos los medios de solucionar los inconvenientes ya referidos (a hoy estamos actualizados en varios de los asuntos relacionados), a través de la Jefatura de la Oficina de Control Interno, de la Dirección de Apoyo Corporativo, de otras áreas y de la propia Gerencia, hemos estado interactuando de manera permanente con los auditores, y hemos logrado obtener de su gestión asuntos y valores agregados importantes (diagnósticos, criterios, alternativas y recomendaciones) a varios de los asuntos que aquejan a la entidad, desde la perspectiva de los planes de acción y de los proyectos, de los procedimientos, del control interno, de los recursos tecnológicos, de los asuntos contables y financieros y demás, todo lo cual consta en una serie de informes y documentos entregados por los auditores a la anterior y a esta administración. Existen informes, memorandos, cartas de correspondencia, actas de las reuniones con nosotros, etc. Todos estos documentos reposan y están a su entera disposición en la Oficina de Control Interno. Sugerimos respetuosamente, que tales informes y documentos sean consultados y analizados de manera completa por los funcionarios de la Contraloría.

La administración, como parte del monitoreo y seguimiento al cumplimiento de la ejecución de ese contrato, revisó en marzo pasado conjuntamente con los auditores un cronograma de actividades para ser ejecutado a partir de abril de 2004. Este cronograma de actividades se ha venido cumpliendo



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

relativamente (excepto por algunos inconvenientes que aún persisten) y se han logrado poner al día los asuntos que presentaban retrasos generados por los eventos ya mencionados tanto en este documento como en el documento de explicaciones anterior, presentado a esa entidad. Igualmente, dentro del plan de acción de 2004, se incluyeron una serie de actividades que serán ejecutadas y/o evaluadas por la Firma BDO. Tales acciones son consecuentes, concordantes y complementarias a aquellas del cronograma mencionado al comienzo de este párrafo.

Consideramos importante también mencionar, que como parte del cumplimiento de este contrato, la Firma BDO emitió una opinión adversa sobre los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre de 2003, lo que generó inclusive que la Junta Directiva (máximo órgano de la entidad), se abstuviera de impartirles su aprobación.

Con base en esa decisión, la Junta Directiva, solicitó a la Gerencia diseñar un Plan de Adopción de Medidas Correctivas de ejecución inmediata y a los auditores les solicitó realizar un seguimiento y acompañamiento sobre el mismo, con el fin de solucionar a 31 de marzo de 2004 la mayor parte de las situaciones mencionadas por estos auditores. Este asunto fue cumplido tanto por la administración como por la firma auditora, entidad que, finalmente, presentó un informe de razonabilidad de las cifras, contenidas en los estados financieros intermedios de Metrovivienda al 31 de marzo de 2004, con algunas salvedades, del cual se anexa copia.

En este orden de cosas; a partir del nuevo informe presentado por BDO y de las acciones realizadas por la administración, la junta Directiva de Metrovivienda aprobó con las correspondientes salvedades los estados financieros. Asimismo, se elaboró un Plan de Mejoramiento el cual se viene desarrollando bajo el control de la auditoría tal como lo dispuso la Junta.

Por todo lo expuesto en este documento, que además representa un complemento a lo ya explicado y detallado en nuestra comunicación N° 247-2004 del 23 de marzo de 2004, consideramos que no ha existido incumplimiento del contrato por parte de la Firma BDO, ni tampoco negligencia de parte de esta administración en el seguimiento y la exigencia al cumplimiento del mismo, contrariamente a lo que manifiestan los funcionarios de la Contraloría Distrital, por lo que respetuosamente solicitamos que basados en todas nuestras explicaciones, se modifique el criterio expuesto en el informe que nos ocupa."....

ANÁLISIS RESPUESTA

La respuesta entregada por Metrovivienda permite a la Contraloría de Bogotá confirmar que existe incumplimiento en la ejecución contractual del mencionado contrato. Lo anterior se considera como hallazgo disciplinario por incumplimiento normativo e incumplimiento de las cláusulas contractuales.

4.2.5. Manejo documentación contratación.

Con oficio N° 31110-035 de 03.03.04 se requirió explicaciones por las siguientes inconsistencias de tipo administrativo:



En Visita Fiscal realizada el 20 de febrero del 2004 se detectaron las siguientes inconsistencias en los documentos de las carpetas contentivas de los contratos, las cuales se mantienen así:

- Las carpetas se encuentran parcialmente foliadas y no están identificadas, ni rotuladas plenamente.
- En las carpetas no reposan los comprobantes de los pagos efectuados y algunas se encuentran foliadas provisionalmente a lápiz.
- El procedimiento de préstamo de documentos para tramites internos, es consignado en planillas o en libros, faltando la columna que especifique el número de folios y el termino para su devolución.

Normas presuntamente transgredidas:

Ley 87/93, Artículo 2 objetivos del sistema de control interno, literales f) “definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar, corregir las observaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos.” y g) “Garantizar que el sistema de control interno disponga de sus propios mecanismos de verificación y evaluación”

Ley 80/93, Artículo 39, inciso 2 “ las entidades estatales establecerán las medidas que demande la preservación inmutabilidad y seguridad de los originales de los contratos estatales.

Acuerdo 042 octubre 31 de 2002 expedido por el Consejo Directivo Del Archivo General de La Nación “criterios para la organización de los archivos de gestión” Artículos 3 y 4 numeral 3 “ El documento con la fecha más antigua de producción (radicación), será el primer documento que se encontrará al abrir la carpeta y la fecha más reciente se encontrará al final de la misma.” Numeral 4 “ Los tipos documentales que integran las unidades documentales de las series y subseries, estarán debidamente foliados con el fin de facilitar su ordenación, consulta y control.” Numeral 5 “ las carpetas y demás unidades de conservación se deben identificar, marcar y rotular de tal forma que permita su ubicación y recuperación, dicha información general será: sección, subsección, serie, subserie, número de expediente, número de folios y fechas extremas, número de carpeta y número de caja si fuere el caso.”

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

.....“a) Las carpetas se encuentran parcialmente foliadas y no están identificadas, ni rotuladas plenamente.

Explicación



En concepto técnico emitido por el Coordinador General del proyecto de desarrollo e implementación del sistema Distrital de Administración de Archivos, el cual se anexa, señaló que la foliación es un proceso archivístico que se aplica a la documentación que ha cumplido su tiempo de retención en el Archivo de Gestión y la cual se transfiere al archivo central, en donde se conservará por el tiempo establecido de acuerdo a su valor primario es decir, administrativo, legal, fiscal contable y técnico.

Así las cosas, se tiene que los documentos que se encuentran parcialmente foliados hacen parte de los archivos de gestión producidos durante la ejecución del contrato, manipulados por la interventoría del contrato, razón por la cual no tienen una foliación definitiva hasta tanto no cumplan su fase en este archivo de gestión durante el período de retención que se indica en las Tablas de Retención Documental de la entidad.

Al respecto el artículo 23 de la Ley 594 de 2000 define los archivos de gestión como la documentación sometida a continua utilización y consulta administrativa por las oficinas productoras u otras que la soliciten.

En este orden de ideas, la Entidad ha dado cumplimiento a las directrices impartidas por las autoridades de archivo del Distrito, razón por la cual no ha transgredido norma alguna.

De otra parte, se señala que las carpetas no están identificadas, ni rotuladas plenamente, aseveración que no se comparte teniendo en cuenta que todas las carpetas se encuentran debidamente rotuladas de acuerdo a la codificación, series y subseries autorizadas por el Sistema Distrital de Administración de Archivos al aprobar las Tablas de Retención Documental, así como sus ajustes.

Al respecto, se anexa oficio mediante el cual el Gerente del Proyecto de Desarrollo e Implementación del Sistema Distrital de Administración de Archivos, aprobó la tabla de retención de documentos de la Entidad y por ende la codificación de las carpetas, toda vez que estas se encuentran incluidas como datos de las tablas de retención.

La rotulación e identificación utilizada por la Entidad permiten la ubicación y recuperación de las carpetas, razón por la cual no está violando el Acuerdo 42 de 2002, expedido por el Consejo Directivo del Archivo General de la Nación.

b) En las carpetas no reposan los comprobantes de los pagos efectuados y algunos se encuentran provisionalmente a lápiz.

Explicación

Los comprobantes de pagos efectuados se encuentran en los libros de órdenes de pago, que reposan en el archivo central de la Entidad.

Al respecto se anota que copia de los mismos no se encuentran en las carpetas de los contratos, teniendo en cuenta que este hecho generaría duplicidad en el manejo de los archivos, aspecto que fue objeto de observación durante la visita realizada por ese órgano de control durante el año 2002.

En cuanto al hecho de que algunas carpetas se encuentran provisionalmente a lápiz se anota lo siguiente:



La foliación provisional a lápiz se realiza como medida de control de archivo para conocer el número de folios que se van generando en la etapa de la ejecución del contrato (archivos de gestión). Culinada la vigencia del contrato se procede a la foliación definitiva.

Lo anterior teniendo en cuenta la directriz impartida por la Coordinación General de Archivística de la Alcaldía Mayor de Bogotá, quien en documento del 25 de febrero de 2002, el cual se anexa, señaló como parámetros de foliación que esta comenzará desde la primera hoja útil y se hará con un lápiz de mina negra y blanda (HB, B).

c) El procedimiento de préstamo de documentos para trámites internos, es consignado en planillas o en libros, faltando la columna que especifique el número de folios y el término de devolución.

Explicación

En el libro en el cual se consigna el préstamo de documentos falta la columna que especifica el número de folios, en razón a que al hacer un préstamo resultaría dispendioso verificar folio a folio el contenido de la carpeta.

Además se debe tener en cuenta el principio de la buena fe que debe guiar las actuaciones de la administración, consagrado en el artículo 83 de la Constitución Nacional.

En cuanto a la ausencia de la columna que especifique el término para su devolución se procederá a realizar el correspondiente correctivo.

d) Los archivos de gestión que debe llevar las diferentes dependencias están concentrados en la oficina de correspondencia y archivo central, lo cual dificulta su custodia, manejo y adecuada utilización. De otra parte el área es un espacio reducido, on respecto a la documentación que se maneja.".....

Como respuesta al informe preliminar de auditoria gubernamental con enfoque integral realizada a Metrovivienda, la entidad se manifestó en los siguientes términos:

..."Desde la anterior administración las carpetas de contratos en ejecución son depositadas para su custodia en el archivo de la Empresa junto con las carpetas de los contratos ya ejecutados y liquidados, los documentos allegados dentro de la ejecución del contrato son remitidos al archivo pero foliados una vez la carpeta este lista para el archivo. No obstante lo anterior la Empresa realizo consulta a la Dirección de Archivo de Bogotá, la que consideró que "La nueva organización de las carpetas debe realizarse de ahora en adelante, sin tener que cambiar el orden de las carpetas organizadas de acuerdo al criterio que se usaba antes..." Copia de la respuesta se anexa a la presente.".....

ANALISIS DE LA RESPUESTA

Se trata de observaciones reiteradas en Informes de Auditoria anteriores y que están encaminadas al manejo documental requerido para mantener la preservación, inmutabilidad y seguridad de los soportes de los contratos que se debe tener en cuenta tanto en la parte documental original del contrato como en la

documentación de gestión. La Contraloría mantiene y confirma las observaciones de tipo administrativo.

4.2.6. En el contrato No. CDAC 16-03 suscrito con Motorizados Express Ltda. por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$ 25.000.000.00), con el objeto es prestar los servicios externos de correo y mensajería, para la distribución de documentos y paquetes a solicitud de Metrovivienda, se observa presunta violación del Decreto 2170 de 2002 en su artículo 8 Estudios previos, dado que el " Estudio de conveniencia para la prestación de los servicios generales y apoyo logístico" es un documento de carácter genérico en el cual no se especifica lo establecido en los numerales 1 al 5 del mencionado artículo.

RESPUESTA

En la medida que la administración de Metrovivienda, en señal de aceptación, no se pronunció respecto a la anterior observación que indica incumplimiento normativo, este Ente de Control confirma la observación e identifica la existencia de Hallazgo disciplinario.

4.3. EVALUACION A LOS ESTADOS CONTABLES

Metrovivienda Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, para realizar el proceso de identificación, registro, preparación y revelación de los hechos económicos y financieros aplica el sistema contable de causación en cumplimiento de las directrices de la Contaduría General de la Nación y de la Dirección Distrital de Contabilidad.

De conformidad con la determinación de los hallazgos producto de la Auditoria Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Abreviada, a continuación se presentan las observaciones correspondientes al resultado del análisis de los Estados Contables, identificando las deficiencias más representativas encontradas en el desarrollo del trabajo de auditoria, en los siguientes términos:

Con el fin de atender las erogaciones de carácter urgente, imprescindibles, imprevistas o inaplazables Metrovivienda Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, para la vigencia 2003, realizó la constitución de dos (2) Cajas Menores, una en cabeza de la Dirección de Apoyo Corporativo y la otra para la Dirección de Predios. Para la Dirección de Apoyo Corporativo se constituyó fondo en cuantía de \$4.000.000.00 mediante la expedición, por parte de la Gerencia de la entidad, de las Resoluciones 008 del 28 de enero de 2003 y 013 de febrero 19 de 2003. En lo referente al fondo para la Dirección de Predios se expidió la Resolución 061 de julio 8 de 2003 con un monto de \$5.000.000.00.

4.3.1. Por solicitud de la Gerencia General de Metrovivienda de Febrero 20 de 2003 la Dirección de Apoyo Corporativo tramitó pago en cuantía de DOSCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$220.400.00) a favor de ICONO PUBLICIDAD LTDA Nit. 830.108.039-3, con el objeto de comprar 200 Tarjetas personales impresas a 4x0 tintas en opalina de 180 grs. Revisada la documentación se estableció que mediante el comprobante de gasto de caja menor No. 8 de Marzo 7 de 2003 se legalizó el mencionado gasto.

La situación anteriormente descrita se encuentra expresamente prohibida por el Artículo 13 del Decreto No. 1737 de Agosto 21 de 1998 que a la letra dice:

“Está prohibido a los organismos, entidades, entes públicos y entes autónomos que utilizan recursos públicos, la impresión, suministro y utilización, con cargo a dichos recursos, de tarjetas de Navidad, tarjetas de presentación o tarjetas de conmemoraciones.” Subrayado fuera de texto

RESPUESTA

En la medida que la administración de Metrovivienda, en señal de aceptación, no se pronunció respecto a la anterior observación que indica incumplimiento normativo y ejecución de conducta prohibida, este Ente de Control confirma la observación e identifica la existencia de Hallazgo fiscal con incidencia disciplinaria.

4.3.2. En el análisis selectivo de los documentos que reposan en las carpetas correspondientes a la legalización de los gastos realizados se detectaron facturas, que acreditan el gasto efectuado, que no cumplen los requisitos legales, en los siguientes casos:

Fecha Legalización	No. Gasto Caja Menor	Concepto	Valor \$
Febrero 18 de 2003	30	Refrigerios	6.000.00
Marzo 11 de 2003	14	Rollo fotográfico	5.000.00
Mayo 13 de 2003	13	Compra CD	30.000.00
Mayo 19 de 2003	26	Compra bombillos	80.000.00
Junio 4 de 2003	2	Compra gaseosas.	5.800.00
Noviembre 28 de 2003	29	Medicamentos botiquín	60.000.00

Con lo anterior se incumple lo establecido en los Artículos No.617 y 618 del Estatuto Tributario y demás normatividad vigente.

RESPUESTA ENTIDAD

....”de acuerdo al “Manual para el manejo y control de cajas menores” de la Secretaria de Hacienda, en el punto 5.5 Comprobantes se señala: “Para efectos de la comprobación de cada gasto las facturas, recibos, cuentas y demás documentos que expida el proveedor o el prestatario



del servicio deberán cumplir con el nombre del beneficiario e identificación con número de NIT o cédula de ciudadanía...."

Nota 1 : Los recibos expedidos por Registradoras de los establecimientos comerciales debidamente autorizados, se aceptarán de acuerdo a su diseño particular.

Nota 2 : Los pagos por servicio de transporte en labores de mensajería deberán soportarse con las planillas diseñadas para evidenciar la diligencia, en donde se constate la fecha, entidad, y valor, entre otros aspectos."

Todas las compras de bienes y servicios que se hagan a las personas jurídicas pertenecientes al régimen común deben estar soportadas por facturas que cumplan los requisitos legales. Las compras de bienes y servicios que se hagan a personas naturales del régimen simplificado no requieren del cumplimiento formal de la factura, bastará con la presentación de una cuenta de cobro o recibo de caja en la que se exprese la calidad de pertenecer al régimen simplificado, y de acuerdo al valor de la cuantía según el estatuto tributario artículo 616-2, y del Decreto reglamentario 10001 de 1997 artículo 2. "

ANÁLISIS DE LA RESPUESTA

Lo manifestado por la entidad no desvirtúa el hallazgo de carácter administrativo formulado por la Contraloría.

4.3.3. En revisión selectiva de la documentación correspondiente a la legalización de gastos por Caja Menor de las Direcciones de Apoyo Corporativo y Predios, y posterior consolidación, se detectaron comprobantes por concepto de transportes para realizar tramites de la entidad, así:

Concepto	Valor \$
Dirección Jurídica	100.000.00
Dirección de Apoyo Corporativo	298.200.00
Dirección de Predios	2.497.500.00
Total	2.895.700.00

De otra parte en la revisión a la Contratación realizada por la entidad se estableció la suscripción de contrato de Prestación de Servicios No. CDAC 16-03 con la firma Motorizados Express Ltda, por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000.00), cuyo objeto es: "El contratista se compromete a prestar el servicio externo de correo y mensajería para la distribución de documentos y paquetes a solicitud de Metrovivienda, conforme con la propuesta presentada, la cual, hace parte integrante del presente contrato", así mismo se aclaran los conceptos objeto del servicio contratado y sus valores:

Concepto	Valor \$
Mensajería	13.348.800.00
Correo	11.651.200.00

No ve este Ente de Control coherente que se realicen gastos a través de las Cajas Menores existentes en la entidad cuando simultáneamente se tiene contratación que incluye idénticos conceptos.

4.3.4. A través de análisis a la documentación correspondiente a la legalización de gastos por Caja Menor de la Dirección de Apoyo Corporativo, se estableció la realización de gastos con cargo al rubro presupuestal de Materiales y Suministros correspondientes a refrigerios (comidas, gaseosas y agua) para atención del personal, reuniones de trabajo, cierres contables, diligencias, etc. Al consolidar los mencionados valores tenemos:

Concepto	Valor \$
Refrigerios	980.781.00
Agua y gaseosa	1.593.000.00
Total	2.573.781.00

Igualmente en la revisión a la Contratación realizada por la entidad se estableció la suscripción de contrato de Suministro No. SDAC 05-03 con María Mónica Ibargüen Cervantes por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.00), cuyo objeto es " Prestar el servicio de restaurante, suministro de refrigerios y otros servicios relacionados para atender las diferentes reuniones de trabajo, junta directiva y demás eventos que realice la empresa",

Este Ente de Control no encuentra razonable la suscripción de contratos con el propósito de suministrar alimentos a pesar de la expresa prohibición existente en el artículo 11 del decreto 1737 de 1998, modificado por el decreto 2209 del 29 de octubre de 1998, que dice: "Las entidades objeto de la regulación de este decreto, no podrán con recursos públicos celebrar contratos que tengan por objeto el alojamiento, alimentación, encaminadas a desarrollar, planear o revisar las actividades y funciones que normativa y funcionalmente le competen....." Subrayado fuera de texto.

Cabe anotar que simultáneamente a la contratación antes mencionada se realizan, por idénticos conceptos, gastos con cargo a la Caja Menor de la Dirección de Apoyo Corporativo, como se aclaró en el primer párrafo de esta observación.

4.3.5. El saldo de las Cuentas por Cobrar Código 14, a diciembre 31 de 2003, se encuentra subestimado en la parte proporcional a la participación de Metrovivienda, del 52,35% en el patrimonio autónomo Ciudadela Usme por restitución anticipada de aportes a los Fiduciarios Particulares AVP Simón Bolívar y AVP Construcciones mediante la entrega de los superlotes No. 14 y 17 de la primera etapa del proyecto, realizada mediante escritura pública No. 1528 del 7 de



julio de 2003 por valor de \$800. millones y escritura No. 3111 de 31 de diciembre de 2003 por valor de \$ \$798.9 millones.

Lo anterior con base en la solicitud de liquidación del patrimonio autónomo a mas tardar el 31 de diciembre de 2003 aprobada por la Junta de Fideicomiso mediante el Acta No.31 de Septiembre de 2003. Los Fiduciantes Particulares AVP Simón Bolívar y AVP Construcciones, solicitan una restitución anticipada de aportes, mediante la entrega de tres superlotes para urbanizar directamente, la cual es aprobada realizando la restitución anticipada de los lotes No. 13 y 14 de la primera etapa del proyecto con posterior modificación del lote No. 13 por el lote No. 17 para posterior definición del tercer lote a restituir.

Igualmente genera incertidumbre el hecho de que Metrovivienda recibe una cuenta por cobrar a su favor con la condición de indexar con la UVR, con cargo al fideicomiso que maneja el Proyecto Asociativo Nuevo Usme, carente de liquidez y con inseguridad acerca de su reactivación.

4.3.6. El saldo de la cuenta 1505 Inventarios - Bienes Producidos, se encuentra subestimado en la suma de \$32.668. millones, valor que según cálculos efectuados por esta auditoria, corresponde a los superlotes sobre los que ya se ha concluido el proceso de habilitación. La anterior cifra se estableció de conformidad con información extracontable que soporta los registros contables y es manejada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos y en los cuales se reportan como habilitados y listos para ser comercializados, a diciembre 31 de 2003 la cantidad de 366.810 metros cuadrados, así:

Nombre Proyecto	Número metros cuadrados habilitados
Proyecto Urbanístico El Recreo	236.331
Proyecto Urbanístico El Porvenir	130.479
Total	366.810

La contabilización del registro correspondiente a la Cuenta 1505 - Bienes producidos se realiza cuando ya se ha perfeccionado la venta del superlote y de manera simultanea al registro de los costos incurridos.

Se observa que la información concerniente a los costos en que ha incurrido la entidad por concepto de habilitación de superlotes, para alimentar el proceso contable, es suministrada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos, dependencia en la que se han detectado innumerables errores e inconsistencias en la información reportada lo que permite establecer su poca confiabilidad.

Con el procedimiento contable anteriormente identificado se desconoce lo previsto por el Plan General de Contabilidad Pública para este código, a saber:



“1505 – Bienes Producidos: Valor de los bienes que han sido obtenidos por el ente público mediante procesos de transformación, explotación, cultivo o construcción y se encuentran disponibles para la venta o cesión.”

De igual manera el hecho de no desagregar los valores correspondientes a los Inventarios de productos terminados a través de la cuenta 1505 – Bienes Producidos impide conocer contablemente las cifras que realmente maneja Metrovivienda e imposibilita el diseño de indicadores, con base en la información contable, para medir y proyectar la liquidez que pueda presentar la Cuenta Inventarios. Su manejo extracontable, por parte de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, como es el caso de Metrovivienda genera la toma de decisiones con base en cifras que no han sido sometidas a un efectivo proceso de depuración con el riesgo de entregar información errada.

Con las anteriores practicas se incumple y desconoce lo previsto en el Plan General de Contabilidad Pública numeral 1.2. Atributos del Sistema Nacional de Contabilidad Pública, 1.2.7. Normas técnicas de contabilidad Pública 1.2.7.1.1. Inventarios, párrafo 9, que indica: "Deben revelarse de acuerdo con su estado de elaboración, en productos terminados, en proceso e insumos y de acuerdo con su disponibilidad, en inventarios en transito y en poder de terceros.".

RESPUESTA ENTIDAD

...“La Cuenta Contable 1505 – Bienes Producidos, a diciembre 31 de 2003 no presenta saldo en el balance, no es clara la observación de la “subestimación por valor de \$32.668 millones”.

A esta observación se aclara al Grupo Auditor de la Contraloría que se elevó consulta ante la Dirección Distrital de Contabilidad y ésta a su vez redireccionó la solicitud de dicho concepto ante la Contaduría General de la Nación, la que se pronunció en el sentido que se siguiera llevando la contabilización como lo ha establecido la empresa, copia del concepto anexo”...

ANÁLISIS RESPUESTA ENTIDAD

La observación va encaminada a la necesidad de que el Estado Contable revele la realidad económica de los hechos, razón por la cual se requiere claridad en la presentación en la Cuenta 1505 de los Bienes Producidos entendiéndose éstos como el Inventario de Productos Terminados. Se mantiene la observación de carácter administrativo

4.3.7. El saldo de la cuenta 1520 Inventarios - Productos en Proceso, se encuentra sobrestimado en cuantía aproximada de \$32.668.millones, según cálculo realizado por la auditoría con base en los informes extracontables que en la entidad son manejados por la Subgerencia de Planeación de Proyectos, dado que se realiza y mantiene el registro contable de la totalidad de costos y gastos que efectúa Metrovivienda para la compra y habilitación de los terrenos para los proyectos



urbanísticos de Metrovivienda. Se aclara que no se realiza de manera oportuna el traslado, tal como quedo descrito en la observación anterior, a la cuenta 1505 Inventarios - Bienes Producidos.

Con el procedimiento llevado a cabo por Metrovivienda se incumple lo establecido por el Plan General de Contabilidad Pública el código 1520 – Productos en Proceso en su descripción: “Valor de los bienes semielaborados que requieren procesos adicionales de producción, para convertirlos en productos terminados disponibles para la venta o cesión.”

Al cierre de la vigencia que terminó en diciembre de 2003 el registro contable bajo el código 15 – Inventarios es la suma de \$49.227. millones equivalente al 55.41% del total del Activos.

La clasificación de los Inventarios debe revelar la realidad de los hechos financieros, económicos y sociales que la entidad realiza y por lo tanto debe ser en “Productos en Proceso” y “Bienes Producidos” de tal manera que permita establecer su mayor o menor liquidez.

El valor de los inventarios es presentado en los Estados Contables de Metrovivienda en el Activo Corriente. En desarrollo del proceso auditor, adelantado por la Contraloría de Bogotá, se observa que la actividad proyectada por Metrovivienda no se ha cumplido, tal como se establece en el seguimiento a su gestión. Considera este ente de control que se debe analizar y reclasificar la presentación de los Inventarios en el Activo Corriente o No corriente, hasta donde la operatividad contable y los informes que se deben entregar a la Contaduría General de la Nación para su validación lo permita, de tal manera que se muestre la realidad de los mismos de acuerdo con el tiempo que se requiere para su realización y así la información contable sea verídica de conformidad con las circunstancias que afectan los hechos económicos. Por tratarse de una situación importante para determinar la situación financiera de Metrovivienda otra alternativa puede ser su revelación plena a través de Notas a los Estados Contables.

4.3.8. En la cuenta 279090 – Otras Provisiones Diversas se presenta un valor de \$467.009. miles e informa que Metrovivienda realiza contabilización del valor de los costos futuros que involucra cada uno de los procesos de costeo de superlotes por parte de la entidad y que la Subgerencia de Planeación reporta a contabilidad.

De acuerdo con información revelada a través de las Notas a los Estados Contables y el análisis por parte de este ente de control se determinó la improcedencia de utilizar este rubro de acuerdo con las siguientes consideraciones a partir de la aclaración de que el procedimiento utilizado por la



entidad fue constituir la provisión contra la cuenta de Inventarios para posterior amortización de la misma:

Revisada la descripción realizada por el Plan General de Contabilidad Pública – PGCP, para la cuenta 2790 se identifica: “Valor de las obligaciones estimadas efectuadas por el ente público para cubrir eventuales gastos por conceptos diferentes a los enunciados en las cuentas anteriores. –La contrapartida corresponde a las subcuentas de la cuenta 5317 – Provisiones diversas.”

4.3.9. Se estableció, en la revisión de la información contable presentada por la entidad en la rendición de la cuenta en el modelo CGN-96-001 con corte a Diciembre 31 de 2003, que la cuenta 5317 no muestra ningún valor acumulado durante la vigencia.

Con lo anterior se está incumpliendo el Plan General de Contabilidad Pública, PGCP, numeral 1.2.4. Características de la Información Contable Pública, 1.2.4.1. Racional, 1.2.4.3. Medible, 1.2.4.4. Comparable y numeral 1.2.5. Requisitos de la Información Contable Pública, 1.2.5.2. Objetiva, 1.2.5.3. Consistente 1.2.5.6. Comprensible.

4.3.10. De conformidad con lo establecido en el proceso auditor en la ejecución del Contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A., por valor de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62.500.000.00), con el OBJETO de llevar a cabo: “Auditoria externa permanente al sistema contable y financiero de la Empresa, incluida la evaluación del control interno contable, dirigida a determinar si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y a identificar y mitigar los riesgos relacionados con los procesos que lo alimentan”, se determinó incumplimiento del mismo, ante la falta de oportunidad en la ejecución de las actividades a desarrollar, por parte del contratista, definidas en el alcance del objeto al entregar los informes definitivos fuera de las fechas límite previstas para la entrega de los informes contractualmente, en los siguientes casos:

Evaluación a los estados financieros que se produzcan durante la ejecución del contrato:

- Evaluación de los estados financieros mensuales, trimestrales y semestrales. Esta evaluación deberá llevarse a cabo entre el 15 y el 30 del mes siguiente al mes que se esta evaluando.
- Evaluación de los estados financieros anuales, que debe producir la empresa. Esta evaluación deberá realizarse entre el 15 de enero y el 15 de febrero del año inmediatamente siguiente al cierre del ejercicio fiscal respectivo.



- Presentación de informe escrito sobre las evaluaciones periódicas a los estados financieros, en el cual se contemple como mínimo los siguientes aspectos: 1. Evaluación de las prácticas y políticas contables. 2. Clasificación de los registros según Plan General de Cuentas. 3. Información base para las declaraciones de Renta, IVA, ICA. 4. Conciliaciones con los módulos que alimentan el sistema contable (activos fijos, almacén e inventarios, tesorería, presupuesto, nómina, cuentas por cobrar, cuentas por pagar) 5. Pruebas selectivas de cálculos como gravámenes sobre transacciones financieras, intereses, depreciación, factores salariales y prestaciones sociales y, comparación con la información contable. 6. Análisis de la razonabilidad de las variaciones mensuales de los diferentes rubros de los estados financieros. 7. Análisis de indicadores financieros que permitan determinar la solidez de la empresa. (evaluación sobre estados financieros de cierre de vigencia). 8. Evaluación de los proyectos que permita determinar la recuperación de la inversión (evaluación sobre estados financieros de cierre de vigencia)

Evaluación a los Estados Financieros producidos en la vigencia 2003, con anterioridad a la suscripción del acta de iniciación del contrato.

- Evaluación de los estados financieros correspondientes a los periodos cumplidos de la vigencia 2003, a la fecha de suscripción del acta de iniciación del respectivo contrato y propuesta de ajuste de ser necesaria, debidamente sustentada, para incorporar en el período contable inmediatamente siguiente a aquel en el cual se produzca la evaluación.

Evaluación del Sistema de Control Interno Contable:

- Evaluación del control interno contable en los términos fijados por la Ley, en especial la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001.
- Presentación de informes escritos sobre la evaluación del control interno contable, con corte a diciembre 31 de 2003.
- Se deberá conceptuar sobre los controles generales implementados a la tecnología de información utilizada por la Empresa en cuanto a su planeación, organización, administración y seguridad de los recursos de informática.

Evaluación de los principales procesos de la Empresa con incidencia contable:

- Identificación de riesgos.
- Evaluación de Controles Manuales y sistematizados.
- Segregación de funciones.

Con las anteriores situaciones presuntamente se están incumpliendo:

- Nuevo Código Disciplinario único - Ley 734 de 2002, Artículo 48, numerales 31 y 34.



- El Estatuto General de Contratación de la Administración Pública – Ley 80 de 1993, Artículos 26 – Del principio de responsabilidad.
- Las cláusulas contractuales del contrato de Consultoría No. COCI44-03 suscrito por METROVIVIENDA con BDO AUDIT AGE S.A.
- El Manual de Interventoría de la entidad.

Informe de Auditoría Externa BDO AUDIT AGE S.A.

Este ente de control tuvo conocimiento del informe de Auditoría Externa producto del Contrato suscrito con BDO AUDIT AGE S.A. radicado de manera extemporánea en la Central de Cuentas de la Contraloría de Bogotá el día 19 de Marzo de 2004, en el cual se emite opinión indicando que los estados financieros de Metrovivienda con corte a Diciembre 31 de 2003 No presentan razonablemente la situación financiera de la empresa.

En el informe descrito en el párrafo anterior la auditoría externa identificó situaciones del proceso contable que generan incertidumbre y que permitieron emitir opinión a la firma BDO AUDIT AGE S.A. sobre la no razonabilidad de las cifras. A continuación se resumen, entre otras, las que se encuentran cuantificadas para que sean objeto de análisis por parte de la entidad e incluidos en Plan de Mejoramiento:

- Registro, por valor de \$3.056.8 millones, en cuentas de orden que se deben contabilizar como pasivos.
- Omisión de registro como pasivo en cuantía de \$431. millones correspondiente a mayor valor de avalúo comercial de predios en proceso de expropiación.
- Contabilización de menor valor de \$966.1 millones en la cuenta 1425 del Fideicomiso Nuevo Usme con reflejo por contrapartida en la cuenta 3245 Revalorización del Patrimonio.
- Mayor valor de la cuenta 3245 Revalorización del Patrimonio, de 573.1 millones por incremento patrimonial de los fideicomisos Nuevo Usme y Campo Verde.
- Diferencias en consolidados de prestaciones sociales calculadas por el área de Recursos Humanos con respecto a registro contable, así: Bonificaciones por Servicios \$2.5 millones, Prima de Servicios (\$10.6) millones, Prima de vacaciones \$0.4 millones, Prima de navidad \$5.8 millones.
- En las Cuentas de Orden estableció: Cuenta 833099 Bienes Pendientes de Legalizar \$645.2 millones por ajustes por inflación no descargados, Cuenta 812001 \$419.0 millones por diferencia entre valor contable y avalúos del área jurídica, Omisión de registro por \$7.350. millones por aprobación de la Alcaldía Distrital de traslado de IDU para Metrovivienda-Proyecto Tercer Milenio, 8330 Bienes Pendientes de Legalizar por falta de depuración en cuantía de (\$747.6) millones.



- Diferencia entre valores reportados por Subgerencia de Planeación y Contabilidad por falta de conciliación de cuenta de inventarios por valor de \$2.300 millones.
- Inclusión de costos estimados sobre las ventas realizadas, en el período 2003, por valor de 1.417.millones.

Así mismo se muestran, entre otras, deficiencias sobre la estructura organizacional de la empresa, los manuales de funciones y la falta de indicadores de gestión como herramientas administrativas de control gerencial situaciones sobre las cuales se ha venido pronunciado la Contraloría de Bogotá a través de los diferentes informes de Auditoría Gubernamental con enfoque integral.

4.3.11. Se estableció que los libros auxiliares no reflejan los saldos de cada uno de los periodos registrados cuando no se presenta movimiento en el periodo, situación que dificulta los seguimientos e incumple lo establecido en el Plan General de Contabilidad Pública para el manejo de Libros numeral 1.2.7.2. párrafo correspondiente a Libros auxiliares.

4.3.12.Evaluación al Sistema de Control Interno Contable de Metrovivienda.

La Contaduría General de la Nación como ente regulador, en el contexto del Sistema Nacional de Control Interno cuenta como normatividad aplicable, para el periodo que culminó el 31 de diciembre de 2003, en la Resolución No.196 del 23 de Julio del año 2001 y la Circular Externa No.042 del 23 de Agosto de 2000 para el desarrollo de la política sobre Control Interno Contable de que trata el literal k) del Artículo 3º. de la Ley 298 de 1996.

La evaluación realizada al proceso contable se hizo con el fin de comprobar el cumplimiento de las normas expedidas por la Contaduría General de la Nación y normas expedidas por el Contador General del Distrito; verificando los componentes de Control Interno, a saber: Ambiente de Control Interno Contable, Administración del Riesgo, Operacionalización de los Elementos, la documentación, las actividades de retroalimentación, su organización administrativa, el registro de las operaciones y el manejo y conciliación de la información entre las dependencias que conforman Metrovivienda.

Se realizó visita a los responsables de las áreas, aplicando pruebas de cumplimiento y conciliando los soportes de las diferentes dependencias tanto internas como externas al área contable, verificando registro en los libros auxiliares y mayores y efectuando otras pruebas para determinar la coherencia de los estados contables así como la calidad de la información presentada en los mismos al cierre de la vigencia 2003.



4.3.12.1. Ambiente de Control Interno Contable.

En lo que se refiere al ambiente de control interno contable es importante establecer que de conformidad con la evaluación adelantada en desarrollo del proceso auditor y evidenciada en los resultados de la auditoria se identificaron deficiencias en aspectos relativos a la falta de difusión de los principios y valores, poca aplicabilidad de la cultura de autocontrol en lo referente a sensibilización, falta de capacitación e interiorización entendida como la asimilación por parte del talento humano hacia la cultura del autocontrol. Se identifico igualmente como deficiente el dialogo al interior del área contable y con la dirección al establecerse un dialogo informal y poco efectivo.

Con lo anterior se afectan las labores adelantadas ocasionando falta de oportunidad en su realización y falta de confiabilidad en los procedimientos, procesos e informes que se adelantan al interior del área contable al tener como base de la mayor parte de su información la aportada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos que en desarrollo del proceso auditor permitió determinar que ésta es inconsistente y carente de confiabilidad con riesgo de caer en inexactitud de la información producida acerca de los procesos misionales de la entidad.

Con base en los resultados de la auditoria se establece que la información aportada por el área contable carece de confiabilidad.

4.3.12.2. Administración del Riesgo.

En lo referente al área contable se estableció en desarrollo del proceso auditor que la entidad en la practica no cuenta con mecanismos que permitan valorar el riesgo que se tiene en el manejo de la información con el aporte de cifras en cuanto a los procesos misionales que alimentan la contabilidad confiables para la toma de decisiones. Se encuentra en alto grado de vulnerabilidad en cuanto al proceso y entrega de la información contable, entre otros, por los siguientes motivos: las diferencias presentadas en la información que sobre el manejo de los proyectos urbanísticos aporta la Subgerencia de Planeación de Proyectos para la valoración y costeo.

Lo anterior se puede corroborar por las observaciones de tipo contable sobre el proceso misional de la entidad y su repercusión acerca de la razonabilidad de las cifras presentadas en los Estados Contables.

4.3.12.3. Operacionalización de los Elementos.



El área contable en la practica adelanta sus labores sobre registro de la actividad misional con base en la información que aportan otras dependencias de la entidad, como es el caso de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, en la cual durante el desarrollo del proceso auditor se determinó un cúmulo importante de inconsistencias que afectan la razonabilidad y generan incertidumbre sobre la información.

Los procedimientos de control presentan deficiencia y no permiten optimizar los resultados producto de la información acerca de los procesos misionales de tal manera que sea manejada en atención de los objetivos específicos del área contable que redunden en beneficio de una administración transparente, eficiente y eficaz, en la cual la información contable sea la base para la toma de decisiones.

4.3.12.4. Documentación.

En la revisión de los aspectos formales de los libros auxiliares de contabilidad se estableció inconsistencia por la falta de operatividad para el proceso de manejo de la información ante la inexistencia de la hoja de control por cuentas. Igualmente se estableció que el aplicativo contable no imprime el movimiento de las cuentas en el mes o período en el cual no se presente movimiento. Con lo anterior se dificulta el cabal seguimiento a la elaboración y registro a través de los libros auxiliares.

En cuanto al Archivo de documentos soporte de la contabilidad se estableció que muchos de ellos no se encuentran foliados, de manera que se presente seguridad en cuanto a la conservación con integridad de la documentación y su respaldo a las cifras contables.

RESPUESTA ENTIDAD

... "La norma contable solo exige la foliación de los Libros Principales (Diarios y Mayor). No es clara la observación en cuanto al archivo de documentos sobre la foliación".

ANÁLISIS RESPUESTA

El objetivo de la observación es la conservación, preservación e inmutabilidad de los documentos soporte de los movimientos contables de conformidad con la normatividad que regula los archivos de las entidades públicas. Se mantiene el hallazgo de carácter administrativo.

4.3.12.5. Retroalimentación.

Como parte integral de la cuenta rendida a Diciembre 31 de 2003, Metrovivienda aportó el Informe de Control Interno Contable, en el cual no se identifican las



situaciones inconsistentes detectadas en desarrollo del proceso auditor adelantado.

No existe seguimiento que permita establecer el grado de cumplimiento de los procesos contables y el adecuado reporte por parte de las dependencias que alimentan con su información la contabilidad, como es el caso de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, de conformidad con lo establecido en la auditoria y la deficiente calidad de la información contable.

Así mismo de conformidad con la contratación llevada a cabo por Metrovivienda con la firma BDO AUDIT AGE S.A. con el OBJETO de llevar a cabo: "Auditoria externa permanente al sistema contable y financiero de la Empresa, incluida la evaluación del control interno contable, dirigida a determinar si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y a identificar y mitigar los riesgos relacionados con los procesos que lo alimentan", se identifican en el alcance del objeto, respecto a la evaluación del Control Interno Contable, las siguientes actividades:

- Evaluación del control interno contable en los términos fijados por la Ley, en especial la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001.
- Presentación de informes escritos sobre la evaluación del control interno contable, con corte a diciembre 31 de 2003.
- Se deberá conceptuar sobre los controles generales implementados a la tecnología de información utilizada por la Empresa en cuanto a su planeación, organización, administración y seguridad de los recursos de informática.

De conformidad con la evaluación adelantada en desarrollo del proceso auditor las actividades descritas anteriormente no se cumplieron dentro de los parámetros establecidos en la Ley 87 de 1993 y la resolución 196 de 2001, vigente para el cierre de la vigencia 2003, tal como lo prevé el Alcance del Contrato.

De conformidad con las anteriores observaciones se puede concluir que la información contable que maneja Metrovivienda correspondiente al año 2003 carece de confiabilidad lo que permite calificar el Sistema de Control Interno Contable como deficiente.

4.4. EVALUACIÓN PLANEACION Y BALANCE SOCIAL

4.4.1. Planeación

PLAN DE ACCION SUBGERENCIA DE PLANEACION: se realizo seguimiento selectivo a algunas de las actividades contempladas en el Plan de Acción encontrando que no todas se cumplen a cabalidad, se evidencia constancia del



seguimiento en actas reuniones de comité de gerencia donde quedan plasmados los aspectos más relevantes del avance de la gestión de la empresa

DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LA GESTION DE LOS PROYECTOS QUE DESARROLLA LA ENTIDAD (Plan Operativo de Inversión de la entidad, mecanismos de seguimiento a la gestión, resultados reportados para la vigencia 2003).

En general se presentan inconsistencias en la información reportada que desdican de la confiabilidad de la información que se maneja al interior de la entidad y generan incertidumbre frente a la veracidad de los resultados alcanzados. Ejemplos:

Inconsistencia área útil m2: Proyecto El Recreo (información reportada por Subgerencia de Planeación de Proyectos en formato gestión proyectos urbanísticos 2003) se relaciona como total área útil del proyecto 483.060 m2 , presenta diferencia con información relacionada en Resoluciones de la Curaduría 4º, donde se establece que el área útil del proyecto es de 483.716.71 m2.

Inconsistencia frente a identificación y uso de superlotes proyecto: El Recreo (información reportada por Subgerencia de Planeación de Proyectos en formato gestión proyectos urbanísticos 2003) se relaciona lote SM 3-1 como de vivienda interés prioritario, presenta diferencia con información relacionada en Resoluciones de la Curaduría 4º, donde este lote se identifica como de actividad institucional y o vivienda. Se relaciona lote SM 8-1 como parqueadero, presenta diferencia con información relacionada en Resoluciones de la Curaduría 4º, donde este lote se identifica como de área residencial general.

Inconsistencia información con respecto al uso de lotes vendidos:

CUADRO 22
USO LOTES VENDIDOS CIUDADELA EL RECREO

Usos	Vivienda	Residencial general Institucional	Múltiple	vivienda de interés social (residencial)	Institucional	Residencial General
Documentos						
Avance ejecución del Plan estratégico folios 133 y 134	1		4		1	
Información Subgerencia de Planeación (formato gestión realizada)	1			4	1	
Información Subgerencia de Planeación (formato comercialización)	1	1			1	3
Resoluciones Curaduría Urbana N° 4	1				1	4



Inconsistencias en la especificación del área de lotes vendidos (información suministrada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos):

Ciudadela Recreo: Formato gestión realizada en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla Área útil (m²), superlotes vendidos. Un superlote de vivienda de interés prioritario (OPV Renacer) 9.195 m², 4 lotes de vivienda de interés social (residencial general) 7.041 m² y un lote actividad institucional (Secretaría de Educación Distrital) 18.603 m².

Formato Comercialización en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla Área m², un superlote de vivienda de interés prioritario (OPV Renacer) 9.195 m², 3 lotes de vivienda de interés social (residencial general) 2 de ellos comprados por DICON LTDA 1.595 y 322 m² y uno por Arquidiócesis de Bogotá 1,304 m², un lote de vivienda de interés social (residencial general, institucional) comprado por Asociación Colombiana de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días 8.864 m²; (estos cuatro lotes suman un total de 12.086 m²), y un lote actividad institucional (Secretaría de Educación Distrital) 18.603 m².

Ciudadela Porvenir: Formato gestión realizada en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla Área útil (m²). Vendidas manzanas 38,40,41,42 área 33.136 m².

Formato Comercialización en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla Área m² vendidos Mz 38 área 8.279 m², Mz 40 área 8.279 m², Mz 42 área 8.274 m², Mz 41 área 24.880 m² para un total de 49.712 m².

Inconsistencias en la identificación de Superlotes ofertados, (información suministrada por la Subgerencia de Planeación de Proyectos):

Ciudadela Recreo: Formato gestión realizada en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla ofertados. Se relacionan SM 1-1, SM 1-2, SM 2-1, SM 2-2, SM 2-3, SM 2-4, SM 13-1, SM 13-3, SM 14-3, M 8-1, M 8-2, M 8-3, SM 17-2, SM 17-1, SM 15-1, SM 15-2, SM 11-3, M 6-1, M 6-2, SM 11-2, SM 11-1, SM 7-2, M 2-1, SM 3-4, SM 3-3, SM 1-2, SM 1-1, SM 3-2. Los superlotes subrayados no aparecen relacionados en la casilla superlotes ofertados del formato de comercialización.

Ciudadela Recreo: Formato Comercialización en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 casilla superlotes ofertados. Se relacionan SM 8-4, SM 4-2, M 3-2, SM 8-2, SM 8-3, SM 13-1, SM 13-3, SM 14-3, SM 7-1, M 4-1, SM 8-1, SM 8, SM 3-2, SM 3-3, SM 3-4, SM 11-1, SM 11-2 SM 11-3, M 1-1, M 1-2, M 2-1, SM 7-2, M 6-1, M 6-2, SM 14-4, SM 1-1, SM 1-2, SM 2-1, SM 2-2, SM 2-3, SM 2-4, SM 15-3, SM 15-4, SM 18-1, SM 18-3, SM 4-1, SM 1-2, SM 2-1, SM 2-2, SM 2-3, SM 2-4 Los superlotes subrayados no aparecen relacionados en la casilla superlotes ofertados del formato de gestión realizada en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003

Inconsistencias en la identificación de superlotes a ofertar y superlotes ofertados:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Ciudadela Recreo: Formato Información Comercialización en proyectos urbanísticos de Metrovivienda 2003 convocatoria 001, casilla superlotes a ofertar; SM 8-4, SM 4-1; casilla superlotes ofertados SM 8-4, SM 4-2. Convocatoria 008, casilla superlotes a ofertar SM 3-2, SM 3-3, SM 3-4, SM 11-1, SM 11-2 SM 11-3, M 1-1, M 1-2, M 2-1, SM 7-2, M 6-1, M 6-2, SM 14-3 casilla superlotes ofertados SM 3-2, SM 3-3, SM 3-4, SM 11-1, SM 11-2 SM 11-3, M 1-1, M 1-2, M 2-1, SM 7-2, M 6-1, M 6-2, SM 14-4 . Convocatoria 009 casilla superlotes a ofertar; SM 15-3, SM 15-4, SM 18-1, SM 18-2 casilla superlotes ofertados SM 15-3, SM 15-4, SM 18-1, SM 18-3 Los superlotes subrayados no guardan correspondencia entre sí.

Inconsistencias en la información rendida a la Contraloría como parte de la cuenta anual 2003, (informes Avance ejecución Plan Estratégico, Auto evaluación del Plan de Acción e informe de avance de los Proyectos, Balance Social 2003):

Folio 156 segundo párrafo se estipula Hasta el año 2002 la empresa monto cuatro ciudadelas con un área 3.979.000 m2 con capacidad para 34.000 viviendas aproximadamente, no se entiende porque se utilizan aproximaciones si se cuenta con el dato exacto de las proyecciones de la capacidad viviendas de 2002 que fueron estipuladas en Balance Social.

A mismo folio en el párrafo 3 se estipula "En el 2003, la entidad vendió 35 manzanas, 30 de ellas para construir viviendas, dos para iglesias, dos para comercio y una para colegio." Presenta diferencia con lo reportado en informe avance de ejecución del Plan Estratégico en folios 133, 134 y continua "Por su parte, los promotores han comercializado cerca de 6000 unidades de las cuales cerca de 4421 les fueron entregadas a las familias". Presenta diferencia con lo reportado a folio 663 donde se reporta a diciembre de 2003 como viviendas escrituradas 4.392, (se entiende que las viviendas son entregadas a las familias una vez hayan sido escrituradas).

Folio 157 párrafo primero pertinente a El Porvenir ".....y \$2.608 millones por concepto de la recuperación en obras de habilitación a cargo de otras entidades distritales (IDU)", presenta diferencia con folio 170 párrafo 7 , "....hasta el momento no se ha elaborado ningún cruce de cuentas con ninguna empresa para la ciudadela El porvenir ya que hasta ahora se está en proceso de liquidación del contrato de construcción y el proceso de entrega de las obras a las diferentes entidades se encuentra en tramite." Y a su vez diferencia con folio 175 " En virtud del convenio que se tiene con el IDU, en el año 2003 se llevo a cabo el cruce de cuentas de los predios que Metrovivienda tenia la titularidad y que estaban afectados por las vías del plan vial."

Folio 664 (proyecto Nuevo Usme) segundo párrafo "....hasta el momento se han escriturado 216 viviendas.." presenta inconsistencia con formatos remitidos por la



Subgerencia de Planeación de proyectos donde se relacionan como escrituradas 45 viviendas.

INCUMPLIMIENTO MANUAL DE OPERACION BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE METROVIVIENDA se realizó seguimiento a las actividades contempladas en el manual de operación banco de programas y proyectos de Metrovivienda encontrándose que no se da cabal cumplimiento al mismo en los apartes señalados a continuación (esta situación incide en la calidad del seguimiento e información de los proyectos).

Capítulo III referido a la administración del Banco de programas y proyectos plantea entre otras las siguientes responsabilidades del administrador

Como operador del banco de proyectos:

Página 7 - numeral 8. Recibir y revisar las actualizaciones y modificaciones de las fichas Estadísticas Básicas de Inversión Distrital (EBI-D).

Como Coordinador del Banco de programas y proyectos:

Página 7 - numeral 1 Divulgar las fechas, procedimientos y demás normas relacionadas con la operación del Banco de programas y proyectos de Inversión de Metrovivienda. - numeral 4 Apoyar a las áreas que lo requieran en el correcto diligenciamiento de los formatos que exija el Banco de Programas y Proyectos de inversión de Metrovivienda.

Como Impulsor de una cultura de Proyectos:

Página 8 – numeral 1. Apoyar a la Gerencia en todo lo relacionado con la formulación, evaluación, ejecución, seguimiento y control de los Proyectos de Inversión de Metrovivienda. – numeral 2. Prestar apoyo y asesoría a todas las áreas de Metrovivienda en lo correspondiente a formulación y evaluación de proyectos de inversión.

Capítulo IV referido a Procedimientos de operación del Banco de programas y proyectos.

Página 10 Modificaciones y actualizaciones a los proyectos: Cualquier modificación a los proyectos inscritos deberá ser reportada al Banco de Programas y Proyectos de Inversión de Metrovivienda, explicando las razones del cambio, adjuntando una Ficha de estadística Básica de Inversión Distrital (Ficha EBI-D) actualizada y detallando las modificaciones que se piensan realizar.

Página 12 Seguimiento Físico Financiero: Los programas y proyectos de inversión serán objeto de seguimiento, tanto en sus metas como en sus actividades físicas y financieras, en concordancia con la metodología establecida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y las que establezca internamente la Subgerencia de Planeación de Proyectos.

Para tal efecto, trimestralmente, las subgerencias responsables de los programas y proyectos, remitirán al Administrador del Banco de Programas y Proyectos un reporte que contenga el estado de avance de los proyectos, con el fin de comparar la ejecución con lo programado.



Capítulo V referido a Criterios Metodológicos para la formulación y evaluación de proyectos.

Página 13 párrafo 3. Una vez tomada la decisión de invertir se inicia la ejecución o la materialización del Proyecto, el cual en su desarrollo puede variar de lo planeado a lo ejecutado y por esta razón se deben iniciar acciones de seguimiento y control con el fin de alcanzar los objetivos. Estas acciones se traducen en verificación y ajuste.

Página 15 –numeral 8 Las Subgerencias o Direcciones deben involucrar desde la formulación los criterios y mecanismos en la realización del seguimiento y evaluación a las acciones, lo mismo que la verificación y el ajuste, con el fin de optimizar los recursos y garantizar la sostenibilidad de los proyectos. Así mismo, brindar la información trimestral o semestral al Administrador del Banco de Programas y Proyectos de inversión de Metrovivienda, del estado y avance de los mismos. El subrayado contraviene lo establecido en página 12 y transcrito en la presente acta.

Capítulo VI referido a Proceso presupuestal de Inversión.

Página 20 -Información Presupuestal. La información de la Ficha de Estadísticas Básica de Inversión (Ficha EBI-D), debe mantener coherencia con las asignaciones presupuestales de cada uno de los proyectos. En ningún momento podrán modificarse los montos del presupuesto de inversión sin el visto bueno del Administrador del Banco de Programas y Proyectos de Metrovivienda y éste, a su vez, no podrá hacer modificaciones de la Ficha de Estadísticas Básica de Inversión (Ficha EBI-D) sin concepto previo del responsable del presupuesto.

-Modificaciones Presupuestales y Justificación al Banco de Programas y Proyectos de Inversión de Metrovivienda. Toda modificación presupuestal que se pretenda realizar deberá ser solicitada por la Subgerencia o Dirección responsable del proyecto, acompañada por la Ficha de Estadísticas Básica de Inversión (Ficha EBI-D, modificada en la parte concerniente al avance del proyecto y al flujo de fondos del proyecto, sin detrimento del cumplimiento de los demás requisitos exigidos para la aprobación de modificaciones presupuestales o actualizaciones del contenido de los proyectos, que se mencionan en el capítulo IV de este manual de operación.

El Administrador del Banco de Programas y Proyectos de Inversión de Metrovivienda, emitirá concepto de viabilidad dirigido a la Dirección de Apoyo Corporativo, sobre la conveniencia o no de realizar la modificación que se esta solicitando con copia a la Subgerencia o Dirección solicitante.

DEFICIENCIAS SEGUIMIENTO PROYECTOS DE INVERSIÓN (INFORMES SEGPLAN)

Se evidenciaron inconsistencias entre los diferentes documentos del Banco Distrital de programas y Proyectos, que desdican de la observancia de los procesos de seguimiento a la gestión y de la confiabilidad de la información producto de estos.



-Fichas de Estadísticas Básica de Inversión (Ficha EBI-D) y soportes.

Las modificaciones tanto de metas como presupuéstales plasmadas en fichas de Estadísticas Básica de Inversión (Ficha EBI-D), y que fueron objeto de actualización no tienen para todos los casos el soporte requerido y en varios casos presentan inconsistencia, esta situación se evidencio en la mayoría de proyectos que ejecuta la entidad.

- Otros documentos del Banco Distrital de programas y Proyectos (Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, territorialización de la inversión 2003, Plan de Acción, territorialización de la inversión 2003 agregado por Objetivos Entidad etc).

Proyecto Compra de Tierras código 7178

En documento Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, el avance reportado a marzo en las actividades correspondientes a la Ciudadela El Recreo es de 0.90%, en documento territorialización de la inversión 2003 con corte a marzo no se reporta ningún avance frente a la gestión realizada en las metas contempladas para la Ciudadela el Recreo.

En documento Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, el avance reportado a marzo en las actividades correspondientes a la Ciudadela El Porvenir es de 0.11%, en documento territorialización de la inversión 2003 con corte a marzo no se reporta ningún avance frente a la gestión realizada en las metas contempladas para la Ciudadela el Porvenir.

En documento Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, el avance reportado a diciembre de 2003 en las actividades correspondientes al proyecto Tercer Milenio es de 67.5%, en documento Plan de Acción 2003 con corte a diciembre 31 de 2003 se reporta un avance de 97.37%.

Documento territorialización de la inversión 2003 con corte a marzo de 2003 presenta diferencia entre el dato presupuestal reportado como ejecutado para el proyecto \$0 y el reportado en la ejecución presupuestal con corte a marzo de 2003 para el mismo \$2.930.400.00.

Proyecto Habilitación de Superlotes código 7179

En documento Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, el avance reportado a marzo en las actividades correspondientes a la Ciudadela El Porvenir es de 5.4 %, en documento territorialización de la inversión 2003 con corte a marzo no se reporta ningún avance frente a la gestión realizada en las metas contempladas para la Ciudadela el Porvenir.

Proyecto Fortalecimiento institucional código 5

En documento Programación y Avance de las Actividades de los Proyectos, el avance reportado a marzo en las actividades correspondientes a la Ciudadela El Porvenir es de 0.45 %, en documento territorialización de la inversión 2003 con corte a marzo no se reporta ningún avance frente a la gestión realizada en las metas contempladas para el mismo.

El documento territorialización de la inversión 2003 agregado por Objetivos Entidad, presenta inconsistencia entre los valores referentes al presupuesto



programado y ejecutado del objetivo Bogotá Crece con razón y el relacionado en la ejecución presupuestal de gastos e inversión con corte a Diciembre de 2003.

De las observaciones anteriores se concluye y reitera que persisten deficiencias en los registros, reportes y archivo de la información que inciden en la confiabilidad y preservación de la misma y desdice de la eficacia de los procesos inherentes al seguimiento a la gestión y a la cabal implementación del sistema de Control interno. La inexactitud en los registros y reportes generan incertidumbre frente al resultado de la gestión, obstaculizan la identificación precisa del aporte de la entidad en el cumplimiento de las políticas trazadas por el Distrito acorde con los principios de eficacia, eficiencia, economía, transparencia y equidad.

Normas presuntamente trasgredidas en su gestión fiscal:

Ley 87 de 1993 Art. ,2 literales B), d), e) f), H) Art. 4 literal a), b), i), j).

Ley 152 de 1994 Art. 29.

Resolución 087 del 12 de Septiembre de 2003 expedida por Metrovivienda.

Circulares del Departamento Administrativo de Planeación Distrital de 27-12-01/ 30-08-01 / 14-01-02 / 23-12-02 y 28-01-03.

RESPUESTA ENTIDAD

....“Con relación a la información del tipo de uso de las manzanas de terreno comercializado, en cuanto a la manzana SM 3-1, ésta se relaciona como una manzana para uso de vivienda, en virtud de las proyecciones generales de la empresa, en donde se espera comercializar esta manzana bajo esa vocación, de todos modos la licencia de urbanismo permite el uso tanto para vivienda como institucional sin restringirlo en ningún caso

Pagina 97, párrafos 4 y 5, a continuación se aclara lo siguiente:

La información respecto a la capacidad de las Ciudadelas en cualquiera caso representa una información aproximada, debido a que esta capacidad dependerá de los planteamientos arquitectónicos particulares de cada uno de los promotores privados u organizaciones que desarrollan directamente los proyectos de construcción de vivienda, en cada uno de los terrenos comercializados por la Empresa, por tal motivo el hecho de que no se mencione explícitamente que esta información es aproximada (como en el caso del balance social) no significa que no lo sea.

Pagina 98, párrafo 3, se aclara lo siguiente:

Referente al comentario que indica que existe inconsistencia en la información del balance social (folio 664) frente a la reportada en los formatos “Gestión Realizada Durante la Vigencia 2003” remitidos por la Subgerencia de Planeación de Proyectos, se presentan los siguientes comentarios:

Efectivamente como se establece en el balance social folio 664, el total de viviendas escrituradas desde el inicio del proyecto urbanístico Ciudadela Nuevo Usme es de 216 con corte al 31 de diciembre de 2003. La información de los formularios “Gestión Realizada en Proyectos Urbanísticos por Metrovivienda en la Vigencia 2003”, corresponde a información de la gestión



realizada por la entidad por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 31 de diciembre de 2003.

En dicho formulario se solicita la información detallada de los procesos de comercialización y superlotes vendidos durante el 2003. La Gerencia del Proyecto adelantó un proceso de comercialización de cinco superlotes en el año 2002 y producto de dicho proceso en enero de año 2003 se efectuó la venta del superlote No. 12 que posee las siguientes características:

Área = 10.000 M2

Nombre del Comprador = CONSOLUCIONES Unión Temporal

Nombre del Conjunto (proyecto) = Bosques de Usme

Número de viviendas a construir = 216

Número de viviendas construidas = 45

Número de vivienda escrituradas = 45

Por lo anterior se considera que no existe inconsistencia alguna en la información reportada en el balance social y en los formularios de Gestión Realizada Durante la Vigencia 2003, la cual es reiterada en el del informe de evaluación del proceso auditor, segundo párrafo de la pagina 105.

Pagina 100, párrafo ultimo y penúltimo y Pagina 101 Párrafo 1, se aclara lo siguiente:

Respecto a las diferencias anotadas en cuanto a las diferencias entre los avances reportados para las metas y los reportados para las actividades en cada uno de los proyectos de inversión, se aclara que:

Las metas de los proyectos de inversión, representan a grandes rasgos los diferentes indicadores con los cuales se espera dar ejecución al respectivo proyecto; por otro lado las actividades son acciones mas detalladas incluidas dentro de los mismos, por tal motivo el hecho de que no existan avances para una meta en un periodo determinado, no implica necesariamente que tampoco se haya registrado avance en las actividades (acciones mas detalladas) que si se han adelantado en cada proyecto, o viceversa.

Finalmente se aclara que tanto las actividades como las metas si bien son complementarias no pueden ir a la par debido a que manejan **magnitudes y programaciones** totalmente diferentes.

Pagina 101, párrafo5, se aclara lo siguiente:

En el documento territorialización de la inversión y la inconsistencia respecto al presupuesto con corte a Diciembre de 2003, se aclara que los dos documentos presentan información **completamente consistente, en la sumatoria total y en cada una de las ejecuciones reportadas**. Se debe observar que el formato del informe de territorialización de la inversión, maneja la desagregación de las ejecuciones presupuestales por objetivos del plan de desarrollo y una subdesagregación por proyectos de inversión y por localización geográfica, por tal motivo al momento de comparar con la información de ejecución presupuestal (la cual esta desagregada únicamente por proyectos de inversión) se deberá tener esto en cuenta, pero finalmente si se verifican los valores de las ejecuciones sumando lo correspondiente a cada proyecto de inversión se comprueba que la información es completamente correcta como se describe a continuación:

Proyecto de Inversión	Corte Diciembre de 2003		Dif
	Reporte Territorialización de la Inversión Ejecución Presupuestal	Reporte Ejecución Presupuestal	
<u>Compra de Tierras</u>			
Compra de Tierras Proyecto Tercer Milenio	5.734.251.990,00	5.734.251.990,00	-
Compra de Tierras El Porvenir	1.011.498.291,17	1.011.498.291,17	-
Compra de Tierras El Recreo	-	-	-
Total Compra de Tierras	6.745.750.281,17	6.745.750.281,17	-
<u>Habilitación Superlotes</u>			
Habilitación Superlotes Proyecto Tercer Milenio	72.500.000,00	72.500.000,00	-
Habilitación Superlotes El Porvenir	5.017.768.020,33	5.017.768.020,33	-
Habilitación Superlotes El Recreo	818.860.863,17	818.860.863,17	-
Total Habilitación Superlotes	5.909.128.883,50	5.909.128.883,50	-
<u>Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos</u>			
Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos Nuevo Usme	-	-	-
Total Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos	-	-	-
<u>Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto</u>			
Total Capitalizar la Empresa Regional de Acueducto	5.000.000,00	5.000.000,00	
<u>Fortalecimiento Institucional</u>			
Total Fortalecimiento Institucional	246.073.222	246.073.222,00	-
<u>Adecuación y Dotación Institucional</u>			
Total Adecuación y Dotación Institucional	62.705.720	62.705.720	-
TOTAL EJECUCION	12.968.658.106,67	12.968.658.106,67	-

.....

ANÁLISIS RESPUESTA

Las respuestas aportadas no desvirtúan las observaciones realizadas, cabe señalar que en desarrollo del proceso auditor éstas fueron avaladas por los funcionarios del área respectiva mediante suscripción de acta de visita fiscal de abril 26 del año en curso. El cuadro reportado en la respuesta no corresponde al presentado en el momento de la auditoria. No se acepta la respuesta y se mantiene la observación de carácter administrativo.

4. 4.2. Balance Social

Se Verifico la información contenida en el Balance Social presentado con el objeto de determinar la veracidad y coherencia de los datos reportados contra los de otros informes remitidos por la entidad como Plan de Desarrollo, Gestión, Control Interno y otros documentos detectándose las siguientes deficiencias e inconsistencias.

DIAGNOSTICO

Llama la atención que a folio 662 del informe de Balance Social rendido como parte de la cuenta de 2003 a Contraloría, se incluya y resalte como parte del diagnostico información que hace parte del estudio "Estimación del efecto de Metrovivienda sobre el Bienestar de la población de Bogotá" realizado por la Universidad de Los Andes) referida a la tasa interna de retorno, en cuya construcción del flujo de fondos económicos (pg 21 del estudio mencionado) se considero entre otros el siguiente supuesto: "...que en un año se construyen la totalidad de las viviendas estimadas y además que estas son habitadas en el mismo lapso de tiempo. De este modo es posible multiplicar el beneficio unitario neto calculado por el nº de viviendas que Metrovivienda considera vincular cada año a sus proyectos".

Cabe señalar que este supuesto para el caso de Metrovivienda no se ha cumplido hasta la fecha en ninguno de los proyectos ni en ninguna de las vigencias, es decir que se parte de un supuesto irreal y por ende la tasa interna de retorno señalada no corresponde al contexto de la entidad; situación por la cual no debería señalarse en el diagnostico ya que este debe ser en lo posible un fiel reflejo de la realidad, cuyo objetivo es posibilitar a partir de su conocimiento la generación de acciones que contribuyan a mejorar o superar las situaciones problema que allí se detecten.

En lo referente al reporte de viviendas escrituradas se especifica a folio 664 (proyecto Nuevo Usme) de la cuenta rendida a la Contraloría "...hasta el momento se han escriturado 216 viviendas" esta información presenta inconsistencia con formatos remitidos por la Subgerencia de Planeación de Proyectos donde se relacionan como escrituradas 45 viviendas.

PROBLEMA SOCIAL 1:

En general se equipara el Nº de viviendas a la población.

Formato 17.2 (Gestión Social del Problema Identificado):

Se retoma para efecto de Balance Social información que presenta inconsistencias Ej. Proyecto Compra de Tierras, donde una vez verificada la información en la Subgerencia de Planeación y otras dependencias en lo que atañe al porcentaje relacionado como cumplimiento de la meta referida a la adquisición de predios en tercer Milenio, se estableció que el porcentaje de cumplimiento es inferior al reportado

Formato 17.3.1 (Resultados de Cobertura):

Inconsistencia en población que se propuso atender: el calculo debió efectuarse con cifras con corte a diciembre 31 de 2002 ya que el informe que se esta presentando corresponde al periodo comprendido entre enero y diciembre de



2003; por ende la población que se propuso atender no debe incluir la gestión realizada en 2003

-La población relacionada en formato 17.3.1 (Resultados de Cobertura) población atendida, 4.608 presenta diferencia con lo afirmado informes remitidos por la sugerencia de planeación de proyectos. No se puede señalar como beneficiarios de la gestión a las familias que se ha proyectado atender, son beneficiarios de la gestión y deben ir reportados en el informe de Balance Social quienes han obtenido una solución real al déficit de vivienda presentado y que son a la fecha de corte propietarios de su vivienda es decir que poseen escritura de la misma para efecto de la vigencia 2003, 1289 beneficiarios en Recreo y 45 beneficiarios en Usme.

Formato 17.3.3 (Población por Criterio):

- Inconsistencia en población que se propuso atender: el calculo debió efectuarse con cifras con corte a diciembre 31 de 2002 ya que el informe que se esta presentando corresponde al periodo comprendido entre enero y diciembre de 2003; por ende la población que se propuso atender no debe incluir la gestión realizada en 2003. Si bien es cierto Metrovivienda no construye viviendas el beneficio social se mide a través de las familias que logran suplir su necesidad de vivienda.

Formato 17.4 (Indicadores de Inversión):

Se deben especificar las cifras de las variables que componen el indicador. Conforme a la nota (2) se habrían relacionado como total de beneficiarios a población que se proyecta beneficiar pero que aun no ha sido beneficiada. Además el referente que se tomo es inconsistente como se señalo en observaciones a formato 17.3.1 y 17.3.3.

Formato 17.5 (Sistema de Indicadores):

En nota a pie de pagina se especifica que "en el indicador "Potencial de vivienda de interés social" en la columna de vigencia actual se presentan los nuevos estimativos de familias beneficiadas....." cabe señalar que no se debe señalar como beneficiada población que aun no ha tenido la oportunidad de obtener vivienda y por ende superar la necesidad que da pie al planteamiento del problema a solucionar.

PROBLEMA SOCIAL 2

Formato 17.1 (Problema Social):

Se debe describir mejor el problema

Formato 17.2 (Gestión Social del problema):



En general no se especifica el proyecto de inversión del cual se ejecuta el presupuesto. La mayoría de metas que se encuentran estipuladas en el formato no están bien formuladas.

Presenta inconsistencia con información reportada en Formato 17.3.1 (Resultados de Cobertura) en donde Población que se propuso atender 21.370 no corresponde a población a atender señalada en (operación manzana El Recreo).

Formato 17.3.1 (Resultados de Cobertura):

Presenta inconsistencia con información reportada en formato 17.2 (Gestión Social del problema).

Población que se propuso atender 21.370 no corresponde a población a atender folio 712 (operación manzana El Recreo).

Formato 17.3.2 (Población por tipo de servicio):

El dato referente a atención a publico (1) 126.525 es incorrecto ya que atendiendo a la nota aclaratoria "(1)se presenta el dato del total de personas atendidas" y esta información se refiere al total de atenciones brindadas tal como se aclara en Pág. 48 de balance social punto 11 Resumen de atención a ciudadanos durante el 2003." Vale la pena reiterar que el número de atenciones se refiere al número de veces que los ciudadanos dispusieron del servicio, solicitaron información o visitaron los proyectos independientemente del numero de veces que el mismo ciudadano lo hizo".

Formato 17.3.3 (Población por Criterio):

Los datos de porcentajes no permiten evidenciar claramente el comportamiento de la población.

Formato 17.4 (Indicadores de Inversión):

Se deben especificar las cifras de las variables que componen el indicador.

Se reitera la observación referida a que pese a que la entidad desde la vigencia pasada cuenta con beneficiarios directos de su gestión para efecto de la rendición de cuenta de balance social en algunos formatos utiliza proyecciones desvirtuando de esta manera los resultados reales producto de su gestión y generando falsas expectativas frente a los mismos. No se puede señalar como beneficiarios de la gestión a las familias que se ha proyectado atender, son beneficiarios de la gestión y deben ir reportados en el informe de Balance Social quienes han obtenido una solución real al déficit de vivienda presentado y que son a la fecha de corte propietarios de su vivienda es decir que poseen escritura de la misma.

Para la vigencia objeto de análisis se escrituraron 1334 viviendas (1289 en Recreo y 45 en Usme), que beneficiaron a igual numero de hogares o familias. El aporte real de Metrovivienda frente al déficit de vivienda señalado para la vigencia a



saber 487.218 familias de estratos 2 y 3 fue de 0.27%, porcentaje este poco significativo frente a la dimensión de la problemática presentada.

Se reitera observación pertinente a la existencia de deficiencias en los registros y reportes de la información de la gestión de la empresa que desdice de la confiabilidad de los sistemas de información, generan incertidumbre frente al resultado real de la gestión, dificultan la identificación de los beneficiarios de la inversión estatal producto de la gestión social de ésta y la contribución de la misma en el cumplimiento de las políticas sociales trazadas por el gobierno distrital dirigidas a lograr bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Normas presuntamente transgredidas:

Resolución N° 036 de 2003 expedida por el Contralor de Bogotá.

Resolución N° 052 de 2001 de rendición de cuenta a la Contraloría Distrital, anexo 17.

Ley 87 de 1983 art 2 literales d), e),g). Artículo 4 literal i).

4.5. DETERIORO OBRAS DE URBANISMO PROYECTO ASOCIATIVO USME

Se evidenciaron deterioros en las obras de urbanismo producto del contrato de obra No. 55 de 2002, por valor de \$1.810.943.111.00, suscrito con el Consorcio Obras Nuevo Usme con el objeto de realizar la construcción de las obras de urbanismo secundario de la primera etapa de ventas de la ciudadela Nuevo Usme y fecha terminación 15 de abril de 2003.

La gerencia del Proyecto en cabeza de la firma Urbanza S.A., en representación del Fideicomiso Ciudadela Metrovivienda Usme suscribe el contrato antes mencionado, con fecha 1 de octubre de 2002

En visita de campo realizada, por este Ente de Control, el día 15 de marzo de 2004 al Proyecto Ciudadela Metrovivienda Usme, se evidenció que las obras ejecutadas presentan deterioro progresivo en los andenes construidos.

El deterioro de las obras se registra en anexo fotográfico, donde se puede verificar el estado de las obras entregadas el 15 de abril de 2003 las cuales ya presentan observaciones de orden técnico conducentes al deterioro progresivo, en especial los andenes en adoquín donde las dilataciones en concreto presentan fracturas transversales (fotos No. 2, 3, 6, 7, 8 y 9); el sardinel ha comenzado a ceder (foto No. 13) ocasionando un deficiente confinamiento del andén que se observa en las juntas del adoquín demasiado abiertas (fotos No. 5, 10 y 19), situación generalizada especialmente en aquellos superlotes que no han sido urbanizados.



Es importante precisar sobre el deterioro que han sufrido los andenes en el superlote No. 12, el cual se está urbanizando, al presentar hundimientos generalizados que ocasionan fracturas de las baldosas en concreto (fotos No. 12, 15, 16 y 17), al igual que el sardinel ha comenzado a ceder (foto No. 13) ocasionando un deficiente confinamiento del andén, deterioro que se acelera por el tránsito vehicular.

Respecto a las vías ejecutadas en esta primera etapa de urbanismo, se evidencio que ha comenzado a presentarse fisuras longitudinales como el caso de la calle 136 Bis sur (foto No. 21), es preciso señalar que en este tramo la sección de vía se redujo, quedando parte de la vía sin recuperar en mal estado, la cual presenta hundimientos generalizados y reparacheos deficientes (foto No. 22).

Es preocupante el estado de los andenes construidos por el CONSORCIO OBRAS NUEVO USME, donde no se evidencia acción alguna del contratista tendiente a solucionar las deficiencias descritas anteriormente y donde Metrovivienda, Fiduciante y miembro de la Junta del Fideicomiso, debe coadyuvar para garantizar los recursos del Distrito Capital invertidos en la Ciudadela Nuevo Usme en términos de eficiencia y eficacia de la inversión realizada así como la calidad y estabilidad de las obras ejecutadas.

En los superlotes No. 13 14 y 19, se observa disposición indebida de escombros (fotos No. 1, 11, 18 y 20) los cuales debieron ser retirados por el contratista a los botaderos autorizados por el DAMA, actividad que se debió verificar por parte del interventor al momento de recibir las obras.

RESPUESTA ENTIDAD

...“El proyecto Nuevo Usme es un proyecto asociativo que se está desarrollando mediante un Fideicomiso constituido con Fiducolombia, en el cual Metrovivienda y la AVP actúan como fideicomitentes. En desarrollo de dicho fideicomiso se contrató una Gerencia de Proyecto, la cual es la encargada directa de la administración del proyecto.

Por lo anterior y siendo además el Patrimonio Autónomo el contratante de las obras, me permito adjuntar la respuesta a la inquietud por ustedes planteada, dada por el Gerente del Proyecto Dr. JUAN ISMAEL BELTRÁN, en la cual se adjuntan copias de la correspondencia cruzada entre la esa gerencia y los contratistas responsables de los deterioros”...

Mediante oficio JIB –225 de mayo 18 de 2004 el gerente del proyecto Dr. Juan Ismael Beltrán realiza los siguientes comentarios:

1. *“La gerencia del proyecto, consciente de que las obras se deben mantener en perfecto estado, ha procedido a solicitar al Consorcio obras Nuevo Usme la reparación de las fisuras presentadas como aparece en la comunicación JIB-194 de febrero 25 de 2004. El Consorcio*



- Obras Nuevo Usme en forma verbal ha manifestado que próximamente iniciará los arreglos a que haya lugar.*
2. *Con respecto a los andenes colindantes con el superlote No. 12 adquirido por Consoluciones U.T., la gerencia del proyecto anexa los siguientes documentos:*
 - *Comunicación de septiembre 15 de 2003 en la cual Consoluciones U.T. se compromete a arreglar los daños causados una vez se haya concluido la construcción de las viviendas.*
 - *Comunicación de la gerencia del proyecto de febrero 24 de 2004 en la cual se solicita procedan al arreglo pactado.*
 - *Comunicación de Consoluciones U.T. de marzo 5 de 2004 en la cual informan que los arreglos se realizarán cuando la obra este construida en su totalidad.*
 3. *En cuanto a la vía de la calle 136 Bis sur, debemos aclarar que la parte que se encuentra sin recuperar, en mal estado y con hundimientos generalizados y reparcheos deficientes no corresponden a un área intervenida por el Fideicomiso, pues se trata de un área colindante de propiedad del Distrito.*
 4. *Sobre los escombros debemos observar que estos han sido producto principalmente de la autoconstrucción y que la gerencia del proyecto esta procediendo a ordenar su retiro."*

ANÁLISIS RESPUESTA.

Una vez evaluada la respuesta aportada por la Entidad, este grupo auditor confirma la observación. Si bien es cierto, la Gerencia del Proyecto adjunta soportes conducentes a corregir, por parte de los responsables, las fallas encontradas en las obras de urbanismo de la Ciudadela Nuevo Usme, es necesario que estos compromisos hagan parte del Plan de Mejoramiento que suscriba Metrovivienda, toda vez que su realización es posterior a la fecha de presentación de este informe de auditoria y su verificación debe darse en el seguimiento al Plan de Mejoramiento.

4.6. DETERIORO OBRAS DE URBANISMO CIUDADELA EL RECREO.

Metrovivienda en desarrollo de sus funciones conforme al Acuerdo No. 15 de 1998 realiza las obras de urbanismo de la Ciudadela El Recreo de Bosa mediante la suscripción de los contratos de obra ST 023 de 2000 con la firma CONALVIAS por un valor final de \$10.110.314.218 con acta de liquidación de septiembre 7 de 2001, el contrato de obra ST 001 de 2001 con la firma CONALVIAS por un valor de \$6.446.234.706 con liquidación el 23 de abril de 2002 y finalmente el contrato de obra ST 060 de 2001 con la firma VIAS Y CONSTRUCCIONES S. A. por un valor de \$5.521.226.877 con acta de liquidación el 23 de abril de 2003, contratos de obra que desarrollaron las tres etapas de urbanismo respectivamente, por un valor total de \$21.161.590.281.

La Contraloría de Bogotá con ocasión de las auditorias practicadas con base en la rendición de la cuenta anual presentada por Metrovivienda para las vigencias 2001 Y 2002 ha establecido el deterioro de las obras de urbanismo realizadas mediante los contratos descritos anteriormente, las respectivas observaciones han sido



comunicadas en su oportunidad a la Entidad, sin que se evidencien acciones concretas que permitan subsanar las fallas de las obras ejecutadas y por el contrario su deterioro continúa.

Como resultado de la evaluación de la cuenta 2003 la Contraloría de Bogotá, en visita técnica realizada entre el 7 y el 14 de mayo de 2004, a las obras de urbanismo de la Ciudadela El Recreo Bosa encontró que los daños persisten sin que se hayan adelantado las reparaciones del caso por parte de los responsables y sin que se hayan hecho efectivas las pólizas de estabilidad por los daños generalizados en andenes de adoquín y en la cicloruta, que se describen a continuación:

Pérdida de adoquín

Hundimientos adoquín en concreto y arcilla

Dilatación y juntas demasiado abiertas del adoquín

Hundimiento de losetas prefabricadas

Fisuras longitudinales de la cicloruta

Si bien es cierto, Metrovivienda realizó la entrega de las obras a las diferentes Entidades Distritales, en especial al IDU responsable del mantenimiento de las mismas esta situación no la exime, en su calidad de contratante, de la responsabilidad frente a la eficiencia y eficacia de la inversión realizada así como de la calidad y estabilidad de las obras ejecutadas.

Analizados todos los antecedentes anteriormente enunciados, teniendo en cuenta la severidad de los daños encontrados durante la visita efectuada al sitio de las obras por este Organismo de Control y tomando como sustento técnico probatorio el concepto técnico rendido por la Universidad Nacional de Colombia, para los contratos ST 023 de 2000 y ST 001 de 2001, así como la información suministrada tanto por Metrovivienda como por el IDU, el grupo auditor comunica a la entidad mediante oficio 31100 – 082 el 20 de mayo de 2004 que las fallas existentes y el progreso de las mismas no garantizan la estabilidad de las obras, generándose con ello un presunto detrimento por deterioro de las obras en cuantía de OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$89.375.721) a precios origen de los contratos, que indexados con los índices CAMACOL a enero de 2004, actualiza el valor a la suma de CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$101.851.879.63), valor estimado del posible detrimento correspondiente al cálculo aproximado de los fallos existentes a la fecha.

Para el caso del contrato 060-01, la cuantificación del daño se sujeta únicamente al cálculo de las áreas señaladas con daños sin que se tenga hasta ahora un



concepto claro de la patología y causa de las mismas por cuanto durante el proceso auditor no se encontraba disponible el concepto técnico, que para el efecto rendirá la Universidad Nacional de Colombia y que se constituye en material probatorio que sustenta este hallazgo.

Es importante advertir que de no invertirse oportunamente en la reparación de los daños y adoptar los mecanismos de solución a las causas generadoras de los mismos así como efectuar el mantenimiento de las zonas de urbanismo, el detrimento que en el futuro se configure podrá ser mucho mayor al estimado hasta ahora por este Organismo de Control, si se tiene en cuenta que solo en instalación y suministro de adoquín y losetas prefabricas de 40X40 se invirtió un total de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON 63 CENTAVOS (1,897,628,543.63)

RESPUESTA ENTIDAD

....."Con relación a su comunicación No. 31110-082 de mayo 20 del presente, nos permitimos comentar a ustedes lo siguiente:

- 1) *Metrovivienda una vez construidas las obras de urbanismo de los proyectos, procede como corresponde, a la entrega de las mismas a las diferentes Entidades Distritales puesto que las obras pasan a ser propiedad de ellas y por consiguiente son las encargadas de velar por su conservación, reparación y mantenimiento.*
- 2) *Con la entrega de las obras a satisfacción, Metrovivienda hace entrega a las diferentes Entidades Distritales de las pólizas de estabilidad de las obras, puesto que los beneficiarios de estas pólizas de estabilidad son precisamente esas entidades.*
- 3) *Adjunto a la presente, anexamos cuadro en el que se aprecian para cada uno de los contratos por ustedes requeridos, las pólizas de estabilidad que amparan las obras de vías locales y peatonales construidas en las tres etapas de la Ciudadela El Recreo.*
- 4) *Metrovivienda, consciente de que como entidad contratante de las obras debe adelantar las gestiones para que en los casos que así se requiera, se tomen las medidas para la reparación y mantenimiento, ha cursado comunicaciones al IDU en mayo 29 de 2.002, octubre 16 de 2.002, julio 10 de 2.003, 24 de noviembre de 2.003 y enero 27 de 2.003 informando el estado de los peatonales para que se tomaran las medidas pertinentes, puesto que éstas áreas ya habían sido entregadas a esa entidad.*
- 5) *Como resultado de las comunicaciones anteriores el IDU solicitó a la Universidad Nacional un concepto técnico y un seguimiento a las pólizas de estabilidad y calidad de los contratos ST-023-00 y ST-001-01.*
- 6) *La Universidad Nacional luego de visitas a terreno efectuadas en febrero 13 de 2.003 y junio 20 de 2.003, esta última conjunta con el contratista, presentó informe técnico al IDU en noviembre 24 de 2.003, con base en el cual el IDU solicitó a la Universidad Nacional requerir a los responsables por los daños presentados.*
- 7) *En mayo 7 del presente, se recibió, copia de comunicación enviada por la Universidad Nacional al IDU en la cual solicitan, actualizar los daños y proceder con la aplicación de la póliza "habida cuenta que el Contratista en varias oportunidades a manifestado no reparar".*
- 8) *En razón de los puntos anteriores y Agostada, sin éxito, la etapa de concertación directa con el contratista, para efecto de que se reconstruyera los peatonales deteriorados, la subgerencia*



técnica se encuentra coordinando con el Departamento Administrativo del Espacio Pública, para que, conjuntamente, se declare el siniestro correspondiente, con el objeto de recuperar el valor del costo de la obra.

Cabe recordar que desde el punto de legal, en el contrato de seguro, aparecen como asegurados tanto Metrovivienda como el Departamento Administrativo del Espacio Público y como beneficiario del mismo, el Departamento Administrativo señalado.

No obstante, con miras a detener el deterioro de los peatonales y de proporcionar a los habitantes del sector un espacio público transitable, se estudia la posibilidad de que, simultáneamente, con la reclamación, Metrovivienda, adelante con sus recursos la recuperación de los peatonales, mientras se tramita la declaratoria del siniestro y la respectiva reclamación ante la Aseguradora; una vez obtenida, los recursos que se obtengan ingresarían a las arcas de Metrovivienda, como recuperación de las inversiones efectuadas”.....

ANÁLISIS RESPUESTA

Este grupo auditor considera que si bien es cierto Metrovivienda realizó la entrega de las obras a las diferentes Entidades Distritales, en especial al IDU responsable del mantenimiento de las mismas, esta situación no la exime, en su calidad de contratante, de la responsabilidad frente a la eficiencia y eficacia de la inversión realizada así como la calidad y estabilidad de las obras ejecutadas.

También es importante precisar que la Contraloría de Bogotá mediante el seguimiento a las obras de urbanismo de la Ciudadela El Recreo ha establecido el deterioro progresivo de las obras de urbanismo realizadas mediante los contratos descritos anteriormente, observaciones que han sido comunicadas en su oportunidad a la Entidad, sin que se evidencien acciones concretas que permitan subsanar las fallas de las obras ejecutadas comprobándose por el contrario que el deterioro continúa.

La severidad de los daños encontrados permiten precisar que las fallas existentes así como el progreso de las mismas no garantizan la estabilidad de las obras y de acuerdo al concepto técnico probatorio rendido por la Universidad Nacional de Colombia, para los contratos ST 023 de 2000 y ST 001 de 2001 en virtud del convenio 067/02, celebrado entre el IDU y la Universidad Nacional que tiene como objeto el “seguimiento Técnico, Administrativo, Legal y de Seguros en la Aplicación de Garantías de Estabilidad y Calidad a las Obras Contratadas por el IDU y las cedidas por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Capital, con Póliza de Garantía Vigentes y Emitir Conceptos Técnicos sobre los proyectos que sean Competencia del IDU cuando la entidad lo solicite”, en donde se determinan las causas de los daños, permite concluir que se confirma el presunto hallazgo fiscal con incidencia disciplinaria en cuantía de CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$101.851.879.63), como valor



aproximado al momento de la valoración de los daños por parte de este Ente de Control.

Las fallas encontradas en las obras de urbanismo de la Ciudadela El Recreo de Bosa, se relacionan mediante registro fotográfico obtenido al momento de la inspección técnica, correspondientes a las tres etapas de desarrollo de la Ciudadela, las cuales fueron ejecutadas por la firma CONALVIAS para la primera etapa (fotos 8 a 13) y segunda etapa (fotos 6 y 7) y la firma VIAS Y CONSTRUCCIONES para la tercera etapa (fotos 1 a 5).



ANEXOS

ANEXO No. 1**CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS**

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACIÓN
ADMINISTRATIVOS	15		4.2.5., 4.3.2 a 4.3.12, 4.4.1, 4.4.2. y 4.5.
FISCALES	4	\$124.770.623.63	4.2.1.(Subsanado) ,4.2.2.(2), 4.3.1. y 4.6.
DISCIPLINARIOS	14		4.2.1., 4.2.2.(2), 4.2.3. (7), 4.2.4 y 4.2.6., 4.3.1 y 4.6.
PENALES	N.A.		