

2018IE0006232



## 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 Proyecto crítico del Departamento de Atlántico.

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 Arauca, 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**  
Jefe Oficina de Control Interno.

Anexos: Informe Seguimiento  
Elaboró: FPuerto

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

**FECHA DE REALIZACIÓN DEL SEGUIMIENTO:**

**02/05/18**

**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 Atlántico al siguiente proyecto:

1. Urbanización Ciudadela Real del Caribe – Malambo

**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.

	<b>FORMATO: ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORÍA</b>	Versión: 4.0
	<b>PROCESO: EVALUACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO</b>	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 urbanización Ciudadela Real del Caribe, Etapa II, ubicada en la ciudad de Malambo, y perteneciente al programa de vivienda gratuita I – PVGI-, fueron entregadas a los beneficiarios en el año 2014, desde este año se han 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 la urbanización, como son humedades, calidad de materiales de obra y convivencia.

El proyecto objeto a seguimiento, tiene el carácter de crítico en cuanto, a la calidad de obra, ya que el constructor en ha sido llamado en reiteradas oportunidades a reuniones con los actores interesados del proyecto, y este ha hecho caso omiso a los mismos. Por lo que fijar compromisos para solucionar la problemática de la urbanización Ciudadela Real del Caribe, Etapa II es una tarea difícil.

## **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 el proyecto, con la participación del MVCT, Personal de la alcaldía de Malambo, y beneficiarios de la urbanización, posteriormente, se estableció por parte de este MVCT unas recomendaciones dirigidas a la firma constructora la cual no se presentó a la reunión realizada en la alcaldía de Malambo en las instalaciones de la alcaldía municipal.

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

## ASPECTOS RELEVANTES:

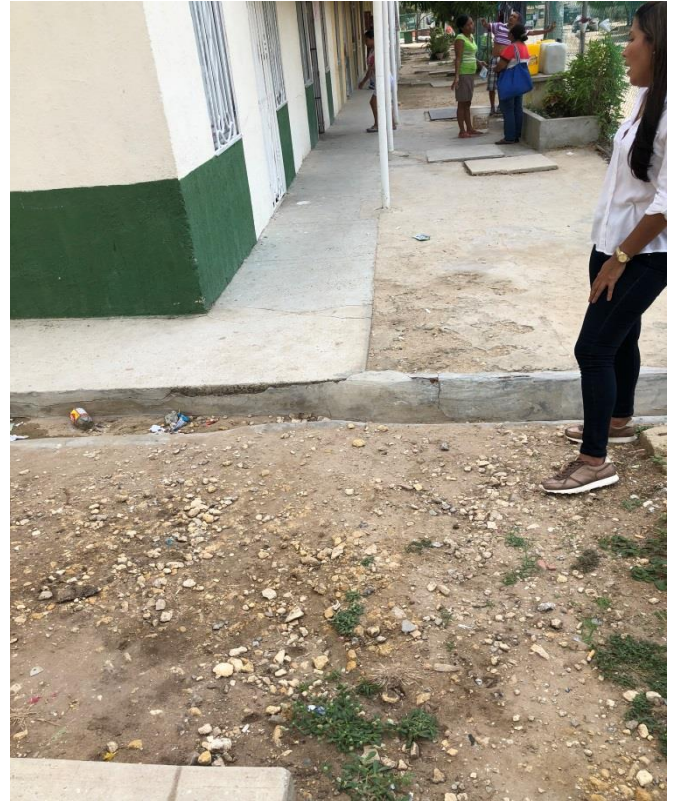
A continuación, se detallan los aspectos más relevantes que se evidenciaron en el desarrollo de la visita al Proyecto:

- Se evidenció que si bien, la constructora intentó reparar los voladizos fisurados y fracturados con la instalación de tubería metálica de 2", y empotrada en el suelo según cuenta los beneficiarios, con un metro de profundidad, se evidenció que esto no es suficiente ya que se evidencian pandeos y oxidación de la misma, lo que en un futuro por el clima propio de Malambo generaría pérdida de rigidez, resistencia y dureza y por ende su posterior pérdida de resistencia y posterior fractura. (Memoria Gráfica, fotos Tubería de soporte Balcones o voladizos)
- En general, las torres de apartamentos se presentan humedades las cuales son causadas por la instalación de Tanques de almacenamiento no permitidos y que sobreesfuerzan la placa de cada piso, la que no ha sido diseñada para esa carga puntual generando fisuras y filtraciones a los apartamentos de los pisos inferiores; otra de las causas de las humedades es la instalación de dispositivos de aire acondicionado y antenas de televisión por cable, que permanecen en constante goteo de agua hacia los apartamentos inferiores generando infiltraciones por capilaridad. (Memoria Gráfica, tanques de almacenamiento y dispositivos de aire acondicionados no permitidos).
- Se evidenció que el techo recoge aguas lluvias pero estas, llegan a los andenes y zonas comunes (las cuales están rellenas con material triturado), lo que genera que este material se arrastre y tapone el alcantarillado pluvial del conjunto, también se evidencia que los canales a cielo abierto encargados de disponer estas aguas no están contruidos en la totalidad en la urbanización, por lo que estas aguas lluvias no tienen punto de descarga al alcantarillado pluvial del municipio y los existentes tienen problemas porque esto se colmatan por el material triturado y basura que está dispuestas por todas las zonas comunes. (Memoria Gráfica, Canales de aguas lluvias)
- Se evidenció que las zonas comunes se encuentran siempre con poco aseo, y que las basuras son arrojadas a las mismas sin control, lo que genera problemas de salubridad en la Urbanización. (Memoria Gráfica, Zonas Comunes)
- En general, las cajas en donde se encuentran instalados los medidores de Energía eléctrica están en mal estado, sin ningún tipo de seguridad lo que conlleva a que estos medidores sean objetos de violaciones (Conexiones fraudulentas y hurtos por parte de los beneficiarios).

Memoria gráfica:



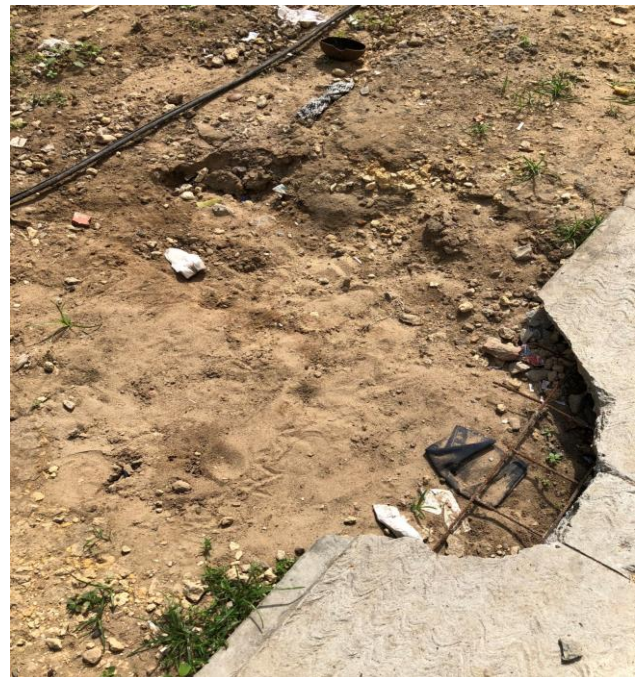
**TUBERÍA DE SOPORTE BALCONES O VOLADIZOS, SE EVIDENCIA FRACTURA  
IMPORTANTE EN LA PLACA, URBANIZACIÓN CIUDELA REAL DEL CARIBE,  
ETAPA II, TORRE F, MALAMBO – ATLANTICO.**



**CANALES Y BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS, URBANIZACIÓN CIUDELA REAL  
DEL CARIBE, ETAPA II, MALAMBO – ATLANTICO.**



**TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA NO PERMITIDOS Y HUMEDADES EN APARTAMENTOS TORRE A, URBANIZACIÓN CIUDEDELA REAL DEL CARIBE, ETAPA II, MALAMBO – ATLANTICO.**



**ZONAS COMUNES RELLENAS CON MATERIAL TRITURADO, CON BASURAS Y ANDENES EN MAL ESTADO, URBANIZACIÓN CIUDELA REAL DEL CARIBE, ETAPA II, MALAMBO – ATLANTICO.**






**DISPOSITIVO DE AIRE ACONDICIONADO Y ANTENA DE TELEVISIÓN SATELITAL  
GENERANDO HUMEDADES EN LAS TORRES, URBANIZACIÓN CIUDADELA REAL  
DEL CARIBE, ETAPA II, MALAMBO – ATLANTICO.**



**CAJAS ELÉCTRICAS SIN SEGURIDAD Y EN MAL ESTADO, URBANIZACIÓN  
CIUDADELA REAL DEL CARIBE, ETAPA II, MALAMBO – ATLANTICO.**

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

En reunión en horas de la tarde del día 2 de mayo de 2018 en las instalaciones de la alcaldía de Malambo, con presencia de funcionarios de la alcaldía municipal, representantes legales de las etapas de la urbanización y funcionarios del MVCT, se reciben quejas y suplicas por parte de los representante legales las cuales según ellos no han tenido eco en las entidades territoriales ni en el MVCT, porque su problemática sigue; adicionalmente los problemas de convivencia (Bandas criminales, tráfico de drogas y prostitución) se están generalizando, esto según dicen los habitantes, por el masivo éxodo de venezolanos a las torres de apartamentos, a lo que la gestora social del municipio responde que ya por parte de la alcaldía se está trabajando en esa problemática, y que también de la mano del ministerio se le dará celeridad a los procesos de revocatoria de subsidios, a los beneficiarios que no cumplan con las normas de convivencia.

El representante legal de la Etapa II, también pone en evidencia deficiencias constructivas, ya que dice que en los pozos de inspección de la urbanización pasan cables eléctricos lo que por norma RAS y RETIE está prohibido, adicionalmente denuncia que es estudio estructural presentado posteriormente por la constructora para conocer el estado del edificio después de las fisuras de los voladizos, esta equivocado y que la solución adoptada no es la mejor, lo cual es evidente.

### **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 particulares" en el cual se observa, que el nivel de zona de riesgo inherente es baja, sin embargo en la matriz, no se evidencia la zona de riesgo inherente.

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, por la situación anteriormente descrita, no es posible

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

determinar la eficacia de los controles establecidos, a fin de disminuir el nivel de exposición del riesgo. Por lo cual se recomienda articular con la Oficina Asesora de Planeación, a fin de corregir la formulación de la matriz, a fin de obtener datos precisos para el respectivo análisis.


### **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, realiza 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.
- Se recomienda al MVCT, agilizar los procesos de revocatoria de los subsidios a los beneficiarios que incumplen las normas en reiteradas ocasiones.
- Se recomienda buscar un mecanismo para que la constructora se haga responsable de los arreglos y deje habitable la urbanización las Ciudadela Real del Caribe, ya que se evidencia un claro abandono además de calidad de materiales de obra deficiente, de la misma manera atender de manera inmediata los voladizos de la torre para evitar tragedias de los beneficiarios en un futuro y no repetir los errores del pasado
- Se recomienda a la alcaldía municipal realizar un plan de contingencia y de educación a los beneficiarios, para la recolección y disposición final de basuras, con tal de evitar problemas de salud de los habitantes.
- 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.

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

**PAPELES DE TRABAJO:**

Registros Fotográficos, Carta de Presentación de funcionario de la OCI - MVCT, acta 07 del 5 de marzo de 2018 del MVCT.

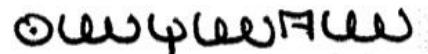
**CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE AUDITORIA Y LIMITACIONES**

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 ARAGÓN SÁNCHEZ**  
JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO