



**DIRECCION TÉCNICA ANTE EL SECTOR FÍSICO**

**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL  
MODALIDAD ESPECIAL A LA HABILITACION DEL SUELO  
URBANIZABLE Y A LOS PROGRAMAS DE REDUCCION DEL  
DEFICIT HABITACIONAL – FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Y  
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL VIGENCIA 2014**

**1200.12.12.15**

**SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL  
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA**

**INFORME FINAL**

**SANTIAGO DE CALI, DICIEMBRE 2 DE 2015**

**GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA**  
Contralor General de Santiago de Cali

**ÁNGELA ANDREA VILLACÍ CASTRILLÓN**  
Directora Técnica ante el Sector Físico

**Comisión**  
**GINA VIVIANA ALARCÓN CUÉLLAR**  
Auditor Fiscal II

**DACCIO ALJADI GONZÁLEZ ÁLVAREZ**  
Profesional Especializado

**HUUBERTH ALONSO GALLEGO QUIJANO**  
Profesional Universitario

**JAIME MEJÍA LÓPEZ**  
Profesional Universitario (E)

**PAUL ENRIQUE CIFUENTES LOZANO**  
Técnico Operativo

**BEATRIZ BUENDIA MORENO**  
Técnico Operativo

## Tabla de Contenido

<b>1</b>	<b>CARTA DE CONCLUSIONES</b> .....	<b>4</b>
1.1	CONCEPTO DEL ANÁLISIS EFECTUADO .....	5
1.1.1	Control de Gestión.....	5
1.1.2	Control de Resultados.....	6
1.1.3	Control Financiero.....	6
1.2	PLAN DE MEJORAMIENTO .....	6
<b>2</b>	<b>RESULTADO DE LA AUDITORIA</b> .....	<b>8</b>
2.1	MARCO CONCEPTUAL.....	8
2.1.1	Habilitación del Suelo Urbanizable para Vivienda.....	8
2.1.2	Déficit Cuantitativo de Vivienda.....	8
2.1.3	Déficit Cualitativo de Vivienda.....	9
2.1.4	Fuentes de Financiación para estos Programas.....	10
2.2	COMPONENTE CONTROL DE GESTION .....	10
2.2.1	Gestión Contractual.....	11
2.2.2	Legalidad.....	14
2.2.3	Planes de Mejoramiento.....	17
2.2.4	Control Fiscal Interno.....	17
2.3	COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS .....	19
2.3.1	Plan de Desarrollo y Planes de acción.....	20
2.3.2	Nivel de Cumplimiento de Metas del Plan de Desarrollo y Planes de Acción.....	28
2.3.3	Incidencia del Avance de las metas.....	35
2.3.4	Conclusiones.....	40
2.4	COMPONENTE CONTROL FINANCIERO .....	41
<b>3</b>	<b>RELACION DE HALLAZGOS</b> .....	<b>43</b>

Santiago de Cali, diciembre 2 de 2015

Arquitecto  
**JUAN CARLOS RUEDA ANGEL**  
Secretario de Vivienda Social  
Director Fondo Especial de Vivienda  
Santiago de Cali

**Asunto:** Carta de Conclusiones

## **1 CARTA DE CONCLUSIONES**

La Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política y a través de la Dirección Técnica ante el Sector Físico, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Habilitación del Suelo Urbanizable y a los Programas de Reducción del Déficit Habitacional – Fondo Especial de Vivienda y Secretaría de Vivienda Social, a través de la evaluación de los componentes de Control de Gestión, Control de Resultados y Control Financiero.

Es responsabilidad del Fondo Especial de Vivienda y la Secretaría de Vivienda Social, el contenido de la información suministrada por cada una de las dependencias y analizada por la Contraloría. La responsabilidad de la Contraloría General de Santiago de Cali, consiste en producir un Informe de Auditoría Especial que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas del Proceso Auditor de general aceptación, con las políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría General de Santiago de Cali, por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos expresados en el informe integral.

La auditoría incluyó el examen sobre las evidencias y documentos aportados y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica ante el Sector Físico de la Contraloría General de Santiago de Cali.

## 1.1 CONCEPTO DEL ANÁLISIS EFECTUADO

El objetivo general de la presente auditoria consiste en evaluar la gestión y resultados de la Habilitación del Suelo Urbanizable y a los Programas de Reducción del Déficit Habitacional, aplicando el procedimiento auditor, con el propósito de conceptuar sobre la eficiencia y eficacia de estos.

La Contraloría General de Santiago de Cali, en el ejercicio de la función que le compete, en desarrollo del Plan General de Auditorías Territorial de la Vigencia 2015 adelantó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Habilitación del Suelo Urbanizable y a los Programas de Reducción del Déficit Habitacional, conceptuando que la Gestión Fiscal es **Favorable** como consecuencia de la evaluación del Control de Gestión, Control de Resultados y el Control Financiero al obtener una calificación de 87,3 puntos.

<b>Gestión Fiscal</b>			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Control de Gestión	95,6	0,5	47,8
2. Control de Resultados	70,0	0,3	21,0
3. Control Financiero	92,9	0,2	18,6
<b>Calificación total</b>		<b>1,00</b>	<b>87,3</b>

### 1.1.1 Control de Gestión

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Gestión como **Favorable**, dada la calificación de **95,6** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

<b>Control de Gestión</b>			
Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Gestión Contractual	96,5	0,50	48,3
3. Legalidad	96,8	0,20	19,4
6. Plan de Mejoramiento	91,8	0,15	13,8
7. Control Fiscal Interno	94,4	0,15	14,2
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>95,6</b>

### 1.1.2 Control de Resultados

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Resultados como **Desfavorable**, dada la calificación de **70,0** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Control de Resultados			
Factores Mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	70,0	1,00	70,0
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>70,0</b>

### 1.1.3 Control Financiero

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control Financiero como **Favorable**, dada la calificación de **92,9** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Control Financiero y Presupuestal			
Factores Mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Gestión Presupuestal	92,9	1,00	92,9
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>92,9</b>

## 1.2 PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad deberá presentar un Plan de Mejoramiento para subsanar las deficiencias y corregir las causas que dieron origen a los hallazgos incluidos en el presente informe.

El Plan de Mejoramiento debe ser presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM \_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el Link “Guía para la Rendición de Formatos” ubicado en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali, [www.contraloriacali.gov.co](http://www.contraloriacali.gov.co), dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución No. 0100.24.03.14.012 de diciembre 1 de 2014.

Dicho Plan de Mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la Entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

**ÁNGELA ANDREA VILLACÍ CASTRILLÓN**  
Directora Técnica ante el Sector Físico

## 2 RESULTADO DE LA AUDITORIA

### 2.1 MARCO CONCEPTUAL

La competencia de la Secretaría de Vivienda Social se encuentra definida en la Ley 9 de 1989 y sus decretos reglamentarios, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997, Plan de Ordenamiento Territorial y Decreto Extraordinario 0203 de 2001.

Que mediante Acuerdo 01 de 1996 en su artículo 307 se constituyó y definió el Fondo Especial de Vivienda como una cuenta Especial de Presupuesto, con unidad de Caja y Personería Jurídica, para el manejo de las apropiaciones previstas en la Ley 61 de 1936 y el artículo 17 de la Ley 03 de 1991, siendo reglamentado mediante Decreto Municipal 0087 de 1999, señalando que tiene autonomía administrativa y patrimonio independiente, regido por las normas presupuestales del Municipio de Santiago de Cali cuyo funcionamiento será con el personal de planta de la Secretaría de Vivienda. El Secretario de Vivienda Social tendrá la representación legal y será el Director del mismo.

#### 2.1.1 Habilitación del Suelo Urbanizable para Vivienda

El Plan de Ordenamiento Territorial identifica las zonas con suelo urbano y las de expansión urbana, es decir, aquellas donde es viable adelantar proyectos de vivienda, debiendo los Alcaldes enviar al Ministerio de Vivienda un inventario de aquellos de propiedad del municipio, distrito, departamento y propiedad privada, que se puedan destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario.

En este inventario de deberá discriminar la titularidad pública o privada del predio, disponibilidad o factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica entre otros aspectos establecidos por el Ministerio de Vivienda.

#### 2.1.2 Déficit Cuantitativo de Vivienda

Corresponde a la diferencia existente entre la cantidad de viviendas existentes y las necesarias para albergar la totalidad de la población del territorio.

El déficit cuantitativo estima el número de viviendas que se deben construir para que exista una relación de uno a uno entre el número de viviendas adecuadas y el número de hogares.

**Claridad debida • Calidad de vida!**





Se entiende por vivienda inadecuada aquella con estructura y paredes inadecuadas, es decir viviendas hechas con materiales transitorios, percederos, cuevas, casas de zinc, etc., y adicionalmente existe déficit cuantitativo si se presenta cohabitación (dos hogares en una sola vivienda) o hacinamiento no mitigable (cinco o más personas por habitación).

De acuerdo a los estudios y la metodología desarrollada por la mesa técnica de trabajo del Ministerio de Vivienda, el DANE y Planeación Nacional, el déficit cuantitativo de vivienda bajó del 12.56% en 2005 al 5.54% en 2012, esto representa una reducción del 46.3% y se calcula que 554.087 hogares requieren de una solución en vivienda.

A nivel Municipal la dependencia responsable de desarrollar los programas para disminuir este déficit es la Subsecretaría de Programas Básicos y Asociativos, que hace parte de la estructura orgánica de la Secretaría de Vivienda Social.

