

2018IE0005308



MEMORANDO

Bogotá,

PARA: **DR. ALEJANDRO QUINTERO ROMERO,**
 Director de inversiones de Vivienda de Interés Social.
DRA. SANDRA MILENA VARGAS,
 Subdirectora de Promoción y Acompañamiento técnico.

DE: **JEFE OFICINA CONTROL INTERNO**

ASUNTO: Informes de Seguimiento a los Proyectos críticos del Departamento de Nariño.

Cordial saludo,

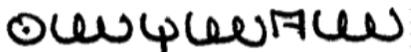
En cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 87 de 1993, Artículo 12, de la Ley 1815 de 2016, Artículo 104, del Decreto 1068 de 2015, Artículo 2.8.4.8.2, Decreto 984 de 2012 y específicamente del Rol de Evaluación y Seguimiento y del Plan Anual de Auditoría vigencia 2018, atentamente me permito remitirles para su conocimiento y fines pertinentes, el informe de proyectos críticos enmarcados en el Programa de Vivienda Gratuita I – PVGI-, del Viceministerio de Vivienda, en el Departamento de Nariño, todo esto en cumplimiento del plan de auditorías vigencia 2018 de la Oficina de Control Interno, el cual agradecemos socializarlo con sus respectivos equipos de trabajo, a fin de que se analice su contenido y se tomen las respectivas acciones que a su consideración apliquen para el proceso evaluado.

Finalmente, agradecemos la mejor disposición y colaboración de su equipo de trabajo durante el proceso de evaluación y seguimiento reiterando nuestro compromiso en la asesoría y acompañamiento para contribuir al fortalecimiento de las políticas en materia de gestión de proyectos a cargo de su dependencia.

De otra parte, me permito informar que el mismo se encuentra publicado en el link:

<http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/planeacion-gestion-y-control/sistema-de-control-interno/rol-de-evaluaci%C3%B3n-y-seguimiento>

Cordialmente,



OLGA YANETH ARAGÓN SANCHEZ

Anexos: Informe Seguimiento
 Elaboró: FPuerto



	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA	Versión: 4.0
	PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

FECHA DE REALIZACIÓN DEL SEGUIMIENTO: DEL 21/03/18 AL 23/03/18

PROCESO:

GESTION DE PROYECTOS

RESPONSABLE DEL PROCESO:

Dr. Alejandro Quintero Romero, Director de inversiones de Vivienda de Interés Social,
Dra. Sandra Milena Vargas, Subdirectora de Promoción y Acompañamiento técnico.

TIPO DE SEGUIMIENTO:

Informe seguimiento a proyectos críticos enmarcados en el programa de vivienda gratuita I – PVGI-.

OBJETIVO:

En el marco del Plan Anual de Auditorías de la vigencia 2018 y de conformidad a los Roles de la Oficina de Control Interno, en especial el de Evaluación y Seguimiento, se determina la necesidad de efectuar el acompañamiento a la visita de campo en el Departamento de Nariño a los siguientes proyectos:

1. Urbanización San Luis – Pasto
2. Conjunto Residencial San Sebastián – Pasto
3. Urbanización Nueva Sindagua – Pasto

ALCANCE:

Acompañar y evaluar el proceso de seguimiento a proyectos en estado crítico por parte del Viceministerio de Vivienda.

CRITERIOS:

LEY 1537 DE 2011 “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.”

Norma Sismo Resistente - NSR 2010

Decreto 1285 de 2015 “Por el cual se modifica el decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los lineamientos construcción sostenible para edificaciones.

Procedimiento GPR-P-03 Seguimiento a Proyectos 9.0 del 7 de diciembre de 2017.

	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA	Versión: 4.0
	PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

INTRODUCCIÓN:

En el marco del Plan Anual de Auditorías del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT- adoptado, La Oficina de Control Interno –OCI- en cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 87 de 1993, el Artículo 8 del Decreto 3571 de 2011, el Decreto 648 de 2017, en cumplimiento del Rol de Evaluación y Seguimiento y específicamente del Plan Anual de Auditorías vigencia 2018 aprobado por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno en sesión virtual del pasado 30 de enero de 2018, Acta No. 01, efectúa acompañamiento al desarrollo del programa estructurado por la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social –DIVIS- y la Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico – SPAT-, para efectuar visitas técnicas a los Proyectos enmarcados en el programa de vivienda gratuita I – PVGI-.

