CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA
VIGENCIA 2018

CGR-CDSIFTCEDR No.009
Mayo de 2019

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Contralor General de la República	Carlos Felipe Córdoba Larrarte
Vice contralor (E)	Ricardo Rodríguez Yee
Contralor Delegado para el Sector Infraestructura Física y Telecomunicaciones, Comercio Exterior y Desarrollo Regional	Martha Angélica Martínez Piraquive
Director de Vigilancia Fiscal	Diego Alberto Ospina Guzmán
Directora de Estudios Sectoriales	Martha Marlene Sosa Hernández.
Coordinador de Gestión	Luis Edgar Michaels Rodríguez
Responsable de Auditoria	Gloria B. Rodríguez Rodríguez
Equipo de auditores:	Mabel Adriana Ramos Piñeros Rosaura Rivera Mateus Concepción Rodríguez Velásquez Luis Fernando Garnica Arias Harold Humberto Chávez Vergara

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Tabla de contenido

1. INTRODUCCION 4
1.1 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRA INFORMACIÓN EXPLICATIVA 4
1.2 RESPONSABILIDAD DEL SUJETO DE CONTROL 9
1.3 RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA 9
2. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS. SIN SALVEDADES 11
2.1. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN 11
2.2. OPINION SIN SALVEDADES 11
3. CONCEPTO SOBRE CONTROL INTERNO FINANCIERO 11
4. OPINIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL. RAZONABLE 11
4.1. EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PRESUPUESTALES 12
5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA 12
6. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 12
7. RESUMEN DE HALLAZGOS 13
ANEXO 1. RELACION DE HALLAZGOS 14
ANEXO 2. ESTADOS FINANCIEROS 23

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D.C.

Señor General (R.A)
LUIS FELIPE PAREDES CADENA
Gerente General
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Bogotá, D.C.

La Contraloría General de la República, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, y de conformidad con lo estipulado en la Resolución Orgánica N°0012 del 24 de marzo de 2017, practicó Auditoría a los estados financieros de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de la Policía,-Caja Honor, por la vigencia 2018, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, y el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado del Flujo del Efectivo y sus respectivas notas. Dichos estados financieros fueron auditados y comparados con los del año anterior.

Así mismo, con fundamento en el artículo 268 de la Constitución Política, realizó auditoria a los informes de Ejecución Presupuestal que incluyen la Programación y Ejecución Presupuestal de ingresos y gastos de la vigencia 2018, los que han sido preparados conforme a su marco normativo, además, durante el proceso auditor no se presentaron limitaciones en la oportunidad, calidad y consistencia de la información que incidieran en el trabajo realizado.

1. INTRODUCCION

1.1 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRA INFORMACIÓN EXPLICATIVA

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los Estados Financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF):

1. Efectivo y equivalentes al efectivo

Caja Honor clasifica como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos disponibles en caja y bancos, así como los instrumentos financieros que son altamente líquidos, con vencimiento inferior a 90 días, calificados con bajo riesgo y utilizados para cumplir con compromisos a corto plazo más que con propósitos de inversión.

2. Instrumentos financieros

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Caja Honor se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable.

Activos financieros

Caja Honor clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- Al valor razonable con cambios en el resultado (inversiones negociables),
- Al valor razonable con cambios en el ORI (inversiones para la venta), y
- Al costo amortizado (inversiones para mantener hasta el vencimiento, cartera de créditos y cuentas por cobrar).

Inversiones

Las inversiones realizadas por Caja Honor en títulos valores, tienen el objeto de optimizar los excedentes de liquidez, procurar una satisfactoria rentabilidad y minimizar los riesgos por movimientos del mercado. Se clasifican, valoran y contabilizan con base en lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre Clasificación, Valoración y Contabilización de Inversiones.

Las inversiones de Caja Honor se clasifican en las categorías de inversiones negociables, disponibles para la venta y mantenidas hasta el vencimiento.

3. Propiedad Planta y Equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo en su reconocimiento inicial se realiza al costo, el cual incluye las erogaciones incurridas en las importaciones, los impuestos no recuperables que tengan relación directa con la adquisición, las estimaciones de los costos de desmantelamiento y el retiro relacionados con el bien; además de todos los costos directos y necesarios para que el elemento opere de la forma prevista por la Gerencia. Los descuentos y rebajas se deducirán del costo del elemento de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipo y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados.

4. Activos mantenidos para la venta

Un activo se mantiene para la venta cuando la Entidad no planea utilizarlo como parte de su negocio en marcha, sino que pretende venderlo. Un activo mantenido para la venta no será objeto de depreciación y se medirá al final de cada periodo por el menor entre el valor en libros y el valor razonable, menos costos de venta.

5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son terrenos y construcciones mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, para conseguir apreciación de capital o ambas cosas. Las partidas clasificadas como propiedad de inversión se reconocen inicialmente al costo, el cual incluye las erogaciones incurridas en la adquisición, los impuestos no recuperables que tengan relación directa, las estimaciones de los costos de desmantelamiento y el retiro relacionados con el bien; además de todos los costos directos y necesarios para que el elemento opere de la forma prevista por la Gerencia. Los descuentos y rebajas se deducirán del costo del elemento.

6. Activos Intangibles

Son activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, los cuales pueden ser clasificados de acuerdo con su vida útil, estos son reconocidos inicialmente al costo y posteriormente al costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. Las partidas clasificadas como activos intangibles se reconocen inicialmente al costo, el cual incluye las erogaciones incurridas en la adquisición, los impuestos no recuperables que tengan relación directa, los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente; además de todos los costos directos y necesarios para que el elemento opere de la forma prevista por la gerencia. Los descuentos y rebajas se deducirán del costo del elemento de propiedad, planta y equipo.

7. Activos arrendados

Los arrendamientos se clasifican (en el momento inicial del contrato) como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

8. Deterioro de activos no financieros

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

El valor en libros de los activos no financieros de Caja Honor, tales como, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles, se revisa al final de cada periodo para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, Caja Honor estima el importe recuperable del activo. En el caso de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas o que aún no se encuentren disponibles para ser usados, los importes recuperables se estiman en cada fecha del Estado de Situación Financiera.

9. Beneficios a Empleados

Beneficios a corto plazo

Los beneficios de corto plazo son los que se esperan liquidar totalmente antes de los (12) doce meses siguientes al final del periodo anual sobre el que se informa que los empleados hayan prestado los servicios relacionados. Estos beneficios se reconocen en la medida en que los empleados prestan el servicio, por el valor esperado a pagar.

Beneficios de largo plazo

Los beneficios de largo plazo son los que se esperan liquidar totalmente después de los 12 meses siguientes al final del periodo anual sobre el que se informa, en que los empleados hayan prestado los servicios relacionados. Estos beneficios se reconocen en la medida en que los empleados prestan el servicio, por el valor esperado a pagar. Este beneficio se proyecta hasta la fecha de pago y se descuenta a través del método de unidad de crédito proyectada.

De acuerdo con el pacto colectivo de trabajo vigente, realizado con los trabajadores oficiales, Caja Honor tiene acordado el pago de la bonificación por quinquenio.

Beneficios por terminación

Son proporcionados por la terminación del periodo de empleo como consecuencia de la decisión de la Entidad de finalizar el contrato del empleado antes de la fecha normal de retiro; o la decisión del empleado de aceptar una oferta de beneficios a cambio de la terminación de un contrato de empleo. Los beneficios por terminación se medirán de acuerdo con lo establecido en las normas legales y los acuerdos establecidos en el pacto colectivo entre la Entidad y los empleados en el momento en que se publique oficialmente la decisión de terminar el vínculo laboral con el empleado. Así mismo, de acuerdo con el pacto colectivo de trabajo vigente, se tiene acordado el pago de la indemnización por terminación anticipada del contrato, por parte de Caja Honor.

10. Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Caja Honor reconocerá una provisión cuando se cumplan cada una de las siguientes circunstancias:

- Se presenta una obligación legal o implícita presente como resultado de un evento del pasado.
- Es probable (es decir, existe mayor posibilidad de que se presente que de lo contrario) que se requiera de la salida de recursos económicos para liquidar la obligación.
- Es posible reconocer un estimado de manera confiable sobre el valor de la obligación.

Litigios

Los litigios a provisionar son aquellos que presentan probabilidad de fallo en contra de Caja Honor; la provisión se reconoce por la mejor estimación posible para realizar el pago de la obligación en el futuro. Los litigios calificados como posibles son pasivos contingentes.

Pasivos contingentes

Las obligaciones posibles que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solamente por la ocurrencia o no ocurrencia de uno a más eventos futuros inciertos, que no están enteramente bajo el control de Caja Honor, o las obligaciones presentes que surgen de eventos pasados, pero que no es probable, sino posible, que una salida de recursos que incluye beneficios económicos sea requerida para liquidar la obligación o si el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad, no se reconocen en el Estado de Situación Financiera sino que se revelan como pasivos contingentes.

Activos contingentes

Los activos tales como, reclamaciones y demandas a favor, surgidos a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de Caja Honor, no se reconocen en el Estado de Situación Financiera; estos se revelan como activos contingentes. Cuando el hecho sea cierto se reconoce el activo y el ingreso asociado en el resultado del periodo.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

11. Ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad. Caja Honor reconoce como ingresos los beneficios económicos que se perciben en el desarrollo de sus actividades.

En los casos en que las características contractuales establezcan el recaudo de los beneficios económicos a favor de Caja Honor de manera anticipada, éstos se reconocen en una cuenta de ingreso anticipado en el pasivo y se amortizan en la medida que se preste el servicio.

12. Inversiones en controladas (subsidiarias)

Las subsidiarias son entidades controladas por Caja Honor, una entidad es controlada por la Entidad cuando ésta ejerce poder sobre la participada, está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir sobre esos rendimientos a través de su poder sobre la participada.

1.2 RESPONSABILIDAD DEL SUJETO DE CONTROL

Es responsabilidad de la administración de Caja Honor, la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con la Resolución 037, de 2017, Régimen de Contabilidad Pública que está conformado por el Plan General de Contabilidad Pública, el Manual de Procedimientos y la Doctrina Contable Pública, así como de las demás resoluciones aplicables emitidas por la Contaduría General de la Nación. Igualmente, la entidad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros y cifras presupuestales, de conformidad con la normatividad aplicable, y del control interno establecido por la Dirección para permitir que toda la información reportada a la CGR se encuentre libre de incorrección material debida a fraude o error

1.3 RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

La responsabilidad de la Contraloría General de la República consiste en producir un informe que contenga una opinión, sobre si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera y si se encuentran libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, un concepto sobre la evaluación del sistema de control interno financiero y una opinión sobre la ejecución presupuestal de la vigencia auditada.

La auditoría se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Entidades Fiscalizadoras Superiores ISSAI, con arreglo a las Normas Internacionales de Auditoría lo que significa la plena conformidad con todas las NIA aplicables y, en su caso, con las orientaciones suplementarias facilitadas en las Notas de Práctica para las NIA emitidas por la INTOSAI. Adicionalmente, se aplicaron la Guía de Principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorías en la CGR y la Guía de Auditoría Financiera contenidas en la Resolución Reglamentaria Orgánica N°012 de 2017.

Dichas normas exigen que la CGR cumpla con los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros y cifras presupuestales están libres de incorrección material.

La auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre cifras presentadas y las revelaciones contenidas en los estados financieros e informes de ejecución presupuestal. Los procedimientos de auditoría seleccionados dependen del criterio profesional del auditor, e incluyen la valoración de los riesgos de incorrección material en las cifras financieras y presupuestales, debido a fraude o error.

En la evaluación del riesgo, la CGR tiene en cuenta el control interno para la preparación y presentación de la información, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias.

Esta auditoría también incluyó la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por Caja Honor, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros y cifras presupuestales.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para expresar la opinión contable y presupuestal, concepto sobre el control interno financiero y fenecimiento de la cuenta rendida.

Así mismo, las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la Entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas y se incorporaron en el informe, lo que se consideró pertinente.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

2. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS. SIN SALVEDADES

2.1. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

A través del ejercicio auditor adelantado a los Estados Financieros de Caja Honor, con corte a diciembre 31 de 2018, no se evidenció deficiencias y/o inconsistencias que afecten la razonabilidad de los saldos presentados en los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2018.

2.2. OPINION SIN SALVEDADES

En opinión de la Contraloría General de la Republica, los estados financieros de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de la Policía, Caja Honor, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera a 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios en el patrimonio, correspondientes al año que terminó en esta fecha, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

3. CONCEPTO SOBRE CONTROL INTERNO FINANCIERO

La evaluación del diseño, efectividad, calidad y eficiencia de los controles presentó como resultado una calificación de 1.24 por lo cual se emite concepto ***"Eficiente".*** Esta calificación está sustentada principalmente en que existen mecanismos de control, están documentados, se evidencia el uso y efectividad de los mismos, toda vez que no se presentan hallazgos que incidan en los procesos contables.

4. OPINIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL. RAZONABLE

En opinión de la CGR, debido a la importancia de los hechos descritos en el párrafo de "*Fundamento de la opinión*", el presupuesto de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para la vigencia 2018, se ejecutó razonablemente en todos los aspectos materiales, de conformidad con las normas y principios presupuestales que le son aplicables. y en la tabla 1,se muestra el presupuesto de la Entidad para la vigencia 2018.

Tabla 1. Presupuesto CajaHonor Vigencia 2018

PRESUPUESTO – APROBADO	PRESUPUESTO - APROPIACIÓN DEFINITIVA	PRESUPUESTO -EJECUTADO
261.941.591.000	117.826.283.262	99.749.040.319

Fuente: Formato 8 Efectividad Plan de Mejoramiento

4.1. EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PRESUPUESTALES

De acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico de Presupuesto – Decreto 111 de 1996, articulo 96, en virtud de la naturaleza jurídica y de la actividad que realiza la Entidad, el presupuesto de esta empresa no hace parte del Presupuesto General de la Nación y su régimen jurídico para efectos presupuestales es el señalado en la Resolución 2416 del 12 de noviembre de 1997, por la cual se establecen las normas presupuestales para las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, dedicadas a actividades financieras.

5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA

Con fundamento en la Opinión *Sin Salvedades* de los estados financieros y la Opinión R*azonable* de la ejecución presupuestal, la Contraloría General de la República Fenece la cuenta rendida por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de la Policía, para la vigencia fiscal 2018.

6. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

De acuerdo con la evaluación realizada, no obstante la entidad haber cumplido la acción propuesta e implementada para subsanar el hallazgo de auditoría, se determinó que ésta no fue de carácter preventivo ni correctivo, lo que conllevó a que el plan de mejoramiento resultara inefectivo, como se observa en la tabla 2.

Tabla 2. Seguimiento Plan de Mejoramiento

Vigencia	Hallazgo	Tema	No. Acciones	Validación	Efectiva	No Efectiva
2016	1	Deficiencias en la planeación de la ejecución de los recursos que fueron destinados para el modelo de vivienda Fondo de Solidaridad, situación que afectó la gestión de la Entidad.	1	cumplida		1
TOTAL	**1**		**1**		**0**	**1**

Fuente: Formato 8 Efectividad Plan de Mejoramiento

7. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría se configuraron cuatro (4) hallazgos administrativos.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Con respecto al cumplimiento de la Política para la Participación Ciudadana, la Entidad dio cumplimiento al incorporar en el presupuesto de gastos e inversión recursos para cumplir con diferentes mecanismos virtuales y presenciales en desarrollo de su objeto social.

PLAN DE MEJORAMIENTO

CAJAHONOR, debe ajustar el plan de mejoramiento, con acciones y actividades que permitan subsanar las deficiencias detectadas y comunicados durante el proceso auditor, que se describen en el informe.

El Plan de Mejoramiento debe ser presentado a la Contraloría General de la República a través del Sistema de Rendición de Cuentas e Informes – SIRECI - dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución Orgánica 7350 del 29 de noviembre de 2013 expedida por la Contraloría General de la República.

Bogotá, D. C., 30 MAYO 2019

MARTHA ANGELICA MARTINEZ PIRAQUIVE
Contralora Delegada Sector Infraestructura Física y Telecomunicaciones
Comercio Exterior y Desarrollo Regional

Preparó: Gloria Berenice Rodríguez Rodríguez - Líder de Auditoría y Equipo Auditor
Revisó: Luis Edgar Michaels Rodríguez / Diego Alberto Ospina Guzmán.
Aprobado: Comité de Evaluación Sectorial No. 20 del 17 de Mayo de 2019

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO 1. RELACION DE HALLAZGOS

Hallazgo No. 1. Control y Seguimiento oportuno en la ejecución de Proyectos- Fondo de Solidaridad- Administrativo

En la vigencia 2018, Caja Honor realizó giro de recursos públicos del orden de $1.926 millones, para la ejecución de diferentes proyectos[1], sin embargo, se observa que han sido modificados con diferentes otrosíes, que han prorrogado la entrega de las viviendas.

Esta situación, evidencia debilidades en la oportunidad con la que se han realizado las actividades propias de los proyectos y en los resultados del seguimiento y evaluación, que debe realizar Caja Honor de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 6 de la Resolución 320 de 2018 y en el procedimiento CÓDIGO: VM-NA-PR-011 "Realizar seguimiento al contrato de adquisición de inmuebles para el Fondo de Solidaridad" capítulo 2.5 Condiciones Generales el cual señala "...La supervisión que realiza el Área Técnica de Vivienda y Proyectos se enmarca en la compra de las viviendas adquiridas para el modelo Fondo de Solidaridad - Héroes...", impactando la efectividad de los proyectos respecto a la oportunidad en la entrega de soluciones de vivienda.

Es preciso mencionar que tratándose de recursos públicos, la ejecución del presupuesto, no debe obedecer únicamente a la transferencia de los recursos al encargo fiduciario[2], toda vez que se requiere del seguimiento que la entidad efectúa a la debida y oportuna ejecución de los proyectos.

En la respuesta a la observación presentada, Caja Honor hace referencia a que la cifra correspondiente a los recursos públicos girados en la vigencia 2018, asciende a $3.699 millones, sin embargo, se aclara, que la diferencia[3] obedece a los recursos ejecutados en los proyectos referidos en los hallazgos 3 y 4 del presente informe.

---

[1] Ciudad Jireh $169 millones; Brisas del Lago $443.3 millones; Mirador del Jardín I $424 millones; Altos de la Popa $534.7 millones y Villas del Rosario $355.4 millones

[2] Encargo Fiduciario, suscrito con la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A., para la administración y pagos de los recursos del Fondo de Solidaridad- Contrato- 20 de 2018

[3] $1.773 millones

Hallazgo No. 2. Presupuesto Fondo de Solidaridad vigencia 2018 – Administrativo

En la vigencia 2018 el modelo Fondo de Solidaridad, se estableció un presupuesto de recursos a invertir por $31.685.736.056[4], sin embargo en el estado de ejecución y compromisos al 6 de diciembre de 2018, se situó en $16.485´753.826 por lo que la Subgerencia de Vivienda y Proyectos solicitó a la Subgerencia Financiera[5] disponer del valor total del saldo del Rubro 0231303 del Fondo de Solidaridad por $15.326´725.174, evidenciando de una parte, a 30 de noviembre de 2018, un cumplimiento del 48% a nivel presupuestal[6], concentrándose a esa fecha un porcentaje representativo pendiente de ejecutar en el último mes del año el 52%.

Lo anterior refleja debilidades en el mecanismo empleado para la planeación de la ejecución de dichos recursos.

