
 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 1 de 31	Revisión 1

OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL

**AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO EXPRES N° 021
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE
BUCARAMANGA
VIGENCIA 2022 - PVCFT 2022**

INFORME DEFINITIVO

BUCARAMANGA
Septiembre 16 de 2022

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 2 de 31	Revisión 1

VIVIANA MARCELA BLANCO MORALES
Contralora Municipal de Bucaramanga

GERMAN PEREZ AMADO
Jefe de Vigilancia Fiscal y Ambiental (Supervisor)

EQUIPO DE AUDITORÍA

PEDRO JULIAN OROSTEGUI A.
Audio Fiscal -Líder de auditoría

JUAN PABLO HERNANDEZ
Profesional Universitario



 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 3 de 31	Revisión 1

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN.....	4
2. OBJETIVOS	5
2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA.....	5
2.1.1 OBJETIVO GENERAL.....	5
2.2 FUENTES DE CRITERIO	5
2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA	5
2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO.....	6
2.5 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO	6
2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	7
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS	8
3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA	8
4. RESULTADOS DE AUDITORÍA.....	8
4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA.....	9
4.1.1 MUESTRA DE AUDITORÍA.....	10
4.1.2 RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORIAS ANTERIORES.....	10
4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1	10
4.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2.....	22
4.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3	23
4.5 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4	26
4.6 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 5	29
5. RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	31
5.1 TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA	31

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 4 de 31	Revisión 1

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Ingeniero

ANDRES BARRAGAN JEREZ

Director INVISBU

Ciudad

Asunto: Informe Preliminar Auditoría de Cumplimiento Exprés N° 021-2022 al INVISBU.


La Contraloría Municipal de Bucaramanga, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 272 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 04 de 2019, en consonancia con el artículo 4 del Decreto 403 de 2020, practicó Auditoría de Cumplimiento Exprés al INVISBU, para la vigencia 2022, a través de los principios de la vigilancia y el control fiscal.

Es responsabilidad del INVISBU, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a sus actividades institucionales en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la Auditoría de Cumplimiento Exprés No. 021 de 2022, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para las auditorías de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución N° 0220 del 11 de noviembre de 2020, proferida por la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría Municipal de Bucaramanga la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 5 de 31	Revisión 1

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por la entidad auditada.

La auditoría se adelantó en el INVISBU, el período auditado tuvo como fecha de corte el día 26 de Agosto de 2022 y abarcó el período comprendido desde el inicio de la ejecución del contrato al día 26 de agosto de 2022.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

2.1.1 OBJETIVO GENERAL


Emitir un informe sobre el cumplimiento de los criterios evaluados, en todos los aspectos significativos, con el fin de evaluar si la gestión legal adelantada por el INVISBU y la Unión Temporal BUCARAMANGA AM se encuentra acorde a lo pactado en el contrato No. 062-2019.

2.2 FUENTES DE CRITERIO

- Principios de la contratación estatal establecidos en la ley 80 de 1993.
- Ley 1150 del 2007
- Decreto 1082 del 2015
- Ley 1796 de 2016

2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

En el presente ejercicio auditor se emitirá un concepto sobre el cumplimiento de los criterios evaluados en la gestión fiscal adelanta por el INVISBU en la vigencia 2022, teniendo en cuenta el desarrollo de los objetivos general y específicos.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL		VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC		Página 6 de 31	Revisión 1

2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO

En el trabajo de campo no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la auditoría. Se logró obtener todas las evidencias en forma directa en los tiempos establecidos, logrando recepcionar y analizar toda la información para avanzar con el trabajo y soportar el informe de auditoría.

2.5 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO

En la evaluación del diseño de control se registra la valoración de los riesgos inherentes a la Auditoría de Cumplimiento No. 021 de 2022. Teniendo en cuenta lo anterior, se emite un concepto preliminar sobre la calidad y eficiencia del Control Fiscal Interno **EFFECTIVO**, según los resultados que arroja el Papel de Trabajo PT 24-AC Matriz de Riesgos AC, diligenciada previamente con la información aportada por el INVISBU.

Rangos de ponderación CFI	
De 0 a 1.5	Efectivo
De > 1.5 a 2.0	Con deficiencias
De > 2.0 a 3.0	Inefectivo


Fuente: PT24-AC Riesgos y Controles AC

COMPONENTES DE CONTROL INTERNO (10%)		VALORACIÓN DISEÑO DE CONTROL - EFICIENCIA (20%)		RIESGO COMBINADO (Riesgo inherente*Diseño o del control)		VALORACIÓN EFECTIVIDAD DE LOS CONTROLES (70%)	CALIFICACION SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO INTERNO DEL ASUNTO O MATERIA
ADECUADO	1,00	EFICIENTE	2,00	BAJO	0,60	EFICAZ	0,7
							EFICIENTE

Fuente: Resultados Matriz PT 24-AC Matriz de Riesgos AC aplicada a la Auditoría de Cumplimiento No. 021 de 2022.

2.6 CONCLUSIONES GENERALES

INCUMPLIMIENTO MATERIAL CON RESERVAS Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, consideramos que, salvo algunos aspectos respecto a la supervisión del contrato 062-2019, la información acerca de la materia controlada




 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL		VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC		Página 7 de 31	Revisión 1


en la entidad auditada resulta conforme, en todos los aspectos significativos, con los criterios aplicados.

2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría Municipal de Bucaramanga, constituyó dos (2) hallazgos de tipo administrativas.

Atentamente,

Equipo de Auditoria:			
Nombre	Cargo	Rol	Firma
GERMAN PEREZ AMADO	Jefe Oficina Vigilancia Fiscal y Ambiental	Supervisor	
PEDRO JULIAN OROSTEGUI ANAYA	Auditor Fiscal	Líder de Auditoría	
JUAN PABLO HERNANDEZ	Profesional Universitario	Equipo auditor	

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 8 de 31	Revisión 1

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Evaluar el reporte de las actividades ejecutadas por el contratista dentro del contrato 062-2019.
2. Evaluar el reporte de las actividades ejecutadas por el Interventor dentro del contrato '062-2019.
3. Evaluar la legalidad contractual y cumplimiento de la misma por cuenta del Contratista.
4. Evaluar el estado actual de la ejecución del contrato, tanto en la parte legal como en su ejecución física.
5. Verificar los controles de riesgos que aplico la oficina de Control Interno del INVISBU sobre el contrato 062-2019.


3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación son:

- Revisión de los principios de la contratación estatal, de la función administrativa en la vigilancia y el control fiscal.
- Efectividad y cumplimiento de las obligaciones contractuales desde la supervisión.

4. RESULTADOS DE AUDITORÍA

La Contraloría Municipal de Bucaramanga, con base en las facultades y atribuciones conferidas por los artículos 119 y 267 de la Constitución Política, el Decreto Ley 403 de 2020, llevó a cabo la Auditoría de Cumplimiento Exprés No. 021 de 2022, mediante el desarrollo de los objetivos general y específicos de la Auditoría de la referencia.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL		VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC		Página 9 de 31	Revisión 1


Encontrándonos en términos el Equipo Auditor, procedió a recopilar y revisar el material probatorio solicitado respecto a expresar la gestión precontractual y contractual realizada en el contrato 062 de 2019, respecto la evaluación del cumplimiento de la normatividad y de los principios de la contratación estatal, de la función administrativa, de la vigilancia y el control fiscal y de las actuaciones realizadas desde la supervisión.

4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado en el INVISBU referente al contrato 062-2019, se evidenció que es un contrato mediante el cual el INVISBU conforma una unión temporal, con el fin de realizar el proyecto de vivienda de interés prioritario NORTE CLUB TIBURONES II; la unión temporal se conforma por el INVISBU y por otra parte se encuentra la UNION TEMPORAL BUCARAMANGA AM, la cual es seleccionada mediante el proceso licitatorio LP-013-2018.

Como ya se ha mencionado la finalidad del contrato es la realización del proyecto NORTE CLUB TIBURONES II, para lo cual la UNION TEMPORAL BUCARAMANGA AM, se compromete a construir la totalidad del proyecto con recursos propios, tal como lo establece el numeral 7 de las obligaciones específicas del contrato: *“Construir la totalidad del proyecto con sus propios recursos (-La cual se podrá construir por etapas según la comercialización), la recuperación de los mismos será pagados contra escritura debidamente registrada, según procedimientos del Decreto 1432 de 2.013 y para los apartamentos asignados por reubicaciones se realizara el pago por avance de obra trámite que deberá realizar la Unión Temporal Bucaramanga AM con la fiducia, previa aprobación de avance de obra de la siguiente manera: 1. El 50% de avance de obra se paga el 30% del valor de las apartamentos de reubicaciones, al avance del 70% se pagara el 40% de los apartamentos de reubicaciones y el 30% una vez finalice la terminación de los apartamentos para reubicaciones previa escritura, para lo cual se deberá contar con el acta aprobada por la interventoría del respectivo avance”*, por otro lado el INVISBU realiza su aporte, mediante la entrega del lote donde se realizara el proyecto, junto con otras obligaciones, tales como ejercer la supervisión del contrato, garantizar las cargas de orden técnico que le corresponden tales como: conectividad y accesibilidad vial, entregar al constructor las licencias de urbanismo y construcción iniciales, entre otras.

Reiterando lo anterior, el contrato 062-2019, tiene un valor de \$0 pesos, ya que el financiamiento de la obra es cubierto totalmente por la unión temporal Bucaramanga AM y no existe ningún aporte de recursos por parte del INVISBU. Por otro lado, la duración inicial del contrato fue de 10 meses, los cuales como consta en el expediente contractual, han sido adicionados y también se han tenido que realizar suspensiones, las cuales están sustentadas en las respectivas actas, algunas de

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 10 de 31	Revisión 1

las razones por la cual no se ha podido ejecutar en el tiempo inicial, como es de conocimiento público, es el confinamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional a causa del COVID-19, el contagio del personal de la obra y la escasez de materiales.

4.1.1 MUESTRA DE AUDITORÍA

Teniendo en cuenta el asunto objeto de la auditoria, no se realizó muestra de auditoria.

4.1.2 RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORIAS ANTERIORES

No aplica, ya que no existía auditorías anteriores del contrato 062-2019.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1


OBJETIVO ESPECÍFICO 1
<p>Evaluar el reporte de las actividades ejecutadas por el contratista dentro del contrato 062-2019.</p>

En el marco del contrato 062-2019, quedo pactado que la supervisión seria realizada por el INVISBU, la cual el equipo auditor mediante entrevistas y visitas, verifico el seguimiento que se realiza por parte de este, evidenciando que las quejas presentadas son imputables al constructor y por parte de la supervisión, se realizan los respectivos requerimientos, solicitudes y aclaraciones, tal como se puede observar a continuación.

Dentro de la minuta del contrato 062-2019, se encuentra el “Anexo 1” dentro del cual se establece la siguiente obligación, la cual debe cumplir la constructora:

Red contra incendio:

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:


 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 11 de 31	Revisión 1


- *Los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación (en caso de requerirse), deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 centímetros y ancho mínimo de 20 centímetros y además con flechas que indiquen esa dirección.*
- *Los corredores, pasillos, escaleras y descansos deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.*
- *En cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.*
- *Se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada punto fijo de cada piso.*

Del mismo modo la obligación específica numero 28 establece:

*28. Realizar la entrega material de las viviendas con los servicios públicos domiciliarios de agua, energía, alcantarillado, **red contra incendios** y gas debidamente instalados y funcionando, para el servicio de teléfono, internet y televisión, se debe construir la red interna de telecomunicaciones del inmueble sin incluir el cableado de acuerdo con la norma NTC5797.*

Como es evidente la obligación de contar con una red contra incendios debe ser cumplido por parte de la constructora, y al momento de verificar la actuación del INVISBU, frente las denuncias presentadas, se informó que por parte de la supervisión se le requiere constantemente que se realicen las respectivas adecuaciones tal como se puede observar a continuación.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL		VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC		Página 12 de 31	Revisión 1

 INVISBU <small>Instituto de Vigilancia y Intervención Social y Reforma Urbana de Bucaramanga</small>	MEMORANDO	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="font-size: small;">Código: F.58.PO.GD</td></tr> <tr><td style="font-size: small;">Versión: 0.4</td></tr> <tr><td style="font-size: small;">Fecha: 17.02.22</td></tr> <tr><td style="font-size: small;">Página 1 de 1</td></tr> </table>	Código: F.58.PO.GD	Versión: 0.4	Fecha: 17.02.22	Página 1 de 1
Código: F.58.PO.GD						
Versión: 0.4						
Fecha: 17.02.22						
Página 1 de 1						

MEMORANDO 421

Bucaramanga, 29 de julio de 2022

PARA: Ing. Israel Andrés Barragán Jerez
Director

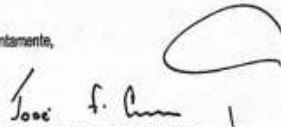
DE: Ing. José Fernando Chaves Gómez
Subdirector Técnico

ASUNTO: Respuesta oficio 1617

En respuesta a su oficio No. 1617, de fecha 19 de julio de 2022 y radicado en la Subdirección Técnica el 25 de julio de 2022 informo lo siguiente:

1. En repetidas ocasiones La supervisión, La dirección del INVISBU, La interventoría y La comunidad han urgido a La Unión Temporal Bucaramanga AM para que realice los trabajos pertinentes al suministro, instalación y puesta en servicio de la red contra incendios de Las Torres construidas en La urbanización NCT II y a la fecha El constructor no ha iniciado esta actividad, desconociendo su obligación y colocando en riesgo permanente a La comunidad residente. Se anexa como evidencia 22 oficios o documentos en 38 folios.
2. Es obligación indiscutible de La Unión Temporal Bucaramanga AM realizar el suministro, instalación y puesta en servicio de la red contra incendios en todas las unidades residenciales que contempla el proyecto (300).
3. El incumplimiento en la realización de esta actividad de parte de La Unión Temporal Bucaramanga AM ha sido total y el riesgo permanente para La comunidad es bastante alto.
4. Cualquier siniestro que suceda al respecto es exclusivamente responsabilidad de La Unión Temporal Bucaramanga AM.
5. Ante la negligencia reiterativa de La Unión Temporal Bucaramanga AM, sugiero que El INVISBU tome las medidas jurídicas y legales existentes que solucionen esta situación anómala y evitar de esta manera cualquier afectación a La comunidad y al INVISBU.

Atentamente,

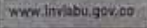


Ing. José Fernando Chaves Gómez
Subdirector Técnico

- Se anexa lo enunciado

Con copia: Subdirección Jurídica del INVISBU


Teléfono: 7000320
WhatsApp: 317 643 24 99
Correo: contactenos@invisbu.gov.co
Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 32 Edif. Colegiales Piso 3 y 4



@lourdes
01/08/2022
10:25 am.

169744
01/08/2022
10:25 am

Del mismo modo, revisadas las obligaciones a cargo de la constructora, se encuentra la obligación de la construcción del tanque de almacenamiento y sub estación eléctrica, la cual según entrevista realizada a la supervisión del contrato, el contratista alegó que dicha función no estaba a cargo de la constructora y que debía costearse por el INVISBU, pero tal como se demuestra en el "OFICIO 1562" el supervisor en ejercicio de sus funciones velo por el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato 062-2019.

 <p>INVISBU Instituto de Vigilancia Fiscal y Ambiental</p>	<p>OFICIO</p>	<p>Código: F.29.PO.GD Versión: 3.0 Fecha: 17.02.22 Página 1 de 11</p>
--	---------------	---

OFICIO 1562

Bucaramanga, 11 de julio de 2022

Señor:
CESAR DAVID GONZALEZ SANTOS
Representante Legal
Unión Temporal Bucaramanga A.M.
Calle 52 # 31-52
Ciudad



CONSTRUCTORA E INVERSORA VALU OSA
CALLE 52 # 31-52
REFERENCIO
11-09-22
DENVIGALFE

Referencia: Respuesta oficio Tanque de almacenamiento agua potable y sub estación eléctrica

Después de la reunión realizada el 11 de mayo de 2022 con su presencia y participación, en la oficina del Director del INVISBU y en respuesta a su oficio de fecha 3 de Junio de 2022, donde solicita aportes para la construcción del tanque de almacenamiento de agua y subestación eléctrica, presento como Supervisor de La Unión Temporal Norte Club Tiburones II, los argumentos donde se demuestra que si es obligación de La Unión Temporal Bucaramanga A.M. construir bajo su costo El tanque de almacenamiento de agua potable y la subestación eléctrica:

Desde el inicio de La Unión Temporal Norte Club Tiburones II, La Constructora VALU, desarrolladora del proyecto, conocía la obligación de construir El tanque de almacenamiento de agua potable y la subestación eléctrica. Solo hasta el 11 de mayo de 2022, manifestó que no era su obligación realizar esta actividad, porque esta obligación no la contenía el documento que selló La alianza entre El INVISBU y La Unión Temporal Bucaramanga A.M.

La supervisión de La Unión Temporal, ha manifestado de manera escrita y verbal la urgencia de realizar estas dos obras y La constructora VALU ha aplazado su construcción por motivos exclusivamente imputables a La constructora, pero nunca había manifestado su negativa a realizar su construcción.


El 15 de diciembre de 2021, en la oficina del sub director técnico del INVISBU, el Arquitecto Yhon Fabio Parada, para ese entonces Gerente de La Constructora VALU, aseguró de manera verbal que durante ese mes no iban a continuar con la construcción de los apartamentos porque exclusivamente iban a invertir recursos y tiempo en la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable y la sub estación eléctrica. No hicieron absolutamente nada, pero nunca manifestaron que no era su responsabilidad construir el tanque y la sub estación.

En la reunión del 26 de abril de 2022, en las instalaciones deportivas de La urbanización NCT II, donde hizo presencia La comunidad, La personería municipal, un Representante del Concejo municipal, el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga (amb), La EMAB, Bomberos de Bucaramanga, La policía Nacional y el INVISBU, La constructora VALU manifestó que inmediatamente el amb aprobara el proyecto del nuevo diseño del tanque de almacenamiento de agua potable, iniciaría dicha construcción.

En esta misma reunión el amb se comprometió, ante todos los presentes, en agilizar la revisión del nuevo diseño. Ante esto La constructora VALU, por intermedio de sus representantes Mónica Mojtes González y Jairo Correa estimaron que a finales junio de 2022 iniciarían la construcción del mencionado Tanque. Cabe recordar que el diseño del Tanque ya había sido realizado por El INVISBU, pero el mismo no fue tenido en cuenta por La constructora VALU por considerarlo sobredimensionado. La constructora VALU tiene radicado, ante el amb el nuevo diseño del Tanque de almacenamiento de agua potable, pero La supervisión a la fecha desconoce el resultado de esta acción que tomó de manera ambigua la Constructora VALU.

Por lo anterior queda demostrado que La Unión Temporal Bucaramanga AM sí tenía el conocimiento, la obligación y la intención de materializar la construcción del tanque de almacenamiento y la sub estación

(...)

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 14 de 31	Revisión 1

	OFICIO	Código: F.28.PD.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 11 de 11

OFICIO 1562

Es claro que el CONTRATISTA Y/O UNIONISTA (Unión Temporal Bucaramanga AM), de la Unión Temporal No. 062 de 2019, tiene a cargo la entrega en funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios mencionados, incluyendo las obras a que haya lugar para tal fin, cumpliendo la normatividad vigente y los diseños aprobados por las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Además, de acuerdo a la definición de "Solución de Vivienda" establecida en el decreto 1077 de 2015, esta debe incluir "condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura"

Expuestos los argumentos anteriores, se demuestra que es responsabilidad de La Unión Temporal AM realizar "a su costo" la construcción del Tanque de almacenamiento de agua potable, con su respectivo equipo de bombeo de presión constante y la Sub estación eléctrica, que deberán suministrar el agua potable y la energía eléctrica, respectivamente, a todos los 300 apartamentos de La urbanización Norte Club Tiburones II.


Atentamente,



 Ing. JOSÉ FERNANDO CHAVES GÓMEZ
 Supervisor

-Se anexan 13 oficios en 27 folios

En el expediente de la auditoría, reposan más evidencias como las anteriores que demuestran el cumplimiento del INVISBU de las obligaciones del contrato 062-2019, es decir realizar el seguimiento de la obra como supervisores del contrato, no obstante, tal como se manifestó en las entrevistas realizadas, gran parte de los atrasos de la obra, son imputables al constructor (a excepción de la pandemia y la escases de acero de refuerzo y cerámica que se presentó), situación que da lugar a la siguiente observación.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 15 de 31	Revisión 1


HALLAZGO No. 01 ADMINISTRATIVO INAPLICACIÓN DE MECANISMOS ESTIPULADOS PARA HACER VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Como ya se ha mencionado, se ha demostrado que el INVISBU ha realizado un papel como supervisor del contrato, sin embargo, el equipo auditor ha evidenciado que gran parte de los retrasos son por causas imputables al constructor, ante lo cual si bien el INVISBU, les ha reiterado la importancia de terminar la obra, en el entendido que existen beneficiarios que están cumpliendo con sus obligaciones y no han podido acceder a sus viviendas.

El artículo 40 de la ley 80 de 1993, establece que dentro de los contratos celebrados por las entidades estatales *“podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las **cláusulas** o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.”* Cláusulas que fueron incluidas en el contrato 062-2019 y que fueron aceptadas por las partes al momento de la suscripción del contrato.

Es por esto que el equipo auditor evidencia la existencia de mecanismos estipulados en el contrato, los cuales buscan que cesen las demoras injustificadas, tales como las ocurridas en el año 2022, ya que, en lo verificado por el equipo auditor, solo ha existido un avance del 3,42% en lo que va del año, afectando a los beneficiarios del proyecto.

A continuación se relacionan las clausulas dentro del contrato 062-2019:


 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 16 de 31	Revisión 1

que el Contratista cumpla con el objeto del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - SANCIONES EN MATERIA DE ACTUACIONES CONTRACTUALES:** El INVISBU podrá imponer multas y declarar el incumplimiento de conformidad con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 40 de la ley 80 de 1993 y demás normas aplicables, así: **1. MULTAS:** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se indican, EL INVISBU impondrá al CONTRATISTA multas sucesivas diarias del CINCO por mil (5/1000) del valor del contrato el cual se tendrá en cuenta el valor de los 70 smlmv a la vigencia del incumplimiento por los 300 apartamentos, sin que éstas sobrepasen del DIEZ (10) por ciento del valor total del contrato, para conminarlo a cumplir las obligaciones incumplidas. Las multas sólo podrán imponerse mientras se halle pendiente la ejecución de la obligación u obligaciones a cargo del CONTRATISTA. Las multas se impondrán mediante resolución motivada susceptible de impugnar mediante el recurso de reposición de conformidad con el Art. 77 de La Ley 80 de 1993 y el Art. 86 de la Ley 1474 de 2011. Previamente a la imposición de la multa, EL INVISBU requerirá al CONTRATISTA para que explique el incumplimiento dentro del término que le señale y aporte las pruebas pertinentes de conformidad al procedimiento regulado para tal fin en la ley vigente. De las multas y demás sanciones se informará a la Cámara de Comercio y a la Procuraduría General de la Nación. **PARÁGRAFO:** La causación o exigibilidad de las multas no exonerará al CONTRATISTA del cumplimiento de sus obligaciones contractuales hasta la terminación del contrato. **2. CLÁUSULA PENAL- PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del contrato, El CONTRATISTA pagará al INVISBU, a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato el cual se tendrá en cuenta el valor de los 70 smlmv a la vigencia del incumplimiento por los 300 apartamentos, cuando se trate de incumplimiento total del mismo y proporcional, cuando se trate de incumplimiento parcial del contrato, que no supere el porcentaje señalado; sin que ello impida que el INVISBU pueda solicitar al CONTRATISTA la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que excedan del valor de la cláusula penal pecuniaria. **3. CADUCIDAD:** Cuando se declare la caducidad, se dará aplicación a lo establecido en el artículo 18 de la ley 80 de 1993. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL CONTRATISTA Y/O UNIONISTA (UNION TEMPORAL BUCARAMANGA AM)** autoriza que el INVISBU descuenta de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la imposición de multas o declaratoria de incumplimiento y aplicación de la cláusula penal pecuniaria o declaratoria de caducidad, el INVISBU, a través del respectivo ordenador del gasto, en atención a lo dispuesto en el artículo 34 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, requerirá por escrito al CONTRATISTA con copia al garante, para que: a) subsane el incumplimiento (cuando a ello hubiere lugar) y/o, b) rinda en audiencia o por escrito las explicaciones pertinentes y aporte las pruebas a que haya lugar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007. Para tal efecto se observará el procedimiento descrito en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 sobre imposición de multas, sanciones y declaratoria de incumplimiento. **PARÁGRAFO TERCERO:** El pago de las sumas antes señaladas no extingue las obligaciones emanadas del contrato, ni exime AL CONTRATISTA Y/O UNIONISTA

Las cuales están amparadas bajo el precepto del artículo 17 de la ley 1150 de 2007, la cual establece: *“En desarrollo de lo anterior y del deber de control y vigilancia sobre los contratos que corresponde a las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, tendrán la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas con el objeto de **conminar al contratista a cumplir con sus obligaciones.**”*

Por lo cual el equipo auditor considera, que existen mecanismos que el INVISBU tiene la facultad de aplicar en aras del cumplimiento del contrato 062-2019 y no ha hecho efectivos.

Teniendo en cuenta lo anterior y que no se encontró soporte alguno que justifique las cantidades de los ítems requeridos se configura **una observación de tipo administrativo.**

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 17 de 31	Revisión 1

RESPUESTA DE LA ENTIDAD


“Frente a las diferentes circunstancias que han venido retrasando el cronograma de la obra por parte del constructor, es menester resaltar que teniendo en cuenta que la modalidad por la cuál fue suscrito el contrato No 062 de 2019 corresponde a una modalidad atípica que es una UNIÓN TEMPORAL entre el invisbú y la firma constructora denominada UNION TEMPORAL BUCARAMANGA AM, razón por la cuál, la entidad en calidad de aliada estratégica para la ejecución del proyecto NORTE CLUB TIBURONES II ha venido realizando el respectivo seguimiento a través de interventoría inicialmente y posteriormente a través de la supervisión a cargo de la subdirección técnica.

En este orden de ideas, se tiene que mas allá de algunos hechos puntuales establecidos en algunos oficios suscritos por el entonces subdirector técnico de la entidad y supervisor del proyecto, la dirección no ha recibido durante este tiempo ningún informe preciso en los términos del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 que amerite la apertura de proceso administrativo sancionatorio contractual, razón por la cuál la entidad no ha llegado hasta esta instancia.

No obstante lo anterior, en aplicación del principio de responsabilidad aplicable a la contratación pública, se han venido haciendo las gestiones administrativas, financieras, técnicas y jurídicas, de acompañamiento al contratista, y de suscripción de las modificaciones necesarias, para permitir que el proyecto fluya y se terminen de forma urgente las obras restantes.

Esto incluye la suscripción del modificatorio suscrito el pasado 05 de septiembre de 2022 en el que se precisaron aspectos claves para garantizar la finalización y entrega de las obras de forma efectiva y funcional para sus habitantes, tales como:

1. Modificación de la clausula sexta del contrato (Valor del contrato) en relación con el valor en SMLMV de las viviendas a entregar y comercializar por parte del Unionista Constructor, de acuerdo con los límites legales para el precio de este tipo de vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias financieros y económicas que ameritan este reajuste del precio con respecto al contemplado inicialmente.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 18 de 31	Revisión 1

2. *Precisar como parte del alcance técnico del proyecto la necesidad de que el unionista ejecutor del proyecto, construya la subestación eléctrica, el tanque de almacenamiento, sistemas contra incendio y demás obras conexas, con el fin de hacer entrega completamente funcional del proyecto de vivienda para sus beneficiarios, y por ende de incluir en el cronograma de obra replanteado estas actividades que deben ser asumidas y ejecutadas a satisfacción del INVISBU.*


3. *Modificación de la cláusula sexta del contrato (valor del contrato), en cuanto al párrafo No 1, en lo concerniente a la adquisición directa por parte del Municipio de Bucaramanga y/o INVISBU de viviendas que hagan parte del proyecto, para familias que requieren soluciones de reubicación por ordenes judiciales o administrativas, contemplando un número mayor al contemplado inicialmente que corresponde a 20 viviendas de las 300 a entregar, e igualmente contemplando una forma de pago mas expedita que permita igualmente al constructor contar con el flujo de caja que favorezca el avance en estas obras. Lo anterior, teniendo en cuenta que la actual administración municipal contempla adquirir un número de estas viviendas para ser destinadas a familias que requieren reubicación, siendo esta una solución idónea para ellas.*

Así mismo mensualmente se están realizando revisiones puntuales de seguimiento con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la constructora.”

CONCLUSIÓN EQUIPO AUDITOR

Si bien el INVISBU ha demostrado realizar las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas respecto la ejecución del contrato 062-2019, también se ha podido demostrar que el contratista ha tenido cierto tipo de demoras injustificadas, respecto el proyecto TIBURONES NORTE CLUB II, evidencia de lo anterior es el poco avance del proyecto para lo transcurrido del año 2022, el cual equivale a un 3,42%.

Lo que lleva a concluir al equipo auditor que si bien se ha hecho acompañamiento a la constructora, este acompañamiento no ha sido eficaz para su consecución y así, se pueda realizar la entrega total del proyecto, puesto que el tiempo inicial de ejecución eran 10 meses contados a partir de junio de 2019 y que a la fecha no se

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 19 de 31	Revisión 1

terminado, ocasionando una afectación a los beneficiarios del proyecto, que se encuentran pagando dicho bien sin poder acceder a él.

Por otro lado el INVISBU alega que el supervisor no allego ninguno informe con el fin de iniciar el trámite establecido el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, pero contrario sensu, tampoco se encuentra evidencia alguno, de que la Dirección, realice algún tipo de actuación, respecto de lo informado por el supervisor, puesto que el interés de que la obra finalice con la mayor celeridad posible, no solo recae en la supervisión, sino también en el INVISBU, ya que es uno de sus objetivos misionales, el acceso a una vivienda digna de la población beneficiada con estos programas.

Concluyendo que es necesario la toma de diferentes actuaciones con el fin de buscar cumplir el contrato con mayor celeridad, puesto que las actuaciones realizadas, tal como el otro si modificatorio mencionado en la respuesta de la entidad, ya se han visto este tipo de cambios anteriormente sin ningún resultado alguno.

Por lo tanto, se configura un **HALLAZGO ADMINISTRATIVO**, el cual deberá ser incluido en el Plan de Mejoramiento suscrito por el Representante Legal de la Entidad, con el fin de que se establezcan las acciones correctivas pertinentes.

DICTAMEN DEL EQUIPO AUDITOR

ALCANCE ADMINISTRATIVO
HALLAZGO:

PRESUNTO Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma
RESPONSABLE: Urbana de Bucaramanga - INVISBU.


 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 20 de 31	Revisión 1

HALLAZGO No. 02 ADMINISTRATIVO INEXISTENCIA CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACIÓN

Que dentro de las obligaciones establecidas en el contrato 062-2019, se estableció que el proyecto debía contar con todas las regulaciones vigentes en temas urbanísticos, y que teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra habitado en algunas torres, el equipo auditor procedió a verificar lo establecido en el artículo 6 de la ley 1796 de 2016, *"Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones."*

En el artículo 6 de la ley citada establece lo siguiente: *"Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia."*, obligación que está a cargo del INVISBU por ser quien ejercer la supervisión del proyecto.

Del mismo modo hay que aclarar que en la denuncia se planteó el siguiente cuestionamiento: *"Llama la atención que el constructor y el Invisbú permitieron la ocupación del 40% de las unidades de vivienda, sin estar totalmente entregada y recibida a satisfacción la obra, que pasó con la certificación técnica de ocupación que debía expedir la Administración Municipal conforme a lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. En el oficio de respuesta el Invisbú manifiesta que "el constructor sólo ha entregado el 40.00% de las unidades de Vivienda", de lo cual surgen muchas inquietudes, se recibieron a satisfacción?"*, si bien el artículo 6 establece que se debe expedir el certificado de ocupación una vez esté terminada la obra, también hay que resaltar que el parágrafo 1, existe la posibilidad de que se habite la edificación, previo al

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 21 de 31	Revisión 1

respectivo certificado, toda vez que unidades estructuralmente independientes, por lo que no quiere decir que se haya recibido a satisfacción la totalidad de la obra.

“PARÁGRAFO 1º. *En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes.”*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

“Se solicita a la constructora VALU las certificaciones técnicas de ocupación de conformidad con el Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 expedidas por la Administración Municipal.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en la Subdirección Técnica no reposa la información requerida.”


CONCLUSION DEL EQUIPO AUDITOR

Teniendo en cuenta la respuesta dada por el INVISBU, en la cual se esta confirmando lo evidenciado por el equipo auditor. Por lo tanto, se configura un **HALLAZGO ADMINISTRATIVO**, el cual deberá ser incluido en el Plan de Mejoramiento suscrito por el Representante Legal de la Entidad, con el fin de que se establezcan las acciones correctivas pertinentes.

DICTAMEN DEL EQUIPO AUDITOR

ALCANCE ADMINISTRATIVO
HALLAZGO:

PRESUNTO RESPONSABLE: Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 22 de 31	Revisión 1

4.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Evaluar el reporte de las actividades ejecutadas por el Interventor dentro del contrato '062-2019.

Con respecto a la interventoría, el equipo auditor hizo un estudio para revisar quien es el responsable de llevar a cabo esta, encontrando lo siguiente:

Pliegos de condiciones definitivos de la LP-013-2018.

7.7. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN

El INVISBU ejercerá el control técnico, administrativo, ambiental y financiero, y la vigilancia de la ejecución de los trabajos a través de un interventor contratado, el cual en virtud de la modalidad de contratación la cual corresponde a Licitación Pública, y en concordancia con el Artículo 32 de la Ley 80 de 1.993 que reza: " ... los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación o concurso público, la Interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista"

Es preciso señalar que, si bien no se trata de un contrato de obra, si es necesaria la interventoría para contratar los conocimientos especializados para el seguimiento a las obligaciones del socio constructor.


El interventor debe ejercer un control integral o técnico, administrativo, ambiental, financiero o contable sobre el proyecto, para lo cual, podrá en cualquier momento, exigir al Contratista la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas, ambientales y financieras existentes al momento de la celebración del mismo.

La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, contable, ambiental y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato sin que exista concurrencia de actividades.

Producto de lo anterior el INVISBU procedió a adelantar el proceso CM-01-2019, por un valor de \$ 341.679.888, el cual fue adjudicado al CONSORCIO INTERCONSTRUCCIONES, dando lugar al contrato N° 061-2019, el cual fue adicionado en el febrero de 2020 por un valor de \$408.161.847.

Que tal como consta en las entrevistas realizadas, el equipo auditor evidenció que el contrato de la interventoría se encuentra liquidado.

Teniendo en cuenta que el marco de la presente auditoría está basado en el contrato 062-2019, el equipo auditor procederá a trasladar lo antes mencionado, a la oficina de Vigilancia Fiscal y Ambiental de la Contraloría Municipal de Bucaramanga con el fin de que haga el respectivo estudio del caso y decida si es meritorio el inicio de

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 23 de 31	Revisión 1

una auditoria del contrato 061-2019 o si es el caso enviarlo a la Subcontraloría Municipal de Bucaramanga para su respectivo trámite.

4.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3


OBJETIVO ESPECÍFICO 3
Evaluar la legalidad contractual y cumplimiento de la misma por cuenta del Contratista.

Para evaluar la legalidad contractual del contrato 062-2019, se verificaron las diferentes etapas contractuales de con sus respectivos actos administrativos, se verificaron las adiciones y suspensiones junto con sus respectivas justificaciones; se hizo énfasis en el modelo de asociación bajo la cual se realizó el presente contrato, la cual se explicará para tener mayor claridad.

Hay que comenzar resaltando que el proyecto tiene su fundamento, con el fin de cumplir con los preceptos de la constitución política, la cual en su artículo 2 establece: “*Son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución;(...*”.

“El derecho a la vivienda digna que se contempla como un derecho de todos los colombianos, le asigna al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, que se define como aquel que se dirige a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia adecuado, que ofrezca unas condiciones suficientes para que sus habitantes puedan realizar su proyecto de vida de manera digna. Comprometiendo significativamente el principio y deber de solidaridad social.” (Sentencia C – 359 de 2013 Magistrado Ponente: Jorge Iván Palacio Palacio)

Que teniendo en cuenta la estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, este cuenta con el INVISBU, el cual es un establecimiento público que debe velar por los preceptos antes mencionados, por lo cual crea el proyecto de vivienda CLUB NORTE TIBURONES II, para lo cual da inicio a la LP-013-2018

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 24 de 31	Revisión 1


Teniendo en cuenta que el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, no cuenta con la capacidad instalada, necesaria para la eventual ejecución de los proyectos de vivienda, razón por la cual busca un socio estratégico para que a través de la figura de Unión Temporal se realicen las actividades señaladas en el alcance del objeto, amparado en la normatividad que a continuación se relaciona.

El artículo 36 de la Ley 388 de 1997, señaló: “Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.


 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 25 de 31	Revisión 1

Igualmente, las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

El Ministerio de vivienda, ciudad y territorio, mediante concepto 7110-2-11926 del 14 de Febrero de 2013, emanado de la Oficina Asesora Jurídica, señaló: “Se define la Unión Temporal cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.

La Unión Temporal, entendido como contrato, no está regulada por la ley. Las uniones temporales no son personas jurídicas bajo ningún punto de vista. En el momento en el que las personas jurídicas y/o naturales se unen en esta forma de asociación, no hacen otra cosa que hallar una manera de optimizar recursos, aprovechando las cualidades y calidades técnicas, administrativas, financieras o de infraestructura de cada uno de ellos. La conformación de las uniones temporales, normalmente se establece por el mismo término de vigencia del contrato para cuyo desarrollo han sido creadas. No obstante, la entidad pública podrá determinar un término de vigencia superior al del contrato a ejecutar.

Teniendo en cuenta la anterior precisión, las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas pueden unirse entre o con entidades de carácter privado para la presentación, promoción y posterior ejecución de proyectos de vivienda de interés social o proyectos de vivienda prioritaria, por lo cual se explica la forma de asociación realizada y su legalidad es correcta.

 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 26 de 31	Revisión 1

4.5 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4

OBJETIVO ESPECÍFICO 4
Evaluar el estado actual de la ejecución del contrato, tanto en la parte legal como en su ejecución física.

El objetivo final del contrato 062-2019 es la construcción de 300 VIP, las cuales están estipuladas a realizarse en quince torres de cinco pisos de veinte apartamentos cada uno, cuatro viviendas por piso, el área construida por apartamento es de 46,00 m². La ubicación del proyecto se encuentra en el Barrios regaderos norte – Comuna I del municipio de Bucaramanga.

Al momento de iniciar la presente auditoría, la fecha de terminación estaba estipulada para el 15 de agosto de 2022, que durante la fase de ejecución se dio la prórroga número 4, la cual fue verificada por el equipo auditor, en la cual se amplió el plazo teniendo como fecha final el 28 de febrero de 2023, teniendo en cuenta el siguiente cronograma:

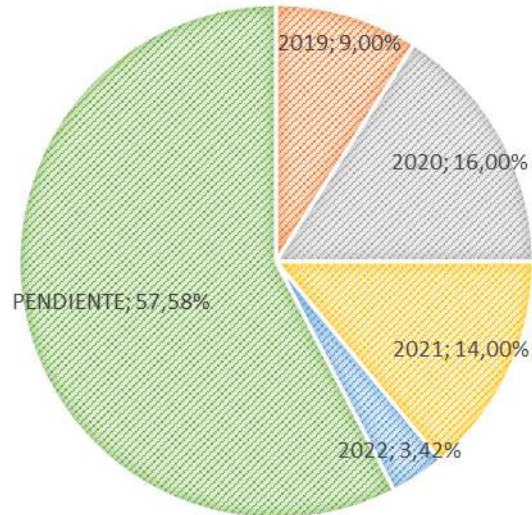
T10	6 de agosto de 2022
T14	30 de septiembre de 2022
T8	29 de octubre de 2022
T11	30 de diciembre de 2022
T15	13 de enero de 2023
T13	28 de enero de 2023
T9	20 de febrero de 2023
T6	20 de febrero de 2023
T12	28 de febrero de 2023

A la fecha se han construido 120 apartamentos para un avance total del 42,42%

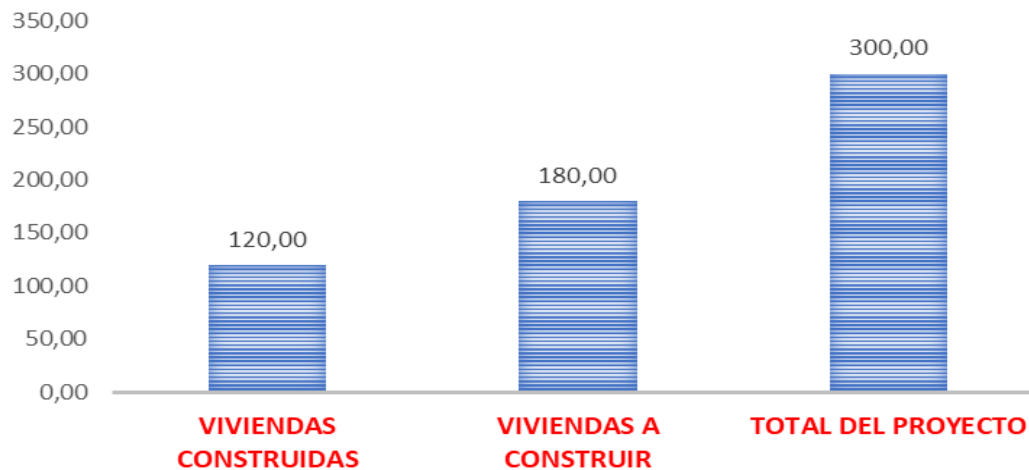


PORCENTAJE ANUAL DE AVANCE

2019 2020 2021 2022 PENDIENTE



VIVIENDAS DEL PROYECTO NTC II





CONTRALORIA
Municipal de Bucaramanga

**OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y
AMBIENTAL**

VFA-INF-001

**MODELO 18 AC- ESTRUCTURA
INFORME DE AUDITORÍA AC**

Página 28 de 31


Revisión 1

Registro del avance de las Torres 10 y 14



Registro del avance de la Torre 10



 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 29 de 31	Revisión 1

Torre 7 terminada



4.6 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 5

OBJETIVO ESPECÍFICO 5
Verificar los controles de riesgos que aplico la oficina de Control Interno del INVISBU sobre el contrato 062-2019.

Se verificaron los mapas de riesgos de la entidad referente al componente contractual, en el cual el equipo auditor verificó que la entidad realiza el correcto seguimiento a estos riesgos.

Así mismo procedió a verificar si dentro de los estudios previos realizados para el contrato 062-2019 se realizó la matriz de riesgos y su forma de mitigación encontrando lo siguiente:

MATRIZ DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (que puede pasar) y, si es posible, como puede pasar	Consecuencia de la ocurrencia del evento
0	General	Externo	Ejecución	Operacional	Mayores valores que superen el tope de smmlv.	Problemas de costos y/o administrativos y/o cumplimiento de los en la construcción, comercialización y venta de las viviendas
1	General	Externo	Selección	Operacional	Errores cometidos por el Contratista en la elaboración de la propuesta	Problemas de costos y/o cumplimiento de los plazos en la ejecución del contrato
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Errores cometidos en documentos elaborados por el contratista durante la ejecución del contrato	Problemas de costos y/o administrativos y/o cumplimiento de los plazos en la ejecución del contrato
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentalidad presentada en obra, por ausencia, falta o deficiencia del SISTEMA DE SEGURIDAD INDUSTRIAL, por la deficiente colocación de señalización preventiva en obra, falta de señalización de aproximación e iluminación, falta de equipos de radio para cierres y demás señalización necesaria, deficiente o falta de señalización y dotación de los operarios y trabajadores etc.	Riesgo de lesiones leves o graves o muerte de personal tanto externo como interno de la obra
4	General	Externo o Interno	Ejecución	Regulatorio	Por cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del proyecto	Detrimento patrimonial al contratista
5	General	Externo	Ejecución	Económico	Variación en el costo de materiales	Aumento en los precios unitarios
6	General	Externo	Ejecución	Financiero	Insolvencia del contratista	Poca disponibilidad de recursos económicos para la ejecución de la obra
7	General	Interno	Ejecución	Operacional	Mayores cantidades de obra por indebido cálculo en los diseños y especificaciones técnicas	Aumento del precio total de la ejecución del contrato
8	General	Externo	Ejecución	Operacional	Mayores cantidades de obra por procedimientos constructivos inadecuados	Aumento del precio total de la ejecución del contrato
9	General	Interno	Ejecución	Operacional	Escases de cualquier tipo de material para la ejecución de la obra	Parálisis de la ejecución de ciertas actividades de la obra
10	General	Interno	Ejecución	Naturaleza	Eventos de la naturaleza sin que haya intervención humana que tenga impacto en la ejecución de la obra, como son temblores, inundaciones, fuertes lluvias, sequías, etc.	Perjuicios o pérdida de los bienes a cargo del contratista, causados por desastres naturales

No.	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			
		Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
0	El contratista deberá asumir los mayores valores en o costos asociados al proyecto. En la comercialización tomas los correctivos siguiendo las pautas de MI CASA YA	4	4	4	Alto
1	Verificar los requisitos y especificaciones del contrato y de ser posible, corregir el riesgo sin alterar los términos del contrato	1	1	2	Bajo
2	Verificar los requisitos y especificaciones del contrato y de ser posible, corregir el riesgo sin alterar los términos del contrato	1	1	2	Bajo
3	Auditoría por parte de la interventoría sobre los sistemas de seguridad industrial en la obra	1	1	2	Bajo
4	Verificación y cuantificación de los costos que genera dicho cambio normativo	1	2	3	Bajo
5	Verificación de posibles subidas de precios de los materiales	3	2	5	Medio
6	Verificación de la capacidad financiera real del contratista, en caso que el contratista no pueda subsanar su situación financiera a corto plazo se estudiará la posibilidad de cesión o liquidación del contrato. Seleccionar contratistas con un alto índice de liquidez y capacidad de contratación.	1	1	2	Bajo
7	Verificación técnica de la necesidad de ejecutar mayores cantidades de obra y cuantificación de las mismas por parte de la interventoría y aprobación del INVISBU	1	1	2	Bajo
8	Verificación de los procedimientos constructivos por parte de la interventoría	1	1	2	Bajo
9	Implementación de planes de contingencia	1	2	3	Bajo
10	Acudir a las autoridades públicas o entidades competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuente oficiales. Implementación de acciones que mitiguen los impactos del suceso natural	2	2	4	Bajo



 CONTRALORIA Municipal de Bucaramanga	OFICINA DE VIGILANCIA FISCAL Y AMBIENTAL	VFA-INF-001	
	MODELO 18 AC- ESTRUCTURA INFORME DE AUDITORÍA AC	Página 31 de 31	Revisión 1

5. RELACIÓN DE HALLAZGOS

5.1 TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA

Nº	DESCRIPCIÓN	CLASE DE HALLAZGO					Presunto responsable	Cuantía	Pág.
		A	D	F	P	S			
1	INAPLICACIÓN DE MECANISMOS ESTIPULADOS PARA HACER VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	X					Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU.		15
2	INEXISTENCIA CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACIÓN	X					Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU.		20
TOTAL HALLAZGOS		2	0	0	0	0			

Bucaramanga, Septiembre 16 de 2022

Equipo de Auditoria:			
Nombre	Cargo	Rol	Firma
GERMAN PEREZ AMADO	Jefe Oficina Vigilancia Fiscal y Ambiental	Supervisor	
PEDRO JULIAN OROSTEGUI ANAYA	Auditor Fiscal	Líder de Auditoría	
JUAN PABLO HERNANDEZ	Profesional Universitario	Equipo auditor	