En el marco de lo expuesto, se elabora el presente informe, teniendo en cuenta el cronograma de actividades elaborado por la DIVIS y SPAT para vigencia 2018 y según acta No 02 del 6 de abril de 2018 suscrita entre la OCI y la DIVIS

Las urbanizaciones San Luis, Nueva Sindagua y San Sebastian, ubicadas en la ciudad de Pasto (Nariño) y pertenecientes al Programa de Vivienda Gratuita I –PVGI-, fueron entregadas a los beneficiarios en el año 2012, a partir del cual se ha venido ejecutando seguimiento a las postventas dentro de los dos años que las pólizas de cumplimiento de estabilidad de la obra estuvieron vigentes, después de transcurrido este tiempo, se continuaron presentando falencias en las torres de apartamentos de las tres urbanizaciones, como son humedades, calidad de materiales de obra y convivencia.

Los proyectos objeto a seguimiento, tienen el carácter de críticos en cuanto, a la calidad de obra, ya que los constructores aun cumpliendo con las normativas exigidas en sus contratos, y que las pólizas ya no tienen validez, siguen en disposición de responder a los habitantes y solucionar definitivamente la problemática que los aqueja.

DESARROLLO

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

La metodología de trabajo para este acompañamiento, consistió en realizar inspección ocular a las situaciones técnicas presentadas y relacionadas con el tema de posventas en cada uno de los proyectos, con la participación del MVCT, de las firmas constructoras correspondientes, Departamento de la Prosperidad Social –DPS-, representantes de la comunidades que los habitan, con quienes, posteriormente se estableció por parte de este Ministerio, unas recomendaciones dirigidas a la firma constructora y a la comunidad en pro de encontrar las respectivas soluciones a cada situación.

	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA	Versión: 4.0
	PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

A continuación se describe la problemática de las tres urbanizaciones objeto del seguimiento:

Se realiza inspección ocular a una muestra de apartamentos ubicados en la torre 2 urbanización San Luis, torre 4 urbanización Nueva Sindagua y torre 10 urbanización San Sebastian y seleccionados según el que tenga la mayor problemática a criterio de la DIVIS, entre las situaciones técnicas presentadas y relacionadas con el tema de posventas de los proyectos, se evidencio:

- Presencia de humedades en los apartamentos.
- Los beneficiarios no hacen buen uso de las zonas comunes del proyecto.
- Circulación de motocicletas por zonas peatonales y accesos a cada una de las torres, causando molestias e incomodidades en la comunidad y deterioro de adoquines de los cárcamos de desagüe, falta de mantenimiento de las mismas.

ASPECTOS RELEVANTES:

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes que se evidenciaron en el desarrollo de la visita a los Proyectos:

- Se evidencia que la presencia de las humedades en los apartamentos del primero al cuarto piso se debe a filtraciones por las juntas de dilatación entre placas y muros en fachadas y filtraciones por las zonas verdes hacia los apartamentos ubicados en los sótanos de las torres. (Ver memoria gráfica, Fotos humedades.)
- Las humedades de los apartamentos de los quintos pisos se generan por cubierta debido al deterioro de las tejas, causado en el momento de la instalación de antenas de televisión y a la falta de mantenimiento en las vigas canales. (Ver memoria gráfica, Fotos de cubiertas Torres.)
- Se evidencia fisura normal por retracción del concreto que no involucran estructuralmente la edificación.
- Se presenta fisuras normales de asentamiento, las cuales no afectan estructuralmente la edificación.
- Las vías colindantes al proyecto se encuentran sin pavimentar, lo que ocasiona que se presente arrastre de material particulado, el cual tapa los sumideros de aguas lluvia del alcantarillado pluvial del municipal lo que genera inundaciones en época de lluvias, por consiguiente la falta de disposición final de las mismas, siendo un factor importante en las causas de humedades presentadas en las torres de apartamentos

	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA	Versión: 4.0
	PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

sobre todo en los primeros niveles, por el nivel freático que es muy alto para esos sectores.