Hallazgo No. 3. Contrato Preparatorio No. 02 de 2018 – Proyecto Mirador del Jardín (Medellín, Antioquia) - Administrativo

Proyecto: Mirador del Jardín (Medellín, Antioquia)
Contrato: Preparatorio No. 02 de 2018
Categoría: Tipo III Soldado/Agente
No. de viviendas: Veinte (20) apartamentos
Fecha contrato: 23 de enero de 2018
Valor del contrato: $1.093.738.800

Mediante Contrato 20 de 17 de enero de 2018, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. Fiduagraria S.A. constituyeron encargo fiduciario de administración y pago de los recursos del Modelo Héroes, derivándose de este el Contrato Preparatorio No. 02 de 2018 el cual tiene por objeto la "*Adquisición del derecho de dominio de viviendas a favor de los beneficiarios del Fondo de Solidaridad de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía en el Proyecto Mirador del Jardín*".

Conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del Contrato Preparatorio No. 02 de 2018 "*...Los inmuebles objeto de adquisición se encuentran en el Proyecto Mirador del Jardín, son veinte (20) viviendas TIPO III CATEGORIA*

[4] de los cuales $6.434.636 correspondían al Presupuesto General de la Nación
[5] De conformidad con el memorando 18-01-201812906010392 de la Subgerencia de Vivienda y Proyectos.
[6] A 30/11/18, según informe de la Oficina de Control Interno del 1 de febrero de 2019, denominado CUARTO INFORME EJECUTIVO DE AVANCE AL PLAN DE MEJORAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA AUDITORIA FINANCIERA A LA VIGENCIA AUDITADA 2017.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

SOLDADO/AGENTE....", así mismo, en el párrafo segundo de la cláusula novena señala "*La fecha establecida para la entrega y escrituración de los inmuebles es el 28 de septiembre de 2018*", sin embargo, el plazo previsto ha sido modificado en diferentes otrosíes[7], lo que ha generado al momento de esta auditoria desplazamiento de la fecha de entrega y escrituración inicialmente establecida en más de seis (6) meses.

Como resultado de la visita efectuada por la CGR[8] se evidenció que aún se encuentran pendientes por ejecutar actividades relacionadas con las obras eléctricas como lo son la acometida principal a cada uno de los apartamentos, certificación RETIE y subestación eléctrica, así mismo, en cuanto a las obras hidráulicas se encuentra pendiente la instalación de medidores, tanques de reserva ubicados en cubierta, conexión de motobombas e instalación de tableros; en lo que se refiere a instalaciones del servicio de Gas Natural se encuentra pendiente la instalación de medidores y en cuanto a la Dotación Comunal las cabinas de los dos (2) ascensores y la energización respectiva, así como la señalización de parqueaderos; lo anterior causado principalmente por demoras en tramites con la empresa prestadora del servicio eléctrico, según lo manifestado en visita.

[7] Contrato Preparatorio No. 02 de 2018: Otrosí No. 2 prorroga hasta el 15 de enero de 2019, Otrosí No. 3 prorroga hasta el 14 de marzo de 2019 y Otrosí No. 4 prorroga hasta el 14 de mayo de 2019 (este último fue aportado por la entidad sin firma de la Fiduciaria y sin fecha).
[8] Marzo 18 al 21 de 2019

IMG_1551

IMG_1666

IMG_1667

IMG_1671

IMG_1674

IMG_1682

La situación descrita, evidencia debilidades en el seguimiento efectuado por Caja Honor, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 6 de la Resolución 320 de 2018 "*...Realizar seguimiento a los proyectos destinados a los beneficiarios al Fondo de Solidaridad de acuerdo a lo estipulado en los contratos para la adquisición de vivienda con cargo al Fondo de Solidaridad...*" y en el procedimiento CÓDIGO: VM-NA-PR-011 "*Realizar seguimiento al contrato de adquisición de inmuebles para el Fondo de Solidaridad*" capítulo 2.5 Condiciones Generales el cual señala "*...La supervisión que realiza el Área Técnica de Vivienda y Proyectos se enmarca en la compra de las viviendas adquiridas para el modelo Fondo de Solidaridad - Héroes...*", impactando la efectividad del programa en cuanto a la oportunidad en la entrega de una solución de vivienda propia a los veinte (20) beneficiarios del contrato en comento y que colateralmente podría incidir en este sentido respecto del total de los beneficiarios del proyecto[9].

La entidad manifiesta en su respuesta que:

"...No existen debilidades *en el seguimiento efectuado por Caja Honor al desarrollo del contrato de adquisición de veinte (20) viviendas en el proyecto Mirador del Jardín, en la ciudad de Medellín, toda vez que las labores realizadas por el Supervisor del Contrato, el Área Técnica y la Subgerencia de Vivienda y*

[9] En consideración a que las adquisiciones en este proyecto se realizaron a través de dos (2) contratos preparatorios: 08 de 2015 y 02 de 2018

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Proyectos han permitido a la Entidad verificar y confirmar las razones expuestas por el vendedor para solicitar cada una de las modificaciones al plazo inicialmente pactado. Las razones que motivaron la suscripción de los otrosíes obedecen a circunstancias generadas por un tercero distinto al vendedor y la Caja..."

"...Como se observa, todas las motivaciones de los acuerdos modificatorios obedecieron a ***factores externos****, que fueron tenidos en cuenta en la cláusula Novena del contrato la cual establece: "Si se presentan eventos que impidan la escrituración o entrega de las viviendas objeto del presente contrato al beneficiario del Fondo de Solidaridad o a quien indique la Entidad, las partes podrán concertar de común acuerdo la prorroga que sea necesaria,..." , lo anterior buscando que se logre el cumplimiento del objeto contractual siendo éste la entrega de las viviendas a nuestros beneficiarios..."*

Adicionalmente, expone las razones por las cuales se requirió la suscripción de los diferentes otrosíes; al respecto, es de conocimiento de la CGR las labores de supervisión efectuadas por la entidad, así mismo, las circunstancias que han motivado el desplazamiento del término de entrega contractual, no obstante, a pesar de las acciones desarrolladas por los involucrados, no se ha dado cumplimiento a la fecha de entrega y escrituración establecida en el contrato preparatorio del asunto, ocasionando demoras en la entrega de las viviendas a los beneficiarios.

De otra parte, la CGR aclara que la situación observada no está dirigida a cuestionar u objetar la concertación de las prórrogas efectuadas en desarrollo del contrato preparatorio.

Hallazgo No. 4. Contratos Preparatorios No. 09 de 2015 y No. 08 de 2017 – Proyecto El Encanto (Duitama, Boyacá) - Administrativo

Proyecto: El Encanto (Duitama, Boyacá)
Contrato: Preparatorio No. 09 de 2015
Categoría: Tipo III Soldados
No. de viviendas: Cuarenta (40) apartamentos
Fecha contrato: 18 de septiembre de 2015
Valor del contrato: $1.845.160.000

Proyecto: El Encanto (Duitama, Boyacá)
Contrato: Preparatorio No. 08 de 2017
Categoría: Tipo III Soldado/Agente
No. de viviendas: Dos (2) apartamentos

Fecha contrato: 14 de junio de 2017
Valor del contrato: $106.000.000

El Contrato de encargo fiduciario de administración y pagos de recursos No. 58 de 15 de abril de 2016, entre la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. Fiduagraria S.A, fue liquidado según acta de fecha 12 de julio de 2018, sin embargo, se realizó la transición respectiva al Contrato de encargo Fiduciario de administración y pagos No. 20 de 2018, en consecuencia, se derivan los Contratos Preparatorios No. 09 de 2015 y No. 08 de 2017, cuyo objeto se relaciona con la "*Adquisición y transferencia del derecho de dominio de viviendas a favor de los beneficiarios del Fondo de Solidaridad de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía en el Proyecto Urbanización El Encanto*".

En visita efectuada por la CGR[10] se informa por parte de Caja Honor que los inmuebles objeto de adquisición fueron entregados a los beneficiarios entre el 27 y 28 de diciembre de 2018, no obstante, se evidenció que los apartamentos no cuentan con el servicio de gas natural en contravía con lo establecido en el Contrato Preparatorio No. 09 de 2015 cláusula quinta numeral 5.2.1 "*...Estos inmuebles se entregarán con los servicios públicos instalados y funcionando de acueducto, alcantarillado, Gas Natural y energía eléctrica...*", de esta manera los beneficiarios se encuentran utilizando cilindros de gas propano ubicados en áreas comunes y dentro de las viviendas, circunstancia que genera riesgo a la comunidad y a la propiedad, debido a su naturaleza altamente inflamable[11].

IMG_1828

IMG_1855

IMG_1893

Adicionalmente, se observó que (31) inmuebles de los (42) entregados por la Caja no se encuentran habitados, a pesar de haber sido recibidos por los beneficiarios

[10] Marzo 26 al 29 de 2019
[11] https://www.arlsura.com/files/tanques_cilindros.pdf

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

hace aproximadamente (3) meses, así las cosas, el 73% de las viviendas entregadas se encuentran desocupadas.

Con relación a la situación observada, la entidad argumenta en su respuesta:

"...Los contratos preparatorios de adquisición de viviendas para beneficiarios del Fondo de Solidaridad establecen la obligación de entregar las viviendas con los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (servicios públicos vitales) a cargo del Constructor. Para el servicio de gas el inmueble se entrega con la acometida interna y es el beneficiario quien a su cargo solicita la conexión de este servicio.

El alcance de la obligación contractual contenida en la nota de la cláusula No. 5.2.1 "Estos inmuebles se entregarán con los servicios públicos instalados y funcionando de acueducto, alcantarillado, Gas Natural y energía eléctrica..." se encuentra limitado en el ítem No. 10.01 "INSTALACIONES DE GAS"

...Este ítem fue plenamente ejecutado de manera que el punto para estufa de la red de gas se instaló con sus respectivas pruebas en sitio. Lo anterior fue recibido a fin de que la conexión de medidores y el suministro del gas sean solicitados y tramitados por el beneficiario ante el proveedor del servicio..."

La entidad hace referencia a la obligación contenida en los contratos preparatorios de entregar los servicios públicos vitales excluyendo el servicio de Gas Natural, sin embargo, este se incluye en el último párrafo del numeral 5.2.1 del contrato preparatorio No. 09 de 2015, situación ratificada en la cláusula sexta cuando se establece "*...Para la categoría Soldados el precio por vivienda incluye:...- La instalación de los servicios públicos domiciliarios determinados...*", así mismo, en las conclusiones del Informe Técnico – Estudio Arquitectónico del proyecto de fecha 24-07-2015 como también en el Informe de Estructuración del Proyecto de fecha 27-07-2015 en el ítem "*Licencias y Permisos*" se manifiesta "*...para el servicio de GAS NATURAL el constructor no aporta la disponibilidad...*" no obstante lo anterior y que en la respuesta suministrada por la entidad se hace mención de la realización de las pruebas respecto de este servicio, estas no fueron aportadas, lo que resulta representativo ante el hecho que en el expediente no reposa el documento soporte de la certificación de la disponibilidad del servicio de Gas Natural expedido por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios correspondiente.

Adicionalmente la entidad expresa en su respuesta:

*"...Con respecto a la Observación relacionada con que se encontraron 31 inmuebles no habitados el día de la visita lo cual causó a la Comisión Auditora dudas o incertidumbre frente al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Entidad, es importante dejar claro, que el objetivo legal del Fondo de Solidaridad es la entrega de la solución de vivienda y la transferencia del dominio al beneficiario. El propietario es libre de habitarla, arrendarla o venderla una vez transcurra el término legal establecido para el efecto. E**l uso o disfrute de la vivienda es autónomo de cada propietario, y la Caja, es completamente ajena a esa decisión**..."*

Al respecto, la CGR resalta que la circunstancia observada no está dirigida al cumplimiento legal del Fondo de Solidaridad.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO 2. RESUMEN RELACIÓN DE HALLAZGOS

No.	Hallazgo	A
1	Hallazgo No. 1. Control y Seguimiento oportuno en la ejecución de Proyectos- Fondo de Solidaridad	X
2	Hallazgo No. 2. Presupuesto Fondo de Solidaridad vigencia 2018	X
3	Hallazgo No. 3. Contrato Preparatorio No. 02 de 2018 – Proyecto Mirador del Jardín (Medellín, Antioquia)	X
4	Hallazgo No. 4. Contratos Preparatorios No. 09 de 2015 y No. 08 de 2017 – Proyecto El Encanto (Duitama, Boyacá)	X

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO 3 ESTADOS FINANCIEROS

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS
Periodos terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en millones de pesos colombianos)

	Nota No.	31 Dic 2018	31 Dic 2017
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	257,017	159,496
Inversiones y operaciones con derivados	6	259,671	285,688
Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	7	635	263
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	61,606	79,553
Activos mantenidos para la venta corrientes	9	100	-
Otros activos no financieros no corrientes	13	74	77
Activos corrientes totales		579,099	525,077
Activos no corrientes			
Inversiones y operaciones con derivados	6	5,990,914	5,887,712
Cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	7	20,667	7,283
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	1,425	429
Propiedades de inversión	10	171,180	152,618
Propiedades, Planta y Equipo	11	82,486	33,692
Activos intangibles	12	2,413	1,324
Activo por impuesto diferido	14	327	357
Activos no corrientes totales		6,269,412	6,083,325
Activos totales		6,848,417	6,589,402
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Instrumentos financieros costo amortizado	16	1,711,079	1,698,646
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	676,542	688,046
Beneficios a empleados	18	1,333	1,467
Pasivos corrientes totales		2,388,954	2,388,159
Pasivos no corrientes			
Instrumentos financieros costo amortizado	16	3,440,752	3,463,618
Impuestos diferidos	19	27,130	18,509
Otros pasivos financieros no corrientes	20	27,483	27,787
Provisiones a largo plazo	21	683,825	556,986
Pasivos no corrientes totales		4,179,190	4,066,880
Pasivos totales		6,568,144	6,354,039
Patrimonio			
Capital social	22	60,194	60,194
Reservas	22	43,835	43,617
Resultados acumulados	22	6,725	6,742
Resultado del ejercicio	22	2,365	2,207
Efectos por adopción por primera vez	23	115,897	115,897
Otras participaciones en el patrimonio	23	49,248	6,706
Patrimonio total		280,273	235,363
Patrimonio y pasivos totales		6,848,417	6,589,402

Luis Felipe Paredes Cadena
Representante Legal

Greys Andrea Figueroa Lopez
Contador Público
Tarjeta Profesional 178909-T

Ernesto Erazo Cardona
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 108159-T
Designado por MAZARS Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 21 de febrero de 2019)

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL SEPARADO
Para los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en millones de pesos colombianos)

	Nota No.	31 Dic 2018	31 Dic 2017
Ingresos Operacionales Directos	25	434,789	465,514
Gastos Operacionales Directos	26	(141,504)	(180,792)
Ganancia operacional directa		**293,285**	**284,722**
Ingresos Operacionales Indirectos	27	23,533	8,502
Gastos Operacionales Indirectos	28	(56,922)	(56,743)
Ganancia operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones		**260,896**	**236,481**
Depreciaciones	29	(2,578)	(2,957)
Amortizaciones	29	(1,836)	(2,007)
Apropiaciones	29	(247,897)	(221,746)
Ganancia del ejercicio antes de impuestos		**8,585**	**8,741**
Impuesto a las Ganancias			
Impuesto Corriente			
Impuesto de renta y complementarios	24	(4,428)	(5,302)
Impuesto Diferido			
Impuesto Diferido	24	(1,799)	(1,232)
Ganancia del ejercicio		**2,358**	**2,207**
Otro Resultado Integral			
Otro Resultado Integral por Revaluación	23	42,541	(166)
Resultado Integral Total		**44,899**	**2,041**

Luis Felipe Paredes Cadena
Representante Legal

Greyz Andrea Figueroa Lopez
Contador Público
Tarjeta Profesional 178909-T

Ernesto Erazo Cardona
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 108159-T
Designado por MAZARS Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 21 de febrero de 2019)

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO SEPARADO
Para los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en millones de pesos colombianos)

	2018	2017
Flujos de efectivo Generados por las operaciones del año		
Utilidad del año	2,368	2,287
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo generado por las operaciones:		
Depreciación y deterioro PPYE	2,578	2,987
Amortización de otros activos	1,836	2,387
Revaluación de PPYE	42,541	(166)
Recuperación de cartera	(37)	(15)
Total ajustes para conciliar la ganancia	48,282	7,839
Flujos de efectivo netos procedentes (Utilizados en operaciones)		
(Aumento) disminución en cartera de crédito	(13,715)	(4,980)
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	17,048	15,474
(Aumento) disminución en otros activos	3	41
(Aumento) disminución en activo por impuesto diferido	30	126
Aumento (disminución) en provisiones litigios y demandas	993	(983)
Aumento (disminución) en provisiones subsidios de solidaridad profesionales	6,593	(5,112)
Aumento (disminución) en provisiones subsidios de vivienda	121,293	(183,144)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(11,605)	9,765
Aumento (disminución) en beneficios a empleados	(133)	17
Aumento (disminución) en otros pasivos	(285)	2,272
Aumento (disminución) pasivos estimados y provisiones	(1,016)	660
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto diferido	8,621	1,103
Efectivo neto previsto por las actividades de operación	177,196	(166,962)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
(Aumento) disminución inversiones	(96,185)	(120,152)
(Aumento) disminución bienes realizables	(18,662)	(37,126)
(Aumento) disminución en propiedades, planta y equipo	(21,372)	(1,129)
(Aumento) disminución en activos no corrientes mantenidos para la venta	(93)	83,149
(Aumento) disminución en activos intangibles	(2,030)	(964)
Efectivo Neto utilizado en las actividades de inversión	(168,344)	(85,897)
Flujo de efectivo de las actividades de Financiación		
Aumento (disminución) en depositos y exigibilidades	80,669	332,404
Efectivo Neto provisto por las actividades de financiación	80,669	332,404
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes	87,521	79,605
Efectivo y Equivalentes al principio del año	199,496	79,891
Efectivo y Equivalentes al final del año	287,017	159,496

Luis Felipe Paredes Cadena
Representante Legal

Greyz Andrea Figueroa Lopez
Contador Público
Tarjeta Profesional 178039-T

Eusebio Erazo Cardona
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 108159-T
Designado por MAZARS Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 21 de febrero de 2019)

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
Para los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en millones de pesos colombianos)

	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Otro Resultado Integral	Resultados Acumulados	Efectos por Conversión	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	60,194	43,473	1,574	6,872	5,318	115,897	233,328
Ganancia/Pérdida Neta del Ejercicio			2,297				2,297
Inversiones al valor razonable con cambios en el ORI				(166)			(166)
Constitución de Reservas		144			(144)		-
Traslado de Resultados a Ejercicios Anteriores			(1,574)		1,574		-
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	60,194	43,617	2,297	6,706	6,742	115,897	236,363

	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Otro Resultado Integral	Resultados Acumulados	Efectos por Conversión	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	60,194	43,617	2,297	6,706	6,742	115,897	236,363
Ganancia/Pérdida Neta del Ejercicio			2,368				2,368
Revaluación de propiedades, planta y equipo				42,642			42,642
Constitución de Reservas		221			(221)		-
Traslado de Resultados a Ejercicios Anteriores			(2,297)		2,297		-
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	60,194	43,838	2,368	49,348	8,738	115,897	300,373

Luis Felipe Paredes Cadena
Representante Legal

Greyz Andres [illegible] Lopez
Contador Público
Tarjeta Profesional 176969-T

Ernesto Enano Cardona
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 106159-T
Designado por MAZARS Colombia S.A.S.
(Véase mi informe del 21 de febrero de 2019)