### 2.1.3 Déficit Cualitativo de Vivienda

Corresponde al número de viviendas existentes que cumplen con los estándares mínimos de calidad, haciendo referencia a aquellas que presentan deficiencia en piso, espacios para preparación de alimentos, hacinamiento mitigable o alguna carencia de servicios públicos básicos (energía, acueducto, alcantarillado y basura).

De acuerdo a los estudios y la metodología desarrollada por la mesa técnica de trabajo del Ministerio de Vivienda, el DANE y Planeación Nacional, el déficit cualitativo se tiene que la reducción ha sido del 7.8% desde 2005 de manera que para 2012, se estima que cerca de 1.093.066 hogares urbanos tienen algún tipo de carencia cualitativa.

De acuerdo a informe presentado por el Ministro de Vivienda en Sesión Especial Colombia del 7 Foro Urbano Mundial llevado a cabo en abril de 2014, se evidenció que con las Políticas del Gobierno Nacional se ha logrado una disminución del déficit de vivienda con los siguientes programas:

- Programa de Vivienda Gratuita: 100.000 viviendas gratuitas para hogares en situación de vulnerabilidad priorizada y en pobreza extrema. De estas viviendas ya se entregaron más de 50.000.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



- Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores Vipa (en asocio con cajas de compensación): este programa facilita el cierre financiero a 86.000 familias con ingresos mensuales entre 1 y 2 SMLMV, para que puedan acreditar un ahorro equivalente al 5% del valor de una vivienda de interés prioritario.
- Programa de coberturas condicionadas a la tasa de interés: que cuenta con 74.948 mil cupos para Vivienda de interés social y 30.471 para vivienda entre 135 y 335 salarios mínimos.
- Aumentos en el presupuesto de inversión del sector en un 269% durante 2010-2013 frente a los recursos invertidos en el anterior gobierno.
- Inversiones sin precedentes en programas de acueducto y saneamiento básico.

#### 2.1.4 Fuentes de Financiación para estos Programas

Para el desarrollo de los proyectos encaminados a la Habilitación del Suelo Urbanizable y la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda el Fondo Especial de Vivienda para la vigencia 2014, presupuestó \$9.204.176.664 con el recaudo de los siguientes recursos:

Ingresos	Presupuesto (\$)
Aportes del Nivel Municipal	4.556.926.750
Ingresos Operacionales-Programas de Vivienda-	1.110.856.400
Recursos de Capital-Recursos del Balance-	3.336.393.514
Recursos de Capital-Rendimientos por operaciones financieras	200.000.000
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$9.204.176.664</b>

## 2.2 COMPONENTE CONTROL DE GESTION

- Objetivo Específico

Conceptuar sobre la gestión realizada por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda para la Habilitación del Suelo Urbanizable y en los Programas de Reducción del Déficit Habitacional.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Gestión como **Favorable**, dada la calificación de **95,6** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Control de Gestión			
Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Gestión Contractual	96,5	0,50	48,3
3. Legalidad	96,8	0,20	19,4
6. Plan de Mejoramiento	91,8	0,15	13,8
7. Control Fiscal Interno	94,4	0,15	14,2
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>95,6</b>

### 2.1.1. Gestión Contractual

Este factor se analizó mediante la evaluación del cumplimiento de las especificaciones técnicas, deducciones de ley, cumplimiento del objeto, labor de interventoría y/o supervisión, y liquidación del Contrato.

En la ejecución de la presente auditoría, y de acuerdo con la información suministrada por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, en la rendición electrónica de la cuenta se identificó que la entidad celebró la siguiente contratación para la vigencia 2014:

### Fondo Especial de Vivienda

El Fondo Especial de Vivienda durante la vigencia 2014 suscribió 132 contratos por \$4.142.135.749.

La muestra a evaluar fue de 9 contratos por un valor de \$2.585.143.177, discriminados de la siguiente manera:

Cuadro N° 1 Muestra Fondo Especial de Vivienda

No.	Contrato	Modalidad	Clase	Valor
1	4244.0.12.1.049-2014	MÍNIMA CUANTÍA	INTERVENTORÍA	13.502.400
2	4244.0.12.1.050-2014	LICITACIÓN PÚBLICA	CONTRATOS DE OBRA	314.267.219
3	4244.0.12.1.101- FEV2014	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	11.961.459
4	4244.0.12.01.109-FEV-2014	MÍNIMA	PRESTACIÓN DE	

**Claridad debida • Calidad de vida!**



		CUANTÍA	SERVICIOS	534.774.785
5	4244.0.12.01.114-FEV-2014	LICITACIÓN PÚBLICA	CONTRATOS DE OBRA	526.803.362
6	4244.0.12.01.115-FEV-2014	MÍNIMA CUANTÍA	INTERVENTORÍA	26.576.000
7	4244.0.12.01.126-FEV-2014	CONCURSO DE MÉRITOS	INTERVENTORÍA	26.304.380
8	4244.0.12.01.129-FEV-2014	CONCURSO DE MÉRITOS	INTERVENTORÍA	53.967.469
9	4244.0.12.01.130-FEV-2014	LICITACIÓN PÚBLICA	CONTRATOS DE OBRA	1.076.986.103
<b>TOTAL</b>				<b>2.585.143.177</b>

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

## Secretaría de Vivienda Social

La Secretaría de Vivienda Social durante la vigencia 2014 suscribió 283 contratos por \$3.954.176.459, de los cuales 277 corresponden a contratos de prestación de servicios por \$3.692.096.645.

En la AGEI Regular al Municipio de la Vigencia 2014, se incluyeron en la muestra 32 contratos por \$997.562.641.

La muestra a evaluar fue de 4 contratos por un valor de \$208.263.404, discriminados de la siguiente manera:

Cuadro N° 2 Muestra Secretaría de Vivienda Social

No.	Contrato	Modalidad	Clase	Valor
1	4147.0.26.1.130-2014	DIRECTA	OTROS	153.126.400
2	4147.0.26.1.133-2014	MÍNIMA CUANTÍA	CONSULTORÍA	6.069.004
3	4147.0.26.1.256-2014	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	18.908.000
4	4147.0.26.1.284-2014	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	30.160.000
<b>TOTAL</b>				<b>208.263.404</b>

Fuente: Secretaría de Vivienda Social

El total de la muestra se constituye de 13 contratos por \$2.793.406.581.

Como resultado de la auditoria adelantada, el concepto del Factor de Gestión Contractual es **Favorable**, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de **96,5** puntos, resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Gestión Contractual									
VARIABLES A EVALUAR	Calificaciones						Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	<u>Prestación Servicios</u>	Q	<u>Contratos Consultoría y Otros</u>	Q	<u>Contratos Obra Pública</u>	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas	100	4	100	6	100	3	100	0,40	40,0
Cumplimiento deducciones de ley	100	4	100	6	100	3	100	0,05	5,0
Cumplimiento del objeto contractual	100	3	100	6	100	3	100	0,20	20,0
Labores de Interventoría y seguimiento	100	4	83	6	83	3	88,46	0,30	26,5
Liquidación de los contratos	100	3	100	6	100	3	100	0,05	5,0
<b>Cumplimiento en Gestión Contractual</b>								<b>1,00</b>	<b>96,5</b>

La gestión contractual es regulada por principios normas y procedimientos que rigen la función administrativa y la gestión fiscal, encaminadas a garantizar una adecuada inversión de los recursos públicos, en procura del cumplimiento de los fines estatales.

La contratación estatal se rige bajo los principios rectores de la función administrativa como son: legalidad, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Prevalciendo siempre el interés general, manteniendo como propósito el cumplimiento o la satisfacción de los fines estatales.

Los objetos contractuales se desarrollan de acuerdo a lo indicado en los contratos y demás documentos que hacen parte integral del mismo, lo cual se verificó con los informes de contratistas, supervisores e interventores según el caso y visitas de campo para aquellos que corresponden a obras.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



#### 2.1.1.1. *Cumplimiento de Especificaciones Técnicas.*

Los contratos se ejecutaron cumpliendo las características señaladas en los estudios previos, pliego de condiciones y propuestas según el caso, conforme a las obligaciones contractuales.

#### 2.1.1.2. *Cumplimiento Deducciones de Ley*

La Secretaría de Vivienda y el Fondo Especial de Vivienda realizaron los pagos de los contratos relacionados con los proyectos encaminados a la Habilitación del Suelo Urbanizable y la disminución del Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, efectuando las deducciones de ley por concepto de estampillas (Prodesarrollo, Procultura, Prohospitales, Prounivalle) y Contribución Especial. Igualmente se practicaron las retenciones por concepto de Reteiva y Servicios, de conformidad con los establecidos en las normas tributarias vigentes.

#### 2.1.1.3. *Cumplimiento del Objeto Contractual*

Se evidenció que los objetos se cumplen conforme lo señalado en los contratos y los documentos que hacen parte de los mismos.

#### 2.1.1.4. *Labor de Interventoría y Seguimiento*

La vigilancia de los contratos en algunos casos se realiza a través de Interventores y/o supervisores, mediante seguimiento a las actividades que permiten desarrollar el objeto contractual y las obligaciones del mismo, quedando documentado en seguimiento.

#### 2.1.1.5. *Liquidación de los Contratos*

Los contratos que han sido objeto de liquidación a la fecha se han realizado conforme a las normas legales dejando el respectivo registro de ello.

### 2.1.2. **Legalidad**

#### 2.2.1.1

#### *Financiera*

La Secretaría de Vivienda Social (Municipio de Santiago de Cali ) y el Fondo Especial de Vivienda, realizaron los registros contables de los contratos evaluados dando cumplimiento a las normas contables (Resolución 354, 355 y 356 del 2007 de la Contaduría General de la Nación), presupuestales (Decretos 111 de 1996 y

4836 de 2011) y tributarias (Decreto 410 de 1971-Código de Comercio-, Ley 1607 de 2012- Reforma Tributaria-), dentro de la ejecución de los proyectos encaminados a la habilitación del suelo urbanizable y la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

### 2.2.1.2

### De Gestión

En este factor se analizaron las variables del cumplimiento del SECOP, cumplimiento principios y procedimientos, calidad en los registros y aplicación del presupuesto y la asignación de interventoría.

Al realizar el análisis de las variables antes descritas, se obtuvo una calificación de 96,8 para un concepto favorable como se aprecia en la siguiente tabla:

Legalidad			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	100,0	0,50	50,0
De Gestión	93,7	0,50	46,8
<b>Cumplimiento en Legalidad</b>		<b>1,00</b>	<b>96,8</b>

#### *Cumplimiento del SECOP*

Se evidencian deficiencias en la oportunidad de la publicidad de algunos actos asociados al proceso contractual situación que actualmente se encuentra en Plan de Mejoramiento cuya fecha de cumplimiento es diciembre de 2015.

#### *Cumplimiento de Principios y Procedimientos en la Contratación*

Se aplican los principios de la contratación consagrados en el artículo 23 de la Ley 80 de 1993 como son transparencia, economía y responsabilidad.

Se presenta debilidad en comunicaciones oficiales, correspondencia, y otros documentos sin el ingreso en la unidad de correspondencia (Ventanilla Única) y en la planeación del proceso LP-FEV-004-2013, dando lugar al siguiente hallazgo:

#### **Hallazgo Administrativo No. 1**

En el proceso contractual LP-FEV-004-2013 mediante el cual se suscribió el contrato 4147.0.26.1.050-2014 cuyo objeto es la construcción de obras civiles para el mejoramiento de 63 viviendas, por \$314.267.219, se evidenció debilidades en el proceso precontractual así:

**Claridad debida • Calidad de vida!**





La adjudicación del contrato se realizó el 27 de diciembre de 2013, la cual fue publicada en el SECOP, el 30 de diciembre de 2013, encontrando en la carpeta comunicaciones internas entre la abogada del grupo de contratación y el Subsecretario de Mejoramiento Urbano y Regularización de Predios con radicados 4147.0.10.1.853.000152 de enero 22 de 2014 y 4147.2.10.1.853.000034 de enero 28 de 2014, donde se traslada la competencia del área respectiva para informar al proponente los motivos por los cuales no se ha suscrito el contrato.

Lo anterior en contravía de lo establecido en el Pliego de Condiciones, en donde se estipula que una vez publicado el acto administrativo en el SECOP por medio del cual se adjudica el contrato, el proponente favorecido deberá presentarse a suscribir el mismo, dentro de los dos días siguientes a la solicitud que para tal efecto haga la entidad.

Situación causada por la necesidad de contratar de manera independiente la interventoría a través de un proceso de selección de Mínima Cuantía, y aplazando la suscripción del contrato mediante acta de enero 30 de 2014. Generando así una demora en la suscripción del contrato que fue el 4 de marzo de 2014 y en el inicio del mismo que se efectuó el 2 de abril de 2014.

#### *Calidad de los Registros y Aplicación del Presupuesto.*

La Secretaría de Vivienda y el Fondo Especial de Vivienda durante la vigencia 2014, dieron aplicación a lo establecido en el Decreto 111 de 1966 en lo relacionado con la programación, elaboración, presentación, aprobación, modificación y ejecución del presupuesto.

El presupuesto asignado para la habilitación del suelo urbanizable y la reducción del déficit habitacional se ejecutó en un 83.47% con los recursos asignados.

#### *Asignación de Interventoría y/o Supervisión*

La vigilancia de los contratos es ejercida por designación del nominador a través de Supervisores y cuando obedece a Interventorías estas son adjudicadas previo proceso de selección.

En términos generales la asignación de la vigilancia se efectúa dentro de los parámetros que otorga la ley 1474 de 2011, verificando el cumplimiento de todas las actividades contractuales.

**Claridad debida • Calidad de vida!**





### 2.1.3. Planes de Mejoramiento

Se evaluaron los siguientes Planes de Mejoramiento:

- AGEI Especial a la Distribución y Asignación de Subsidios otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda.
- AGEI Especial a la Contratación de la Secretaría de Vivienda Social Vigencia Enero – Julio 2014.
- AGEI Regular al Fondo Especial de Vivienda Vigencia 2013.

La calificación de estos planes de mejoramiento en la variable de cumplimiento fue de 96,1 puntos y en la efectividad de 90,8 puntos, lo cual siendo ponderado conforme la Resolución No. 0100.24.03.14.012 de 2014, arroja un resultado de **91,8** puntos como se aprecia en el siguiente cuadro:

Plan de Mejoramiento			
Variables a Evaluar	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	96,1	0,20	19,2
Efectividad de las acciones	90,8	0,80	72,6
<b>Cumplimiento Plan de Mejoramiento</b>		<b>1,00</b>	<b>91,8</b>

De acuerdo a la calificación anterior se conceptúa que el Plan de Mejoramiento se encuentra en Cumplimiento.

### 2.1.4. Control Fiscal Interno

Para la vigencia 2014 se evaluó el cumplimiento de los objetivos del Sistema de Control Interno de la Secretaría de Vivienda Social establecidos en el artículo 2 de la ley 87 de 1993, *“Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”*.

Para ello se evaluaron las actividades y puntos críticos de los siguientes procedimientos:

- Proyectos especiales
- Obras civiles de mitigación de riesgos
- Venta de vivienda de interés social prioritario

Una vez identificados los resultados de las acciones relacionadas con los procedimientos anteriormente mencionados, se evidenció el cumplimiento de las actividades de control, salvo los casos puntuales que se describen en los hallazgos, afectando de manera directa la evaluación a la efectividad del control interno de la Secretaría de Vivienda Social, con las siguientes debilidades detectadas así:

La Secretaría de Vivienda, se encuentra en proceso de implementación del aplicativo de subsidios, donde se digita la información de los hogares aspirantes al subsidio municipal de vivienda en sus distintas modalidades, la cual inicialmente es registrada en el formato de postulación al subsidio municipal de vivienda. Se escanean todos los documentos requisitos por hogar beneficiado de acuerdo a la modalidad y se ingresan en el aplicativo, encontrando que la información de las resoluciones 364, 367 y 371 de 2014, estaba incompleta, lo cual origina el siguiente hallazgo:

## Hallazgo Administrativo No. 2

Se evidenció que el aplicativo de Registros de Beneficiarios de Subsidios Municipales de Vivienda en sus diferentes modalidades, no está actualizado, según lo muestra el cuadro adjunto,

Resolución	Situación Evidenciada
Resolución # 371-14 mejoramiento de vivienda	Se relacionan los números de cédula de algunos Beneficiarios que no se encuentran registrados en el módulo: CC # 1.516.351 CC # 31.964.896 CC # 24.494.690
Resolución # 364 Programa de vivienda gratuita	Se relacionan los números de cédula, de los cuales no se encuentra el grupo familiar de los siguientes beneficiarios: CC # 7.537.089 CC # 5.888.406 CC # 25.597.925
Resolución # 367-15 Subsidios a hogares en situación de desplazamiento.	No aparecen los mayores de edad en el grupo familiar del aplicativo (si aparecen los menores de edad).

Fuente: Secretaría de Vivienda Social

De acuerdo a lo establecido en el sub proceso de renovación urbana y el procedimiento de proyectos especiales de la Secretaría de Vivienda Social, esta entidad debe sistematizar o digitalizar la información de los hogares favorecidos con el subsidio municipal, igualmente el plan indicativo estableció que para el año

**Claridad debida • Calidad de vida!**



2014 se tendría elaborado el censo unificado de beneficiarios del subsidio de vivienda.

Lo que se genera por el no cumplimiento de las actividades de control interno que permiten verificar el debido registro de toda la información de los beneficiarios con su grupo familiar.

Ocasionando que exista el riesgo de entregar subsidios a personas beneficiadas previamente y no contar con la información adecuada para la toma de decisiones.

La evaluación del control interno a la Secretaría de Vivienda Social, arrojó un concepto **favorable**, con un resultado de **94.4** puntos sobre 100, con base en la evaluación de las siguientes variables:

Control Fiscal Interno			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	94,4	0,30	28,3
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	94,4	0,70	66,1
<b>Total</b>		<b>1,00</b>	<b>94,4</b>

### 2.3 COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS

El desarrollo de este componente se orientó a realizar un análisis que permita conceptuar sobre la gestión y resultados de los Planes, Programas y Proyectos de la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda para la Habilitación del Suelo Urbanizable y en los Programas de Reducción del Déficit Habitacional.

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Resultados como **Desfavorable**, dada la calificación de **70,0** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Control de Resultados			
Factores Mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	70,0	1,00	70,0
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>70,0</b>

**Claridad debida • Calidad de vida!**



### 2.3.1 Plan de Desarrollo y Planes de acción

#### *Funciones de Secretaría de Vivienda Social y Fondo Especial de Vivienda*

En el contexto del objeto de la evaluación respecto a las actividades de habilitación de suelo y reducción déficit de vivienda, se hace necesario determinar las funciones y actividades de coordinación que desarrollan la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, como se describen a continuación.

El Decreto Extraordinario 0230 de 2001 que compiló las disposiciones referentes a la conformación de la estructura orgánica y funcional del Municipio de Santiago de Cali, en los artículos 157 a 164, determina la Misión, responsabilidades y estructura de la Secretaría de Vivienda Social, estableciendo que su objeto es la formulación y ejecución de la política de vivienda social, renovación social urbana, programas básicos y asociativos de vivienda, mejoramiento urbano y regularización de predios y demás funciones que dispongan otras normas pertinentes.

El Acuerdo 01 de 1996 en el artículo 307, creó el Fondo Especial de Vivienda, siendo reglamentado mediante el Decreto 87 de 1999, definiéndolo como una cuenta de presupuesto, con unidad de caja y personería jurídica, para el manejo de las apropiaciones previstas en la Ley 61 de 1936, y en el artículo 17 de la Ley 03 de 1991, normas que hacen alusión a construcción de vivienda para trabajadores y la creación de Fondos de vivienda de interés social respectivamente

El Decreto 87 de 1999, reglamentario de la actividad del Fondo, determina que sus labores se ejecuten con el personal de la Secretaría de Vivienda. Entre sus funciones, están la de coordinar acciones con otras entidades para la ejecución de políticas de vivienda, canalizar los recursos del subsidio familiar de vivienda para programas adelantados por el Municipio de Santiago de Cali, adquirir inmuebles para llevar a cabo programas de vivienda, legalización de títulos, reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo y coordinar con la Secretaría de Vivienda Social las responsabilidades de mejoramiento urbano y regularización de predios.

El subsidio municipal de vivienda de interés social, se presenta como un elemento que articula las acciones de ambas entidades; fue creado por Acuerdo 49 de 1999 y reglamentado con el Decreto 416 de 2000. Se define como aporte en dinero o en especie que entrega el Municipio por una sola vez a hogares de estratos 1 y 2, sin que el beneficiario deba restituirlo y que lo favorecerá en alguno de los siguientes

**Claridad debida • Calidad de vida!**



casos de: Adquisición de solución de vivienda, Mejoramiento de vivienda, Costos de legalización de títulos.

La acción que enlaza las actividades de ambas entidades es la destinación de recursos para subsidios, que la Secretaría de Vivienda Social ejecuta presupuestalmente y transfiere al Fondo Especial de Vivienda, que los asigna individualmente a los beneficiarios y que aplican finalmente a cubrir los costos de legalización de los títulos de predios ante las entidades respectivas, para mejoramientos de viviendas, donde se agrupan los valores de subsidios entregados y se materializan mediante la ejecución de contratos de obra, compra de vivienda o pago de arrendamiento por un tiempo determinado de personas que ocupaban predios en asentamientos de desarrollo incompleto o de riesgo no mitigable, como el caso de los ubicados en el Jarillón del río Cauca.

En el contexto municipal, los objetos misionales de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda, sus acciones y cometidos deben estar alineados con los fines y objetivos propuestos en Plan de Desarrollo 2012-2015, aportando al cumplimiento de sus metas.

**Indicadores de Producto:** Evidencian los resultados concretos que se esperan a través de las actividades o acciones desarrolladas por las diferentes dependencias de la Administración Pública, a partir de los recursos físicos, financieros y humanos disponibles. Están asociados a los programas.

**Indicadores de Resultado:** Son apuestas estratégicas que traza la Administración, con el fin de contribuir en la transformación de un problema o necesidad en el tiempo. Están asociados a los componentes

2.3.1.1 *Programas y Metas del Plan de Desarrollo*

Los aspectos que directamente o en alguna forma se refieren al tema de habilitación de suelo urbanizable y reducción de déficit de vivienda se identifican en dos (2) de las líneas estratégicas del Plan de Desarrollo, las que comprenden cuatro (4) componentes, (5) programas y siete (7) metas e indicadores de producto, como se aprecia en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 4 Metas del Plan de Desarrollo

Línea	Componente	Programa	Indicador	Meta
Bienestar para todos	Atención a Víctimas del Conflicto Armado Interno, Derechos	Restablecimiento Socioeconómico a las Víctimas del Conflicto	Soluciones de vivienda nueva, usada o autoconstruida	En el período 2012-2015 se han incrementado en 566 las Soluciones de

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Línea	Componente	Programa	Indicador	Meta
	Humanos y Reintegración de Desmovilizados	Armado	entregadas a la población víctima del conflicto armado interno asentada en la ciudad de Santiago de Cali	vivienda nueva, usada o autoconstruida entregadas a la población víctima del conflicto armado interno asentada en la ciudad de Santiago de Cali
Un entorno amable para todos	Gestión Integral del Riesgo de Desastres	Reducción de los Riesgos Existentes (Gestión Correctiva)	Viviendas de zonas de alto riesgo no mitigable reubicadas.	En el período 2012-2015 se reubican 15,000 Viviendas de zonas de alto riesgo no mitigable
	Vivienda digna	Cali ciudad en transformación	Viviendas mejoradas	En el período 2012-2015 se mejoran 10,000 viviendas
			Predios titulados.	En el período 2012-2015 se titulan 8,000 predios
			Soluciones habitacionales generadas en el Programa de Recomposición de Asentamientos de Desarrollo Incompleto	En el período 2012-2015 se generan 4,000 Soluciones habitacionales en el programa de recomposición de asentamientos de desarrollo incompleto
		Cali Ciudad Región, Sostenible e Incluyente	VIP y VIS generadas a partir de procesos de habilitación de suelo urbanizable y/o de renovación, re-densificación y reconversión de suelo. Urbanizado	En el período 2012-2015 se generan 32,000 viviendas tipo VIP y VIS a partir de procesos de habilitación de suelo urbanizable y/o de renovación, re-densificación y reconversión de suelo urbanizado
Desarrollo Territorial Equilibrado	Renovación Urbana de la Ciudad	Proyectos de Renovación Urbana iniciados mediante formas de asociación público privadas.	En el período 2012 - 2015 se inician 3 Proyectos de Renovación Urbana mediante formas de asociación público privadas	

Fuente: Plan de Desarrollo Municipio Santiago de Cali 2012-2015 "CaliDA, una ciudad para todos"

**Claridad debida • Calidad de vida!**





Los objetivos de los programas mencionados se describen en el Plan de Desarrollo en los siguientes términos:

- Programa 2.6.2. Restablecimiento Socioeconómico a las Víctimas del Conflicto Armado: hará énfasis en facilitar, mediante oferta de subsidios complementarios, el acceso de la población víctima del conflicto armado a soluciones de vivienda nueva o usada
- Programa 4.2.2. Reducción de los Riesgos Existentes (Gestión Correctiva): se refiere a intervenciones sobre condiciones de vulnerabilidad y riesgo existentes, entre las cuales se cuentan el reasentamiento de población en riesgo.
- Programa 4.3.1. Cali Ciudad en Transformación: su objetivo está orientado a regularizar y reordenar los asentamientos humanos de desarrollo incompleto con intervenciones de mejoramiento integral.
- Programa 4.3.2 .Cali Ciudad Región, Sostenible e Incluyente: busca la ocupación sostenible e incluyente del territorio acorde a la generación de suelo urbanizable y la renovación, redensificación y reconversión de suelo urbanizado en zonas con alto potencial de desarrollo.
- Programa 4.7.2. Renovación Urbana de la Ciudad: tiende al desarrollo de actividades y usos del suelo que entrelacen productividad, vivienda y servicios, disminuyendo los desplazamientos (ciudad de centros), con una renovación urbana articulada a espacios públicos y sistemas de movilidad apropiados

### 2.3.1.2 *Proyectos de la Secretaría de Vivienda Social*

La Ley 152/94 determina que acorde al Plan de Desarrollo, cada una de las dependencias del municipio preparará su correspondiente Plan de acción.

De conformidad con los programas, metas, indicadores y responsabilidades determinados en el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015, la Secretaría de Vivienda Social formuló el Plan de Acción de la vigencia 2014, conformado por trece proyectos y en correspondencia con estos, el Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda comprende tres proyectos relacionados con los de la Secretaría, cuyas metas tienen en común la ejecución de recursos destinados a la asignación de subsidios de vivienda.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Cada proyecto de la Secretaría de Vivienda Social se identifica con un número de ficha de Estadísticas Básicas de Inversión (EBI), con la que se ha inscrito en el Banco de Proyectos del Municipio, en ella se indica el valor de la inversión, detallando las cuantías para contratación de personal, obras o subsidios.

El Estatuto Presupuestal define al Banco de Proyectos como un conjunto de actividades seleccionadas como viables, previamente evaluadas social, ambiental, técnica y económicamente, registradas y sistematizadas en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal DAPM, susceptibles de financiación con recursos del presupuesto general del municipio.

Respecto al objeto de la evaluación de habilitación de suelo urbanizable y reducción de déficit de vivienda, que en el Plan de Desarrollo se identificaron que corresponden a (5) programas y siete (7) metas, en el Plan de Acción de la Secretaría de vivienda 2014, concierne a siete (7) de sus proyectos y a su vez a dos (2) del Fondo Especial de Vivienda.

En el siguiente cuadro se presenta la correspondencia de metas del Plan de Desarrollo con las de la Secretaría de Vivienda Social (SVS).