- Después de la pavimentación de las áreas verdes de la urbanización San Luis, los habitantes de la misma, manifiestan que no hay canalización de las aguas lluvias, ni desagües que la lleven al alcantarillado pluvial, por lo que esto genera filtración y humedades en los apartamentos ubicados en los primeros pisos.

Los habitantes de las urbanizaciones manifiestan y exponen varios temas de carácter social como son de convivencia, violencia y drogas. En reuniones subsecuentes en la sede del DPS en la ciudad de Pasto, con presencia de funcionarios del MVCT, líderes de las 3 Urbanizaciones, constructores, se socializan que las obras programadas en el cronograma por parte del constructor, se están cumpliendo y que éstas se terminarán en el tiempo estipulado, para el mes de Mayo del presente año, también por parte del funcionario del MVCT Abel Bernal, se les impartió las recomendaciones para que se comience con la formalización de los consejos de administración como lo establece la Ley 675 de 2001, la cual da los lineamientos para la conformación de los mismos, a fin de establecer los deberes y derechos de los propietarios y se cuente con un representante legal que los represente ante las entidades territoriales, de esta manera, con esto se logrará que los propietarios se hagan cargo del mantenimiento de las áreas comunes de las urbanizaciones.

En cuanto a la problemática de violencia y drogas, los habitantes de las tres urbanizaciones solicitan al MVCT que comience el proceso de revocatoria de los subsidios a los habitantes que no respeten la ley y sean descubiertos en actividades ilícitas, situación en conocimiento de la DIVIS encargada de este proceso.

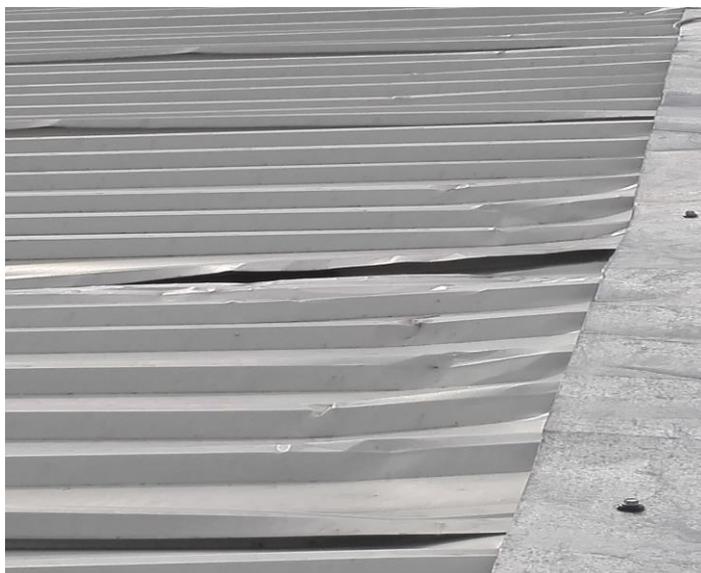
Cabe anotar que el 18 de abril de 2018, en instalaciones de la alcaldía de Pasto, se realizó una reunión, la cual contó con la presencia de funcionarios de la alcaldía de Pasto, DPS y MVCT, en donde se socializaron las problemáticas y se definen las responsabilidades que cada entidad tiene para brindar apoyo y darles solución, de acuerdo con sus competencias; por parte del MVCT se socializan los cronogramas de actividades para solucionar las citadas problemáticas, quedando como compromiso efectuar una reunión que cuente con la presencia del Ministro de Vivienda, Viceministro de Vivienda y Alcalde para conocer el grado de avance del cumplimiento de los cronogramas de actividades. En esta reunión el MVCT da a conocer que en este momento se está trabajando en una resolución para el seguimiento de proyectos críticos PVGI.

A continuación, se ilustran los aspectos antes descritos de la problemática de los proyectos, así:

Memoria gráfica:



Fotos Humedades en Torres de las tres urbanizaciones Objeto de la Visita, 18 de abril de 2018, Municipio de Pasto - Nariño



Fotos de cubiertas Torres, Tejas en mal estado y falta de mantenimiento del sistema de aguas lluvias, 20 de abril de 2018, Municipio de Pasto - Nariño

RIESGOS IDENTIFICADOS:

En los seguimientos a los mapas de Riesgos Integrados de Gestión y Corrupción, específicamente en los relacionados con el Proceso de "Gestión de Proyectos", se le identifican 3 riesgos de gestión, de los cuales el riesgo 2 "Realizar seguimiento o supervisión inadecuado o insuficiente a proyectos y/o a las obligaciones de los convenios o contratos, ejerciendo funciones de supervisión, para beneficiar a

	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA	Versión: 4.0
	PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

particulares” en el cual se observa, que el nivel de zona de riesgo inherente es moderado, concluyendo que los controles establecidos son eficaces, a fin de disminuir el nivel de exposición del riesgo.

De lo anterior, la OCI recomienda realizar la modificación y ajustes correspondientes a la matriz de Riesgos Integrados de Gestión y Corrupción, una vez se expida la resolución en comento, adicionar como punto de control la resolución de seguimiento a proyectos PVGI para fortalecer los controles con el propósito de mitigar el riesgo. La matriz de Riesgos, se encuentra publicada en el siguiente link:

<http://portal.minvivienda.local/sobre-el-ministerio/planeacion-gestion-y-control/sistemas-de-gestion/mapa-de-procesos/gestion-de-proyectos>

VERIFICACIÓN DE CONTROLES:

De acuerdo al Riesgo número 2 relacionado anteriormente, se evidencia que cuenta con 4 controles establecidos y se puede observar que la zona de riesgo residual es baja.

ACCIONES DE MEJORAMIENTO:

Al verificar el Plan de Mejoramiento del MVCT suscrito con la Contraloría General de la República, como el Plan de Mejoramiento gestión de proyectos del SIG, no se encuentran establecidos hallazgos relacionados con los proyectos objeto del presente informe.

RECOMENDACIONES:

De acuerdo a la evaluación realizada a la eficacia de los controles de los riesgos del proceso durante la vigencia 2018, la OCI, realizan las siguientes recomendaciones:

- Continuar con el fortalecimiento de la cultura de autocontrol en la realización de las diferentes actividades inherentes al seguimiento de los proyectos críticos de vivienda - PVGI.
- Aprobación y expedición de la resolución que establece los lineamientos para el seguimiento de proyectos de manera prioritaria por parte de los directivos del Ministerio.
- Cumplir a cabalidad con el cronograma de actividades acordadas con en el MVCT y los constructores, orientado a finiquitar las problemáticas que aquejan a los beneficiarios de los proyectos objeto del presente informe.

	FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	Versión: 4.0
		Fecha: 15/02/2018
		Código: ECI-F-11

- Se recomienda al MVCT, agilizar los procesos de revocatoria de los subsidios a los beneficiarios que incumplen las normas en reiteradas ocasiones.
- Se recomienda que de continuar con las problemáticas con estos proyectos, se estudie la viabilidad de incluirlos entre las alertas descritas en la resolución de seguimiento a proyectos críticos, próxima a ser expedida.

PAPELES DE TRABAJO:

Registros Fotográficos, carta de Presentación de funcionario de la OCI - MVCT

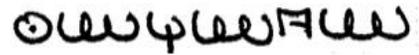
CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE AUDITORIA Y LIMITACIONES

Para el presente informe de evaluación se aplicaron por parte del auditor los principios de Integridad, Objetividad, Confidencialidad, Competencia y Conflicto de Interés y en el desarrollo del mismo no se presentaron limitaciones.

FIRMAS:



FRANCISCO ALEJANDRO PUERTO
AUDITOR



OLGA YANETH ARAGON SANCHEZ
JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO