



República de Colombia

Contraloría de Bogotá, D. C.

**DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE
SUBDIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN**

Grupo de Auditoria:
Metrovivienda

PAPALES DE TRABAJO

(P.A.S. 2001 FASE 1)

A/C ARCHIVO CORRIENTE-FASE DE INFORME

Entidad: METROVIVIENDA

Período: Enero 01 a Diciembre 31 de 2001

AC14 Informe Final

TOMO

2 de 2

Folios 1 a 85

Bogotá, D.C. Mayo de 2002

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

METROVIVIENDA

VIGENCIA AUDITADA 2001

DIRECCIÓN TÉCNICA SECTOR INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

MAYO DE 2002

AUDITORIA INTEGRAL A METROVIVIENDA

**CONTRALOR DE BOGOTÁ
JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE**

**CONTRALOR AUXILIAR
LUIS FERNANDO CUBILLOS NEIRA**

**DIRECTOR INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE
JUAN FERNANDO GÓNGORA ARCINIEGAS**

**SUBDIRECTOR DE FISCALIZACIÓN
ALBERTO MARTÍNEZ MORALES**

**SUBDIRECTOR DE ANÁLISIS SECTORIAL
EDNA PIEDAD CUBILLOS CAICEDO**

**ASESOR JURÍDICO
LUZ ÁNGELA RAMÍREZ SALGADO**

**RESPONSABLE SUBSECTORIAL
AUGUSTO ALFONSO OVALLE RODRÍGUEZ**

Equipo de Auditoría:

Líder LUIS FERNANDO BERDUGO MONTILLA

**Auditores SORAYA CONSTANZA CONTRERAS de B.
 DAGOBERTO CORREA PIL
 LUIS ERNESTO AMEZQUITA CELY**

CONTENIDO

Página

INTRODUCCIÓN

1.	ANÁLISIS SECTORIAL	2
2.	HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO	9
3	DICTAMEN INTEGRAL	18
4.	RESULTADOS DE LA AUDITORIA.	35
4.1.	Evaluación al Sistema de Control Interno	35
4.1.1.	Seguimiento a la Evaluación preliminar del Sistema de Control Interno	35
4.1.2.	Evaluación final al Sistema de Control Interno	36
4.2	Líneas de Auditoria	38
4.2.1.	Contratación	38
4.2.2.	Presupuesto	54
4.2.3.	Estados Contables	55
4.2.4.	Plan de Desarrollo	57
4.2.5.	Balance Socia	59
4.2.6.	Punto de Control Ciudadela El Recreo Metrovivienda Bosa	61

ANEXOS

- Anexo N°1 Comparativo de metas**
- Anexo N°2 Cuadro de hallazgos detectados y comunicados**
- Anexo N°3 Encuesta de satisfacción**
- Anexo N°4 Estados contables**



INTRODUCCIÓN

La Contraloría de Bogotá; en desarrollo de su función constitucional y legal que le confieren los Artículos 267 y 272 de la Constitución Política de Colombia, la ley 42 de 1993, el Decreto 1421 de 1993 – Estatuto Orgánico de Bogotá, el Manual de Fiscalización para Bogotá expedido mediante Resolución 054 de 2001; en cumplimiento del Plan de Auditoría Distrital PAD 2001, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral “Modalidad Regular” a METROVIVIENDA, para la Vigencia Fiscal 2001.

La auditoría se centró en la evaluación de las líneas básicas establecidas en la fase de planeación del proceso auditor y contenidas en el Plan de Auditoría Sectorial - PAS, donde se determinó la importancia y riesgos asociados a los procesos y actividades ejecutadas por METROVIVIENDA que son:

- Contratación.
- Presupuesto.
- Estados Contables.
- Plan De Desarrollo.
- Gestión y Resultados.

Así mismo se incluyó evaluación a los niveles de satisfacción de los usuarios de las viviendas que habían sido entregadas a diciembre 31 de 2001 y calidad de las obras de urbanismo del proyecto, como:

- Punto de Control Ciudadela El Recreo Metrovivienda – Bosa.

Con base en las pruebas de auditoría practicadas se detectaron hallazgos (Ver numeral 4.2.) que fueron comunicados a Metrovivienda dentro del proceso auditor y en el borrador del informe, con el objeto que la entidad conteste bien sea para aclarar, desvirtuar o aceptar los hallazgos y generar planes de mejoramiento que contribuyan a la realización de una gestión más eficiente y eficaz. Las respuestas fueron analizadas, valoradas e incluidos, en el informe, los hallazgos cuando se consideraron pertinentes y validos.

Dada la importancia estratégica que tiene Metrovivienda para el sector vivienda, en especial para las familias de escasos recursos y en general para la ciudad, la Contraloría de Bogotá espera que este informe contribuya a su 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.



Contraloría de Bogotá, D. C.

1. ANÁLISIS SECTORIAL

Existe consenso en considerar que uno de los problemas más serios que enfrenta la población en nuestras grandes ciudades es la vivienda. Los antecedentes de planificación del Subsector vivienda en Colombia se remontan al año 1932 con la creación del Banco Central Hipotecario, no obstante sus políticas no tuvieron los resultados esperados y fue perdiendo vitalidad hasta su extinción.

En 1939, se crea el Instituto de Crédito Territorial entidad a la cual se le asigna la atención de la vivienda rural y posteriormente en 1942, vuelve a tomar iniciativa la vivienda urbana y se convierte en una entidad promotora de grandes desarrollos de vivienda, pero su desarticulación la fue convirtiendo en inoperante en la solución de la problemática del Subsector.

En la última década el desarrollo del sector de la vivienda social ha girado en torno a la política de subsidio, que surgió con la transformación del ICT en INURBE, como Organismo Eje del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social¹. A partir de este momento el Estado se propone implementar la entrega de subsidios individualizados para la adquisición de la vivienda o colectivos para la realización de programas asociativos que demuestren la tenencia de un lote de terreno y una capacidad de un ahorro programado como parte de la cuota inicial en la financiación de la vivienda.

Los programas de vivienda subsidiada favorecen a las familias cuyos ingresos no superan los dos y cuatro salarios mínimos mensuales y se ha venido desarrollando con la participación del sistema de corporaciones de ahorro y vivienda, mediante la modalidad de lo que se llamó el UPAC- SOCIAL (hoy UVR) y mediante la captación y canalización de los recursos de las Cajas de Compensación Familiar y la Asociaciones de vivienda cuya constitución estimuló el Gobierno Nacional por un largo período de la década como parte de la implementación de la política.

Metrovivienda y su entorno

Bogotá tiene hoy tiene 6.712.247 habitantes² sin incluir la población flotante, el impacto demográfico generado por los flujos migratorios³, producto de fenómenos como el desempleo y la violencia se traduce en altas tasas de densidad, aglomeración de las personas sobre el espacio lo que ha desbordado la capacidad de gestión por parte de las instituciones para solucionar problemas de vivienda. La

¹ Acuerdo 7 de 2001 por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda aplicables al mejoramiento de vivienda de interés social, acuerdo 17/2000 aplicable a hogares víctimas de la violencia, acuerdo 18/2000 aplicable a hogares ubicados en zonas de desastre o calamidad pública.

² DANE, estadísticas año 2002.

³ Es así como entre los años 1988 y 1993 ingresaron a Bogotá 657.000 personas mayores.



Contraloría de Bogotá, D. C.

ciudad tiene influencia directa de 17 municipios⁴, en los cuales viven aproximadamente, 750.000 personas de las cuales 300.000 habitan en Soacha; Tocancipá y Gachancipá son municipios que no colindan con Bogotá, pero tienen una fuerte interacción.

En el año 1999, el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad, correspondía a una situación de 1.48 hogares por vivienda, aspecto sobre el cual el POT fijó como meta reducir este índice a 1.37 hogares por vivienda, conllevando a la construcción de 500.000 viviendas en los próximos diez años⁵. De otra parte los estudios muestran que Bogotá tendrá en los próximos diez años 1.800.000 habitantes más de los que tienen actualmente, esto quiere decir que en promedio cada año la población de la ciudad aumentará en 180.000 habitantes.

Este crecimiento de la población demanda vivienda, infraestructura de servicios y un adecuado proceso de planificación, sin embargo, durante muchos años las normas de urbanización y de uso del suelo fueron casuísticas, heterogéneas, poco transparentes y sin un criterio de ordenamiento que racionalizara las decisiones de los agentes privados.

Los antecedentes del subsector vivienda tienen relación directa con el crecimiento de la ciudad en los últimos años, que han superado los procesos de planificación en esta materia más aún si se tiene en cuenta que por razones históricas nuestra ciudad no ha contado con importantes extensiones de terreno para planificar a partir de ser propietario, siendo una de las decisiones estratégicas más importante en Políticas Públicas de las últimas tres administraciones, pasar el Distrito de ser constructor y oferente de vivienda a crear condiciones para ofrecer el suelo a la vivienda de interés social, VIS, teniendo en cuenta que la ciudad es de clase media y media baja y está fundada en los estratos 2 y 3 con el 70%.

La ciudad creció cerca de 3.206,37 hectáreas entre 1987 y 1988, a un promedio de 289,6 hectáreas anuales, descontando la segunda pista del aeropuerto y la zona franca. De este crecimiento, 1.413,5 hectáreas (44%), correspondieron a desarrollos clandestinos; esta forma de urbanización se localizó en las localidades de Usme, Bosa, Ciudad Bolívar y Kennedy. En estas cuatro localidades se concentraron 955,60 hectáreas, equivalentes a algo más de las dos terceras partes de la clandestinidad de la ciudad (67,60%).

Con la administración del Dr. Jaime Castro y estando vigente el Acuerdo 6 de 1990, se incorporan los lotes aledaños al río Bogotá iniciando así el proceso de transformación mediante la celebración de convenios con urbanizadores privados para desarrollar el proyecto de vivienda localizado en la Localidad de Kennedy

⁴ Zipaquirá, Tabio, Cajicá, Chía, Tenjo, Cota, Funza, Madrid, Mosquera, Bojacá, Facatativá, Soacha, Sibate, La Calera, Sopó, Tocancipá, Gachancipá

⁵ POT. Una oportunidad para Bogotá, D.C. Documento Resumen



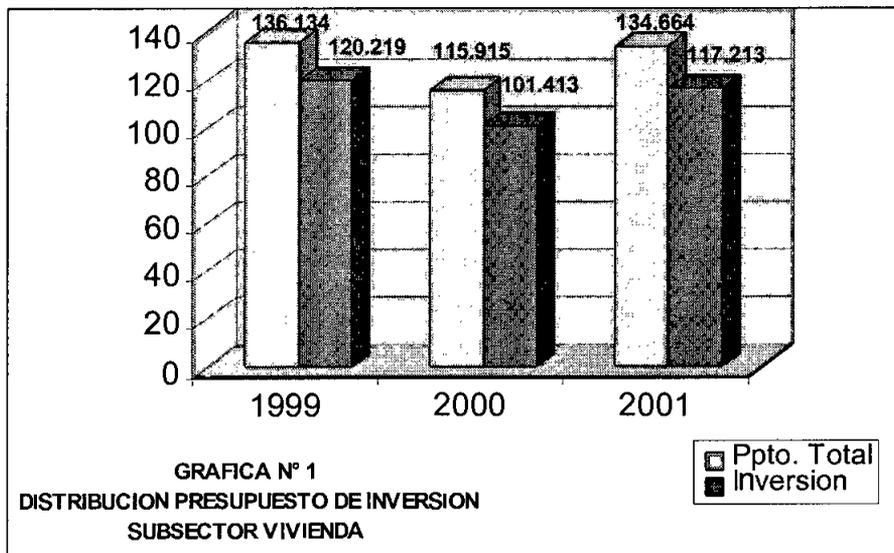
Contraloría de Bogotá, D. C.

denominado Tintal Central, con 750 hectáreas y en el cual se dio solución de vivienda a 190.000 personas aproximadamente. El modelo de cooperación entre el Distrito y los urbanizadores privados, continuo durante las administraciones de Mockus y Peñalosa.

Para enfatizar esta gestión, el POT fijó como prioridad aumentar sustancialmente la oferta de vivienda para los estratos más pobres y acabar con la producción de vivienda ilegal; para reducir en corto plazo los procesos informales de ocupación consideró establecer un mínimo del 20% del suelo de expansión en el norte y del 50% en el sur y el occidente, para la construcción de vivienda de interés social, logrando avances en el sur occidente, con la labor de Metrovivienda a través de la adecuación de los terrenos adquiridos en Bosa y Usme, en el norte no se ha llevado a cabo ninguna gestión en virtud de inconvenientes que se han suscitado con la CAR, por aspectos ambientales.

Las inversiones registradas por el Distrito para atender los programas de vivienda han evolucionado de la siguiente manera: en el año 1999 para el subsector vivienda le fueron asignados \$136.134 millones de los cuales \$120.219 millones correspondieron a inversión.

En el año 2000 se desarrolló mediante la prioridad de urbanismo y servicios enfocado a la renovación urbana y el crecimiento planificado con el instrumento de Banco de Tierras con un presupuesto de \$115.915 millones de los cuales \$101.413 millones correspondieron a inversión. En el año 2001 le fueron asignados \$134.664 millones de los cuales \$117.212.8 millones fueron destinados a inversión. (Gráfica No 1)



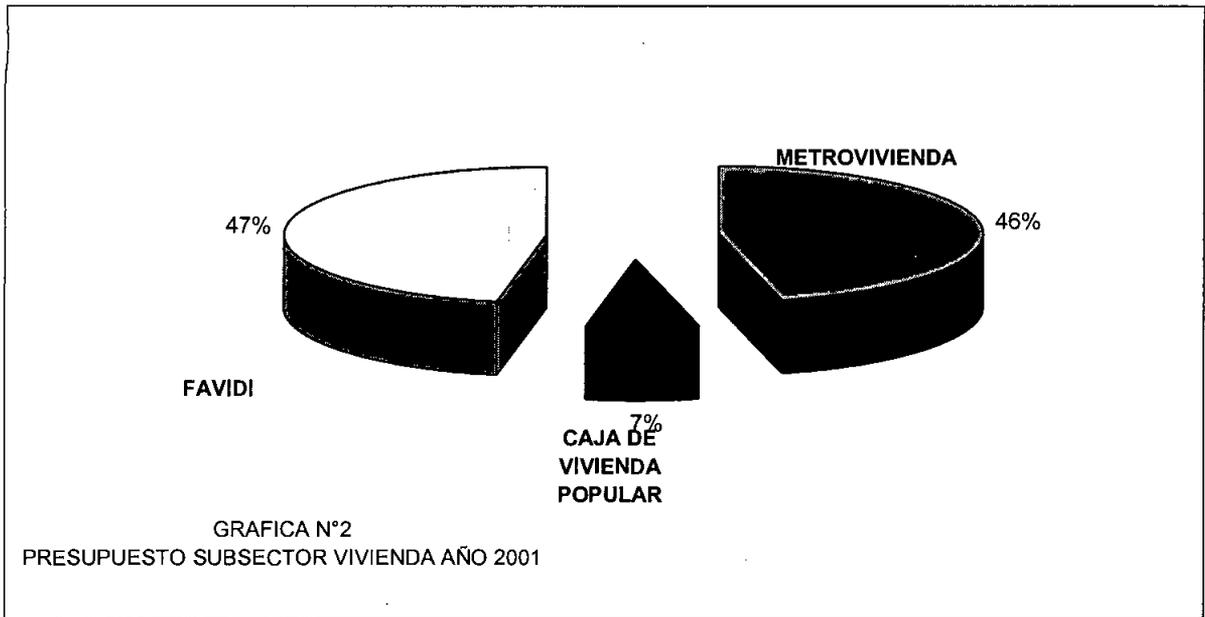
Fuente: Cuentas año 2001 presentadas por las entidades del Subsector vivienda. Elaboró: Contraloría de Bogotá, D.C., Dirección de Infraestructura y Transporte, SAS.

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

Las entidades distritales encargadas de ejecutar acciones que ofrecen soluciones relacionadas con vivienda en Bogotá son: Metrovivienda, Caja de Vivienda Popular y Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital "FAVIDI". Para la vigencia 2001 las asignaciones presupuétales fueron las siguientes: FAVIDI, entidad a la cual se le asignó el presupuesto más alto \$ 63.690 millones, seguida por Metrovivienda con \$ 61.988 millones y Caja de la Vivienda Popular \$8.986 millones (Gráfica No. 2).



Fuente: Cuentas año 2001 presentadas por las entidades del Subsector vivienda
Elaboró: Contraloría de Bogotá, D.C., Dirección de Infraestructura y Transporte, SAS.

Metrovivienda es una entidad estratégica y de gran importancia en el Distrito, por estar vinculada la vivienda como factor social de bienestar, es por esto que tiene el mayor peso en cuanto a presupuesto de inversión (49.5%) en el subsector.

Con la administración Peñalosa se crea Metrovivienda y a partir del año 2000 con un presupuesto de \$42.203 millones de los cuales \$39.145 millones correspondieron a inversión se inicia el proyecto de banca de tierras; para el año 2001 se asignaron \$61.988 millones de los cuales \$24.221 millones se destinaron a inversión especialmente para los proyectos: "Compra de tierras", "Habilitación de superlotes" y "Desarrollo de Proyectos Urbanísticos", presentando una baja ejecución en cuanto a giros del 40% del 15% y del 0.01% respectivamente.

En relación con el Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, la Entidad se encuentra ejecutando tres proyectos: Ciudadela El Recreo Metrovivienda, Ciudadela El Porvenir- Bosa y Ciudadela Metrovivienda Nuevo Usme.

Frente al primer proyecto, es preciso señalar que el precio de venta de los superlotes vendidos, no cubre los costos en los cuales incurrió la Entidad para la

"Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá..."



Contraloría de Bogotá, D. C.

consecución y habilitación. Para el proyecto, Ciudadela El Porvenir- Bosa, algunos de los predios que lo conforman presentan problemas de titularidad y en relación con Ciudadela Metrovivienda Nuevo Usme, cabe señalar que es el único proyecto que se está desarrollando a través de un convenio asociativo, con un patrimonio autónomo, recursos manejados mediante un contrato de fiducia suscrito con Fiducolombia; la gestión en este proyecto es baja frente a las metas propuestas.

Importancia de Metrovivienda para la ciudad y el país

En un escenario activo¹² de inversión del POT, específicamente para el período 2001-2004 se proyectan recursos para programas de vivienda por \$412.596 millones¹³, estos valores representan el 8.9% del total de los recursos de inversión estimados para este período. Los programas estructurantes definieron como meta aumentar la oferta de suelo urbano en 545 hectáreas en Bogotá y la región.

Hoy Bogotá tiene copado el territorio correspondiente al área urbana. Si se tiene en cuenta que la línea o perímetro urbano está demarcada por la ronda del río Bogotá debe existir conciencia y voluntad sobre como ver y asimilar el concepto de región.

El área Metropolitana o área de influencia de Bogotá está relacionada con la manera como interactúa la ciudad con los municipios vecinos, sin embargo no existe legislación que la defina como tal. La dinámica de la realidad económica de la ciudad trasciende las divisiones territoriales y ningún municipio puede estar planificando su territorio sin tener en cuenta lo que están haciendo sus vecinos, más aún si se tiene en cuenta que las metrópolis empiezan a conurbar¹⁴ los municipios que las circundan.

Para el caso de Bogotá, la estructura urbana de la región presenta algunos elementos que se encuentran en proceso de consolidación, el núcleo central constituido por Bogotá D.C., dos centros regionales en los bordes norte y occidental de la sabana: Facatativá y Zipaquirá; tres conurbaciones: la zona conurbada de Soacha, la conurbación suburbana del norte, constituida por Chía, Cajicá y Cota; la conurbación urbana de Occidente, conformada por Funza, Mosquera y Madrid.

Solo si se logra acoger el concepto de área Metropolitana, despolarizando la ciudad, brindando a la gente de los municipios vecinos, vivienda, trabajo, servicios, estudio, salud etc. con la misma calidad de aquellos que se brindan en la gran

¹² Ver "financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial". Decreto 619/2000

¹³ A pesos de 1.999.

¹⁴ Conurbación: Proceso urbano de unión geográfica de dos o más ciudades, ocurre por el crecimiento de una sola ciudad hasta alcanzar físicamente a otras o bien por el crecimiento de dos o más núcleos urbanos hasta que se alcanzan entre sí.

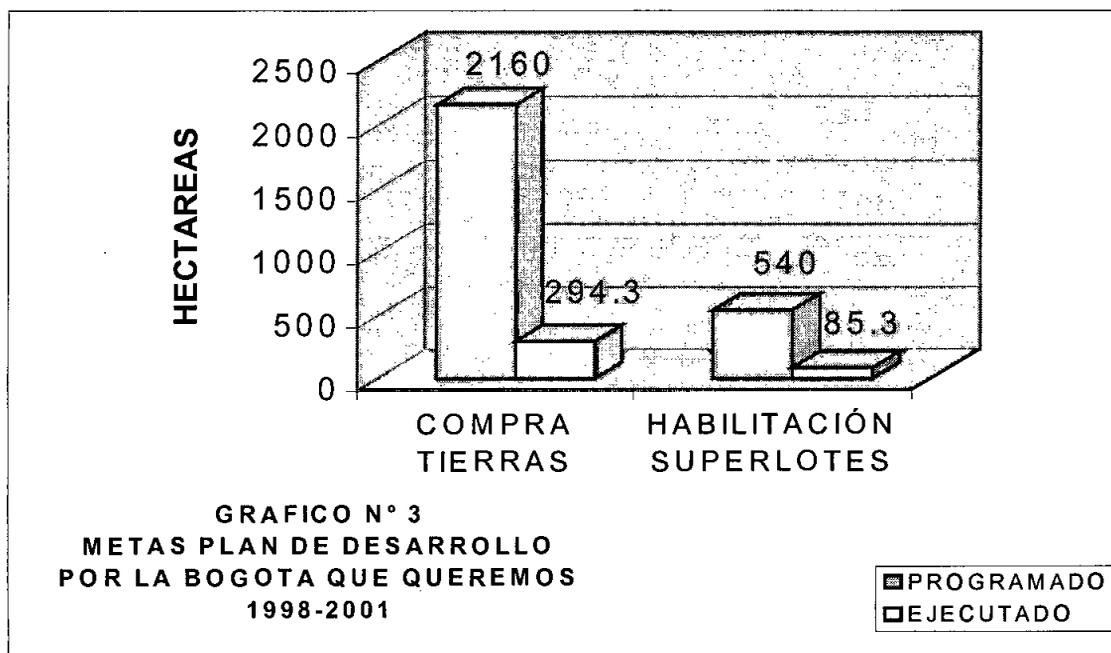


Contraloría de Bogotá, D. C.

ciudad, permitiría que la problemática de la vivienda en Bogotá tomara otro rumbo, pero para llevar a cabo este proyecto se necesita voluntad política tanto del Gobierno del Distrito como del Gobierno Nacional.

Con la gestión de Metrovivienda se pretende adquirir suficientes extensiones de tierra para regular el mercado y ordenar la expansión, pero quizás ya sea tarde, porque de una parte, en los últimos años empresas urbanizadoras fueron adquiriendo los terrenos sobre los cuales se realizaría la expansión, y de otra parte dicha gestión también se vio afectada por la falta de los recursos que se habían previsto teniendo como fuente de financiamiento del Plan de Desarrollo la venta de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá.

Bajo este esquema el modelo competitivo de Metrovivienda, no sería viable a largo plazo, si se tiene en cuenta que además de lo anterior, las tierras son escasas en el área urbana, por lo tanto hay pocas posibilidades de expansión dentro del perímetro actual, es así como las expectativas que se tenían con relación a la compra de tierras y con la habilitación de superlotes, proyectos del Plan de Desarrollo 1998-2001, se vieron frustradas toda vez que se pretendía comprar 2.160 hectáreas y solo se logró adquirir 294.3 hectáreas equivalente al 13.6%; así mismo, se habilitaron 85.13 hectáreas frente a las 540 que se habían programado, esto es el 15.8%. (Gráfica No. 3).



Fuente: Acuerdo No. 6 de 1.998. Plan de Desarrollo económico, social y de obras públicas para Santa Fe de Bogotá D.C. 1.998- 2001. Y cuenta año 2001 presentada por Metrovivienda. Elaboró: Contraloría de Bogotá, D.C., Dirección de Infraestructura y Transporte, SAS.

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

La gestión de la Entidad también se ha visto afectada por otros factores como: problemas con la titularidad de algunos predios, la caída del ingreso mensual promedio de las familias pertenecientes a los estratos 2 y 3 el cual alcanza tan solo los (U\$300) sin embargo, la oferta actual de VIS está entre los U\$ 13.000 y U\$ 16.000, el crédito hipotecario costoso debido a que la tasa nominal es alta (19% efectiva anual para VIS), población potencialmente beneficiada con ingresos provenientes del sector informal dificultando el acceso al crédito, así como, la reducción considerable del presupuesto para la última vigencia y el desarrollo de asentamientos por fuera del perímetro urbano de la ciudad.



2. HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO.

METROVIVIENDA fue creada como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, reglamentada mediante el acuerdo 15 del 28 de Diciembre de 1998, con la misión de urbanizar tierra para promover proyectos integrales de vivienda que aseguren una forma de vida digna y económica para las comunidades de bajos recursos.

La estrategia Pública está dirigida a favor de los grupos de menores ingresos de tal forma que mediante la habilitación de terrenos con redes de servicios públicos se potencie la construcción de vivienda. Esta acción tiene una importancia adicional y es que la ampliación de la oferta reduce el precio y combate los fenómenos especulativos.

El esquema de gestión de Metrovivienda se está desarrollando mediante los denominados, por Metrovivienda, proyectos de primera generación o proyectos de ejecución directa y proyectos de segunda generación o asociativos.

En el primer caso la empresa compra directamente los terrenos mediante proceso de Selección, en la ciudad, de grandes zonas que están sin urbanizar y sirven para desarrollar macroproyectos o ciudadelas. Realiza y ejecuta los diseños urbanísticos, incluyendo en el diseño zonas para parques, colegios, comercio, centros de salud, etc. El área útil de estos terrenos, una vez habilitados, es promocionada a través de la oferta de superlotes, a constructores quienes desarrollan y ofrecen sus proyectos habitacionales conforme a las condiciones establecidas en el Pliego para Oferentes.

En el segundo caso la empresa se asocia con un tercero, se establecen cuotas de participación, se constituye un patrimonio autónomo que garantice la sostenibilidad y ejecución del proyecto y a través de mecanismos como el de fiducias mercantiles se manejan los recursos, se urbaniza, se promociona y se vende.

En relación con el Acuerdo 15 de 1998 el desarrollo del objeto social de Metrovivienda está encaminado a:

- Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda de Interés Social.
- Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, respecto de inmuebles destinados en particular para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social Prioritaria.



Contraloría de Bogotá, D. C.

- Promover la organización comunitaria de familias de bajos ingresos para facilitar su acceso al suelo destinado a la Vivienda de Interés Social Prioritaria.

Durante la etapa de comercialización del proyecto, el comprador recibe información y asesoría de Metrovivienda para utilizar y acceder a los subsidios de vivienda que ofrece INURBE y, en la mayoría de los casos, se canalizan a través de las Cajas de Compensación.

Los contratos de venta de terrenos establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los constructores. Como condiciones obligatorias establecen precio máximo de las viviendas, condiciones arquitectónicas mínimas y plazo máximo de construcción.

La empresa cuenta con los siguientes tres proyectos urbanísticos:

- Ciudadela El Recreo Metrovivienda - Bosa.
- Ciudadela El Porvenir - Bosa.
- Ciudadela Metrovivienda Usme - Usme.

El primer proyecto urbanístico fue la Ciudadela El Recreo Metrovivienda en Bosa que se inició en el mes de mayo de 1999, paralelo a la compra de los 18 predios. En el segundo semestre del mismo año se adelantaron los diseños urbanísticos y las principales obras de Infraestructura que lo conforman. La venta del primer superlote se perfeccionó, para este proyecto, el 21 de febrero de 2001 y la entrega de las primeras viviendas por parte del constructor se llevo a cabo el 18 de Julio de 2001.

El segundo proyecto es la Ciudadela el Porvenir - Bosa, corresponde al de mayor magnitud por el área que comprende y su impacto social, debido a que la zona intervenida corresponde a uno de los mayores frentes de urbanización informal de Bogotá caracterizado por grandes carencias urbanas.

El tercer proyecto corresponde a la Ciudadela Metrovivienda - Usme y se adelanta bajo la modalidad de Asociación con propietarios de terrenos quienes los trasladan a un patrimonio autónomo, administrado por una Fiduciaria, en el cual Metrovivienda aporta recursos equivalentes al 52%. Los excedentes reportados en la venta se reparten entre los participantes en proporción a los aportes.

Durante la vigencia fiscal del 2001 Metrovivienda participo, entre otros, en los siguientes eventos de la construcción:

- Feria Internacional Bauma, Alemania - 2 al 8 de Abril de 2001.
- Asamblea de Afiliados a Camacol -24 de Mayo de 2001.

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

- Congreso de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Cartagena – 23 al 25 de Septiembre de 2001.
- Feria Expoconstrucción y Expodiseño 2001, Corferias, Bogotá – 23 al 28 de Octubre de 2001.

Mediante la expedición del Decreto Distrital 1148 de diciembre de 2000, el Alcalde Mayor liquidó el presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones del Distrito Capital, para el año de 2001, donde le apropió a Metrovivienda un presupuesto por \$84.500 millones de pesos.

El Gerente General de la entidad expidió la Resolución 04 de enero 10 de 2001 modificando la Resolución 090 de 2000, para liquidar el presupuesto de ingresos y gastos correspondiente a la vigencia fiscal de 2001 en cuantía de 143.065 millones de pesos, donde se incorporan todos los recursos de la entidad provenientes de Ingresos corrientes e Ingresos de Capital.

CUADRO N° 1 PRESUPUESTO INICIAL AÑO 2001

Millones de \$

INGRESOS		
1. Disponibilidad Inicial		4.853
2. Ingresos Corrientes		9.108
- Venta de Bienes	9.081	
- Otros Ingresos corrientes	27	
3. Ingresos de Capital		129.104
- Transferencias Admón. Central año 2000	30.000	
- Transferencias Admón. Central año 2001	84.500	
- Rendimientos Financieros	100	
- Otros Ingresos de Capital	14.504	
Total Ingresos		143.065
GASTOS		
1. Funcionamiento		3.944
1.1 Servicios personales	1.753	
1.2 Gastos Generales	1.164	
1.3 Aportes Patronales	527	
1.4 Cuentas por Pagar	500	
2. Inversión		139.121
- Por la Bogotá que Queremos	109.621	
- Cuentas por Pagar	29.500	
Total Gastos		143.065

Fuente. Resolución 04 de enero 10 de 2001-Gerencia Metrovivienda



Contraloría de Bogotá, D. C.

De los Recursos Inicialmente asignados por \$143.065, en el transcurso de la vigencia fiscal de 2001, a Metrovivienda le redujeron el presupuesto en cuantía de \$81.077 millones, para conformar un presupuesto definitivo por \$61.988 millones de pesos.

CUADRO N° 2 MODIFICACIONES PRESUPUESTALES AÑO 2001

Millones de \$		
DETALLE	Valor	Ppto Inicial
Presupuesto inicial		143.065
Resolución 031 junio 11- CONFIS	6.077	
Decreto Distrital 953 diciembre 31	75.000	
Total reducción presupuestal		(81.077)
Total presupuesto		61.988
Suspensión de recursos		(11.096)
Presupuesto definitivo		50.892

Fuente. Actos Administrativos de Ajuste al Presupuesto expedidos por el CONFIS y el Alcalde Mayor del D.C.

De los \$61.988 millones que conformaron el Presupuesto Total de la entidad, el Gerente General en cumplimiento del Artículo 24 del Decreto Distrital 1138 de 2000, por el cual se reglamenta el proceso presupuestal de las Empresas y Entidades Descentralizadas, suspende recursos en cuantía de \$11.096 millones, para establecer un presupuesto definitivo de \$50.892 millones.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

La entidad inició la vigencia 2001, incluyendo en su presupuesto cuatro (4) proyectos de Inversión que forman parte del programa "Por la Bogotá que Queremos" 1) Compra de tierras, 2) Habilitación de Superlotes 3) Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos, que no contó con asignación de recursos y 4) Adecuación y Dotación Institucional. Los tres (3) proyectos, que contaron con asignación de recursos por \$2.510 millones a junio 30 de 2001, comprometieron recursos por \$2.508 millones equivalentes al 99.9% del presupuesto asignado y realizaron giros por \$2.033 millones, presentando un nivel de ejecución del 81% de sus compromisos.



Contraloría de Bogotá, D. C.

CUADRO N° 3
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL POR LA BOGOTÁ QUE QUEREMOS AÑO 2001

Millones de \$

DENOMINACIÓN	PPTO DEFINITIVO	COMPROMISOS TOTALES	% EJEC.	GIROS	% EJEC.
Por la Bogotá que queremos	2.510	2.508	99.9	2.033	81
Compra de tierras	1.251	1.251	100	1.123	89
Habilitación superlotes	1.225	1.223	99	876	71
Adecuación y dotación Institucional	34	34	100	34	100

Fuente. Ejecución de Presupuesto a 30-VI-01

En el segundo semestre de 2001, se inicia el Programa “Bogotá para vivir todos del mismo lado”, donde se incluyen los siguientes proyectos de Inversión; 1) Compra de tierras, 2) Habilitación Superlotes, 3) Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos, 4) Adecuación y Dotación Institucional, 5) Laboratorio de Cultura Ciudadana, 6) Gestión de Demanda de Vivienda de Interés Social y 7) Modelo para la Promoción de Vivienda de Interés Social, donde se asignaron recursos por \$25.105 millones (incluidos los recursos asignados a los proyectos de “Por la Bogotá que Queremos”).

Los siguientes son los proyectos de inversión que presentaron ejecución al cierre de la vigencia fiscal:

CUADRO N° 4
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL BOGOTÁ PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO AÑO 2001

Millones de \$

DENOMINACIÓN	PPTO. DEFINITIVO	COMPROMISOS TOTALES	% EJEC.	GIROS	% EJEC.
Compra de tierras	8.924	8.825	99.3	3.527	40
Habilitación Superlotes	9.547	9.390	99	1.390	15
Desarrollo de proyectos Urbanísticos Asociativos	5.750	5.709	99.2	1.	.001
Adecuación y Dotación Institucional	884	880	99.8	399	71.5
Subtotal Presupuesto	25.105	24.804	98.8	5.317	21.5
Cuentas por pagar año 2000	21.843	21.836	99	18.381	84.2
TOTAL	46.948	46.641	99.3	23.694	50.8

Fuente. Ejecución de Presupuesto a 31-XII-01

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

Como se visualiza en el cuadro anterior al proyecto Compra de Tierras le fueron asignados recursos por \$8.924 millones, donde comprometió recursos por \$8.825 millones, con un nivel de ejecución del 99.3%, realizando giros por \$3.527 millones que equivalen al 40% de los compromisos.

Al Proyecto Habilitación Superlotes le apropiaron recursos por \$9.547 millones, realizando compromisos por \$9.390 millones que corresponden a un porcentaje de ejecución de 99%, y efectuando giros por \$1.390 millones equivalentes al 15% de los compromisos adquiridos.

Proyecto Desarrollo de proyectos Urbanísticos Asociativos, le asignaron recursos por \$5.750 millones; de estos recursos se realizaron compromisos por \$5.709 millones que representan el 99.8%, y se realizaron Giros por un (1) millón de pesos.

Adecuación y Dotación Institucional, los recursos para desarrollar este proyecto fueron de \$884 millones, donde en desarrollo de la vigencia comprometieron recursos por \$880 millones representados en el 99.8% y realizaron pagos por \$399 millones equivalentes al 71.5% de los recursos comprometidos.

Los proyectos Laboratorio de Cultura Ciudadana, Gestión de Demanda de Vivienda de Interés Social y Modelo para la Promoción de Vivienda de Interés Social, los recursos inicialmente asignados por valor de \$700 millones le fueron suspendidos debido a la expedición del Decreto Distrital 953 de 2001.

Del comportamiento presupuestal de Inversión permite establecer que el valor de los compromisos realizados durante la vigencia de 2001, fue de \$24.804 millones, con un nivel de ejecución del 98.8%; de estos compromisos se realizaron pagos por \$5.317 millones equivalentes al 21.5% de los compromisos y constituyendo cuentas por pagar por \$19.487 millones equivalentes al 78.5%, del presupuesto comprometido recursos que serán ejecutadas en la vigencia de 2002.

Las cuentas por pagar constituidas a 31 de diciembre de 2000 para Inversión en cuantía de \$21.843 millones, se realizaron pagos por \$18.381 millones equivalentes a una ejecución del 84.2%. quedando pendiente un saldo por ejecutar en cuantía de \$3.455 millones de pesos.

El presupuesto de Gastos de la entidad presentó un incremento en un 46.9%, al pasar de \$42.203 millones año 2000, a \$61.988 millones de pesos para el año 2001.

El rubro de Inversión presentó una variación de un año a otro del 48.3% al pasar de \$39.144 a \$58.044 millones; donde el rubro Gastos de Funcionamiento presentó un incremento del 29% al pasar de \$3.058 millones a \$3.944 millones.

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

Es necesario señalar que la concreción de los proyectos de Inversión que desarrolla Metrovivienda y por ende los resultados que pueda generar la misma producto de su gestión, se encuentra interrelacionada con el manejo eficaz y efectivo de los recursos de la entidad. El hecho que en la ejecución de los recursos evidencie el pago del 50.8% de sus compromisos, incide en el cumplimiento físico real de las metas propuestas, máxime si se tiene en cuenta que de estos giros el 84.2% corresponde a compromisos realizados durante la vigencia del 2000 (Cuentas por Pagar), La constitución de estas Cuentas por Pagar afecta la gestión y posterga los resultados oportunos que pretende la entidad.

CUADRO N°5 BALANCE GENERAL COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 AÑO 2.000 Y 2.001

CUENTA	Millones de \$			
	2.001	2.000	ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
ACTIVO CORRIENTE	56.534.	47.379.	9.155.	19.32%
EFFECTIVO	3.926.	848.	3.078.	362.97%
DEUDORES	4.273.	6.447.	-2.174.	-33.72%
INVENTARIOS	48.230.	39.992.	8.238.	20.60%
OTROS ACTIVOS	105.	92.	13.	14.13%
ACTIVO NO CORRIENTE	21.174.	8.562.	12.612.	147.30%
INVERSIONES	1.	1.	0	0
DEUDORES	20.854.	8.197.	12.657.	154.41%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	299.	355.	-56.	-15.77%
OTROS ACTIVOS	20.	9.	11.	122.22%
TOTAL ACTIVO	77.708.	55.941.	21.767.	38.91%
PASIVO CORRIENTE	476.	1.934.7	-1.458.7	-75.39%
CUENTAS POR PAGAR	222.	1.850.	-1.628.	-88.00%
OBLIGACIONES LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL	252.	84.	168.	200.00%
OTROS PASIVOS	2.	0.7	1.3	185.71%
PASIVO NO CORRIENTE	3.334.	0	3.334.	
PASIVOS ESTIMADOS	3.334.	0	3.334.	
TOTAL PASIVOS	3.810.	1.934.7	1.875.3	96.93%
PATRIMONIO INSTITUCIONAL	73.897.	54.006.	19.891.	36.83%
TOTAL PATRIMONIO	73.897.	54.006.	19.891.	36.83%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	77.707.	55.940.7	21.766.3	38.91%

Fuente: Estados Contables Metrovivienda 31-12-01

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

En el activo de Metrovivienda se observan como la cifra más representativa el valor correspondiente a **Inventarios Código 15** con una cuantía de \$48.230. millones, que comparado con el total del activo, de \$77.707. millones, equivale al 62.06%. Los valores registrados en Inventarios se encuentran incluidos en su totalidad bajo el código 1520 - Productos en Proceso, situación que no refleja la realidad económica de la entidad dado que al corte de Diciembre 31 de 2001 existen 201.434 metros cuadrados de Superlotes habilitados y listos para ser comercializados cuyo valor, según calculo de auditoria, asciende a \$19.958 millones que se deben contabilizar bajo el código 1505 - Bienes Producidos.

La cuenta **Deudores Código 14** presenta en el Activo Corriente un valor de \$4.273. millones y en el Activo No Corriente \$20.854. millones para un total de \$25.127. millones equivalente al 32.33% del total de activo.

Los rubros Inventarios y Deudores ascienden a \$73.357. millones y representan el 94.40% del total de Activos. Sobre estas partidas se soporta la operatividad de la empresa.

En cuanto al pasivo la cifra más representativa corresponde a **Pasivos Estimados Código 27** con un valor de \$3.334. millones, que comparado con el total del pasivo de \$3.810. millones corresponde al 87.5%. En esta cuenta se registran las diversas provisiones que debe constituir la empresa.

La operación de la entidad, a partir de las cifras presentadas en el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social por el período Enero 1 - Diciembre 31 de 2.001, refleja el resultado de Metrovivienda, así:

CUADRO N°6 OPERACIÓN METROVIVIENDA 2001

DENOMINACIÓN	Millones \$		
	Valor parcial	Valor total	Porcentaje
INGRESOS		10.643.	89.76%
Arrendamientos y Alquileres	8.		
Venta de Bienes	10.635.		
Otros Ingresos		1.214.	10.24%
Financieros	1.172.		
Extraordinarios	42.		
TOTAL DE INGRESOS		11.857.	100%
COSTOS Y GASTOS		16.307.	137.52%
Costo de Ventas	12.764.		
Provisión, Agotamiento, Depreciación y Amortización	103.		
Gasto Público Social	3.432.		
Otros Gastos Generales	1.		
Administración	7.		
DÉFICIT EN OPERACIÓN		-4.450.	-37.52%

Fuente: Estados Contables Metrovivienda 31-12-01

“Gestión con calidad, nuestro compromiso con Bogotá...”



Contraloría de Bogotá, D. C.

De lo anterior se concluye que Metrovivienda, en la operación correspondiente al año 2001, perdió la suma de \$4.449 millones, equivalente al 37.52% del total de sus ingresos

Con base en el anterior análisis correspondiente a la operación de la entidad se concluye que, por la vigencia 2.001, Metrovivienda NO FUE SOSTENIBLE.

COMPORTAMIENTO NOMINA Y ORDENES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Para la vigencia 2000 la planta de empleos contaba con treinta y cinco (35) funcionarios, nómina que en lo que corresponde a número de cargos no tuvo ninguna modificación. Durante la vigencia 2001 el costo de la nómina ascendió a la suma de \$1.651,67 millones, que comparado con lo reportado para la vigencia 2000 de \$1.371,36 millones, presenta un incremento de \$280,31 millones equivalente al 20.44%.

Adicionalmente a la nómina de planta durante el 2001 METROVIVIENDA suscribió ordenes de prestación de servicios con personas naturales, bajo la modalidad de contratación con formalidades y sin formalidades plenas, así:

Modalidad	No. de personas	Valor Millones \$
Sin formalidades plenas	31	161.07
Con formalidades plenas	18	567.77
Total	49	728.84

Al comparar el valor de las Ordenes de Prestación de Servicios suscritas con personas naturales que ascienden a \$728,84 millones, con el valor de la nómina por el año 2001 de \$1.651,67 millones se establece que equivale al 44.12%.

Según lo manifiesta la administración estos contratos se dieron con el propósito de dar soporte transitorio a la gestión misional y de apoyo administrativo cuando el personal de planta resultó insuficiente.



República de Colombia

Contraloría de Bogotá, D. C.

Doctor

ANDRÉS ESCOBAR URIBE

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, El Manual de Fiscalización para Bogotá D. C. MAFISBO, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Regular a **METROVIVIENDA** 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 2001 y el Estado de Actividad Financiera, Económica y Social por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2001. Las comprobaciones a 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 programas de gestión ambiental y de los recursos naturales 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. Los Estados Contables correspondientes a la vigencia 2000 fueron auditados por la Contraloría de Bogotá con opinión limpia.

El informe contiene observaciones sobre aspectos administrativos, financieros y legales que una vez detectados por el equipo de auditoría, deberán ser corregidos por la administración, lo cual redundará en su mejoramiento continuo y por ende en la eficiente y eficaz prestación del servicio en beneficio de la ciudadanía fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como las políticas y procedimientos de auditoría 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



Contraloría de Bogotá, D. C.

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.

Concepto sobre la gestión y los resultados.

El Plan de Desarrollo Por la Bogotá que Queremos (1998/2001), contempló el megaproyecto Banco de Tierras como la mejor alternativa para coadyuvar en el proceso de solución a la problemática que genera el déficit habitacional en Bogotá.

La Administración Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1998 creó a Metrovivienda y le asignó, entre otras, las funciones de Banco de Tierras y de promoción de la vivienda de Interés Social.

Sin embargo 3 años después de la creación de Metrovivienda, los resultados de la Empresa frente a las metas programadas en el Plan de Desarrollo no son alentadores, solamente se logra alcanzar durante el horizonte previsto para el cumplimiento del Plan, la ejecución de los proyectos de inversión a continuación relacionados:

- Compra de Tierras código 7178; se compraron 294.3 has frente a 2.160 has programadas para un porcentaje de ejecución de 13.6%,
- Habilitación Superlotes código 7179; se habilitaron 85.13 has frente a 540 has programadas para un porcentaje de ejecución de 15.8%,
- Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos código 7209; se formalizó un proyecto asociativo a través de la constitución de un patrimonio autónomo manejado por medio de una fiducia, frente a la programación de formalizar 3 proyectos asociativos en 2 de los cuales se contempló el comienzo de la habilitación de los terrenos. Lo anterior presenta un porcentaje de cumplimiento aproximado del 10%, conforme a la ponderación de metas prevista en el Plan de Acción del respectivo proyecto.

Los porcentajes de cumplimiento anteriores son muy bajos y no logran generar un impacto significativo en la lucha contra la problemática que se debe abordar desdiciendo de la política pública de vivienda en el sentido de haber contemplado para la ejecución de estas metas recursos inciertos provenientes de la venta de la E.T.B.

Como concreción de los proyectos de inversión, Metrovivienda se encuentra desarrollando tres proyectos Urbanísticos denominados: "Ciudadela El Recreo



República de Colombia

Contraloría de Bogotá, D. C.

Metrovivienda”, “Ciudadela el Porvenir Bosa” y “Ciudadela Metrovivienda Usme” ubicados en la localidad de Bosa los 2 primeros y en la localidad de Usme el último.

Durante este mismo periodo conforme a lo programado en el Plan de Desarrollo en el proyecto de Dotación Institucional código 7201 se logran adecuar 29 puestos de trabajo. Es necesario precisar que la empresa ha estado funcionando durante el trienio en instalaciones y con inmobiliario arrendado por la Empresa de Energía de Bogotá.

Con motivo del cambio de Gobierno Distrital, durante la vigencia de 2001, se surtió el proceso de Armonización de los Planes de Desarrollo “Por la Bogotá que Queremos” 1998/2001 y “Bogotá para vivir todos del mismo lado” 2001/2004. En el nuevo Plan de desarrollo las expectativas frente a Metrovivienda como Banco de Tierras parecen haber disminuido, esta situación se evidencia en las conservadoras metas que se propone el nuevo Plan a saber: Aumento de la oferta de suelo urbano en 545 hectáreas en Bogotá y la Región.

Como producto de este proceso se dio continuidad a los proyectos que se venían implementando y se crearon 3 nuevos proyectos a saber:

- 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.

Durante el primer semestre de 2001 se incluyeron en el presupuesto cuatro (4) proyectos de Inversión que formaban parte del Plan de Desarrollo “Por la Bogotá que Queremos”, 1) Compra de tierras, 2) Habilitación Superlotes, 3) Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos y 4) Adecuación y Dotación Institucional. A junio 30 de 2001 estos proyectos contaron con un presupuesto de \$2.510 millones y comprometieron recursos en cuantía de \$2.508 millones equivalentes al 99% del presupuesto asignado, realizando giros por \$2.033 millones, equivalentes al 81% de sus compromisos.

Para el segundo semestre con el inicio del Plan de Desarrollo “Bogotá para vivir todos del mismo lado”, la entidad incluyó siete (7) proyectos de inversión: 1) Compra de tierras, 2) Habilitación Superlotes, 3) Desarrollo de Proyectos Urbanísticos Asociativos, 4) Adecuación y Dotación Institucional, 5) Laboratorio de Cultura Ciudadana, 6) Gestión de Demanda de Vivienda de Interés Social y 7) Modelo para la Promoción de Vivienda de Interés Social; que contaron con recursos por \$36.200 millones incluidos los recursos asignados a los proyectos del programa “Por la Bogotá que Queremos”.

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

En el Anexo No.1, se observa que hubo variaciones en las metas proyectadas, siendo la más relevante la del proyecto compra de tierras donde se pasa de una meta de adquisición de 1871.9 hectáreas a una de adquisición de 27 hectáreas. En el proyecto Desarrollo de proyectos urbanísticos asociativos se eliminan 2 metas y en el proyecto Dotación Institucional se elimina una meta y se crea una nueva. Se asignan metas a los nuevos proyectos.

Durante la vigencia, además de las variaciones que se pueden observar se produjeron varias modificaciones en las fichas EBI-D, de los proyectos de inversión, sustentadas en modificaciones presupuestales.

La entidad presenta para la vigencia 2001 porcentajes de cumplimiento de las metas físicas del 100%, sin embargo esto obedece a que, para efecto del registro, se tiende a equiparar sin justificación la ejecución presupuestal a la ejecución de la meta física al finalizar la vigencia, situación que puede inducir a error ya que en muchos casos se dan por 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 durante la vigencia siguiente.

La anterior situación dificulta realizar el seguimiento real al cumplimiento de las metas físicas y se evidencia en:

- Proyecto Compra de tierras donde Ej. Pese a haberse girado recursos para efecto de la adquisición de terrenos, algunos de éstos aun no han sido formalmente adquiridos por encontrarse en procesos de expropiación o de compra. Para la vigencia se contó con una apropiación definitiva de \$8.924 millones, de éstos se comprometieron recursos por \$8.825 millones y se realizaron giros por \$3.527 millones equivalentes al 40% de los recursos asignados
- En el Proyecto Habilitación de Superlotes se registran como habilitadas 61 hectáreas cuando en realidad no todas se han habilitado. Para la vigencia se contó con una apropiación definitiva de \$9.547 millones, se comprometieron \$9.390 millones y se realizaron giros por \$1.390 millones equivalentes al 15% del presupuesto asignado.
- En el proyecto Desarrollo de proyectos urbanísticos asociativos se seleccionó un terreno para un nuevo proyecto asociativo, sin embargo cabe señalar que la meta que se tenía prevista con respecto a la habilitación de 10 has para el proyecto asociativo existente "Ciudadela Nuevo Usme", se traslado para ser ejecutada en el año 2002, contó con recursos por \$5.750 millones, de los



Contraloría de Bogotá, D. C.

cuales comprometió recursos por \$5.709 millones y realizó giro por un millón de pesos del presupuesto asignado.

- En el proyecto Dotación Institucional a febrero de 2002 no se había efectuado liquidación del contrato de remodelación de las instalaciones y aún se encontraban realizando ajustes. Para la vigencia contó con una apropiación de \$884 millones, se comprometieron recursos por \$880 millones y se realizaron giros por \$399 millones, equivalentes al 71.5% del presupuesto asignado.
- Los proyectos restantes: Laboratorio de Cultura Ciudadana, Gestión de Demanda de Vivienda de Interés Social y Modelo para la Promoción de Vivienda de Interés Social les fueron suspendidos los recursos debido a la expedición del Decreto Distrital 953 de 2001.

De acuerdo con la ejecución presupuestal realizada por la entidad, se estableció que en el rubro de Inversión se realizaron compromisos por \$ 24.804 millones mostrando un nivel de ejecución del 98.8% del presupuesto definitivo, y se realizaron pagos por \$5.317 millones que representan el 21.5% del total de compromisos adquiridos; conformándose Cuentas por Pagar por valor de \$19.487 millones equivalentes al 78.5% de los compromisos.

Las ejecución de las Cuentas por Pagar constituidas a 31 de diciembre de 2000 para Inversión por valor de \$21.843 millones, realizaron pagos por \$18.381 millones equivalentes al 84.2% de su conformación; quedando un saldo por ejecutar en cuantía de \$3.462 millones que corresponden a los proyectos Compra de Tierras por valor de \$2.604 millones; Habilitación Superlotes por \$789 millones y Adecuación y Dotación Institucional por \$69 millones, valores que se debieron incorporar al presupuesto de la vigencia de 2001.

La anterior situación afecta la eficiencia y la eficacia de la gestión de la entidad y evidencia incumplimiento en el logro de los objetivos reales, producto de la inversión realizada que posibilite identificar con claridad el beneficio social resultante de la misma es decir que atienda a la concreción de las metas físicas planteadas en los proyectos de inversión.

El hecho de identificar, para efectos de presentación en los Estados Contables, la cuenta 15 Inventarios exclusivamente en el código 1520 - Productos en Proceso distorsiona la gestión y los resultados de la entidad al no permitir medir la liquidez que puede presentar el Activo Corriente a través de la realización de los Productos Terminados, en el caso de Metrovivienda los superlotes habilitados, y que se deben registrar bajo el código 1505 - Bienes Producidos.



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. 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 tener en cuenta 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 N° 7
GESTIÓN REALIZADA POR METROVIVIENDA A DICIEMBRE 31 DE 2001
"CIUDADELA URBANÍSTICA EL RECREO"

INFORMACIÓN SUPERLOTES									
DESTINACIÓN	Área útil m2	N° Superlotes	Habilitados	En proceso de habilitación	Ofertados	Vendidos	Área útil (m2) Superlotes vendidos.	N° de viviendas a construir en superlotes vendidos	N° viviendas escrituradas
VIVIENDA INTERÉS PRIORITARIO	306,255	34	24	10	22	16	147,479	3,784	1,869
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL	96,154	25	18	7	6				
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	44,752	4	2	2					
ACTIVIDAD MÚLTIPLE	29,528	7	7						
TOTAL	476,689	70	51	19	28	16	147,479	3,784	1,869

Fuente Reportes de la Subgerencia de Planeación de Proyectos, Secretaría General y la Subgerencia de Divulgación y Apoyo a la Comunidad de Metrovivienda.

Como se observa en el cuadro anterior, el proyecto urbanístico contempla un total de área útil de 476.689 m² que se desarrolla en 3 etapas, de éstos se han habilitado 348.914 m² en las etapas 1 y 2 y se encuentran en proceso de habilitación 127.775 m² en la etapa 3. El total de área de los superlotes vendidos equivale a 147.479 m² es decir a un porcentaje de 30.9% frente al total del área útil del proyecto.

En los 147.479 m² vendidos se proyecta construir 3.784 viviendas de las cuales a Diciembre 31 de 2001 se encontraban escrituradas 1869 para un porcentaje de cumplimiento del 49% frente al número de viviendas proyectadas a construir.

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

De 70 superlotes a vender, 51 se encuentran habilitados, de éstos, 28 fueron ofertados, 22 de ellos con destinación a Vivienda de Interés Prioritario - VIP y 6 a Vivienda de Interés Social – VIS, logrando vender 16 de los superlotes destinados a VIP para un porcentaje de venta de 57% frente al total de superlotes ofertados y de 31% frente al total de lotes habilitados. Los superlotes para actividad institucional y actividad múltiple no fueron ofertados por no encontrarse prevista su oferta en la vigencia evaluada.

Se realizaron 2 convocatorias públicas y 4 procesos de comercialización, de los cuales en los procesos de comercialización de lotes Etapa 1A y de lotes VIS respectivamente no se recibieron ofertas. Es necesario señalar que los lotes de la etapa 1° corresponden a los predios anteriormente denominados Ciudad Colon que ya habían sido ofertados en el 2000 y que por presentar complicaciones de índole legal no recibieron el aval de las entidades financieras por considerar éstas que se podría incurrir en riesgo.

La respuesta negativa por parte de los posibles compradores a la oferta realizada induce a considerar la prevalencia del temor frente al riesgo por parte de las entidades financieras y genera incertidumbre con respecto a la recuperación de la inversión que a la fecha se encuentra inmovilizada.

La anterior situación genera dificultades para el desarrollo de la gestión de la Empresa por cuanto es indispensable la venta de los lotes para la recuperación posterior de la inversión y para el cumplimiento del beneficio social que se pretende aportar.

Llama la atención la ausencia de respuesta a la convocatoria para venta de superlotes para ser destinados a Vivienda de Interés Social – VIS, que podría ser un indicativo del poco interés de los constructores en emprender proyectos VIS por considerar que éstos no darían resultado en una zona como Bosa donde a pesar de haber realizado una inversión tan cuantiosa en infraestructura primaria y secundaria prevalecen los barrios subnormales. De ser este el caso, la recuperación de la inversión realizada por Metrovivienda y su autosostenibilidad estarían en riesgo ya que la misma está cifrada en el margen de utilidad que pueda brindar la venta de los lotes VIS.

Realizada comparación, de acuerdo con los registros contables del año 2001, de los costos incurridos para la consecución y habilitación de los superlotes vendidos, frente al precio de venta, correspondientes al Proyecto Urbanístico El Recreo se detectó que Metrovivienda tiene una Pérdida Operacional que asciende a la suma de \$2.124. millones.



Contraloría de Bogotá, D. C.

La venta de los superlotes se registra por la suma de \$10.638. millones y los costos ascienden a \$12.762. millones lo que nos permite concluir que Metrovivienda está vendiendo su producto por el 83% de los costos incurridos.

Cabe anotar que los \$2.124 millones que pierde Metrovivienda en la enajenación de superlotes para el primer proyecto que se puso en marcha equivale al 47.86% del total del déficit del ejercicio que asciende a la suma de \$4.438. millones de pesos.

En el siguiente cuadro se presenta la participación de Costos de terreno, Costos directos y Costos indirectos, y la incidencia porcentual de cada uno de los conceptos en el total de costos, así como el porcentaje de pérdida operacional en la venta de estos superlotes.

CUADRO N° 8
COMPARACIÓN PRECIO DE VENTA FRENTE A COSTOS A 31 DE DICIEMBRE
DE 2001

Millones de \$

SUPERLOTES PROYECTO URBANÍSTICO EL RECREO			
		Participación costos	
COSTO DEL TERRENO	4,488.	35.17%	35.17%
COSTOS DIRECTOS	5,633.	44.14%	
Urbanismo	5,167.		40.49%
Infraestructura Matriz	466.		3.65%
COSTOS INDIRECTOS	2,641.	20.69%	
Estudios-Diseños	210.		1.65%
Interventoría	532.		4.17%
Gerencia de proyecto	169.		1.32%
Impuestos	631.		4.94%
Gastos Legalización	132.		1.03%
Promoción	597.		4.68%
Licencias Urbanismo	25.		0.20%
Vigilancia	161.		1.26%
Servicios Profesionales	63.		0.49%
Otros	121.		0.95%
TOTAL COSTOS	12,762.	100.00%	100.00%
PRECIO DE VENTA	10,638.	83.36%	
DIFERENCIA – PERDIDA	2,124.	16.64%	

Fuente: Información contable 2001 – Metrovivienda.

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

Situación que, proyectada a futuras negociaciones, permite establecer incertidumbre en cuanto a la autosostenibilidad de Metrovivienda.

Lo anterior afecta la consolidación del Patrimonio de la entidad al reflejar pérdidas que se van incrementando en cada vigencia y se ven a cargo, en este caso, de un solo proyecto urbanístico.

La gestión del proyecto urbanístico Ciudadela El Porvenir – Bosa, que cuenta con un área de 132 hectáreas brutas, en el año 2001 ha girado en torno a la adquisición de terrenos y tramites para la obtención de Licencia de Urbanismo. Durante las vigencias 2000 a 2002, del total de 552 predios ofertadas Metrovivienda ha recibido 379 predios equivalentes al 68%, de éstos 258 predios fueron recibidos en la vigencia 2001.

Es importante precisar que de los 552 predios ofertados 43 de ellos se encuentran en proceso de expropiación y 151 corresponden a predios de Villa Karen, afectados por embargo especial de la Fiscalía No. 158 en predio de mayor extensión, es decir que Metrovivienda no puede demostrar titularidad de 194 predios equivalentes al 35% de los inmuebles a incorporar en el proyecto.

La situación anterior se evidencia en las causas que han impedido el normal desarrollo del contrato No. ST-029-01, cumpliendo con las disposiciones del Decreto 1052 de 1997 donde se establece que no es posible adelantar los trámites de la licencia de urbanismo con las ofertas de compra de predios en procesos jurídicos y que para tal fin 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. Es de aclarar que para el proceso de adopción del plan parcial no era necesario demostrar dicha titularidad, por esta razón así se obtuviera el decreto del plan parcial no se obtendría la licencia de urbanismo hasta tanto se solucionaran los problemas jurídicos de los predios, situación que genera incertidumbre sobre el cumplimiento del contrato y posibles reclamaciones económicas por parte del contratista.

Es necesario advertir que Metrovivienda por la omisión en la oportunidad de las acciones que debía realizar, para garantizar el cumplimiento de los contratos suscritos en situaciones previsibles como era el hecho de no contar con la totalidad de los predios que conforman el proyecto, genera incertidumbre sobre el futuro del proyecto y pone en riesgo los recursos del Distrito. Circunstancia ésta que fue advertida en el desarrollo del contrato tanto por el interventor como por el contratista.

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

En cuanto a la gestión del Proyecto Ciudadela Metrovivienda Nuevo Usme, con un área de 65 hectáreas, se centró en la realización de estudios y diseños para la posterior habilitación del terreno. En la actualidad se encuentra formalizado el Convenio Asociativo mediante la creación de un patrimonio autónomo cuyos recursos son administrados a través del contrato de fiducia suscrito con Fiducolombia, el proyecto urbanístico del cual es gerente la firma Urbanza Ltda. mediante contrato No. 03-00.

Desde Agosto de 2000 se inicia la Gerencia del Proyecto por parte de la firma Urbanza, se establece un cronograma para la ejecución de la primera etapa que comprende un inicio en noviembre del 2000 y su terminación y apertura de venta de superlotes en julio de 2001, posteriormente se modifican los cronogramas para definir la fecha de inicio de las obras entre septiembre y diciembre de 2001, en donde se establecía en primer término la ejecución de las obras de urbanismo y posteriormente la etapa de ventas. Sin embargo se modifica la estrategia y se propone iniciar ventas previas al inicio de las obras de urbanismo, argumentando entre otras razones reducir el riesgo de recuperación de la inversión.

En agosto de 2001 se presenta la primera etapa de ventas conformada por ocho (8) lotes, ésta comenzaría a partir del 1 de octubre de 2001 y el inicio de las obras de urbanismo el 1 de diciembre de 2001, siempre y cuando se hubiera cumplido la condición de la firma de promesas de compraventa de mínimo 4 superlotes, meta que no se cumplió. Es necesario precisar que estos lotes según estudios adelantados por la gerencia del proyecto presentan pendientes entre un 20% y 25% en áreas mayores al 40% del terreno.

Respecto a las pendientes el concepto técnico del ingeniero de suelos determina que el perfil estratigráfico esta conformado superficialmente por arcillas con un potencial de expansión muy crítico, que debe ser manejado con cimentaciones convencionales pero con un manejo de aguas lluvias, servidas y limpias, que garanticen la captación de estas aguas de infiltración y reduzcan los posibles problemas de expansión. Los lotes tienen en promedio pendientes del 5% y el 38%, por lo cual la consultoría recomienda que se realicen obras de adecuación de los terrenos simultáneamente con las obras de urbanismo, el costo es mas bajo que realizarlo de manera individual por cada constructor.

Sin embargo se decide dejar estas obras con cargo a los constructores y sus costos compensados mediante descuentos al valor fijado por el avalúo comercial para cada lote, que se determina de acuerdo a las pendientes que presenta.

Finalmente en septiembre de 2001 se decide promover las ventas a través de opciones de compra y se seleccionan nuevos lotes con pendientes inferiores al 15% en promedio, situación que permite firmar 5 opciones de compra que vencen

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

en Marzo y Abril de 2002 y con inicio de las obras de urbanismo posteriormente. Es decir, en estos procesos se ha dilatado alrededor de 10 meses el inicio de las obras de urbanismo desde la primera programación.

Se ejecutaron obras civiles mediante el contrato No. 32-01 con la firma Inversiones GMC y Cia. Ltda. que contemplaron el corte y cargue de material en tierra, para definir la rasante de la Av. Caracas, sin solicitar autorización al DAMA para realizarlas, es decir no se aplicaron los procedimientos contenidos en el Plan de Manejo Ambiental – PMA, en lo referente a la Fase preliminar y a la Fase de construcción. Si bien es cierto para este tipo de proyecto no se requiere la obtención de autorización por parte del DAMA, una vez solicitada y radicado para su aprobación, se convierte de obligatorio cumplimiento.

Es decir como resultado del desarrollo del proyecto se han suscrito desde agosto de 2000 contratos de consultoría, de obra y de interventoría con cargo al patrimonio autónomo, sin que se haya producido una gestión concreta frente a las metas propuestas Ej.: habilitación de 10 Has para la vigencia del año 2001, situación que contribuye a postergar los resultados y el cumplimiento 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 y por ende a la disminución del déficit de vivienda en la ciudad.

Metrovivienda para desarrollar su función celebró, a partir de 1999, los Convenios Interadministrativos N°-GG041-99 con IDU, N° GG021-99 con la EAAB y ST-014-01 con la ETB, para adelantar obras matrices realizadas por estas entidades.

En la vigencia de 2001 la entidad realizó cruce de cuentas de estos contratos, y según Estados Financieros presentados por Metrovivienda a 31 de diciembre le adeudan las siguientes cuantías: Instituto de Desarrollo Urbano - I.DU. con \$6.854. millones, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B. la suma de \$710. millones y la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - E.T.B., \$174. millones.

Esta Auditoría establece que si bien, la celebración de los Convenios agilizó la Gestión de Metrovivienda con relación al diseño y construcción de obras a cargo de IDU, EAAB, y ETB, la demora en el recaudo de los recursos invertidos en las obras adelantadas puede incidir negativamente en la Gestión desarrollada por la entidad.

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

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

Riesgo, Operacionalización de los elementos, Documentación y Retroalimentación.

En desarrollo del proceso auditor correspondiente a la vigencia 2001 se procedió a realizar seguimiento a las observaciones planteadas en la evaluación correspondiente a la vigencia 2000 y a la evaluación preliminar al Sistema de Control Interno 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.

En lo concerniente a las observaciones realizadas por este Ente de Control en la vigencia 2000 se confirman, dado que las evaluaciones de la Oficina de Control Interno no son tenidas en cuenta para el desarrollo de la gestión de la entidad.

A la evaluación Preliminar al Sistema de Control Interno, cuya calificación fue 3.16, se efectuó seguimiento puntual. Cabe aclarar que de conformidad con las respuestas aportadas por Metrovivienda con base en la evaluación antes mencionada que fue plasmada en carta de gerencia, la entidad no suscribió Plan de Mejoramiento.

El seguimiento a las observaciones planteadas en la evaluación preliminar al Sistema de Control Interno permite evidenciar 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.

En el desarrollo del proceso auditor se corroboró la existencia de deficiencias en los procesos de planeación y seguimiento a la gestión de la empresa, que dificultan la utilización de la Planeación como herramienta gerencial que coadyuve de manera eficaz y eficiente en el direccionamiento de la gestión hacia el cumplimiento de los objetivos y metas previstas generando la reprogramación en un porcentaje significativo de las metas y objetivos propuestos, retrasando los resultados y por ende postergando el beneficio social tan esperado producto de esta gestión. Así mismo se establecieron inexactitudes en los registros y reportes y se comprobaron falencias en el manejo de los archivos 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.

El Sistema de Control Interno de Metrovivienda, no es eficiente ni tiene la calidad que brinde garantía y de seguridad razonable para el cumplimiento de la misión; se le asigna una calificación final de 2.79 en razón a las debilidades detectadas en



Contraloría de Bogotá, D. C.

materia de Administración del Riesgo, Operacionalización de los Elementos, Ambiente de Control, Documentación y Retroalimentación.

En los aspectos **presupuestales** en cuanto a los rubros de inversión se comprobó baja ejecución presupuestal, la conformación de cuantías representativas de Cuentas por Pagar y se evidenció que los compromisos del 2000 se continúan ejecutando en el 2002, lo que incide en el logro de las metas y objetivos propuestos, mostrando atraso en el cumplimiento de las metas físicas previstas cuya ejecución futura genera incremento en los costos.

Con lo anterior este Ente de Control conceptúa sobre la Gestión y Resultados de la Empresa determinando que la misma cumple parcialmente con los principios generales de eficacia, eficiencia y economía y por lo tanto la califica como **desfavorable**.

Opinión sobre los Estados Contables

Para la vigencia fiscal 2000 este ente de control emitió sobre los Estados Contables una opinión limpia.

Con relación a la vigencia 2001, se determinaron, entre otras, las siguientes situaciones:

- El saldo de la cuenta 1406 Deudores - Venta de Bienes, se encuentra subestimado en cuantía \$1.075. millones correspondiente a los saldos a favor de Metrovivienda por concepto de Convenios Interadministrativos suscritos con otros entes del orden Distrital, con el propósito de adelantar obras de infraestructura matriz en los proyectos urbanísticos a cargo de la entidad.
- El saldo de la cuenta 1505 Inventarios - Bienes Producidos, se encuentra subestimado en la suma de \$19.958. millones valor que, según calculo de auditoria, corresponde a los superlotes en los cuales ya ha concluido el proceso de habilitación. La anterior cifra se estableció de conformidad con soportes extracontables que maneja la Subgerencia de Planeación de Proyectos y en los cuales se reportan como habilitados y listos para ser comercializados 201.434 metros cuadrados del Proyecto El Recreo.
- El saldo de la cuenta 1520 Inventarios - Productos en Proceso, se encuentra sobrestimado en suma aproximada de \$19.958 millones dado que se contabiliza la totalidad de costos en que incurre la entidad en la compra y habilitación de los terrenos que son objeto de selección para los proyectos de Metrovivienda. A diciembre 31 de 2001 el registro del código 15 – Inventarios

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

asciende a la suma de \$48.229. millones equivalente al 62,06% del total del Activo.

- Se determinó incumplimiento a lo normado en el artículo 9 de la Resolución 196 de Julio 23 de 2001, expedida por el Contador General de la Nación, debido a que el informe de control interno contable fue presentado por Metrovivienda con la evaluación de cuentas únicamente en el corte de Septiembre de 2001.

La evaluación del Sistema de Control Interno Contable se realizó de conformidad con la Resolución No.196 del 23 de Julio del año 2001 y la Circular Externa No.042 del 23 de Agosto de 2000, expedidas por la Contaduría General de la Nación, que regulan 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 verificar el cumplimiento de las normas expedidas por la Contaduría General de la Nación y normas expedidas por el Contador General del Distrito; verificando el ambiente de control interno, 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 2001.

Con relación al Ambiente de Control Interno Contable, durante la vigencia 2001 se implementó el Sistema Administrativo y Financiero SEUS. El área contable se encuentra manejada por un funcionario profesional de la Contaduría Pública encargado de las funciones de control, coordinación y demás labores referentes al trámite y validación de la información contable y la producción de los diferentes informes y reportes. Cabe señalar que para esta tarea existe en Metrovivienda inadecuada concentración de funciones en una sola persona.

En cuanto a la Administración del Riesgo, se observa que el informe de control interno contable fue presentado por Metrovivienda con la evaluación de cuentas únicamente en el corte de Septiembre de 2001 con la aclaración de que no se evalúa con la profundidad y alcance necesarios porque la contratación del profesional para adelantar esta labor fue realizada en Noviembre de 2001. Con lo



Contraloría de Bogotá, D. C.

anterior se incumple lo normado en el Artículo 9 de la Resolución 196 de Julio 23 de 2001 expedida por el Contador General de la Nación.

En lo referente al componente Operacionalización de los Elementos, existe deficiencia en el manejo del Libro Diario en cuanto a que los asientos no se encuentran en estricto orden cronológico incumpliendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad Pública – PGCP, Normas Técnicas relativas a los libros de contabilidad, numeral 1.2.7.2. Libro Diario; no se tiene en cuenta, para la totalidad de operaciones, las instrucciones del Plan General de Contabilidad Pública – PGCP, expedido por el Contador General de la Nación, dado que se debe realizar reclasificación de la Cuenta 15 – Inventarios, en los códigos 1505 Bienes Producidos y 1520 Productos en Proceso.

Así mismo la Resolución No. 043 de 2000 expedida por el Gerente General de Metrovivienda, por medio de la cual se adoptaron los Manuales de Procedimientos para Contabilidad, Tesorería y Presupuesto debe ser objeto de revisión, ajuste y actualización de conformidad con la adopción del Sistema Administrativo y Financiero. Los procedimientos de cruce de cuentas por convenios Interadministrativos y su conciliación con la información contable deben ser objeto de revisión debido a que en el proceso auditor se establecieron diferencias entre los valores registrados contablemente y el reconocido producto de la emisión de cuentas de cobro y facturas por los convenios Interadministrativos realizados con otros entes del orden Distrital.

Para el manejo de la documentación se detectó que los folios del libro mayor se encuentran archivados en las carpetas correspondientes a los movimientos contables mes a mes. Procedimiento que se observa como inadecuado dado que este libro debe mantener su orden consecutivo y hacer referencia a los saldos del mes anterior, los movimientos debito y crédito del respectivo mes y el saldo final del mismo mes y así como se está archivando dificulta su consulta, verificación y análisis de manera integral de conformidad con su diseño.

Dado que el informe de control interno contable previsto, por el Artículo 9 de la Resolución 196 de Julio 23 de 2001 expedida por el Contador General de la Nación, fue presentado por Metrovivienda con la evaluación de cuentas únicamente en el corte de Septiembre de 2001 y aclara que no se evalúa con la profundidad y alcance necesarios, se limita la retroalimentación sobre los procesos contables.

De conformidad con las anteriores consideraciones se conceptúa acerca del Control Interno Contable como **deficiente**.

*Contraloría de Bogotá, D. C.*

En nuestra opinión, excepto por lo expresado en los párrafos precedentes y por la incidencia de las deficiencias del Control Interno Contable, los estados contables de Metrovivienda presentan razonablemente la situación financiera, en sus aspectos más significativos por el año terminado a Diciembre 31 de 2001 de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas, prescritas por la Contaduría General de la Nación.

En desarrollo de la presente Auditoría tal como se detalla en el cuadro Anexo No. 2 se establecieron 43 hallazgos administrativos, de los cuales 4 de ellos corresponden a hallazgos con alcance fiscal en cuantía de \$609.330.637. que se trasladaron a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y 3 hallazgos disciplinarios de los cuales se dará traslado a la Personería de Bogotá, con el fin de identificarlos claramente, en el anexo mencionado se han codificado los hallazgos de conformidad con la numeración que les correspondió en el capítulo cuarto "Resultados de la Auditoría", de este informe.

Concepto sobre fenecimiento

Teniendo en cuenta el concepto desfavorable emitido en cuanto a la Gestión realizada, el incumplimiento de la normatividad expresado en los hallazgos detectados, las observaciones realizadas a la calidad y eficiencia del Sistema de Control Interno y la Opinión expresada con salvedades sobre la razonabilidad de los Estados Contables, la cuenta rendida por Metrovivienda correspondiente a la vigencia 2001 **no se fenece.**

A fin de lograr que la labor de Auditoría 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.

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 establece la Resolución Reglamentaria 053 de 2001. El Plan de Mejoramiento debe incluir las acciones que adelantará la entidad frente a los compromisos adquiridos a raíz de la Carta de Gerencia y que aún no han sido cumplidos.

Bogotá, D.C. Junio de 2002



República de Colombia

Contraloría de Bogotá, D. C.

JUAN FERNANDO GÓNGORA ARCINIEGAS
Director Técnico Sector Infraestructura y Transporte



4. RESULTADOS DE LA AUDITORIA.

4.1. EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

4.1.1. Seguimiento a la Evaluación Preliminar del Sistema de Control Interno.

A la evaluación Preliminar al Sistema de Control Interno, cuya calificación fue 3.16, se efectuó seguimiento puntual. Cabe aclarar que de conformidad con las respuestas aportadas por Metrovivienda mediante Oficio No.GG-734/2001 recibido en Diciembre 19 de 2001 y con base en la evaluación antes mencionada que fue plasmada en carta de gerencia, la entidad no se comprometió a realizar acciones correctivas tendientes a subsanar las deficiencias comunicadas, las cuales deben ser incluidas en el Plan de Mejoramiento previsto por la Resolución 053 de 2001.

4.1.2. Evaluación Final al Sistema de Control Interno.

En cumplimiento del proceso auditor se efectuó seguimiento a las observaciones de la Evaluación preliminar al Sistema de Control Interno dado que la entidad no suscribió compromiso para adelantar acciones correctivas.

CUADRO No.9 SEGUIMIENTO A OBSERVACIONES DE EVALUACION PRELIMINAR AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.

OBSERVACIONES	SEGUIMIENTO
No se ha implementado el Código de Ética.	Durante la vigencia objeto de evaluación no se implementó el Código de Ética. En la vigencia de 2002 fue adoptado y socializado a la totalidad de los funcionarios de la entidad el documento denominado Misión – Visión – Valores.
Administración del Riesgo: No se cuenta con Plan de Manejo de Riesgos ni Mapa de riesgos.	Se comprobó que, en la vigencia evaluada, persiste la inexistencia del mapa de riesgos, hecho que de ser subsanado contribuiría a mejorar los procesos de planificación de la entidad. Para la vigencia del año 2002 dentro del Programa de Trabajo para la Oficina de Control Interno se proyecta la realización de actividades relacionadas con la elaboración del mapa y la implementación del plan de manejo de riesgos
Plan Institucional, Planes de Acción e Indicadores. No existió un Plan Institucional Indicativo formalmente constituido. Aunque existían algunos Planes de Acción por dependencia no todos especifican claramente las metas y no se evidenció un seguimiento estructurado a los mismos que contribuyera a fortalecer el proceso de Planeación, Gestión y Resultados de la Entidad. No existían indicadores que permitieran medir la gestión de la empresa.	Durante la vigencia objeto de evaluación se confirmó la observación anterior aclarando que solo existe constancia, del seguimiento a los planes de acción en los Comités de Gerencia y de Proyectos, a partir del 17 de diciembre de 2001 fecha en la que se comienza a dejar actas de los mencionados comités. Se implementaron tres indicadores en Plan de Desarrollo, a saber: Hectáreas adquiridas para el Banco de Tierras, Hectáreas habilitadas y Adecuación de Puestos de trabajo. Cabe señalar que en la documentación de la Cuenta correspondiente a la vigencia 2001, con corte a diciembre 31, se



	presentan avances en torno a la estructuración del Plan Indicativo, mecanismos de seguimiento e indicadores de gestión para ser aplicados en la vigencia 2002. Situación que deberá ser objeto de seguimiento en próximo proceso auditor.
No se deja evidencia de las acciones y decisiones adoptadas en los Comités de Gerencia.	Durante la vigencia objeto de evaluación persistió la observación. Solo hasta Noviembre 30 de 2001, se plantea en la Resolución 158 "Por medio de la cual se reestructuran los Comités de Gerencia y de Proyectos, se dictan otras disposiciones y se deroga la Resolución 039 de 1999". Se verificó por parte del grupo auditor lo manifestado en punto anterior de que los Comités de Gerencia y Proyectos empezaron a dejar evidencia de sus decisiones en actas a partir del 17 de diciembre de 2001
Las Carpetas no se encuentran foliadas en su totalidad y existen documentos que carecen de fecha de elaboración.	Para la vigencia objeto de evaluación la observación persiste ya que en gran parte de los documentos consultados se presentan estas deficiencias. De esta situación se dejó constancia mediante actas de visita y en los hallazgos correspondientes a cada una de las áreas se evidencia esta observación.
La documentación que se genera como parte del archivo de gestión hasta que el contrato se liquida, no cuenta con un procedimiento que garantice un adecuado control sobre los documentos en aspectos básicos como conservación, organización, seguridad y disponibilidad de documentos, radicación, orden cronológico, etc.	Durante la vigencia que culminó en diciembre 31 de 2001 se ratifica la anterior observación.

Las situaciones anteriormente mencionadas posibilitan que se mantengan, al cierre de la vigencia 2001, las observaciones planteadas en la evaluación preliminar al Sistema de Control Interno – SCI y evidenciar como deficiente la implementación del sistema al interior de la empresa.

La calificación preliminar al SCI fue de 3.16, la calificación definitiva es de 2.79. La variación de 0.37 obedece al seguimiento realizado en desarrollo del proceso auditor el cual permitió profundizar en el conocimiento de la implementación del sistema al interior de la entidad.

A continuación se desagrega la calificación por fases identificando las causas de las variaciones más relevantes:

Ambiente de Control

La calificación para la fase Ambiente de Control es de 2.88, presenta diferencia de 0.78 con la calificación preliminar que fue de 3.66. Diferencia que obedece a las variaciones presentadas primordialmente en:

Principios Éticos y Valores Institucionales, pese a existir normatividad preestablecida con antelación frente a la elaboración e implementación del Código de Ética en la entidades a 31 de diciembre de 2001 Metrovivienda no presentó



Contraloría de Bogotá, D. C.

ningún avance al respecto y Cultura de Autocontrol, debido a las múltiples inconsistencias detectadas en el proceso auditor.

Administración del Riesgo:

La calificación para esta fase de Administración del Riesgo es de 1.55, presenta diferencia de 0.26 con la calificación preliminar que fue de 1.81. Diferencia que obedece básicamente a la inexistencia de un mapa de riesgos al interior de la entidad y a los procesos que se deriven del conocimiento del mismo que contribuyan al mejoramiento continuo de la entidad.

Operacionalización de los Elementos:

La calificación para esta fase de Operacionalización de los Elementos es de 2.91, presenta diferencia de 0.39 con la calificación preliminar que fue de 3.30. Diferencia que obedece a deficiencias en los procesos de planeación y los mecanismos de seguimiento, verificación y evaluación de la gestión.

Documentación:

La calificación para la fase Documentación es de 3.60, presenta diferencia de 0.23 con respecto a la calificación preliminar que fue de 3.83. Diferencia que obedece a la falta de implementación cabal de los manuales de procedimientos y a las deficiencias detectadas en los archivos en la medida que éstos se constituyen en la memoria institucional.

Retroalimentación:

La calificación para la fase Retroalimentación es de 3.01, presenta diferencia de 0.21 con respecto a la calificación preliminar que fue de 3.22. Diferencia que obedece a las deficiencias en el seguimiento a las actividades desarrolladas por la entidad y que posibiliten la formulación de planes de mejoramiento.

La gestión adelantada por la Administración de Metrovivienda presenta deficiencias en la implementación del sistema de control interno que han incidido e imposibilitado que las tareas desarrolladas se manejen en aplicación de los criterios de economía, eficiencia y equidad. Con base en los hechos presentados en los párrafos anteriores y efectuada la calificación del Sistema de Control Interno en lo referente a sus fases: Ambiente de Control, Administración del Riesgo, Operacionalización de los Elementos, Documentación y Retroalimentación, a continuación se presenta el cuadro resumen de la misma:

CUADRO N°. 10
CONSOLIDACIÓN EVALUACIÓN POR FASES SISTEMA DE CONTROL INTERNO –
S.C.I.

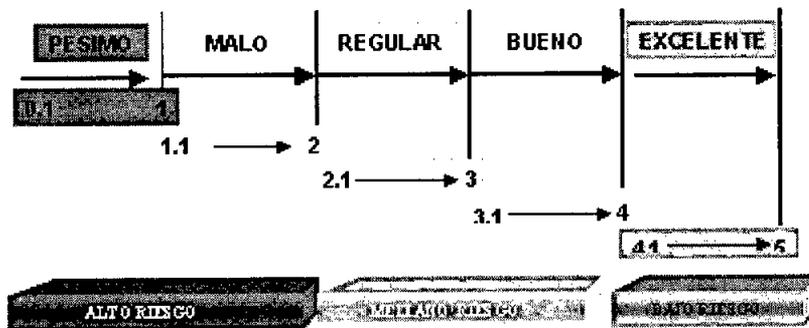
ITEM	COMPONENTES	SI	NO	CALIFICACION	%	TOTAL
------	-------------	----	----	--------------	---	-------



Contraloría de Bogotá, D. C.

1	AMBIENTE DE CONTROL	X		2.88	20	0.58
2	ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO	X		1.55	20	0.31
3	OPERACIONALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS	X		2.91	20	0.58
4	DOCUMENTACIÓN	X		3.60	20	0.72
5	RETROALIMENTACIÓN	X		3.01	20	0.60
	TOTAL				100	2.79

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



Como se puede apreciar de la aplicación de cuestionarios y seguimiento en desarrollo del proceso auditor, una vez consolidada la información se presentó un puntaje de 2.79, es decir se ubica en el rango regular con un nivel de mediano riesgo.

4.2 EVALUACION A LA CONTRATACION

De conformidad con los hallazgos detectados, en desarrollo del proceso de Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral modalidad regular, y analizadas las respuestas emitidas por la Administración se presenta a continuación el resultado de la evaluación realizada:

4.2.1. CONTRATO No. ST-022-01



Contraloría de Bogotá, D. C.

OBJETO:	Realizar la interventoría técnica sobre la elaboración del diseño urbanístico y paisajístico de la Ciudadela El Porvenir, de la aprobación del plan parcial, del proyecto urbanístico y de la licencia de urbanización de la primera etapa de la ciudadela.
VALOR ACTUAL	\$35'000.000
CONTRATISTA	Ernesto Jorge Clavijo Sierra
INTERVENTOR	Alfonso Acosta Cuadros.

- Se presenta incumplimiento de los procedimientos contractuales específicamente en la cláusula SEGUNDA numeral 8) *“Supervisar, controlar y coordinar la ejecución del contrato de diseño del proyecto urbanístico de la Ciudadela El Porvenir, que garantice a Metrovivienda su cumplimiento, especialmente en lo referente a requisitos y condiciones técnicas, cronograma de actividades y controles necesarios adecuados a la naturaleza del contrato”*, toda vez que la interventoría advierte que no se respetan los conductos regulares como son contratista – interventor – Metrovivienda y viceversa, que impidió las funciones propias de la interventoría, como es:

El tema concerniente a unificación de criterios entre Metrovivienda y el contratista respecto al ancho de vías; no se cuenta con la interventoría, en varias reuniones sostenidas con el DAPD, para tratar tan importante tema y hace énfasis en que desconoce los términos de los acuerdos a que han llegado, situación que deja ver el incumplimiento de las cláusulas contractuales y genera desorden administrativo y funcional.

Dentro de la evaluación del proyecto de Decreto la interventoría advierte sobre la importancia de incluir en el decreto los temas relativos a la Progresividad y la plusvalía, al igual que la desafectación de uso público de áreas públicas de barrios legalizados. Situación ligada con el tema de titulación que la interventoría ha venido advirtiendo, sin embargo se han realizado varias reuniones en el DAPD sin que sea invitada la interventoría, como en el caso anterior no es claro el manejo contractual y el control ejercido por Metrovivienda que garantice el cumplimiento del objeto contractual.

Una vez más la interventoría advierte que solucionadas las observaciones efectuadas por el Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial sobre el aspecto vial, permite que los contratistas terminen la elaboración del proyecto el 1 de marzo y de común acuerdo con Metrovivienda, deciden radicar en la curaduría urbana No. 5 para el trámite de consecución de la licencia de



Contraloría de Bogotá, D. C.

urbanismo, situación que no permitió el tiempo necesario para ser analizado por la interventoría detenidamente. Procedimientos no adecuados, que motivan el incumplimiento de los plazos establecidos contractualmente y que no permiten que el interventor ejerza sus funciones para las cuales es contratado.

Se presenta omisión de Metrovivienda de los conductos regulares que deben seguirse, en donde el interventor ha dejado constancia de las actuaciones realizadas entre contratista y Metrovivienda sin contar con su participación, hechos cumplidos, que Metrovivienda manifiesta se han corregido, pero se advierte que las inconsistencias observadas repercuten en el desarrollo del contrato, generando desorden administrativo y funcional y propician reclamaciones económicas de los contratistas, toda vez que no se cumple con los plazos establecidos y debe disponerse de un mayor tiempo para cumplir con el objeto contratado.

Normas presuntamente transgredidas en su gestión fiscal:
Artículo 3 y Artículo 26 numeral 1 de la Ley 80 de 1993; Cláusula segunda, numeral 8 del contrato No. ST-022-01

4.2.2. CONTRATO No. ST-029-01

OBJETO	Elaborar el diseño urbanístico y paisajístico de la ciudadela El Porvenir, obtener la aprobación del plan parcial así como del proyecto urbanístico y la licencia de urbanización de la primera etapa de la ciudadela.
VALOR ACTUAL	\$280'000.000
CONTRATISTA	Unión Temporal Fernando Cortes L. y Exacta Proyecto Total Ltda.
INTERVENTOR	Ernesto Jorge Clavijo S.
SUPERVISOR	Alfonso Acosta Cuadros

- El estudio de conveniencia no tiene fecha cierta, lo que permite establecer deficiencias en la implementación del Sistema de Control Interno y poca confiabilidad de la información
- Se estableció como costo de los pliegos \$840.000 según publicación del 11 de marzo de 2001 en el diario El Tiempo. En el registro se determinó que consultaron los pliegos 76 posibles proponentes, comprando 13 de ellos los



Contraloría de Bogotá, D. C.

pliegos; sin embargo faltando 7 días para el cierre de la licitación, se suscribió el adendo No 2 donde se prorroga el plazo en 13 días y se fija un nuevo valor de los pliegos en \$100.000, aclarando que el excedente se reembolsara a quienes compraron pliegos; situación que obedece a una deficiente planeación, que conlleva a una falta de claridad en el proceso licitatorio, como es la etapa de publicidad, que va en contravía al principio de transparencia.

- Falta de oportunidad por omisión en las acciones de responsabilidad de Metrovivienda en desarrollo del contrato, que tienen que ver en primera instancia con la definición de las etapas de desarrollo del proyecto, debido a que no cuenta con la titularidad de la totalidad de predios que conforman el proyecto urbanístico. La interventoría manifiesta que una vez se ha analizado el proyecto de Decreto Distrital no se contemplaba la definición de responsabilidades del urbanizador y la posibilidad o no de adelantar el desarrollo progresivo, como lo establece el artículo 352 del Plan de Ordenamiento Territorial - POT numerales 1 y 5 y solo hasta febrero de 2002 son definidas las etapas por Metrovivienda. Por lo anterior, se evidencia una deficiente gestión de Metrovivienda por demoras en procesos de los cuales es responsable generando incertidumbre en el desarrollo del contrato.

No se cuenta con el plano topográfico del proyecto aprobado por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD, es decir que a febrero de 2002, siete (7) meses después de haber iniciado las obras, no se ha suministrado al contratista el plano topográfico definitivo, situación que el contratista reiteradamente solicitaba en las actas de comité desde el inicio del contrato.

De acuerdo al Decreto Distrital 1052 de 1997 no es posible adelantar los trámites de la licencia de urbanismo con las ofertas de compra de los predios en procesos jurídicos, para tal fin 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. Es de aclarar que para el proceso de adopción del plan parcial no era necesario demostrar dicha titularidad, por esta razón así se obtuviera el Decreto de adopción del plan parcial no se obtendría la licencia de urbanismo hasta tanto no se solucionaran los problemas jurídicos de los predios. Es importante precisar que de los 552 predios ofertados 43 de ellos se encuentran en proceso de expropiación y 151 corresponden a predios de Villa Karen que se encuentran en proceso judicial en la Fiscalía No. 158, es decir que Metrovivienda no puede demostrar titularidad o posesión de 194 predios equivalentes al 35% de los inmuebles a incorporar en el proyecto.



Contraloría de Bogotá, D. C.

Se toma la decisión de radicar en paralelo el trámite de licencia de urbanismo sin que se adopte el Decreto del plan parcial, esto es, que si se continúa con el desarrollo del contrato como es la elaboración de planos constructivos, detalles y manual de especificaciones, en el evento que se produzca cualquier modificación, produciría como consecuencia, que los trabajos adelantados deban modificarse implicando tiempo y costos adicionales.

Es necesario advertir que Metrovivienda por la omisión en la oportunidad de las acciones que debía realizar para garantizar el cumplimiento de los contratos suscritos, genera incertidumbre sobre el futuro del proyecto y pone en riesgo los recursos del Distrito, en situaciones previsibles como era el hecho de no contar con la totalidad de los predios que conforman el proyecto, el hecho de no suministrar oportunamente al contratista el plano topográfico aprobado por el DAPD, repercute en la falta de definición del proyecto por etapas, que debe estar contenido en el Decreto de adopción del plan parcial; circunstancias estas que fueron advertidas en el desarrollo del contrato tanto por el interventor como por el contratista.

Es decir que sin tener el plano topográfico aprobado, sin el decreto de adopción del plan y sin haber definido la titularidad de los terrenos no será posible exigirle a los contratistas la preparación del proyecto definitivo y mucho menos solicitar la licencia de urbanismo, por lo cual aun es incierto el cumplimiento del contrato y los costos adicionales que se generen.

Normas presuntamente transgredidas en su gestión fiscal:

Artículo 3, numeral 9, del Artículo 4, numeral 12 del Artículo 25 y numeral 1 del Artículo 26 de la Ley 80 de 1993.

Artículo 3 de la Ley 610.

Literales B), D), F) y H) del Artículo 2, Literales A), B), C), I) y J) del Artículo 4 de la Ley 87 de 1993.

4.2.3. CONTRATO No. 03-00

OBJETO	El desarrollo de la gerencia del proyecto Ciudadela Metrovivienda Usme
VALOR ACTUAL	\$600'022.500
CONTRATISTA	Urbanizadora de Santa fe de Bogotá "Urbanza"

- En agosto de 2000 la firma Urbanza comienza su gestión como gerente del Proyecto Ciudadela Metrovivienda Usme, inicialmente se establece una primera etapa que contempla un área útil de 68.755.4 m² y que requiere una



inversión de 3.607,07 millones en lo referente a costos directos de la ejecución de las obras de urbanismo, para esta primera etapa se establece un cronograma de ejecución con inicio en noviembre del 2000 y terminación y apertura de venta de superlotes en julio de 2001, posteriormente se modifican los cronogramas con inicio en septiembre y terminación en diciembre de 2001, reprogramaciones contenidas en los informes de gerencia No. 3 de octubre de 2000, No. 5 de diciembre de 2000 y No. 6 de enero de 2001, en donde se establecía en primer término la ejecución de las obras de urbanismo y posteriormente la etapa de ventas, estrategia que se modifica y se propone iniciar ventas previas al inicio de las obras de urbanismo, argumentando entre otras razones reducir el riesgo de recuperación de la inversión.

Con esta estrategia en agosto de 2001 se establecen 8 lotes que conformaran la primera etapa de ventas, la cual comenzará a partir del 1 de octubre de 2001 con el inicio de las obras de urbanismo el 1 de diciembre de 2001, siempre y cuando se haya cumplido la condición de la firma de promesas de compraventa de mínimo 4 superlotes. Es necesario precisar que estos lotes según estudios adelantados por la gerencia del proyecto presentan pendientes entre un 20% y 25% en áreas mayores al 40% del terreno.

Finalmente en septiembre de 2001 se decide por promover las ventas a través de opciones de compra y se seleccionan nuevos lotes con pendientes inferiores al 15% en promedio, situación que permite firmar 5 opciones de compra que vencen el 31 de marzo de 2002 y con inicio de las obras de urbanismo el 1 de abril de 2002.

Es decir, se busca el menor riesgo de inversión cuando se afirma que se debe actuar con suma cautela para realizar inversiones que estén debidamente justificadas frente a la demanda efectiva de vivienda y permitan asegurar las ventas de los superlotes con el menor riesgo de inversión, situación que ha llevado a prorrogar el inicio de las obras de urbanismo en 10 meses y aun es incierto el desarrollo de las mismas, dado el número de condiciones que se deben cumplir para su inicio como es: que se ejerza por lo menos una opción de compra, que se suscriba opción de compraventa del superlote, se haga invitación a contratistas de obras de urbanismo, se presenten propuestas y se adjudique el contrato, es decir aun no hay certeza que estas opciones se den para el inicio de las obras a corto plazo, situación que permite establecer una deficiente gestión, que hace que las metas propuestas no se cumplan y que los costos de operación y de ejecución se incrementen.



Contraloría de Bogotá, D. C.

- En el informe de Gerencia No. 2 de octubre de 2000 se recomienda tramitar una nueva licencia de urbanismo para el predio La Esperanza, debido a que debe renovarse la licencia existente, situación que permitiría contar con 36 meses para desarrollar el urbanismo; la Gerencia recomienda no efectuar cambios, hasta el momento no se ha presentado la alternativa de realizar nuevos diseños, es decir se contaba inicialmente con los diseños y licencias aportadas el patrimonio autónomo para la ejecución del proyecto.

En el informe de Gerencia No. 3 noviembre de 2000 se toma la decisión de rediseñar el urbanismo actual, los estudios y diseños aportados poseen errores graves, que no permiten desarrollar el proyecto urbanístico. Si bien es cierto que el Decreto No. 619 de 2000 (POT) modifica el tipo de vía de V-3 a V-1 para la Av. Caracas, esta modificación era previsible desde el acuerdo 28 de 1999, es decir se tenía conocimiento de la afectación vial, previo a la firma del contrato de fiducia. Respecto a los rediseños de alcantarillado de la EAAB corresponden al predio La Esperanza; el predio El Carmen no es afectado por estas situaciones; se presenta una mayor área de 2.544 m² y variación de las curvas de nivel respecto al nuevo levantamiento topográfico, situación que obliga a actualizar la información registrada ante el DAPD; definición de quebradas y rondas hidráulicas que no estaban contenidas en los planos topográficos, como es el caso de la ronda de la quebrada la Taza y la quebrada Agua Dulce, sobre la cual se habían diseñado los lotes 2 y 3 del predio El Carmen, es decir no eran desarrollables, de igual forma el rediseño de vías locales para reducir secciones de las vías y suprimir algunos tramos que reflejaría una reducción de costos directos.

Situación que permitiría corregir las deficiencias que presentan los estudios y diseños del proyecto y que conlleva a la contratación de nuevos estudios, diseños y pagos de derecho de licencia de urbanismo entre otros, inversión que debe ser realizada para la ejecución del proyecto y que se configura como un presunto detrimento al Distrito en cuantía de \$ 125'289.494,00 inversión realizada con cargo al patrimonio autónomo de acuerdo al oficio de Metrovivienda de abril 4 de 2002.

Normas presuntamente transgredidas en su gestión fiscal:

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000.

Artículo 8 de la Ley 42 de 1993.

Numeral 5, Artículo 32 de la Ley 80 de 1993

- Se contrata en junio de 2001, con la firma Ingeniería y Medio Ambiente, con el objeto de la elaboración del Plan de Manejo Ambiental - PMA y su aprobación ante el DAMA, con un plazo de ejecución hasta julio de 2002, sin embargo en septiembre de 2001 se suscribe un contrato de corte y cargue de



Contraloría de Bogotá, D. C.

material en tierra para establecer la rasante de la futura Av. Caracas, contrato que se ejecuta, realizando actividades de Excavación, cargue y transporte de material en tierra de 16.000 m³, obras que se realizan sin contar aún con el concepto técnico por parte del DAMA. Si bien es cierto para este tipo de proyecto no se requiere la obtención de autorización por parte del DAMA, una vez solicitada y radicado para su aprobación, se convierte de obligatorio cumplimiento.

Normas presuntamente transgredidas en el ejercicio del control fiscal:
PMA - Concepto Técnico 2013 Dama.

4.2.4. CONTRATO No 06-00

OBJETO	Realizar el diseño urbanístico y adelantar los trámites necesarios para obtener la licencia de urbanismo del Proyecto Ciudadela Metrovivienda Usme
VALOR INICIAL	\$ 25'000.000 más IVA
VALOR ACTUAL	\$ 45'000.000 más IVA
CONTRATISTA	Juan Guillermo Cleves

- El proceso de selección del contratista se suscribe directamente con Juan Guillermo Cleves, debido a razones de fuerza mayor que no permiten contar con unos términos de referencia que establezcan el alcance real del contrato, solo mediante las condiciones pactadas contractualmente que son ley entre las partes, es decir los costos fijados para la realización o ejecución del contrato se dan por aceptados, prueba de ello es la suscripción del contrato.

La solicitud de ajuste por parte del contratista se fundamenta en la inclusión de nuevas determinantes como son:

- El nuevo trazado de la Av. Caracas (el diseño inicial contemplaba menor sección)
- Modificación en los diseños de la EAAB
- Reducción de la sección de vías y peatonalización de vías
- Inclusión de Alameda
- Rondas técnicas de río y quebradas
- Diseño de superlotes ortogonales

Determinantes que hacían parte del compromiso inicial, como se evidencia en los informes de gerencia No. 3 y No. 4 de octubre y noviembre de 2000, por lo cual no se considera razonable la solicitud con base en los argumentos



Contraloría de Bogotá, D. C.

presentados, toda vez que como producto del proceso de diseño es necesario los ajustes y modificaciones tendientes a optimizar el proyecto final.

El proyecto del predio La Esperanza se radica ante la curaduría urbana No. 4 el 13 de febrero de 2001 y posteriormente la gerencia solicita al contratista que de acuerdo a reunión el 27 de febrero de 2001, se busquen alternativas viables para proveer de accesos vehiculares toda vez que la Av. Caracas no se construirá inmediatamente.

Esto conllevó a una posterior reclamación por parte del contratista, debido a que fue necesario elaborar un nuevo diseño y por consiguiente asumir costos adicionales, así una vez cumplido el rediseño se aprueba una adición por \$20'000.000 más IVA, es decir el valor actual del contrato es de \$52.200.000, de los cuales se han cancelado al contratista \$ 51'058.250, faltando solo por cancelar \$ 1'141.750.

La gerencia argumenta que los resultados finales del diseño justifican la adición realizada, pero que debieron preverse toda vez que antes de firmarse el contrato de diseño se conocían las determinantes y situaciones que debían tenerse en cuenta para cumplir con el objeto del contrato, como se precisaba en los informes de gerencia No. 3 y 4 de octubre y noviembre de 2000 y acta No. 6 de la Junta de Fideicomiso de diciembre 20 de 2000, valor adicional se configura como un presunto detrimento por un mayor valor no justificado en cuantía de \$20'000.000 más IVA

Norma presuntamente transgredidas en su gestión fiscal:

Art. 3. de la Ley 610 de 2000, Artículo 8 de la Ley 42 de 1993 y numeral 5, Artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

4.2.5. CONTRATO No. DAC-017-01

OBJETO Elaborar el diseño de las obras de adecuación de la nueva sede de METROVIVIENDA, incluyendo los estudios arquitectónicos, hidrosanitario, eléctrico, iluminación, cableado estructurado y señalización; especificación de equipos activos, sistemas de ventilación, sistema de seguridad y detección de incendios; definición del presupuesto de obra; elaboración de términos de referencia técnicos para licitar la obra de adecuación y las contrataciones directas que se originen en dichos diseños; participación en la evaluación técnica de las propuestas



Contraloría de Bogotá, D. C.

VALOR ACTUAL
CONTRATISTA
INTERVENTOR

recibidas para la ejecución de las obras; supervisión e interventoría técnica y administrativa para las obras que se contraten en desarrollo del proyecto de adecuación de la sede de METROVIVIENDA

\$ 43'577.388

Francisco Calderón Zuleta y Asociados Ltda.

Gloria Cristina Orozco Gil y

Alfonso Acosta Cuadros.

- El estudio de conveniencia no tiene fecha cierta ni firma. Se encontraron documentos sin foliar entre folios No. 97 y No. 98; entre folios No. 159 y No. 160. No se encuentra el folio No. 473. No se encuentra evidencia de la notificación de adjudicación al contratista seleccionado.

Falta de control interno, no se asegura la confiabilidad de la documentación es decir no se garantiza la inmutabilidad de la documentación.

- El plazo establecido, para la ejecución del contrato de consultoría no se cumple, en concreto lo referente a la etapa de diseño y del proceso licitatorio, en donde si bien es cierto se surtieron procesos lógicos (Apertura licitación, Audiencia de aclaración, Cierre licitación, Evaluación jurídica y técnica, Informe de evaluación, Etapa de objeciones y Adjudicación) dentro del desarrollo del objeto del contrato, el contratista no participa activamente dentro de todo el proceso licitatorio, únicamente en la elaboración de cantidades de obra y términos de referencia técnicos y evaluación técnica de las propuestas, los demás procesos licitatorios los surte la entidad sin participación del mismo, razón por la cual la entidad se ve obligada a asumir los tiempos muertos del contratista, los cuales se reconocen mediante modificación No 1 de octubre 05 de 2001 por valor de \$4.640.000, es decir se presenta un sobre costo no justificado al contrato.

Deficiencias en la elaboración de los términos de referencia que no contempló los plazos necesarios para la etapa licitatoria en donde el contratista no participa de todo el proceso, sin embargo la entidad debe asumir los tiempos muertos del contratista.

Es preciso aclarar que para esta etapa de diseño, elaboración de términos de referencia, evaluación técnica de ofertas e informe de evaluación, la interventoría estuvo a cargo de la Dirección de Apoyo Corporativo de Metrovivienda, para la etapa de obra civil, la interventoría estuvo a cargo de la Sub - gerencia Técnica de Metrovivienda.



- Una vez se da inicio al contrato de obra No. 042-01, es necesario realizar ajustes a los diseños y por ende a las especificaciones técnicas, que requieren un mayor tiempo para su ejecución, lo que genera la modificación No 3 de fecha 21 de diciembre de 2001 al Contrato 017 de 2001 por valor de \$5.654.560 que contempla el valor de las modificaciones y una mayor permanencia en el desarrollo de la obra por parte del interventor, es de anotar que los diseños iniciales fueron recibidos a satisfacción por la interventoría, razón por la cual esta adición es un sobre costo no justificado al contrato.

Mediante suscripción de las modificaciones contractuales No. 1 de fecha 5 de octubre de 2001 y Modificación No. 3 de fecha 21 de diciembre de 2001, se reconocen al contratista unos pagos adicionales por mayor permanencia en la obra y por la elaboración nuevamente de planos ya recibidos por la interventoría a satisfacción (pago realizado, que corresponde al 20% del valor del contrato, una vez recibidos los diseños definitivos).

Los anteriores hechos generan un posible detrimento al patrimonio del distrito en cuantía de \$ 10'294.560.00. De igual forma todos los estudios y planos objeto de la consultoría, previos al proceso licitatorio son recibidos por la interventoría, prueba de ello es el segundo pago efectuado al contratista con el aval de la interventoría, sin embargo se debieron rediseñar durante el desarrollo de la obra los planos correspondientes a cuatro (4) arquitectónicos, cuatro (4) eléctricos, un (1) hidráulico y un (1) mecánico, sumado a la mayor permanencia de la interventoría en la obra para realizar los ajustes y/o cambios contratados.

Normas presuntamente transgredidas en desarrollo de su gestión fiscal:

Ley 80 de 1993 Artículos 39 y 25 numeral 7 y 12.

Ley 87 de 1993 Artículo 2 literales b) e) y f).

Términos de referencia numeral 5. Artículo 30 numeral 1 inciso 2

4.2.6. CONTRATO No. ST-042-01

OBJETO

Construcción de obras civiles, suministro e instalación de divisiones modulares; pisos y techos, mobiliario para oficinas, instalación de redes eléctricas, mecánicas e hidrosanitarias para adecuar y dotar la sede de Metrovivienda

VALOR ACTUAL

\$ 855'492.735



CONTRATISTA
INTERVENTOR
SUPERVISOR

Unión Temporal S.G.C. y Cia Ltda. - Famoc
Francisco Calderón Zuleta y Cia Ltda.
Alfonso Acosta Cuadros.

- El estudio de conveniencia no tiene fecha cierta, lo que permite establecer deficiencias en la implementación del Sistema de Control Interno y poca confiabilidad de la información.

4.2.7. CONTRATO No. DJ-014-00

OBJETO	Prestar sus servicios en Dirección de Apoyo Corporativo de la empresa para el apoyo de actividades relacionadas con las funciones asignadas al área, especialmente en el área de liquidación de pagos y de asistencia en las actividades propias de la Dirección.
Valor Actual	\$36.000.000.
Contratista	Maria Elsa Martínez Suescún
Interventor	Gloria Cristina Orozco Gil

En el examen de Auditoría practicado se detectaron las siguientes inconsistencias:

- El requerimiento de apoyo en recurso humano no tiene fecha cierta; se encontraron documentos repetidos en folios 97-98, 103-104 y 110-111.
- Falta informe de actividades rendido por el contratista conforme a la cláusula 4ª forma de pago, de los periodos 27 de julio a 26 de agosto al que se hace referencia en folio 89 y 27 de noviembre a 26 de diciembre al que se hace referencia en folio 102. En los citados folios 89 y 102 correspondientes a certificados de cumplimiento expedido por parte del interventor del contrato se estipula en el segundo párrafo " Presentó igualmente el informe de actividades que reposa en la correspondiente carpeta de interventoría del contrato."
- Contrato celebrado en el período correspondiente a la vigencia fiscal de 2000, a partir del 27 de abril de 2000 con una duración de nueve (9) meses, y prorrogado por tres (3) más.
- Deficiencias en los procesos de información sus registros y su archivo ocasionando riesgo en la garantía, preservación inmutabilidad y seguridad de los contratos estatales. Inobservancia de manual de interventoría de Metrovivienda



Normas presuntamente transgredidas en desarrollo de su gestión fiscal:
Manual de Interventoría Metrovivienda adoptado mediante Resolución 3 del 10 de enero de 2001.

Literales b), e) y f) Artículo 2; literal b) Artículo 4; literal e) Artículo 12 de la Ley 87 de 1993

Numeral 1, Artículo 26 y Artículo 39 de la Ley 80 de 1993.

4.2.8 CONTRATO No. DP-031-01

OBJETO	Realización de los estudios jurídicos de los soportes necesarios para los tramites de enajenación voluntaria, verificar la documentación y los requisitos exigidos para la compraventa de los terrenos y en general prestar la asesoría jurídica requerida para la adquisición de los predios que conforman el proyecto Ciudadela El Porvenir de Bosa.
Valor Actual	\$18.000.000.
Contratista	Claudia Marina Niño Mesa
Interventor	Dalila Astrid Hernández Corzo.

En el examen de Auditoría practicado, (revisión carpeta contentiva contrato liquidado) se detectaron las siguientes inconsistencias:

- El estudio de conveniencia no tiene fecha cierta.
- El estudio de conveniencia anuncia como anexo un cuadro de avance de adquisición de predios a 03-07-01 pero dicho documento no se encuentra en la carpeta.
- La carpeta del archivo de gestión no se encuentra foliada.
- El sello de recibido utilizado por la Dirección de Apoyo Corporativo no presenta número que permita identificar la radicación del documento.
- Deficiencias en los procesos de información, sus registros y su archivo ocasionando riesgo en la garantía, preservación, inmutabilidad y seguridad de los contratos estatales.

Normas presuntamente transgredidas en desarrollo de su gestión:
Párrafo 2, Artículo 39 de la Ley 80 de 1993.

Literales b) e) y f), Artículo 2 de la Ley 87 de 1993



Manual de interventoría de Metrovivienda.

4.2.9. CONTRATO No. SG-024-01

OBJETO	El contratista se obliga para con la empresa a prestarle asesoría especializada en materia tributaria, conforme a su naturaleza y objeto social.
Valor Actual	\$55.680.000.
Contratista	Fabiola Barraza Agudelo
Interventor	Jorge Luis Abisambra Rusconi

En el examen de Auditoría se detectaron las siguientes inconsistencias

- El estudio de conveniencia realizado por el Secretario General de Metrovivienda, no tiene fecha de elaboración que permita verificar su realización anterior a la decisión.

Normas presuntamente transgredida en desarrollo de su gestión fiscal:
Párrafo 2, Artículo 39 de la Ley 80 de 1993.
Literales b) e) y f), Artículo 2 de la Ley 87 de 1993

4.2.10. CONTRATO No. SG-030-99

OBJETO	El contratista se obliga para con la empresa a prestarle asesoría especializada en todos los aspectos relacionados con las materias tributarias, conforme a su naturaleza y objeto social".
Valor Actual	\$82.840.000.
Contratista	Julio Roberto Piza /
Interventor	Jorge Luis Abisambra Rusconi

En el examen de Auditoría practicado se detectaron las siguientes inconsistencias:

- El estudio de conveniencia realizado por el Secretario General de Metrovivienda, carece de fecha de elaboración que permita verificar su realización con anterioridad a la decisión de celebrar la contratación.



Contraloría de Bogotá, D. C.

Normas presuntamente transgredidas en desarrollo de su gestión:

Párrafo 2, Artículo 39 de la Ley 80 de 1993.

Literales b) e) y f), Artículo 2 de la Ley 87 de 1993

4.2.11. CONTRATOS PREDIOS VILLA KAREN.

Metrovivienda es una empresa industrial y comercial del Distrito Capital, creada por el Concejo de la Ciudad mediante Acuerdo 15 del 28 de diciembre de 1998, que tiene como funciones, entre otras, la de promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda de interés social y desarrollar las funciones propias de los bancos de tierra o bancos inmobiliarios, respecto de inmuebles destinados en particular para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de la misma clase de vivienda, debiendo para tal efecto, adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles, usando los mecanismos contemplados en la ley para entidades de su naturaleza y participar en cualquier tipo de sociedades o asociaciones, hacer aportes, adquirir cuotas o partes de interés, según el caso.

En ejecución de dichas finalidades, Metrovivienda decidió mediante Resoluciones números 034 y 042 de 1999 acometer el proyecto de vivienda llamado El Porvenir, ubicado en la localidad de Bosa, Para ello se hizo necesario el estudio de los títulos de los inmuebles que conforman el sector escogido, para determinar sus linderos, propietarios, condición jurídica y proceder a su compra.

Con base en lo anterior, Metrovivienda inició el proceso de negociación con los propietarios de los terrenos y es así como cancelo el valor total a los propietarios de veintidós (22) predios, efectuó un primer pago a los propietarios de cincuenta y seis (56) lotes y suscribió oferta de compra con 73 propietarios, para un total de 151 predios.

La Contraloría reconoce la existencia del interés público y dentro de su función fiscalizadora debe observar que el patrimonio público se invierta de manera eficaz, eficiente, equitativa y oportuna. Se observa como mediante el oficio 957 del 15-08-2001 expedido por la fiscalía seccional 158 se perturbo la propiedad sobre los 151 inmuebles de la Urbanización Villa Karen, puesto que fue embargado el lote de mayor extensión que los contiene, y como tal no pueden ser enajenados ni incluidos en Proyecto Urbanístico alguno quedando a disposición de la Fiscalía y en estas condiciones el patrimonio público, constituido por los pagos realizados para la adquisición de algunos de estos inmuebles, queda a merced de un litigio y como tal no puede, entre otras, obtener la licencia de urbanismo ni ser transferidos a terceros.

El artículo sexto (6º.) de la ley 610 de 2000, señala cuando hay daño patrimonial al Estado y establece: " Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al



Contraloría de Bogotá, D. C.

Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las Contralorías.

Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento del patrimonio público" (Sentencia C-840 del 9-VIII-01).

Ante lo anterior este Ente de Control establece incumplimiento a lo pactado en la cláusula de la escritura pública 2.819 de la Notaria 35 del Circulo de Bogota, celebrada entre METROVIVIENDA y ÁLVARO CHÁVEZ PINTO, contenida en las demás escrituras de los inmuebles que conforman el predio conocido como Villa Karen, que dice: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR, garantiza que el inmueble es de su exclusiva propiedad por haberlo adquirido en la forma antes indicada, que se encuentra libre de limitaciones al dominio, demandas, hipotecas, embargos, anticresis, constitución de patrimonio familiar inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública, inquilinos, ocupantes y paz y salvo por concepto de impuestos. Tasas, contribuciones, servicios públicos y gravámenes de todo tipo. Hasta el día de la entrega real y material del inmueble, a favor de METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL. No obstante EL VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la ley.

Se considera que las cláusulas de los contratos se estipulan para darles estricto cumplimiento y por lo tanto hay que tener en cuenta lo establecido en el Código Civil en su artículo 1893 que señala: " La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder por los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios".

El dominio implica disposición sobre los bienes adquiridos lo que en este caso no se dio, por cuanto no pueden ser enajenados y por tal razón queda suspendido el mencionado dominio hasta la decisión final por parte de la Fiscalía.

El 27 de julio de 2001 Metrovivienda recibió comunicación del apoderado judicial de los presuntos herederos de la señora María Clara Patarroyo de López, por la cual informa a la Entidad que algunos predios que formaron parte de uno de mayor extensión conocido como Hacienda El Corzo, hoy en día son de propiedad de la causante María Clara Patarroyo de López, predios sobre los cuales pesa



Contraloría de Bogotá, D. C.

embargo especial por parte de la Fiscalía Seccional número 158 de Bogotá dentro del proceso penal número 349929, adelantado en contra de los señores Juan de Dios Jiménez Parra y Juan de Jesús Jiménez Suárez, Eduardo Chávez Duarte y otros, por los delitos de falsedad de particular en documento público agravado por su uso y por el delito de fraude procesal, esto, como consta en documentos que se anexaron al escrito en comentario.

Con base en el escrito antes citado, la Directora de Predios de Metrovivienda el 21 de agosto de 2001 elaboró un informe sobre el estado de los predios del proyecto El Porvenir, concluyendo: "Predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. S-40294424: Mediante Escritura Pública 104 del 3 de Marzo de 1998 de la Notaría 65 de Bogotá, fue transferido al Señor ÁLVARO CHÁVEZ PINTO, quien a su vez, mediante Escritura Pública 1404 del 22 de Mayo de 1998 de la Notaría 53 de Bogotá, efectuó división material, conocida entre nosotros como Barrio Villa Karen del cual tenemos que se han elaborado 148 Ofertas de compra, se han firmado 76 Promesas de Compraventa, se han firmado 37 escrituras públicas y debidamente registradas 34". Los demás predios se encuentran en proceso de expropiación por vía judicial.

Cabe señalar que la información reportada por la Directora de Predios, en lo concerniente a Ofertas realizadas a Agosto 21 de 2001 presenta inconsistencia ya que una vez confrontadas las fechas de las ofertas relacionadas en los listados suministrados por la entidad se constató que a la fecha mencionada existían realmente 147 ofertas de compra lo que indica deficiencia de Control Interno.

Por lo anterior, Metrovivienda suscribió el contrato de Prestación de Servicios SG-041-01 con el doctor Hernán Gonzalo Jiménez Barrero con el objeto de representar a la Entidad dentro del proceso penal No 349929 adelantado por la Fiscalía 158 de Bogotá.

La medida especial de embargo preventivo proferida por la Fiscalía Seccional 158 mediante oficio 957 del 15-08-2001 dentro del proceso 349929, recae sobre lote de mayor extensión con división material en 151 predios correspondientes a la Urbanización Villa Karen perteneciente al proyecto El Porvenir, sobre los cuales Metrovivienda ha efectuado pagos en cuantía de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$450.546.583), los cuales se consideran como presunto detrimento al erario Distrital dado que, no se han iniciado las acciones judiciales tendientes a obtener el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por la compra de los lotes en mención y objeto de investigación penal, situación que, entre otras consecuencias, ha demorado la ejecución del proyecto.



Contraloría de Bogotá, D. C.

Normas presuntamente transgredidas en desarrollo de su gestión.
Artículos 1893, subsiguientes y concordantes, del Código Civil
Artículo 6 de la ley 610/2000.

4.3. EVALUACION PRESUPUESTAL

De acuerdo con los hallazgos establecidos, en desarrollo del proceso de Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral modalidad regular, y previo análisis de las respuestas emitidas por la Administración de Metrovivienda se presenta a continuación el resultado de la evaluación realizada:

- El 31 de agosto de 2001, se expidió el Certificado de Disponibilidad N° 413 por valor de \$7.500.000, para respaldar la Modificación al Contrato CDAC-020 de 2001, valor que fue registrado en el Sistema Integrado Administrativo y Financiero (SIAF), cuenta Remuneración Servicios Técnicos, con el N° 435 la misma fecha en cuantía de \$35.000.000, sobrestimando el valor del contrato en cuantía de \$27.500.000. Lo anterior incumpliendo lo normado en la Ley 87 de 1993 artículo 2° Objetivos del Sistema de Control Interno, Literal e) que a la letra dice: "Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros"
- La ejecución presupuestal realizada por la entidad, muestra que en el rubro de Inversión se realizaron compromisos por \$ 24.804 millones mostrando un nivel de ejecución del 98.8% del presupuesto definitivo, y se realizaron pagos por \$5.317 millones que representan el 21.5% del total de compromisos adquiridos; conformándose Cuentas por Pagar por valor de \$19.487 millones equivalentes al 78.5% de los compromisos.

Las ejecución de las Cuentas por Pagar constituidas a 31 de diciembre de 2000 para Inversión, por valor de \$21.843 millones de pesos, realizaron pagos por \$18.381 millones de pesos equivalentes al 84% de su conformación; quedando un saldo por ejecutar en cuantía de \$3.462 millones que corresponden a Compra de Tierras por valor de \$2.604 millones; Habilitación Superlotes por \$789 millones y Adecuación y Dotación Institucional por \$69 millones, valores que se incorporan al presupuesto de la vigencia de 2001. situación que dificulta la obtención de los resultados programados conforme a los objetivos y metas propuestas; incumpliendo lo normado en la Ley 42 de 1993, artículo 8°; ley 87 de 1993 artículo 2° literal b) y h).

4.4. EVALUACION A LOS ESTADOS CONTABLES



Contraloría de Bogotá, D. C.

Metrovivienda es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito. Para atender el proceso de identificación, registro, preparación y revelación de los hechos económicos y financieros se aplica el sistema contable de causación atendiendo las directrices impartidas por la Contaduría General de la Nación y la Dirección Distrital de Contabilidad.

De acuerdo con la determinación de los hallazgos como producto de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral modalidad regular y las respuestas aportadas por la entidad, a continuación se presentan las observaciones correspondientes al resultado del análisis de los Estados Contables en los siguientes términos:

- 4.4.1. El saldo de la cuenta 1406 Deudores - Venta de Bienes, se encuentra subestimado en cuantía \$1.075. millones correspondientes a los saldos a favor de Metrovivienda por concepto de Convenios Interadministrativos suscritos con otros entes del orden Distrital, con el propósito de adelantar obras de infraestructura matriz en los proyectos urbanísticos a cargo de la entidad. Situación anterior establecida al efectuar comparación de los registros contables con los valores del cruce de cuentas correspondiente a los convenios Interadministrativos reportados por Metrovivienda, con corte a diciembre 31 de 2001, mediante Oficio No. GG-128/2002 de fecha 11 de Abril de 2002.

Lo anterior incumple lo establecido en Plan General de Contabilidad Pública-PGCP, numerales 1.1.3.3. Realidad económica de las operaciones y 1.1.3.4. Conciliación y confrontación con las existencias y obligaciones reales. Así mismo imposibilita establecer los derechos reales de la entidad en un corte determinado, en este caso a Diciembre 31 de 2001.

La recuperación de los dineros correspondientes a los mencionados convenios, que se encuentra prevista de manera gradual, puede verse afectada e incidir negativamente en la gestión de la entidad y por ende en los resultados de la misma y el cumplimiento de su Misión.

- 4.4.2. El saldo de la cuenta 1505 Inventarios - Bienes Producidos, se encuentra subestimado en la suma de \$19.958. millones valor que, según calculo de auditoria, corresponde a los superlotes en los cuales ya ha concluido el proceso de habilitación. La anterior cifra se estableció de conformidad con soportes extracontables que maneja la Subgerencia de Planeación de Proyectos y en los cuales se reportan como habilitados y listos para ser comercializados 201.434 metros cuadrados del Proyecto El Recreo.



Contraloría de Bogotá, D. C.

- 4.4.3. El saldo de la cuenta 1520 Inventarios - Productos en Proceso, se encuentra sobrestimado en suma aproximada de \$19.958 millones dado que se contabiliza la totalidad de costos en que incurre la entidad en la compra y habilitación de los terrenos que son objeto de selección para los proyectos de Metrovivienda.

Con los procedimientos anteriormente descritos no se da aplicación a lo previsto en el Plan General de Contabilidad Pública para estos códigos. Esta situación no refleja las cifras reales de la entidad ni permite medir y proyectar la liquidez que puedan ofrecer estos inventarios. Lo anterior incumple 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 "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 tránsito y en poder de terceros"

Si bien es cierto el inventario corresponde genéricamente al Activo Corriente, el hecho de encontrarse clasificado como "Productos en Proceso" o "Bienes Producidos" permite mostrar la realidad de las finanzas de la empresa al establecer su menor o mayor liquidez.

Si existen "Bienes Producidos", en el caso de Metrovivienda superlotes habilitados y aptos para ser comercializados se debe mostrar la realidad económica y el momento del proceso en que se encuentran, no es cierto ni se refleja la realidad económica cuando la totalidad del inventario se registra como "Productos en Proceso" y lo cierto es que parte del inventario ya se encuentra terminado.

A continuación se transcribe la descripción que presenta el Plan General de Contabilidad Pública para los códigos que nos ocupan:

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.

1520 – Productos en Proceso

Valor de los bienes semielaborados que requieren procesos adicionales de producción, para convertirlos en productos terminados disponibles para la venta o cesión.

- 4.4.4. Se determinó incumplimiento a lo normado en el artículo 9 de la Resolución 196 de Julio 23 de 2001, expedida por el Contador General de la Nación, debido a que el informe de control interno contable fue



Contraloría de Bogotá, D. C.

presentado por Metrovivienda con la evaluación de cuentas únicamente en el corte de Septiembre de 2001, con la aclaración de que no se evalúa con la profundidad y alcance necesarios porque la contratación del profesional para adelantar esta labor fue realizada en Noviembre de 2001. Lo anterior evidencia una deficiente gestión dado que se contaba con Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 345 desde el 19 de Julio de 2001 y únicamente se contrató al profesional para adelantar este trabajo, cinco (5) meses después, el día 21 de noviembre de 2001. Igualmente limita la retroalimentación oportuna en el manejo de los procesos contables.

4.5. EVALUACION AL PLAN DE DESARROLLO Y BALANCE SOCIAL.

En atención a los hallazgos determinados como producto de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral regular y las respuestas aportadas por la entidad, a continuación se presentan las observaciones correspondientes al resultado de la evaluación, en los siguientes términos:

4.5.1. PLAN DE DESARROLLO

Subgerencia de Planeación de Proyectos.

1. No todas las metas del Plan de acción se encuentran claramente estipuladas.
2. En el proceso de verificación al seguimiento del Plan de acción de la dependencia se presentaron dificultades en el sentido de no poder constatar de manera clara y precisa el avance de los procesos realizados en el horizonte contemplado para la ejecución de las metas previstas ya que no existen documentos de seguimiento debidamente estructurados; esta situación se evidencia en 1-acción estipulada en Plan de acción 2001 "Estudio de sostenibilidad Financiera de la empresa" (se presenta documento final denominado Ciudadela El Recreo "Recuento de lo sucedido y del futuro del proyecto" de febrero 18 de 2002); 2- acción estipulada en Plan de acción 2001 "Analizar esquemas para vincular ONGs y OPV en los proyectos de la empresa", 3- acción estipulada en Plan de acción 2001 "Estudiar la posibilidad de aprovechamiento de Recursos Plan Colombia en proyectos de la Empresa", 4- acción estipulada en Plan de acción 2001 "Análisis de canalización de inversión a bajo costo de organismos internacionales hacia proyectos VIS, 5- acción estipulada en Plan de acción 2001 "Formular proyectos de normas que generen cambios estructurales esperados". En los casos 2, 3, 4 y 5 no se pudo efectuar seguimiento a la gestión realizada; el Subgerente de Planeación y Proyectos argumenta que en reuniones de comité de gerencia se discutían los avances de la gestión de la empresa siendo esta instancia junto con el comité de proyectos los elementos claves en la planeación y seguimiento de las acciones de la misma, sin embargo no existe evidencia de esta situación ya



Contraloría de Bogotá, D. C.

que solo hasta el 17 de diciembre de 2001 se empieza a dejar constancia mediante actas de las reuniones de comité de gerencia.

Plan Operativo Anual de Inversión (POAI)

3. Se presentan imprecisiones con respecto a la información reportada Ej. En informe de gestión y resultados 2001: no se reporta ejecución del proyecto asociativo para las vigencias de 1999 y 2000 y en la vigencia 2001 se reporta como cumplimiento de meta "selección de un proyecto asociativo"
4. Se reportan diferentes datos para el proyecto El Porvenir, se relacionan como hectáreas del proyecto en diferentes paginas 135 y 132 respectivamente presentándose una diferencia de 3 has. correspondientes a 30.000 mt².
5. En el Proyecto Habilitación de tierras se registra para el año 2000 un cumplimiento de metas correspondiente a 66 has. cuando en realidad el cumplimiento fue de 65.3 has es decir de 7.000 mt² menor.
6. Para el caso específico de los reportes de los proyectos objeto del Plan de Desarrollo a Planeación Distrital: - Se presentan en fichas EBI-D en el Proyecto Habilitación de superlotes cambio de algunas metas sin evidencia de justificación.
7. Al finalizar la vigencia en los proyectos se realizan ajustes en las metas y el consiguiente cumplimiento de estas conforme a la ejecución presupuestal sin dejar evidencia sobre la justificación de esta situación.
8. No se encontraron estudios previos que sustenten los proyectos "Laboratorio de Cultura Ciudadana", "Gestión de demanda de vivienda de interés social" y "Modelo para la promoción de vivienda de interés social".
9. No se encontró certificación de registro expedido por el DAPD del proyecto "Desarrollo de proyectos urbanísticos asociativos" en los documentos que hacen parte del archivo.
10. Se reportan en varios documentos pertinentes a la vigencia 2001 diferentes datos relacionados con el número de viviendas proyectadas a construir en el horizonte de los Planes de Desarrollo "Por la Bogotá que Queremos" y "Bogotá todos para vivir del mismo lado".
11. No se observa a cabalidad el Manual de Operación del Banco de Proyectos.
12. Se encontraron documentos sin fecha (situación que dificulta realizar el seguimiento a la gestión), y una gran cantidad de documentos sin foliar.
13. No se cuenta con Manual de Indicadores de Gestión, este se encuentra en proceso de elaboración.

Subgerencia de Divulgación y Apoyo a la Comunidad

14. El Plan de Acción de 2001-2003 elaborado hacia octubre de 2001 se relacionan para algunas metas tiempos de ejecución correspondientes a la vigencia de 2000 (previos a las vigencias señaladas para el Plan de Acción 2001-2003).
15. Algunas de las metas estipuladas no se encuentran claramente establecidas.



Contraloría de Bogotá, D. C.

16. Durante la vigencia de 2001 no existían instrumentos de seguimiento a la gestión plenamente estructurados
17. En general se encontraron documentos sin fecha (situación que dificulta realizar el seguimiento a la gestión), y documentos sin foliar.
18. Se presentan deficiencias en la manera como se registra la información de la manzana inmobiliaria.

La existencia de deficiencias en los procesos de planeación y seguimiento a la gestión de la empresa dificultan la utilización de la Planeación como herramienta gerencial que coadyuve de manera eficaz y eficiente en el direccionamiento de la gestión hacia el cumplimiento de los objetivos y metas previstas para el logro de la misión institucional.

La inexactitud en los registros, reportes y las falencias en el manejo de los archivos desdican de la confiabilidad de los sistemas de información y control de la entidad y generan incertidumbre frente al resultado de la gestión acorde con los principios de eficacia, eficiencia, economía, transparencia y equidad que apunte al logro de su misión.

Normas presuntamente transgredidas en su gestión fiscal:

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000.

Literales b), d), e), f), h), Artículo 2; literales a), b), i), j), Artículo 4 de la ley 87 de 1993

Artículo 49 de la Ley 152 de 1994

Artículos 8, 12 y 13 de la Ley 42 de 1993

4.5.2. EVALUACION AL BALANCE SOCIAL

19. Diagnostico genérico (la Entidad cuenta con un cúmulo de información importante proveniente de la manzana inmobiliaria y de estudios efectuados que le permitirían mejorar y focalizar el diagnostico realizado).
20. No se identifica claramente la población objetivo, con frecuencia se hace alusión Ej. "a la población demandante...", "...población de estrato 2 y 3...", "Metrovivienda tuvo familias residentes en sus proyectos...", "...asesoría financiera dirigida a los residentes que desarrollaban..." etc., sin especificar el número de familias que han sido objeto de atención por parte de Metrovivienda.
21. Los registros de la información de la manzana inmobiliaria no son del todo confiables, Ej. se presenta información inflada con respecto a Jefes de Hogar que visitaron la Manzana en el 2001 a saber 55.485, este dato corresponde realmente a 29.918 jefes de hogar que asistieron por primera vez y 25.567 de estos mismos jefes de hogar que por segunda vez volvieron a la manzana inmobiliaria.



Contraloría de Bogotá, D. C.

22. Se presentan imprecisiones en la información reportada Ej. "...Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), que son los compradores de supermanzanas...", en lo referente al reporte de viviendas vendidas donde se especifica "...que a diciembre de 2001 las Empresas constructoras de la primera etapa vendieron 1869 casas que han beneficiado a 9.354 personas. Es importante anotar que a diciembre de 2001, 1232 casas estaban en escrituración y 483 con promesa de compraventa." La Funcionaria Responsable aclara que el dato de 1869 casas vendidas corresponde realmente a casas separadas y que de estas las 1232 casas que estaban en escrituración corresponden a las realmente vendidas, 483 se encontraban con promesa de compraventa y 154 que no se relacionaron se encontraban simplemente separadas; el dato pertinente a personas beneficiadas se infirió del supuesto de la existencia de 5 personas por familia que prevalece en el sector multiplicado por las 1869 casas que se creían vendidas.
23. Los formatos de Balance Social se presentan inexactitud en la información de Problema Social 1: anexo N° 17,3.1 (Resultados de Cobertura), anexo N° 17.3.3 (Población por Criterio), anexo N° 17.4 (Indicadores de Inversión). Problema Social 2, anexo N° 17.1 (Problema Social), anexo N° 17.2 (Gestión Social del Problema), anexo N° 17,3.1 (Resultados de Cobertura). anexo N° 17.3.2 (Población por tipo de servicio), anexo N° 17.4 (Indicadores de gestión). anexo N° 17.5 (Sistema de Indicadores- Indicadores de Calidad).

Es necesario aclarar que en lo referente al reporte de viviendas vendidas el funcionario responsable de la Subgerencia de Planeación de Proyectos afirma que el número de casas escrituradas a diciembre 31 de 2001 fue de 1869 presentándose ambigüedad en la información suministrada por dos fuentes de la entidad.

La anterior situación evidencia la existencia de deficiencias en los registros y reportes de la información de la gestión de la empresa que desdican de la confiabilidad de los sistemas de información, dificultan la identificación de los beneficiarios de la inversión estatal producto de la gestión social de esta y la contribución de la misma en el cumplimiento de las políticas sociales trazadas por el gobierno Distrital dirigidas a lograr el bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Normas presuntamente transgredidas en su gestión fiscal

Artículo 8 de la Ley 42 de 1993

Resolución 052 de 8 de noviembre de 2001 de la Contraloría Distrital.

Literales d), e), g), Artículo 2; literal i), Artículo 4 de la Ley 87 de 1993.

4.7. PUNTO DE CONTROL CIUDADELA EL RECREO METROVIVIENDA BOSA



Contraloría de Bogotá, D. C.

En desarrollo del proceso de Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral modalidad regular se incluyó para evaluación como Punto de Control la Ciudadela Urbanística El Recreo Metrovivienda ubicada en la localidad de Bosa. Se establecieron como parámetros del análisis los niveles de satisfacción de los usuarios de las viviendas entregadas a diciembre 31 de 2001 y la calidad de las obras de urbanismo. Producto de la evaluación se presentan observaciones en los siguientes términos:

4.7.1. Niveles de satisfacción de los usuarios.

Se adelantó aplicación de encuesta de satisfacción a los usuarios, que se incluye en el Anexo No. 3, de las viviendas entregadas a diciembre 31 de 2001, en la Ciudadela El Recreo Metrovivienda – Bosa, cuyos resultados permiten destacar los siguientes hechos relevantes:

- Insatisfacción de los propietarios de las viviendas encuestadas, entregadas hasta Diciembre 31 de 2001, por la detección de daños materiales comunes en los inmuebles, así:
 1. Filtraciones
 2. Fisuras
 3. Desprendimiento de Escalones
 4. Daños menores

- Manifestación de presencia de malos olores, zancudos y mosquitos en la zona que generan un ambiente malsano y posibilitan la aparición de enfermedades respiratorias y otras. La Contraloría de Bogotá D.C. realizó inspección ocular al sector y logro determinar que en el vértice SUR-ORIENTE de la ciudadela y aproximadamente a 100 metros existen tres hornos rústicos de cremación de huesos que son el origen del olor nauseabundo que invade la Ciudadela.

- Presencia de gran cantidad de niños en edad escolar sin posibilidad de acceder a centros educativos cercanos o dentro de la ciudadela.

4.7.2 Calidad Obras de urbanismo

Se realizaron visitas, por parte del grupo auditor, a la Ciudadela El Recreo Bosa, el 23 de marzo y el 15 de abril de 2002 y se estableció que las obras realizadas mediante el contrato No. ST-023-00, que comprendía la habilitación de la primera



Contraloría de Bogotá, D. C.

etapa de urbanismo de la Ciudadela, presentan observaciones de orden técnico, en lo que respecta a la calidad de las mismas, así:

- Las vías peatonales de los superlotes No. SM2-1A, SM2-2A, SM2-3, SM2-4, SM1-1 y SM1-2 han comenzado a presentar desprendimiento y pérdida de adoquín, al igual que ondulaciones y asentamientos generalizados en los tramos observados.
- El sardinel de confinamiento ha cedido permitiendo que el adoquín presente dilataciones entre sus juntas, lo que origina la pérdida del sello o emboquillado del mismo y permite que el agua lluvia deteriore la estructura de las vías peatonales, este proceso de deterioro de las vías peatonales es progresivo, es decir que los daños se incrementaran con el tiempo.

Es importante señalar que la Contraloría comunicó a Metrovivienda mediante oficio AM-045 de abril 16 de 2002 los daños presentados en las vías peatonales descritas anteriormente. La Entidad mediante oficio GG-135-2002 de 19 de abril de 2002 informa que estas vías han sido entregadas al IDU, hecho que no exonera a Metrovivienda de garantizar la calidad de las obras ejecutadas toda vez que la observación obedece a deficiencias en la construcción y no a mantenimiento de las vías.

Metrovivienda solicita a la firma Conalvías S. A. la reparación de las vías referenciadas, responsabilidad aceptada por el contratista mediante oficio de 11 de abril de 2002 donde se compromete a su reparación evidenciando que Metrovivienda no había realizado con anterioridad, ningún requerimiento al contratista para solucionar las deficiencias anotadas. Esta situación será objeto de seguimiento por parte de este Ente de Control, de acuerdo con los procedimientos de aseguramiento de calidad que corresponden a la interventoría de las obras realizadas y recibidas por Metrovivienda

Se anexa registro fotográfico en ocho (8) folios donde se evidencia el deterioro de las vías peatonales en la Ciudadela El Recreo Primera Etapa, lotes que en la actualidad no se han comercializado todavía.

REGISTRO FOTOGRÁFICO VÍAS PEATONALES CIUDADELA EL RECREO



Foto No. 1

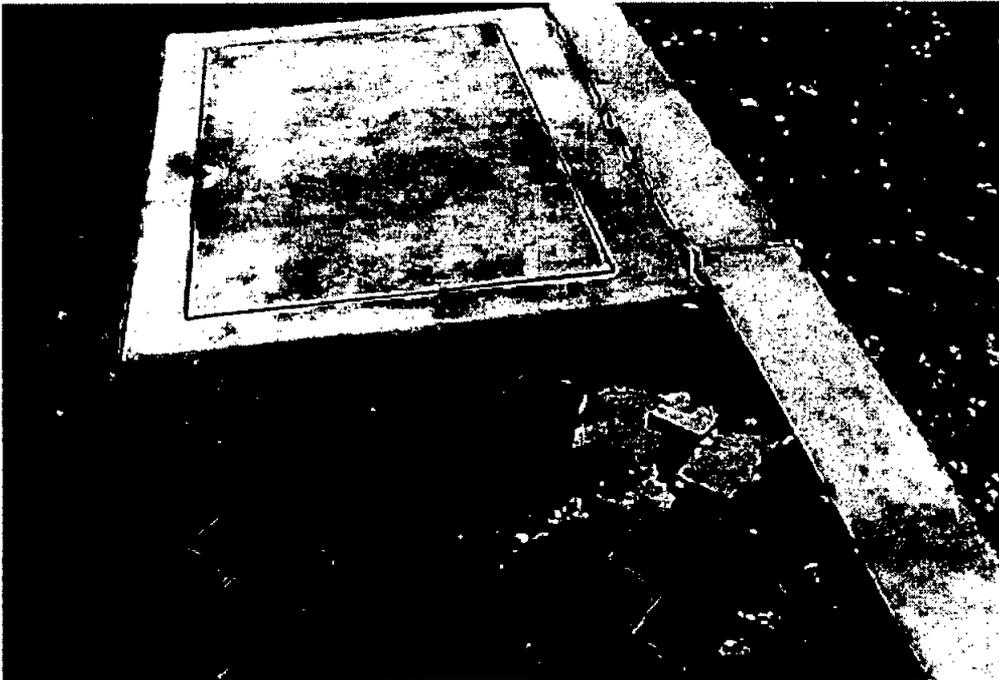


Foto No. 2

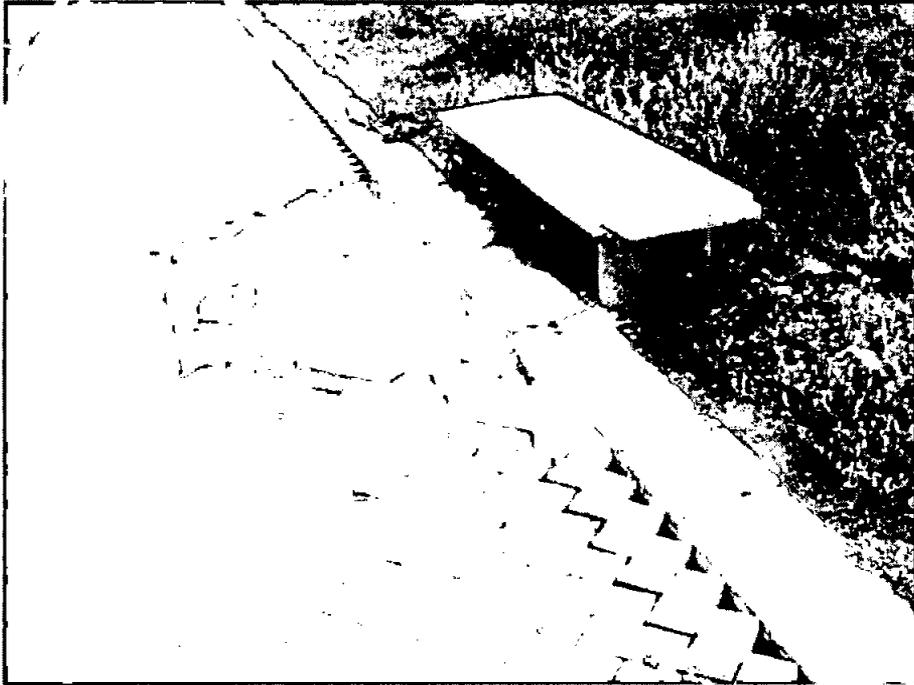


Foto No. 3

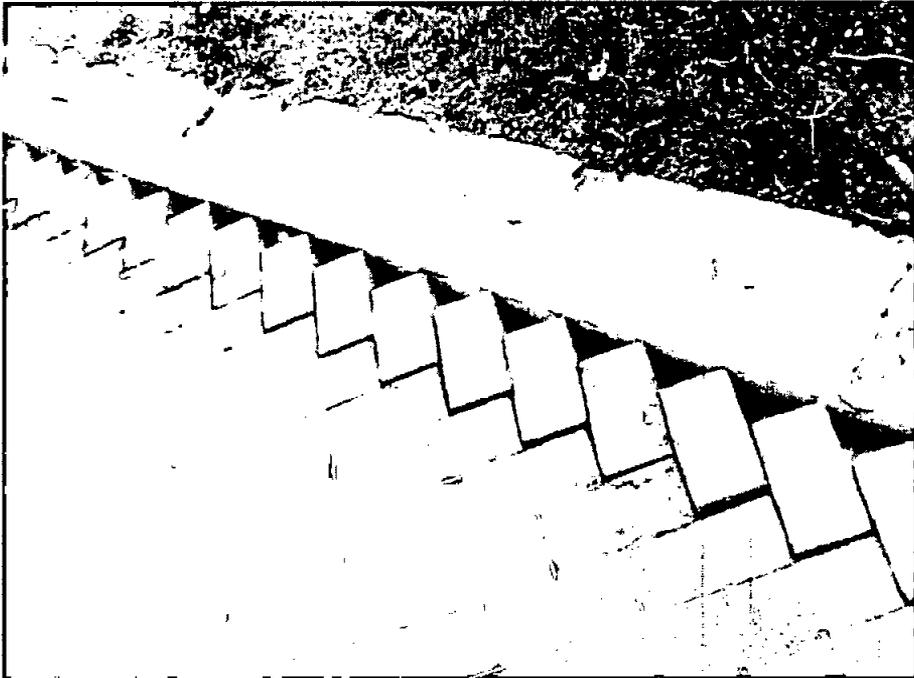


Foto No. 4

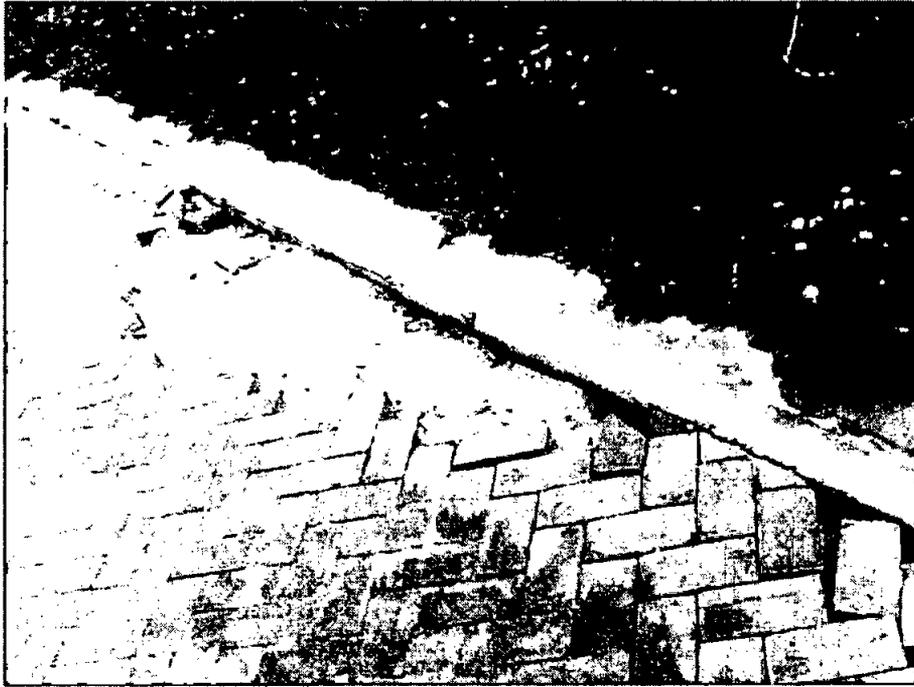


Foto No. 5

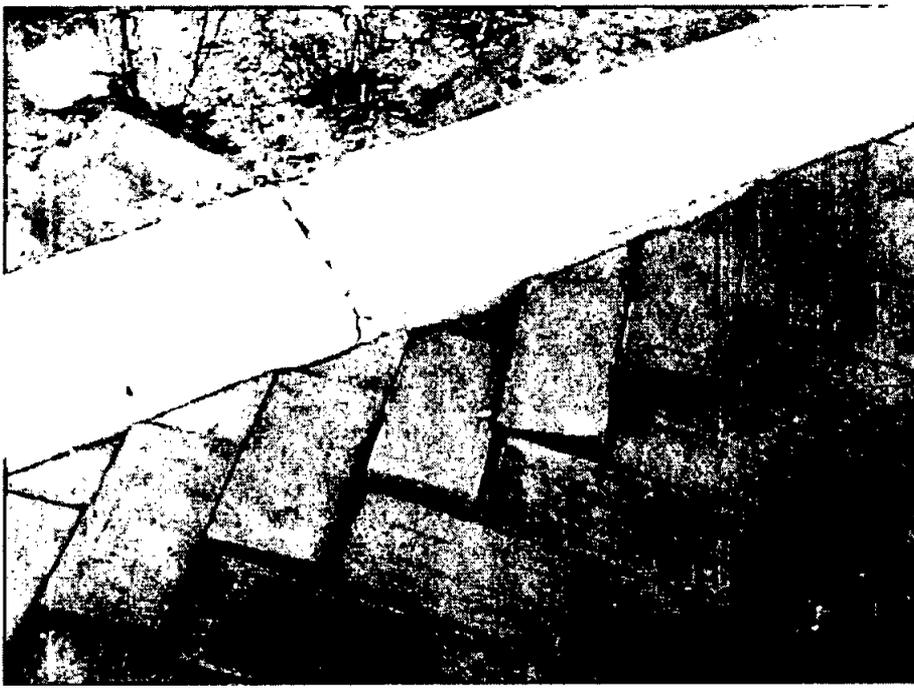


Foto No. 6

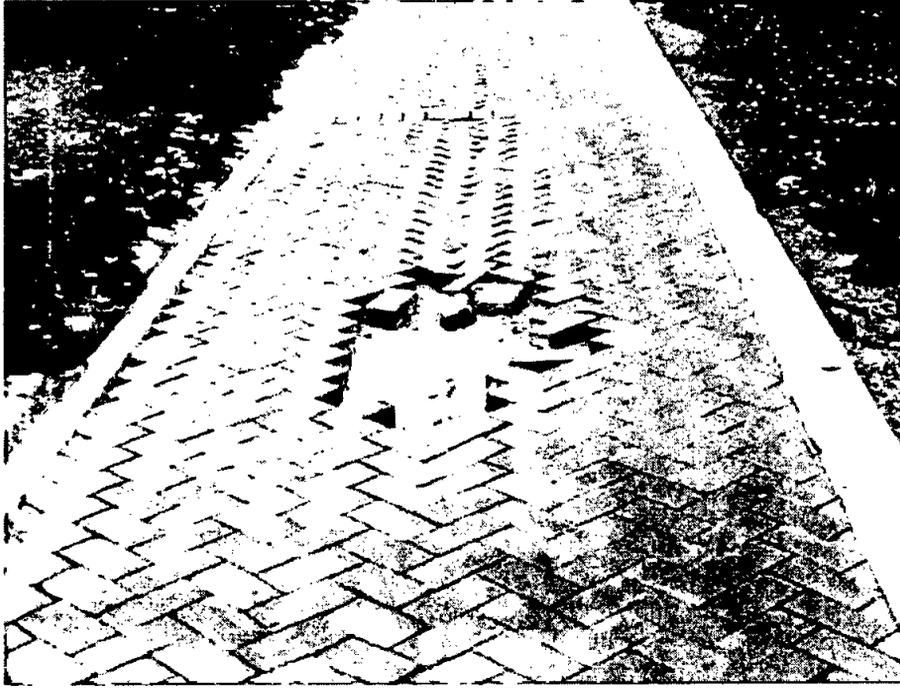


Foto No. 7



Foto No. 8



Foto No. 9

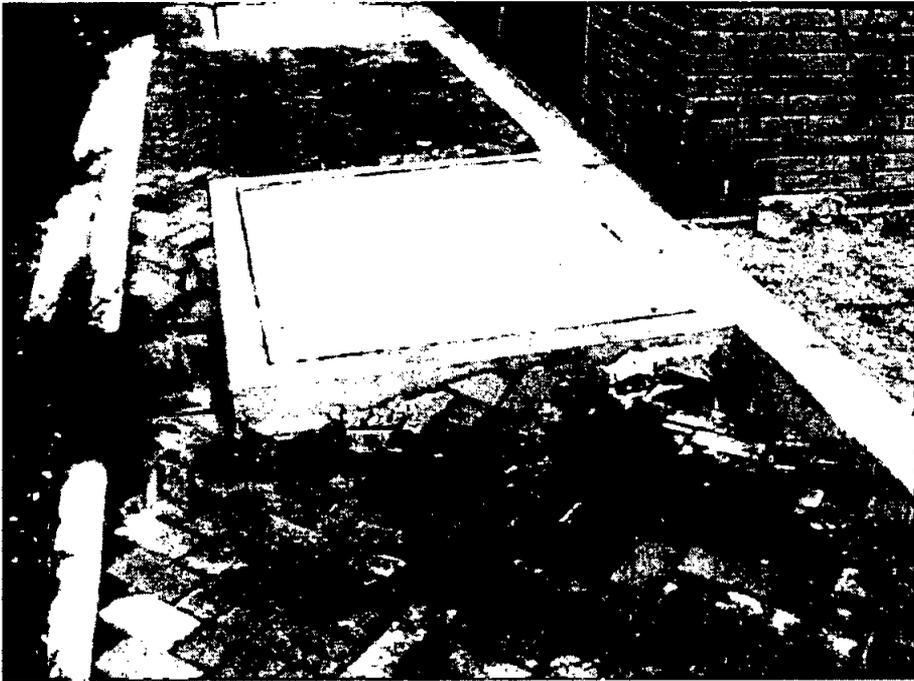


Foto No. 10



Foto No. 11

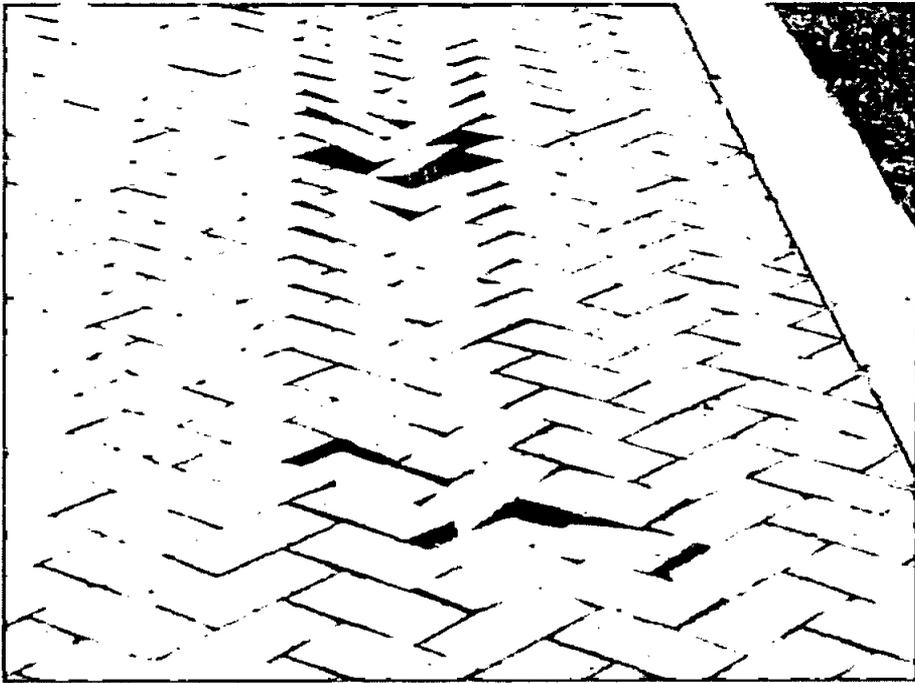


Foto No. 12



Foto No. 13

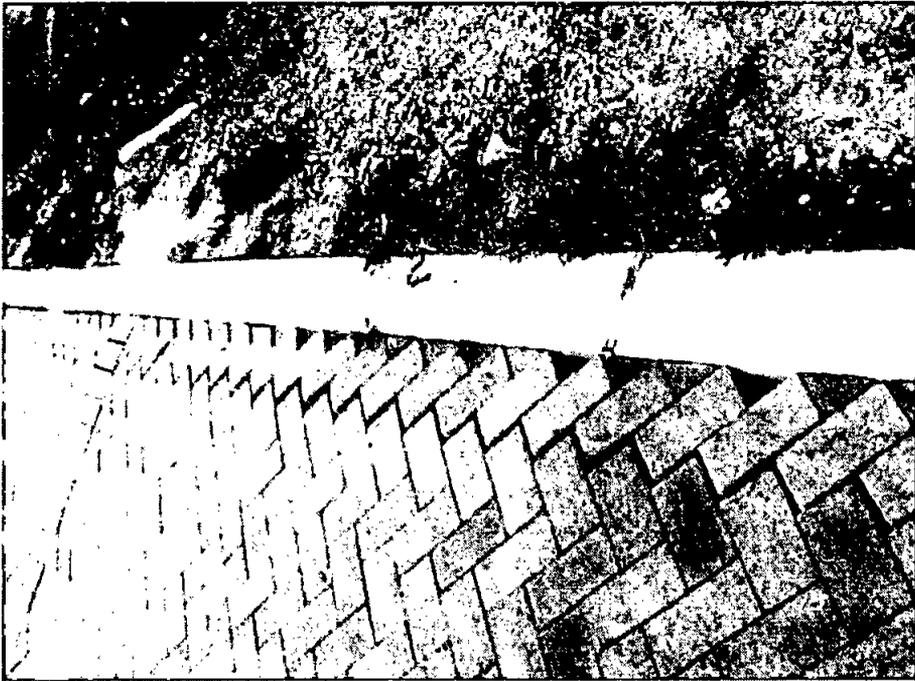


Foto No. 14

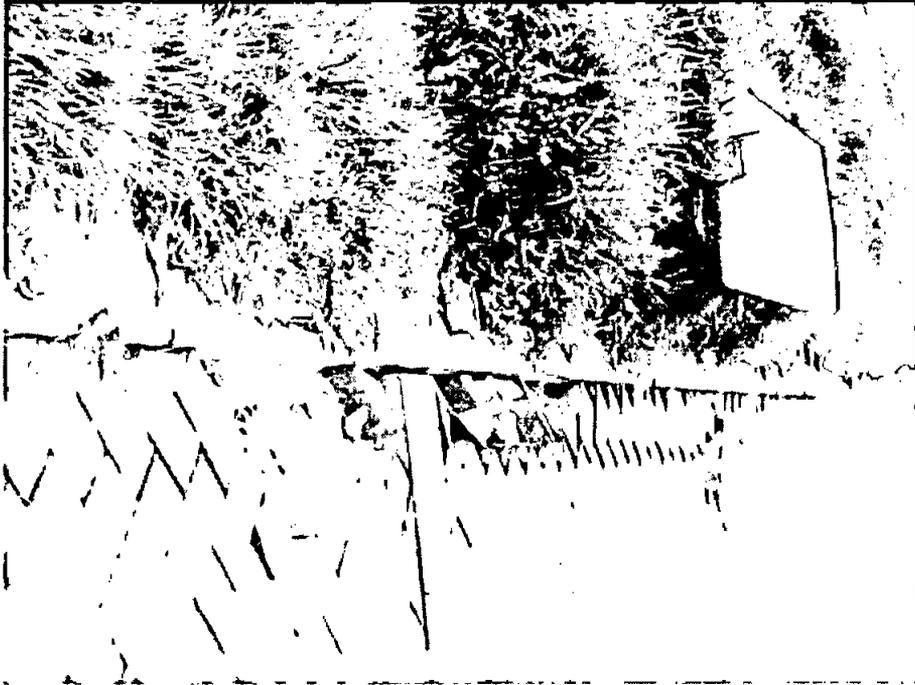


Foto No. 15



Foto No. 16

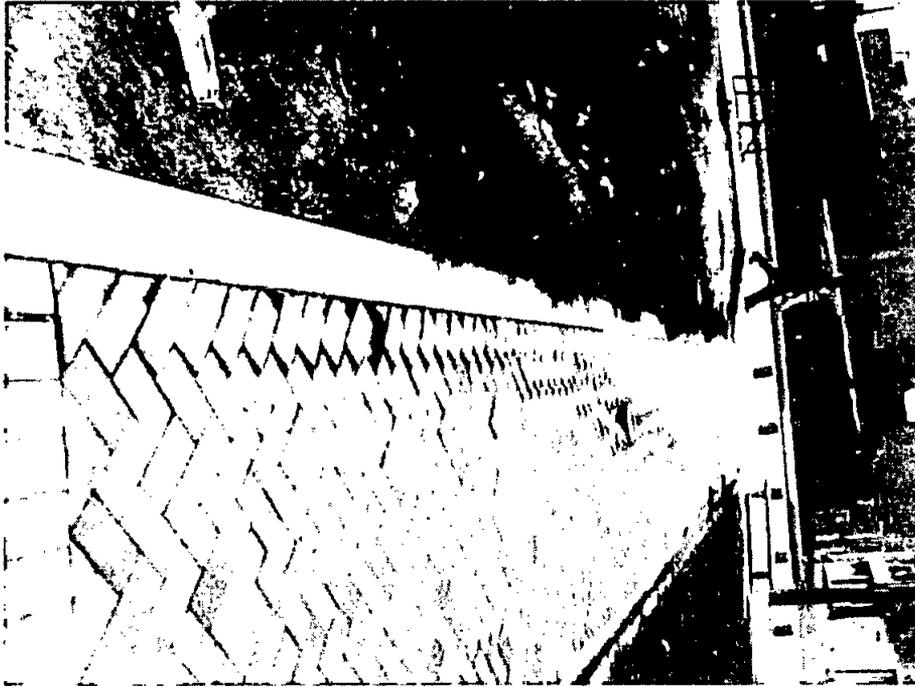


Foto No. 17

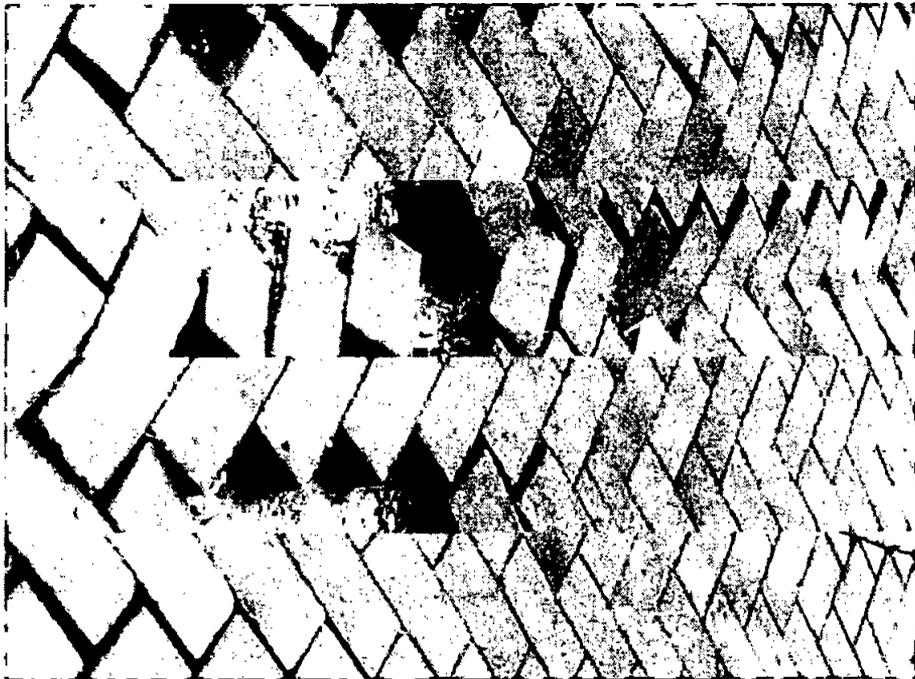


Foto No. 18

ANEXO N° 1

COMPARATIVO METAS FISICAS PLAN DE INVERSION METROVIVIENDA - .

PROCESO ARMONIZACION PLANES DE DESARROLLO POR LA BOGOTA QUE QUEREMOS Y BOGOTA PARA VIVIR TODOS DEL MISMO LADO. VIGENCIA DE 2001

DENOMINACION PROYECTOS	METAS PROGRAMADAS 2001		METAS ALCANZADAS 2001	% cumplimiento
	A LA FECHA DE ARMONIZACION Primer semestre	POSTERIOR A LA FECHA DE ARMONIZACION Segundo semestre		
COMPRA DE TIERRAS CODIGO: 7178	Adquirir 1871.9 has brutas de tierra en zonas urbanas de expansión	Adquirir 27 has brutas de tierra en zonas urbanas de expansión	Se adquirieron 27 has brutas de tierra en zonas urbanas de expansión	100
HABILITACION SUPERLOTES CODIGO: 7179	Habilitar 31 has brutas de construcción de infraestructura primaria y secundaria	Habilitar 30 has brutas de construcción de infraestructura primaria y secundaria	Se habilitaron 30 has brutas de construcción de infraestructura primaria y secundaria	100
DESARROLLO DE PROYECTOS URBANISTICOS ASOCIATIVOS CODIGO: 7209	Seleccionar un terreno para desarrollar proyectos asociativos. Formalizar un convenio de asocio. Habilitar 10 has brutas de construcción de infraestructura primaria y secundaria.	Seleccionar un terreno para desarrollar proyectos asociativos	Se selecciono un terreno para desarrollar proyectos asociativos	100
ADECUACION Y DOTACION INSTITUCIONAL CODIGO: 7201		Remodelar 3 zonas de servivios del area de metrovivienda en el edificio EEB(baños, pisos, techos, oficinas).	Se remodelaron 3 zonas de servivios del area de metrovivienda en el edificio EEB(baños, pisos, techos, oficinas).	100
	Instalar 50 puestos de trabajo, adecuación del area de oficinas tomada en arriendo en el edificio de la EEB con mobiliario propio de Metrovivienda.	Adecuar 60 puestos de trabajo, adecuación del area de oficinas tomada en arriendo en el edificio de la EEB con mobiliario propio de Metrovivienda.	Se adecuaron 60 puestos de trabajo, adecuación del area de oficinas tomada en arriendo en el edificio de la EEB con mobiliario propio de Metrovivienda.	100
	Dotar 50 puestos de trabajo, muebles, enseres y equipos de oficina.	Dotar 60 puestos de trabajo, muebles, enseres y equipos de oficina propios de Metrovivienda.	Se dotaron 60 puestos de trabajo, muebles, enseres y equipos de oficina propios de Metrovivienda.	100
	Consolidar 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. Adquirir un vehiculo especial para terrenos.	Consolidar 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.	Se consolido 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.	100
LABORATORIO DE CULTURA CIUDADANA CODIGO: 7270		Diseñar una metodología para la convivencia en un proyecto urbano		0
GESTION DE DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CODIGO:7271		Formar 20.000 personas para la legalidad y cultura del ahorro.		0
		Informar y sensibilizar 200.000 personas en la casa del Porvenir.		0
MODELO PARA LA PROMOCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CODIGO: 7272		Realizar 1 foro regional para la participación y coordinación entre las		0

Fuente: información extraída de Informe final de seguimiento a la fecha de l proceso de armonización "Avance de Proyectos 2001" DAPD,Subdirección de programación y 'Seguimiento de la inversión Pública Bogotá D.C, agosto de 2001.

Informe seguimiento al 31/12/2001- Última Versión Oficial METROVIVIENDA. DAPD,Subdirección de programación y 'Seguimiento de la inversión Pública Bogotá D.C, febrero 5 de 2002

ANEXO 2

CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	NUMERACION HALLAZGO
ADMINISTRATIVOS	43		
FISCALES	4	609.330.637.00	4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.11.
DISCIPLINARIOS	3		4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3.
PENALES	0		
TOTAL	50	609.330.637.00	

ANEXO 3

ENCUESTA DE SATISFACCION HABITANTES QUE RESIDEN EN LA CIUDADELA EL RECREO METROVIVIENDA –BOSA.

JUSTIFICACIÓN

La política pública de vivienda debe apuntar a contribuir en la solución de las necesidades referidas al déficit de vivienda que afecta a un importante fragmento de la población capitalina y que ha sido identificado en el diagnóstico del Distrito. Se concretiza en la inversión estatal realizada a través de Metrovivienda la cual se orienta hacia la solución de la problemática señalada y se refleja en la satisfacción de los receptores de la gestión de la empresa.

La determinación del bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos afectados por el déficit y hoy beneficiados por la inversión estatal solo es posible a través de la consulta directa la cual nos aporta elementos de valoración de la gestión pública que permiten medir más allá de la eficiencia y eficacia con que se alcanzan los objetivos, los efectos que producen el conjunto de acciones de la administración en la realidad de la población objeto de su intervención.

OBJETIVOS

- Evaluar la satisfacción o insatisfacción de los beneficiarios frente a la información proporcionada por Metrovivienda para efecto de la consecución de su vivienda y determinar los tiempos entre la información recibida y la entrega física de la vivienda.
- Evaluar la satisfacción o insatisfacción de los beneficiarios frente a la calidad de la vivienda recibida.
- Evaluar la satisfacción o insatisfacción de los beneficiarios frente al proyecto urbanístico ofrecido y la situación que están viviendo.

SELECCIÓN DE LA MUESTRA

UNIVERSO

Todas las viviendas vendidas por los constructores que compraron superlotes en la Ciudadela Urbanística El Recreo Metrovivienda – BOSA, que a diciembre 31 de 2001 se habían escriturado y que se encuentran habitadas. 1869 viviendas

TIPO DE MUESTREO

Muestreo Forzado

MÉTODO MUESTRAL

Método DELFI

MUESTRA

Se seleccionaron 270 viviendas, las cuales constituyen el 14.4% frente al universo.

CLASE DE PERSONAS ENTREVISTADAS

Compradores de Vivienda de Interés Prioritario, adultos que habiten en la ciudadela El Recreo Metrovivienda.

Nota: La encuesta aplicada se circunscribe dentro del ámbito de la investigación descriptiva y consulta una fuente primaria. El nivel de confiabilidad de los datos resultado de su aplicación es alto.

RESULTADOS APLICACIÓN ENCUESTA Y SOLICITUD EXPLICACIONES COMUNICADOS A METROVIVIENDA.**RESULTADO DE LA ENCUESTA Y SOLICITUD DE ACLARACIONES Y EXPLICACIONES A METROVIVIENDA**

1. La información prestada por Metrovivienda para el trámite de la obtención de su vivienda fue clara y suficiente?

230	SI	85.2 %		40	NO	14.8 %
-----	----	--------	---	----	----	--------

El 85% de los propietarios encuestados responden que la información suministrada por Metrovivienda fue clara y suficiente para la obtención de la vivienda, el 15% responde que no; se concluye en términos generales que la percepción de los usuarios sobre la información fue clara y suficiente.

2. Tuvo algún obstáculo para el proceso de obtención de su vivienda?

30	SI	11.1 %		240	NO	88.9 %
----	----	--------	--	-----	----	--------

- **En caso de contestar si especifique:**

- a. En la obtención del subsidio del INURBE: 5
- b. En la obtención del crédito ante la financiera: 12
- c. Otros. 5
- d. No responde: 8

De las 270 viviendas encuestadas, en 30 de ellas (11%) los propietarios manifiestan haber tenido obstáculos durante el proceso de adquisición; doce (12) de ellos con las entidades financieras donde solicitaron los créditos, cinco (5) en la obtención del subsidio en INURBE y 13 por otras situaciones.

3. Cuanto tiempo demoró (en meses) entre la solicitud y la escrituración y posesión de su vivienda.

25	9.3 %	a. 1 a 2 meses
27	10.0 %	b. 2 a 4 meses
42	15.5 %	c. 4 a 6 meses
176	65.2 %	d. mas de 6 meses

Se estableció que de las 270 encuestas el 65.2% presentó demora de más de 6 meses entre la fecha de solicitud y la fecha de entrega de la vivienda, el 15% entre 4 y 6 meses y el 10% entre 2 y 4 meses y solo el 9.3% recibió su vivienda entre 1 y 2 meses después de la solicitud.

Se observa en particular, según la muestra evaluada, que el 83% de las viviendas vendidas en ALAMEDA DE SANTA MÓNICA II por la constructora MARVAL S.A fueron entregadas a los propietarios 6 meses después de la fecha de solicitud; la constructora "PARQUES DE POTOSÍ (TORO ORTIZ) - RECREO DE LOS ANGELES I entregó al 70% de los usuarios 6 meses después; el grupo de tres constructores: MARVAL S.A - ALAMEDAS DE SANTA MONICA I - UNIÓN TEMPORAL LOS CEREZOS - ASRG - LOS CEREZOS DEL RECREO I Y II y CUSEZAR - QUINTAS DEL RECREO I Y II entregaron 6 meses después al 65% de los encuestados; DISEÑO URBANO entrego 6 meses después al 33% de los residentes en KASAY II y al 9.5% de los residentes en KASAY I.

Es importante que Metrovivienda establezca las causas que originaron el hecho de que más del 65.2% de los usuarios recibieron la vivienda 6 meses después de la presentación de la solicitud, el 15.5% entre 4 y 6 meses y tan solo el 19.3% la hayan recibido entre 1 y 4 meses e incluya el seguimiento efectuado a esta situación.

4. La vivienda entregada cumple con las expectativas generadas en la visita a la casa modelo y la información de lo ofrecido en cuanto a:

a. Precio.

255	SI	94.4 %	█	15	NO	5.6 %
-----	----	--------	---	----	----	-------

b. Diseño.

244	SI	90.3 %	█	26	NO	9.7 %
-----	----	--------	---	----	----	-------

c. Calidad de la construcción.

90	SI	33.3 %	█	180	NO	66.7 %
----	----	--------	---	-----	----	--------

- Filtraciones	70
- Fisuras	99
- Desprendimiento de Escalones.	33
- Daños menores	21

En cuanto al precio y diseño, de la vivienda, la comunidad manifiesta que ésta se ajusta a las expectativas generadas en la visita a la casa modelo y la información de lo ofrecido.

En la siguiente relación se presenta el porcentaje de habitantes que por agrupación residencial y constructora manifiestan que la vivienda entregada no cumple con las expectativas generadas en la visita a la casa modelo y la información ofrecida:

CUADRO No. 1

UNIDAD RESIDENCIAL	CONSTRUCTORA	PORCENTAJE DE INSATISFACCIÓN
1. El recreo de los ángeles I	Parques de Potosí	77.8%
2. Alameda de santa Mónica II	Marval S.A	75.3%
3. Quintas del recreo	Cusezar	75.0 %
4. Alameda de santa Mónica I	Marval S.A	67.7%
5. Cerezos del recreo	ASRG	63.6%

6. Recreo de los ángeles II	Parques de Potosí	53.0%
7. Kasay II	Diseño urbano	50.0%
8. Kasay I	Diseño urbano	38.1%
9. Compartir el recreo	Compartir	0.00%
Total promedio ponderado		66.6%

CUADRO No. 2

UNIDAD RESIDENCIAL	CONSTRUCTORA				CANTIDAD DAÑOS COMUNES			
	1	2	3	4				
1. El recreo de los ángeles I	Parques de Potosí				6	21	2	1
2. Alameda de santa Mónica II	Marval S.A				22	21	22	0
3. Quintas del recreo	Cusezar				13	12	0	11
4. Alameda de santa Mónica I	Marval S.A				7	13	3	3
5. Cerezos del recreo	ASRG				9	24	4	5
6. Recreo de los ángeles II	Parques de Potosí				6	6	0	1
7. Kasay II	Diseño urbano				2	1	0	0
8. Kasay I	Diseño urbano				5	1	2	0
9. Compartir el recreo	Compartir				0	0	0	0
Total					70	99	33	21

CONVENCIONES PARA CANTIDAD DE DAÑOS COMUNES:

- 1 FILTRACIONES
- 2 FISURAS
- 3 DESPRENDIMIENTO DE ESCALONES
- 4 DAÑOS MENORES.

- De los cuadros uno y dos que corresponden a insatisfacción manifestada por los propietarios de las 270 viviendas encuestadas y equivalen al 14.45% del total de 1869 viviendas entregadas hasta Diciembre 31 de 2001 se solicita a Metrovivienda:

1. Se suministre a la Contraloría la estadística por constructora y unidad residencial de los daños reales sufridos en cada vivienda.
2. Se informe y documente sobre las acciones y correctivos solicitados por Metrovivienda a las constructoras. Igualmente se informe sobre los correctivos y acciones emprendidas por las constructoras.
3. Se informe por qué estas situaciones no fueron advertidas por Metrovivienda a través de su supervisión.
4. Se informe si Metrovivienda ha implementado o está implementando políticas o estrategias que garanticen la buena calidad de las obras por parte de los constructores.

5. Se han presentado:

a. Malos olores:

167	SI	61.8	%	■	103	NO	38.2	%
-----	----	------	---	---	-----	----	------	---

b. Plagas (zancudos, moscos)

269	SI	99.6	%	■	1	NO	0.4	%
-----	----	------	---	---	---	----	-----	---

El 62% de los encuestados manifiestan que en la Ciudadela EL RECREO se presentan malos olores. Debido a este alto porcentaje, la CONTRALORÍA DE BOGOTÁ realizó una inspección ocular al sector y logro determinar que en el vértice SUR-ORIENTE de la ciudadela y aproximadamente a 100 metros existen tres hornos rústicos de cremación de huesos, que son el origen del olor nauseabundo que invade la Ciudadela. La Contraloría advierte con preocupación el hecho que a diciembre 31 de 2001 se haya efectuado la ocupación de aproximadamente 1869 unidades de vivienda en la CIUADAELA EL RECREO de Bosa, exponiendo a sus habitantes al peligro de contraer enfermedades respiratorias y otras; situación ésta que se torna aun más dramática cuando el 100% de los encuestados manifiesta la presencia de mosquitos y zancudos. Por lo anterior la Contraloría de Bogotá solicita a Metrovivienda explicaciones así:

- Porque se permitió la ocupación de aproximadamente 1869 unidades de vivienda en la CIUADAELA EL RECREO de Bosa existiendo una problemática como la descrita con anterioridad exponiendo a sus habitantes a la posibilidad de contraer enfermedades.
- Se explique que acciones se han emprendido para solucionar la problemática ambiental presentada en cuanto a contaminación atmosférica y falta de saneamiento ambiental.
- Se explique y documente sobre las acciones, permisos y licencias obtenidas ante el DAMA y otras entidades competentes.

6. Han tenido algún inconveniente con la prestación de los servicios de:

a. Energía

59	SI	21.8	%	■	211	NO	78.2	%
----	----	------	---	---	-----	----	------	---

b. Acueducto.

47	SI	17.4	%	■	223	NO	82.6	%
----	----	------	---	---	-----	----	------	---

c. Alcantarillado.

14	SI	5.2	%	■	256	NO	94.8	%
----	----	-----	---	---	-----	----	------	---

d. Aseo.

6	SI	2.2	%	■	264	NO	9.8	%
---	----	-----	---	---	-----	----	-----	---

e. Teléfono.

211	SI	78.1	%	■	59	NO	21.9	%
-----	----	------	---	---	----	----	------	---

f. Gas.

30	SI	11.1 %		240	NO	88.9 %
----	----	--------	---	-----	----	--------

El 21.8% de los encuestados manifiesta haber tenido inconveniente con la prestación del servicio de Energía eléctrica, de conformidad con los resultados de la encuesta pareciera ser que el problema de Energía no es muy relevante pero la verdad es que en la ciudadela los problemas de interrupción en el suministro del servicio de Energía son constantes, y en este punto el porcentaje de respuesta no es consistente con el problema. Aparentemente ésto es debido al hecho de que los habitantes de la ciudadela han aprendido a convivir con el problema, otro factor podría ser el hecho que estos habitantes provengan de sitios de la ciudad donde este mismo problema ha sido común.

En cuanto a la prestación de servicio de acueducto, alcantarillado y aseo los inconvenientes manifestados son mínimos.

En cuanto al servicio de teléfono se observó que en 160 viviendas encuestadas de un total de 676 que a Diciembre 31 de 2001 conformaban el ciento por ciento de las agrupaciones ALAMEDA DE SANTA MÓNICA I, ALAMEDA DE SANTA MÓNICA II (constructor MARVAL S.A), EL RECREO DE LOS ÁNGELES I, EL RECREO DE LOS ANGELES II (constructor parques de POTOSÍ), no existe servicio de teléfono debido a que tal como lo manifestó la comunidad residente en estas cuatro agrupaciones, el servicio telefónico no se ha podido instalar por la falta de unas tarjetas de conexión en las cajas telefónicas para instalación de red con la ETB, estas tarjetas las tuvo que comprar la comunidad aportando cada vivienda \$1500 pesos para su compra e instalación.

Se solicita a Metrovivienda explique

En cuanto a que la comunidad haya tenido que hacer un aporte tal como se referencia en el párrafo anterior, si la obligación de la instalación de estas tarjetas era del constructor o de la comunidad.

Respecto a los inconvenientes en la prestación del servicio de teléfono porque el cincuenta por ciento de las viviendas encuestadas que corresponden a las unidades residenciales: CEREZOS DEL RECREO I (constructor ASRG) y QUINTAS DEL RECREO I (constructor CUSEZAR) no tienen instalado el servicio telefónico.

En la unidad residencial KASAY I y II no presentan inconvenientes en la prestación de servicio telefónico.

En cuanto a la prestación de servicio de Gas se detecto que el servicio se suministro en condiciones normales salvo en las agrupaciones de ALAMEDA DE

SANTA MÓNICA I y II (constructora MARVAL S.A) donde aproximadamente el 18% manifestó algún inconveniente con el servicio, en la unidad residencial RECREO DE LOS ÁNGELES II (constructora PARQUES DE POTOSÍ) el 24% de la población encuestada manifestó tener inconvenientes con la prestación de servicio.

7. Cuantas personas habitan en esta vivienda?

No. Per.	Casas	Porcentaje	No. Per.	Casas	Porcentaje
1	1	0.3 %	5	49	18.2 %
2	23	8.5 %	6	23	8.5 %
3	68	25.2 %	7	6	2.2 %
4	99	36.7 %	8	1	0.3 %

Del cuadro anterior se establece para un promedio ponderado de habitabilidad de cuatro personas por vivienda, con lo cual se puede concluir que en las 1869 unidades de vivienda entregadas por Metrovivienda a Diciembre 31 de 2001 en la CIUADAELA EL RECREO de Bosa habitaban aproximadamente 7476 personas.

Cuantos se encuentran en edad escolar.

No. Per.	Casas	Porcentaje
No hay	53	19.6 %
1	105	38.9 %
2	83	30.7 %
3	25	9.3 %
4	4	1.5 %

La encuesta muestra que en promedio por vivienda existen 1.67 niños en edad escolar, en promedio a Diciembre 31 de 2001 en la CIUADAELA EL RECREO existe una demanda de niños en edad escolar de aproximadamente de 2392, a los cuales según lo manifestado la comunidad METROVIVIENDA les aseguro en el momento de promoción de la vivienda que tendrían en la Ciudadela centros educativos.

Por lo anterior se le solicita a Metrovivienda explique y documente el hecho por el cual a la fecha no existe en la Ciudadela el centro educativo que se le ofreció a la comunidad.