Cuadro N° 5 Proyectos del Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda Social  
 Vigencia 2014

Programa de Plan de Desarrollo	Meta de Plan de Desarrollo	Descripción Proyecto SVS	Nº Proyecto SVS	Meta del proyecto 2014	Indicador del proyecto
Restablecimiento Socioeconómico a las Víctimas del Conflicto Armado	En el período 2012-2015 se han incrementado en 566 las Soluciones de vivienda nueva, usada o autoconstruida entregadas a la población víctima del conflicto armado interno asentada en la ciudad de Cali	Aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso en Santiago de Cali.	4042535	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 135 subsidios municipales de Vivienda de Interés Social modalidad vivienda nueva o usada para Población Víctima del Desplazamiento Forzoso	Vivienda nueva o usada entregadas a familias VCAI



Programa de Plan de Desarrollo	Meta de Plan de Desarrollo	Descripción Proyecto SVS	Nº Proyecto SVS	Meta del proyecto 2014	Indicador del proyecto
Reducción de los Riesgos Existentes (Gestión Correctiva)	En el período 2012-2015 se reubican 15,000 Viviendas de zonas de alto riesgo no mitigable	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Reubicar Familias que Habitan en Sectores de Alto Riesgo no Mitigable en el Municipio de Santiago de Cali.	4042542	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 270 viviendas a familias a reubicar que Habitan en Sectores de Alto Riesgo no Mitigable.	Vivienda Reubicadas
Cali ciudad en transformación	En el período 2012-2015 se mejoran 10,000 viviendas	Mejoramiento de Vivienda mediante la Asignación de Subsidio Municipal en el Municipio de Santiago de Cali.	4042538	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 324 subsidios municipales de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda	Viviendas Mejoradas
	En el período 2012-2015 se titulan 8,000 predios	Titulación de Predios Formalizados y/o Habilitados en Sectores Rural y Urbano Propiedad del Municipio de Santiago de Cali.	4042536	A diciembre 31 de 2014 se han legalizado 3.624 predios.	Predios titulados
	En el período 2012-2015 se generan 4,000 Soluciones habitacionales en el programa de recomposición de asentamientos de desarrollo incompleto	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Familias que Habitan en Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto en el Municipio de Santiago de Cali.	4042543	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 1.866 viviendas a familias localizadas en asentamientos humanos de desarrollo incompleto	Viviendas generadas en el PRADI

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Programa de Plan de Desarrollo	Meta de Plan de Desarrollo	Descripción Proyecto SVS	Nº Proyecto SVS	Meta del proyecto 2014	Indicador del proyecto
Cali Ciudad Región, Sostenible e Incluyente	En el período 2012-2015 se generan 32,000 viviendas tipo VIP y VIS a partir de procesos de habilitación de suelo urbanizable y/o de renovación, redensificación y reconversión de suelo urbanizado.	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que contribuirán a la disminución del Déficit Habitacional en el Municipio de Santiago de Cali.	<b>4042544</b>	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 235 soluciones de viviendas en proyectos VIP y VIS.	Viviendas generadas VIS y VIP
Renovación Urbana de la Ciudad	En el período 2012 - 2015 se inician 3 Proyectos de Renovación Urbana mediante formas de asociación público privadas.	Renovación Urbana en Sectores Deteriorados del Municipio de Santiago de Cali.	<b>4042537</b>	A diciembre 31 de 2014, se ha iniciado un proyecto de renovación urbana01/	Proyectos de Renovación Urbana Iniciados

Fuente: Plan de Acción vigencia 2014 Secretaría de Vivienda Social

Las metas del Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda FEV se establecen en consistencia con las de la Secretaría de Vivienda como se muestra en el siguiente cuadro:

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Cuadro N° 6 Proyectos del Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda  
Vigencia 2014

N° Proyecto	Descripción Proyecto FEV	Meta del proyecto FEV	N° Proyecto	Descripción Proyecto SVS	Meta del proyecto SVS
4036399	Subsidio Municipal para familias desplazadas en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 135 subsidios municipales de Vivienda de Interés Social modalidad vivienda nueva o usada para Población Víctima del Desplazamiento Forzoso	4042535	Aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda a la Población Víctima del Desplazamiento Forzoso en Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 135 subsidios municipales de Vivienda de Interés Social modalidad vivienda nueva o usada para Población Víctima del Desplazamiento Forzoso
4036396	Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han legalizado 3.624 predios	4042536	Titulación de Predios Formalizados y/o Habilitados en Sectores Rural y Urbano Propiedad del Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han legalizado 3.624 predios.
		A diciembre 31 de 2014 se han asignado 324 subsidios municipales de vivienda de Interés social en la modalidad de mejoramiento de vivienda	4042538	Mejoramiento de Vivienda mediante la Asignación de Subsidio Municipal en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 324 subsidios municipales de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda
		A diciembre 31 de 2014 se han asignado 2.371 Subsidios Municipales de Vivienda de Interés Social en la modalidad vivienda nueva	4042542	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Reubicar Familias que Habitan en Sectores de Alto Riesgo no Mitigable en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 270 viviendas a familias a reubicar que Habitan en Sectores de Alto Riesgo no Mitigable.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Nº Proyecto	Descripción Proyecto FEV	Meta del proyecto FEV	Nº Proyecto	Descripción Proyecto SVS	Meta del proyecto SVS
			4042543	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Familias que Habitan en Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 1.866 viviendas a familias localizadas en asentamientos humanos de desarrollo incompleto
			4042544	Apoyo para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit Habitacional en el Municipio de Santiago de Cali.	A diciembre 31 de 2014 se han entregado 235 soluciones de viviendas en proyectos VIP y VIS.

Fuente: Plan de Acción vigencia 2014 Fondo Especial de Vivienda

### 2.3.2 Nivel de Cumplimiento de Metas del Plan de Desarrollo y Planes de Acción

El Plan de Desarrollo, cuenta con el Plan Indicativo cuatrienal como un instrumento de gestión, detallado año por año, orientado a organizar y dirigir las acciones de las dependencias del Municipio para lograr los objetivos acorde a su fin misional.

Acorde a las metas del Plan de Desarrollo discriminadas en el Plan Indicativo y a las determinadas en el Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda Social de la vigencia 2014, a continuación se describe el avance y resultados obtenidos.

**Meta:** *En el período 2012-2015 se han incrementado en 566 las Soluciones de vivienda nueva, usada o autoconstruida entregadas a la población víctima del conflicto armado interno asentada en la ciudad de Santiago de Cali*

Este indicador a la vigencia 2014 presenta un nivel de cumplimiento satisfactorio, dado que el Plan indicativo estimó una cantidad de 504 soluciones habitacionales

**Claridad debida • Calidad de vida!**



entregadas de 2012 a 2014 y su ejecución acumulada es de 563, para un avance de 111.7%, lo que se explica que en cada vigencia se ha ejecutado un mayor número de soluciones frente a las proyectadas.

En referencia a esta meta, para el año 2014, la Secretaría de Vivienda en el proyecto N° 4042535, estimó una cantidad de 135 subsidios, asignando efectivamente 185 que corresponde a 137%.

El Plan indicativo estimó una inversión de \$504 millones, el presupuesto definitivo para proyecto fue de \$600 millones y se ejecutaron \$596.412.000, que incluyen el valor asignado de subsidios de \$504.000.000 y \$92.412.000 para contratos de 2 profesionales y 1 auxiliar, que se encuentra acorde a lo determinado en la ficha del proyecto para contratación de personas.

El valor de \$504 millones fue trasladado al Fondo Especial de Vivienda, a la ficha de proyecto 4036399, siendo adicionado en el presupuesto de esta entidad, para una ejecución total de \$850.572.000, correspondiente a 185 subsidios entregados, con valor individual de \$4.716.000 para vivienda nueva y \$3.500.000 vivienda usada, mediante las siguientes resoluciones:

Cuadro N° 7  
Resoluciones de subsidios de mejoramiento de vivienda

Resolución	N° subsidios	Valor (\$)
4244.0.10.366-14	156	735.696.000
4244.0.10.367-14	4	14.000.000
4244.0.10.515-14	4	14.000.000
4244.0.10.545-14	3	10.500.000
4244.0.10.570-14	4	14.000.000
4244.0.10.598-14	3	10.500.000
4244.0.10.629-14	11	51.876.000
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>850.572.000</b>

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

**Meta:** En el período 2012-2015 se reubican 15,000 Viviendas de zonas de alto riesgo no mitigable

El Plan de Desarrollo estimó para el 2014 se tendría un valor acumulado de 7.500 viviendas reubicadas, igual a la mitad del cuatrienio, los resultados muestran que la meta tiene un avance de 1.854 unidades equivalente a 24.7%, significando un nivel crítico de ejecución, según la metodología del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

El Plan Indicativo contempló para el año de 2014, un número en 6.000 viviendas reubicadas considerando un presupuesto de \$33.990.000.000. La Secretaría de

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Vivienda Social en el Plan de Acción de dicha vigencia, mediante la ficha de proyecto N° 4042542, determinó entregar una cantidad representativamente menor de 270 subsidios para finalmente ejecutar 932, lo que significa 345%.

El presupuesto definitivo bajo esta ficha de proyecto fue de \$1.787.739.500, teniendo una ejecución de \$1.635.705.318 discriminada en \$1.292.739.500 como transferencia al Fondo para asignación de subsidios y \$342.965.818 para contratación de 10 profesionales, 2 técnicos, 4 auxiliares y avalúos de predios de la entidad. Los recursos trasladados al Fondo Especial de Vivienda se ejecutaron bajo la ficha 4036396 de su Plan de Acción.

**Meta:** *En el período 2012-2015 se mejoran 10.000 viviendas*

En el periodo 2012 a 2014, el Plan indicativo del Plan de Desarrollo planteaba tener un acumulado de 6.980 mejoramientos de vivienda de los cuales se han ejecutado efectivamente 637 equivalente a un nivel de avance de 9%.

La Secretaría de Vivienda Social en el proyecto bajo la ficha N° 4042538, correspondiente a esta Meta del Plan de Desarrollo, presentó una ejecución presupuestal de \$2.065.772.000 con \$1.697.400.000, transferidos a la ficha 4036396 del Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda para entrega de subsidios y \$368.372.000 en contratos de prestación de servicios de 6 profesionales, 2 técnicos y 8 auxiliares.

El Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda de 2014 propuso una meta de 324 mejoramientos de vivienda de los cuales ejecutó 411 para una ejecución de 127%, que es un avance satisfactorio, aunque notoriamente menor a la cantidad de 5.270 que el Plan indicativo planteaba realizar en dicha vigencia con un valor estimado de \$29.854.550.000.

El Fondo Especial de Vivienda asignó los subsidios mediante las Resoluciones:

- N° 253 de 23 de abril 2014 con 103 subsidios
- N° 371 de 16 de junio 2014 con 101 subsidios
- N° 485 de 13 de agosto 2014 con 103 subsidios
- N° 511 de 25 de agosto 2014 con 104 subsidios

Acorde a los valores de estas asignaciones, el Fondo suscribió tres contratos de obra por \$2.138.564.250 y respectivamente tres contratos de interventoría por \$106.874.849, mediante los cuales se realizaron los mejoramientos de cocinas, baños, espacios o cubiertas en 411 viviendas de las comunas

**Claridad debida • Calidad de vida!**





1,6,7,12,13,14,15,18,20, en consonancia con la estrategia de Territorios de Inclusión y Oportunidades (TIO) que prioriza la intervención en estas comunas.

La ejecución de obras de mejoramiento fue verificada mediante visitas aleatorias, observando que se cumplió con las cuantías asignadas para cada beneficiario, especificaciones y los valores liquidados en Acta final de obras corresponden a las cantidades ejecutadas.

**Meta:** *En el período 2012-2015 se titulan 8.000 predios*

De una cantidad de 5.246 predios titulados programados en el plan indicativo entre 2012 y 2014 con una estimación, se ha ejecutado un acumulado de 2.687 equivalente a un nivel de ejecución de 51.2%.

El Plan de Desarrollo mediante el Plan indicativo, consideró para esta vigencia ejecutar un valor de \$297.200.000 con 3.624 escrituras registradas

En Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda con la ficha de banco de proyecto N° 4042536, registró la misma cantidad de 3.624 para realizar en el año 2014, teniendo una ejecución de 1.341 resoluciones de transferencia de dominio significando un avance de 37%. Ejecutando un presupuesto de \$891.155.680, correspondiente a \$97.200.000 por concepto de transferencia para subsidios y \$793.955.680 en contratos de prestación de servicios para 17 profesionales, abogados en la mayoría, 6 técnicos, 8 auxiliares, avalúos. Los recursos transferidos al Fondo Especial de Vivienda se ejecutan con la ficha de proyecto 4036396.

**Meta:** *En el período 2012-2015 se generan 4.000 soluciones habitacionales en el programa de recomposición de asentamientos de desarrollo incompleto*

La ejecución acumulada de esta meta hasta 2014, es de 83%, representada en 1.786 soluciones entregadas frente a un estimado de 2.156. El Plan Indicativo estimó que para el año 2014 se generarían 1.886 soluciones de vivienda con una inversión de \$809.501.877.

El Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda Social, en la correspondiente ficha de proyecto N° 4042543, incluyó la referida cantidad de 1.886 unidades, efectuando un total de 823 soluciones habitacionales para un cumplimiento de 43.6%, soportado con una ejecución presupuestal de \$1.362.364.842, que se discrimina en \$600.000.000 para subsidios y \$750.622.842 para contratos de prestación de servicios de 6 profesionales, 2 técnicos, 12 auxiliares, suministros y

**Claridad debida • Calidad de vida!**



logística correspondiente al programa de Plan Jarillón de Cali del que hace parte la Secretaría de Vivienda.

Los recursos transferidos se ejecutan con la ficha de proyecto 4036396 del Fondo Especial de Vivienda.

**Meta:** *En el período 2012-2015 se generan 32.000 viviendas tipo VIP y VIS a partir de procesos de habilitación de suelo urbanizable y/o de renovación, redensificación y reconversión de suelo urbanizado*

El acumulado estimado del Plan de Desarrollo, a través del Plan indicativo, para esta Meta, es la generación de 17.552 viviendas entre los años 2012- 2014, produciendo efectivamente 7.225 unidades, significando avance de 41%.

Específicamente para la vigencia 2014, en el Plan Indicativo se consideró realizar una cantidad de 12.247 soluciones con inversión de \$69.379.255.000, generando realmente 1.328 viviendas equivalente a 10.8%. Contrasta esta situación con la Meta del Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda que para la vigencia presupuestó entregar un menor número, de 235 viviendas, que frente a las 1.328 físicamente ejecutadas corresponde a un cumplimiento de 565%.

La entrega de las 1.328 viviendas se realizó acorde al proyecto N° 4042544, con una ejecución presupuestal de \$7.723.675.250 que comprende \$4.709.827.250 transferidos por concepto de subsidios al proyecto 4036396 del Fondo Especial de vivienda; \$384.488.000 para contratos de prestación de servicios profesionales de 9 personas, 2 de técnicos y 5 de auxiliares. Mediante resoluciones se entregaron estímulos económicos como subsidio para adquisición de vivienda a tres deportistas ganadores de medallas en eventos deportivos de orden mundial por \$129.360.000, según el Acuerdo 358 de 2013 y se transfirieron \$2.500.000 millones con el objeto de realizar estudios, a la Fiducia que administra el fideicomiso para el desarrollo del Macro Proyecto de Interés Social Nacional Eco-ciudad Navarro, hoy denominado Ciudadela CaliDA.

**Meta Proyecto 4036396 Fondo Especial de Vivienda**  
*Distribución de Subsidios Municipales en el Municipio de Santiago de Cali*

Con este proyecto del Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda se ejecutan los recursos trasladados por la Secretaría de Vivienda Social correspondientes a sus proyectos:

- 4042536 Titulación de Predios
- 4042538 Mejoramiento de Vivienda

**Claridad debida • Calidad de vida!**





- 4042542 Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Reubicar Familias que Habitan en Sectores de Alto Riesgo no Mitigable
- 4042543 Apoyo para el Desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Prioritario para Familias que Habitan en Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto
- 4042544 Apoyo para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales VIS - VIP que Contribuirán a la Disminución del Déficit Habitacional.

Las metas de los siguientes proyectos 4042542, 4042543, 4042544 de la Secretaría de Vivienda Social para la vigencia 2014, se agrupan en una sola meta en el Plan de Acción del Fondo Especial de Vivienda, como se muestra a continuación

Cuadro N° 8 Correspondencia de Proyectos de Secretaría de Vivienda Social y Fondo Especial de Vivienda

Proyecto SVS	Meta	Meta Proyecto 4036396 FEV
4042542:	Entregar 270 viviendas a familias que habitan Sectores de Alto Riesgo no Mitigable	A diciembre 31 de 2014 se han asignado 2.371 Subsidios Municipales de Vivienda de Interés Social en la modalidad vivienda nueva.
4042543:	Entregar 1.866 viviendas a familias localizadas en asentamientos humanos de desarrollo incompleto	
4042544:	Entregar 235 soluciones de viviendas en proyectos VIP y VIS	

Fuente: Planes de Acción 2014 de Secretaría de Vivienda Social y Fondo Especial de Vivienda

**Meta:** A diciembre 31 de 2014 se han asignado 2.371 Subsidios Municipales de Vivienda de Interés Social en la modalidad vivienda nueva.

Esta meta se ejecutó en 130%, correspondiente a la asignación de 3.083 subsidios municipales de vivienda, detallados en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 9 Distribución de Subsidios de Vivienda Nueva

N° Proyecto SVS	Finalidad	Cantidad Subsidios	Programa de vivienda
4042542	Vivienda nueva	120	Quintas del Sol
		12	Potrero Grande V Etapa Lote 11
	Vivienda nueva	800	Urbanización Llano Verde Reubicados del Plan Jarillón de Cali
4042543	Arrendamiento	801	Brisas de Nuevo Amanecer
	Vivienda nueva	22	Potrero Grande, etapa V Lote 8,10 y 11
4042544	Vivienda nueva	462	Urbanización Llano Verde
		10	Alto Piamonte
		17	Lara Bonilla

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Nº Proyecto SVS	Finalidad	Cantidad Subsidios	Programa de vivienda
	Vivienda nueva	805	Urbanización de Llano Verde
	Vivienda nueva	9	Proyecto Asociativo San Miguel,
		23	Proyecto Asociativo Altos de la Luisa
		2	Proyecto Asociativo Brisas de la Base
<b>Total</b>		<b>3.083</b>	

Fuente: Secretaría de Vivienda Social y Fondo Especial de Vivienda

Se observa que 2.067 subsidios, equivalente a 67% de la ejecución total, se asignaron para la urbanización Llano Verde, que es un proyecto de responsabilidad del Gobierno Nacional en desarrollo de la política de Vivienda Gratuita, donde el Municipio de Santiago de Cali- Secretaría de Vivienda Social se limita a aportar el subsidio municipal, como un complementario al subsidio nacional de vivienda.

**Meta:** En el período 2012 - 2015 se inician 3 Proyectos de Renovación Urbana mediante formas de asociación público privadas

Esta meta al año 2014 presenta cumplimiento de 100%, dado que se han adelantado las gestiones de tres proyectos de renovación urbana, que se describen a continuación.

1. Plan Parcial Ciudadela de la Justicia, adoptado con Decreto 411.20.0363 de 2014, corresponde a la construcción de la sede regional de la Fiscalía General de la Nación y un proyecto de uso comercial.
2. Plan Parcial San Pascual, adoptado con Decreto 411.0.20-0155 de 2013, comprende áreas comerciales y oferta de 3.500 soluciones de vivienda.
3. Plan Parcial El Calvario, adoptado con Decreto 411.20.0868 de 2007, incluye la construcción de una estación intermedia del Sistema Integrado de Transporte Municipal.

Las soluciones de vivienda que se originen con la ejecución de los proyectos de renovación urbana, todavía no son una realidad, por lo tanto, los planes parciales aportaran en un futuro a la reducción del déficit de vivienda.

En conclusión, de los siete proyectos del Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda Social observados en esta evaluación, cinco tienen metas con cumplimiento igual o mayor a 100% y los otros dos proyectos alcanzan el 37% que corresponde a titulación de predios y el 44% en Proyectos de Viviendas para familias localizadas en asentamientos humanos de desarrollo incompleto.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



El bajo cumplimiento de metas fue objeto de hallazgo administrativo No. 66 en la Auditoría Regular a la Gestión de la vigencia 2014 del Municipio de Santiago de Cali.

### Hallazgo Administrativo No. 3

Se evidencia que los valores de metas del Plan de Desarrollo 2012-2015 en su Plan Indicativo para la vigencia 2014 y los estimados en el Plan de Acción de la vigencia, presentan diferencias, como se observa en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 10 Proyección metas de Plan de Desarrollo y Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda Social SVS

Proyecto SVS	Unidades	Meta del Plan Indicativo vigencia 2014	Meta Plan de Acción 2014 SVS	% de contribución de Metas de Plan de Acción en las de Plan Indicativo
4042542	Viviendas reubicadas	6000	270	5%
4042538	Viviendas mejoradas	5.270	324	6%
4042544	Viviendas VIP y VIS	12.247	235	2%
<b>TOTAL</b>		<b>23.517</b>	<b>829</b>	<b>4%</b>

Fuente: Plan de Desarrollo y Plan de Acción SVS

Los proyectos de los Planes de Acción y programas del Plan de Desarrollo deben guardar coherencia en su formulación.

Situación que se presenta por debilidades en el proceso de planeación de la entidad frente a las reales necesidades y capacidad operativa de sus actividades misionales. Originando una ineffectividad en el logro de la metas del Plan de Desarrollo.

#### 2.3.3 Incidencia del Avance de las metas

El Plan de Ordenamiento Territorial POT, Acuerdo 69 de 2000, en los artículos 12 y 13 determinó los lineamientos de la política de vivienda, cuyo objetivo se dirige a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, mejorar la calidad de vida de la población en condiciones de pobreza, elevar la calidad urbanística de las áreas residenciales y evitar el desborde del crecimiento urbano hacia áreas no urbanizables. Los Planes de Desarrollo posteriores a la adopción del POT han debido articularse con sus disposiciones

El Plan de Desarrollo 2012-2015, además de los indicadores de producto detallados anteriormente, estableció indicadores de resultado, que permiten observar el impacto que la ejecución de los proyectos y programas tiene sobre

**Claridad debida • Calidad de vida!**



sectores básicos, como el social en este caso, referido a las metas de reducción de déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo y la implementación de un plan estratégico de vivienda, como se muestran en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 11 Metas de Resultado

Componente	Meta2012-2015	Línea base	Resultado 2012-2014	% Avance	Responsable
Gestión integral del riesgo de desastres	A diciembre de 2015 se bajan a 4,000 las Viviendas ubicadas en Zonas de Alto Riesgo no Mitigable	18.000	16.105	13.5	Secretaría de Vivienda Social
Vivienda Digna	A diciembre de 2015 se disminuye a 30,576 viviendas el Déficit cuantitativo de vivienda	90.576 (2009)	79.148	19	Secretaría de Vivienda Social
	A diciembre de 2015 se disminuye a 19,928 viviendas el Déficit cualitativo de vivienda	29.928 (2009)	29.291	6.4	Secretaría de Vivienda Social
	A diciembre de 2015 está Formulado y adoptado el Plan Estratégico de Vivienda	0	0	0	Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Vivienda Social

Fuente: Evaluación 2014 del Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2012 – 2015 “CalIDA una ciudad para todos”

Lo anterior muestra un bajo cumplimiento de las metas de resultado para el periodo 2012 a 2014, que se califica como un nivel crítico, según la metodología de evaluación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Situación que genera la observación que se describe más adelante.

### Déficit Cuantitativo de Vivienda

El déficit cuantitativo de viviendas en el periodo 2012 a 2014 fue disminuido en 19%, pues de una meta de 60.000 viviendas se ha cumplido con una cantidad de 11.428.

Frente a las Viviendas ubicadas en Zonas de Alto riesgo no mitigable que se pretendía reducirlas en 14.000, de acuerdo a la meta del Plan de Desarrollo se evidencia que en el periodo 2012-2014, se ha logrado un avance de 1.895 soluciones de vivienda, equivalente al 13.5%.

Estos resultados indican una sobrestimación en la generación de soluciones de vivienda que reduzcan su déficit, pues en el caso de la Meta de producto del

**Claridad debida • Calidad de vida!**



componente de Gestión Integral del Riesgo de Desastres de reubicar 15,000 Viviendas de zonas de alto riesgo no mitigable período 2012-2015, se estima en el Plan indicativo para el año 2014 una inversión por \$33.990.000.000 para reubicar 6.000 hogares, cuando en realidad se realiza una ejecución presupuestal de \$1.635.705.318 que cubren a 392 beneficiarios.

En otro caso, en la meta de producto del componente de Vivienda Digna de generar 32.000 viviendas tipo VIP y VIS a partir de procesos de habilitación de suelo urbanizable y/o de renovación, redensificación y reconversión de suelo urbanizado, el presupuesto estimado es \$69.379.255.000 para 12.247 viviendas y efectivamente se cumple con 1.328 soluciones con una ejecución presupuestal de \$7.723.675.250.

Esta discrepancia de cifras se manifiesta de forma efectiva, al comparar la ejecución del anterior Plan de Desarrollo 2008-2011, donde en el macroproyecto “Cali Renueva” la meta de construcción de viviendas de interés social era de 1,252, de las cuales se ejecutaron 1.018 y de 11,500 viviendas de interés prioritario se construyeron 5,598.

Lo anterior, concluye que en ejecución del Plan de Desarrollo 2008-2011 se construyeron 6.616 soluciones de vivienda VIP y VIS de un total proyectado de 12.752, que frente a 60.000 unidades que se propusieron en el Plan de Desarrollo actual, significa un aumento de 470% en la oferta de vivienda, evidenciando una sobreestimación en la planeación, que se confirma con el avance de 19% en el periodo de 2012 a 2014 correspondiente a las 11.428 unidades obtenidas y que indica, que únicamente en la vigencia 2015 debería generarse una cantidad de 48.572 soluciones de vivienda para cumplir con el restante 81% de la meta.

En apoyo de lo expuesto, la evaluación 2014 del Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2012 – 2015, efectuada por el Departamento Administrativo de Planeación, en el componente de “Vivienda Digna” muestra un cumplimiento de indicador de eficacia de 30.5%, que lo califica de nivel crítico.

#### Déficit Cualitativo De Vivienda

Situación similar se presenta frente a las acciones para disminuir el déficit cualitativo de vivienda, pues la meta del Plan de Desarrollo 2012-2015 es de realizar 10.000 mejoramientos de vivienda. Se observa que entre los años 2012 a 2014, se han terminado 637 mejoramientos de vivienda, que corresponde a un cumplimiento de 9% de los 6.980 que se había proyectado ejecutar en las tres vigencias y 6.4% del cuatrienio.

En el Plan de Desarrollo anterior, 2008-2011, que planteaba realizar mejoramientos a 6.000 viviendas urbanas con déficit cualitativo, se cumplió con una ejecución de 3.167 y en las viviendas rurales cuya meta eran 600 mejoramientos, el resultado fue 0%.

La planeación en número de viviendas mejoradas, consideró un crecimiento de 166% para reducir el déficit de vivienda cualitativo entre el Plan de Desarrollo anterior y el actual, en la práctica las viviendas mejoradas en el periodo transcurrido del Plan de Desarrollo 2012-2015 corresponden al 20% de las ejecutadas en el Plan de Desarrollo 2008-2011.

#### **Hallazgo Administrativo No. 4**

La Secretaría de Vivienda Social reporta información sobre déficit de vivienda con datos del año 2005, proyectados al 2009, que se tomó como línea base para formulación de los indicadores del Plan de Desarrollo 2012- 2015, sin tener en cuenta los procesos sociales demográficos, que año a año, originan nuevas necesidades de vivienda que son objeto de atención del Municipio de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y la armonización de las políticas municipales con las Políticas Públicas del Gobierno Nacional, en materia de vivienda.

En las responsabilidades generales de la Secretaría de Vivienda Social definidas en la estructura orgánica y funcional del Municipio de Santiago de Cali se determina que la entidad debe *“Realizar y mantener actualizados los estudios sobre déficit cuantitativo y cualitativo de la ciudad y su área de influencia en materia de vivienda social”*.

Lo que se da por las limitaciones en los recursos humanos, tecnológicos y económicos para ejercer esta función. Originando desactualización en la información afectando la toma de decisiones sobre asignación de recursos y sectores a intervenir en procura de disminuir el déficit de vivienda.

#### Habilitación de Suelo Urbanizable

Frente a temas de habilitación de suelo urbanizable, el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, vigente hasta diciembre de 2014, determinó un corredor Cali-Jamundí como Área de Expansión, entendiendo que esta es una zona del territorio municipal que se habilita para futuros desarrollos urbanos que se realizan mediante la formulación y adopción de planes parciales.



En esta Área, el Municipio de Santiago de Cali- Secretaría de Vivienda Social no ha desarrollado proyectos, las viviendas generadas han sido mediante planes parciales de inversionistas privados.

El área de régimen diferido, es otra figura que el POT 2000 determinó como posible habilitación de suelo para urbanizar, entendidas como zonas que pueden habilitarse como áreas de expansión urbana condicionadas a estudios detallados sobre conceptos y permisos ambientales, riesgos de inundación, microzonificación sísmica, disponibilidad de servicios públicos entre otros.

En el Municipio de Santiago de Cali se establecieron cinco áreas de régimen diferido: Corona de los Cerros 1 y 2, Cañaveralejo, Riverita y Navarro. Ninguna se declaró como área de expansión urbana.

En Navarro, el Plan de Desarrollo 2008-2011 consideró desarrollar un proyecto de viviendas denominado Eco-ciudad Navarro, que contribuiría a la disminución del déficit de vivienda con la ejecución de 40.000 a 60.000 soluciones, el cual no se llevó a cabo, debido a los requerimientos de estudios y condicionamientos que exigieron diferentes entidades, debido a riesgos de afectación ambiental.

El proyecto fue declarado por el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, como Macroproyecto de Interés Social Nacional y adoptado mediante las Resoluciones 2576 de 2009 y Resolución 1526 de 2010, y se incorporará al suelo urbano según el Decreto Nacional 3671 de 2009 que dispone que se acredite la calidad de áreas urbanizadas, conformadas por los predios que hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones.

Los Macroproyectos son decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas mediante las cuales el Gobierno Nacional se vincula al desarrollo territorial, para el caso de Eco-ciudad Navarro, que con la actual administración pasó a llamarse Ciudadela CaliDA, el Ministerio, el Fondo Nacional de Vivienda-Fonvivienda y una Fiduciaria suscribieron contrato de Fiducia para administrar el fideicomiso constituido para este proyecto con un área de 67 Has. A la fecha se encuentra en desarrollo de estudios y diseños.

### Plan Estratégico De Vivienda

La formulación del Plan Estratégico de Vivienda a la vigencia 2014, presenta un avance de 0%, dado que hasta junio de 2015, se formalizó convenio con el Programa de Naciones Unidas para Asentamientos Humanos, con el objeto de realizar acompañamiento técnico en el proceso de formulación del Plan

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Estratégico de Vivienda y Hábitat de Santiago de Cali, con término de ejecución hasta diciembre de 2015.

### 2.3.4 Conclusiones

El Plan de Ordenamiento Territorial POT, Acuerdo 69 de 2000 definió directrices frente a la política de vivienda, entre ellas la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y mejorar la calidad de vida de la población en condiciones de pobreza, la cual fue acogida en la formulación del Plan de Desarrollo 2012-2015, con programas de inversión frente a reubicación de hogares en zonas de alto riesgo no mitigable, mejoramiento de viviendas, titulación de predios, generación de vivienda para víctimas de desplazamiento y en proyectos habitacionales VIP y VIS.

Las metas de estos programas agrupadas en indicadores de resultado o de impacto, luego de tres años de transcurridos el periodo, presentan resultados de 19% de avance en el caso de la reducción del déficit cuantitativo y de 6 % en el déficit cualitativo y que faltando una vigencia para terminar difícilmente llegarían a niveles satisfactorios de cumplimiento.

Esta situación muestra sobrestimaciones en la planeación de las metas del Plan de Desarrollo con valores ambiciosos en la proyección de recursos frente a limitadas ejecuciones presupuestales, o cantidades excedidas como generar 60.000 soluciones de vivienda, cuando en tres años se han ejecutado 11.428 o realizar 10.000 mejoramientos de vivienda, cuando en el mismo periodo se han logrado 637, magnitudes que no consultan, al menos los resultados del referente anterior o estadísticas respectivas.

El Plan de Acción de la Secretaría de Vivienda, para la vigencia 2014, presenta cumplimientos importantes en algunas metas de generación de vivienda, como las entregadas a hogares víctimas del conflicto armado, o las que son producto de reubicaciones, donde la entidad aporta el subsidio municipal, sin embargo, el 67% de ellas corresponde a la urbanización Llano Verde, que ejecuta el Gobierno Nacional en desarrollo de la política de Vivienda Gratuita o de las reubicaciones de ocupantes del Jarillón del río Cauca en el macroproyecto que coordina el Fondo de Adaptación.

La habilitación de suelo urbanizable, todavía es una expectativa, dado que el proyecto de renovación urbana, que generará soluciones habitacionales, tiene formulado tres planes parciales en los que ya se han realizado los convenios con promotores privados para su desarrollo, pero que están en un comienzo. El otro

**Claridad debida • Calidad de vida!**





proyecto de construir una ciudadela en el sector de Navarro, no fue posible iniciarlo con el Plan de Desarrollo anterior, cuando fue formulado, por posibles riesgos ambientales y fue asumido por el Gobierno Nacional, encontrándose aún en estudios.

## 2.4 COMPONENTE CONTROL FINANCIERO

El desarrollo de este componente se orientó a realizar un análisis que permita evaluar la asignación, distribución y ejecución de recursos asignados para la Habilitación del Suelo Urbanizable y a los Programas de Reducción del Déficit Habitacional.

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control Financiero como **favorable**, dada la calificación de **92,9** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Control Financiero y Presupuestal			
Factores Mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Gestión Presupuestal	92,9	1,00	92,9
<b>Calificación Total</b>		<b>1,00</b>	<b>92,9</b>

Mediante Acuerdo 0355 de Diciembre 12 de 2013, el Concejo Municipal de Santiago de Cali, fijó el presupuesto General de rentas y recursos de capital y apropiaciones del Municipio de Santiago de Cali para la vigencia fiscal del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2014, incluyendo en este acuerdo el presupuesto para el Fondo Especial de Vivienda en \$9.306.682.250, de los cuales corresponde a inversión \$6.514.677.575, para adelantar los proyectos relacionados con la Habilitación del Suelo Urbanizable y la disminución del Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda con las siguientes fuentes de financiación:

Cuadro 12 Ingresos – Fuente de Financiación

Ingreso - Fuente	Ppto Inicial (Valor (\$))
Ingresos Operacionales-Programas de Vivienda	1.926.666.825
Aportes del Nivel Municipal	4.556.926.750
Recursos de Capital-Rendimientos por operaciones financieras-	31.084.000
<b>Total Inversión</b>	<b>6.514.677.575</b>

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

Durante la vigencia fiscal 2014 se presentaron modificaciones al presupuesto relacionado con las rentas así:

Cuadro 13 Modificaciones al Presupuesto

Concepto	Modificación	Ppto Definitivo (\$)
Ingresos Operacionales-Programas de Vivienda	-546.737.600	1.379.929.225
Aportes del Nivel Municipal		4.556.926.750
Recursos de Capital-Recursos del Balance-	3.117.280.105	3.117.280.105
Recursos de Capital-Rendimientos por operaciones financieras-	-157.185	30.926.815
<b>Total Inversión</b>	<b>2.570.835.320</b>	<b>9.085.062.895</b>

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

La variación del presupuesto inicialmente asignado equivale al 39.45 % de este para un presupuesto definitivo de \$9.085.062.895.

A diciembre 31 de 2014 se ejecutó el presupuesto de inversión así

Cuadro 14 Ejecución del Presupuesto de Inversión

Fuente	Ficha EBI	Rubro	Ppto Definitivo (\$)	Ejecución Pptal	% Ejecución
ING. OPERAC	04042649	Construcción de Infra Estructura	1.066.426.825	575.830.617	54,00%
ING. OPERAC	04042649	Diseños para Estudios de Pre inversión-EBI 042649	200.000.000	0	0,00%
ING. OPERAC	04042649	Interventoría	13.502.400	13.502.400	100,00%
ING. OPERAC	04042649	Vivienda Urbana y Rural	100.000.000	19.025.325	19,03%
REND. OPERACIONALES	04042649	Asesorías para estudios de preinversión-EBI 042649	30.926.815	30.926.815	100,00%
REC. BALANCE	04036396	Titulación de Predios	99.789.647	96.146.000	96,35%
REC. BALANCE	04036399	Subsidios de vivienda desplazados ficha EBI 04036399	469.924.000	346.572.000	73,75%
APORTES OTRA ENTIDAD	04036399	Subsidios de Vivienda - Desplazados	504.000.000	504.000.000	100,00%
REC BALANCE	04036399	Subsidios de vivienda	1.817.969.215	1.681.583.964	92,50%

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Fuente	Ficha EBI	Rubro	Ppto Definitivo (\$)	Ejecución Pptal	% Ejecución
REC. BALANCE	04036396	Subsidios para el mejoramiento de vivienda	616.597.243	610.617.438	99,03%
REC BALANCE	04036396	Interventoría	113.000.000	106.847.849	94,56%
APORTES OTRA ENTIDAD	04036396	Subsidios de Vivienda General	2.429.126.750	1.991.774.749	82,00%
APORTES OTRA ENTIDAD	04036396	Subsidio Mejoramiento de Vivienda, Ficha E.B.I 04036396	1.623.800.000	1.606.563.757	98,94%
<b>TOTAL</b>			<b>9.085.062.895</b>	<b>7.583.390.914</b>	<b>83,47%</b>

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

En el mes de diciembre de 2014 la Secretaría de Vivienda Social trasladó al Fondo Especial de Vivienda la suma de \$4.792.306.161 correspondiente a Recursos no aforados sin que se hayan incorporados en el presupuesto del Fondo Especial de Vivienda a diciembre 31 de 2014.

### 3 RELACION DE HALLAZGOS

Como resultado de la presente auditoria se detectaron cuatro (4) Hallazgos Administrativos.

*Fin del informe*