

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 1 de 11

Fecha:
Bucaramanga, Abril 08 de 2026

Proceso Auditado:
Gestión Contractual

Jefe Auditor:
Madeley Morella Mejia Portilla
Jefe Oficina de Control Interno

Auditado:
Freddy Fernando Flórez Afanador
subdirector Jurídico

Equipo Auditor:
Ludwing Antonio Manrique Román
Contratista OCI

Clase de Auditoria:
Auditoría Especial (FIDUCIA)

OBJETIVO DE LA AUDITORIA:

Verificar si el proceso de Gestión Contractual conforme con las disposiciones planificadas basados en el alcance del subdirector Jurídico y su incidencia en la aprobación contractual en lo relacionado con la Fiducia y el manejo de secop II, bajo los requisitos de la norma Colombiana, y los establecidos por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, en términos de eficacia, eficiencia y efectividad.

ALCANCE:

Esta evaluación comprende la verificación de la efectividad de los controles internos existentes (manual de contratación, manual de funciones) la gestión de los riesgos, los indicadores de desempeño y la oportunidad en la ejecución de las actividades del proceso de Gestión Contractual, a cargo de la Subdirección Jurídica, en especial aquellas derivadas de la estructuración, celebración, ejecución y seguimiento de los contratos asociados a la fiducia mercantil.

El análisis se realiza a partir de las etapas del proceso contractual, incluyendo la planeación (identificación de necesidades, estudios previos y modalidad de selección), estructuración, celebración, ejecución, supervisión, control, registro, seguimiento y ajustes derivados en el desarrollo del ejercicio, así como la revelación de la información mediante el análisis, interpretación y comunicación de los resultados del proceso contractual.

Nota: De ser necesario, en el desarrollo de auditoría, podrán incluirse temas adicionales que no estén informados preliminarmente en este alcance, a fin de lograr claridad y objetividad sobre el resultado de la misma. Esta situación, será informada en desarrollo de auditoría.

METODOLOGÍA:

1. Planeación General de la Auditoría

- Preparación de las actividades de auditoría in situ, incluyendo la elaboración de papeles de trabajo, definición de criterios de auditoría y revisión de escritorio de la información contractual relacionada con la fiducia.
- Revisión del cumplimiento del procedimiento de contratación institucional, en sus etapas precontractual, contractual y pos contractual, aplicado a los contratos derivados del negocio fiduciario.
- Análisis del cumplimiento de las funciones asignadas a la Subdirección Jurídica, conforme al Manual de Funciones y Competencias Laborales, especialmente en la estructuración, revisión jurídica y seguimiento de los contratos.
- Verificación del cumplimiento de la normatividad vigente en contratación estatal y fiducia mercantil, así como de las políticas institucionales relacionadas.
- Identificación y evaluación preliminar de riesgos asociados al proceso contractual fiduciario.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 2 de 11

- Definición y aplicación de técnicas de muestreo, sobre los contratos suscritos en el marco de la fiducia mercantil.

2. Ejecución (Desempeño) del Trabajo de Auditoría

- Reunión de inicio con la Subdirección Jurídica, con el fin de socializar el alcance, objetivos y metodología de la auditoría.
- Solicitud formal de información relacionada con:
 - Contratos de fiducia mercantil
 - Estudios previos
 - Soportes de supervisión
 - Informes de ejecución
 - Actuaciones contractuales
- Verificación y análisis de la documentación contractual, evaluando:
 - Modalidad de selección
 - Justificación de contratación
 - Cumplimiento de requisitos legales
 - Ejecución contractual
 - Supervisión y control
- Validación de la información registrada en los sistemas institucionales de contratación y su trazabilidad.
- Identificación, análisis y documentación de hallazgos, observaciones y oportunidades de mejora.

3. Informe de Auditoría (Comunicación de Resultados)

- Elaboración y presentación del **informe preliminar de auditoría**, con los resultados obtenidos en la evaluación del proceso de gestión contractual fiduciaria.
- Socialización y **concertación de hallazgos** con la Subdirección Jurídica.
- Recepción y análisis de respuestas por parte del auditado.
- Elaboración y presentación del **informe final de auditoría**, incluyendo conclusiones y recomendaciones orientadas al mejoramiento continuo.

4. Seguimiento del Proceso

- Verificación del cumplimiento del **plan de mejoramiento** suscrito por la Subdirección Jurídica.
- Evaluación de la implementación de acciones correctivas relacionadas con los hallazgos identificados en la auditoría de fiducia mercantil.

TIPOS DE PRUEBAS:

Las pruebas efectuadas en el desarrollo de la presente auditoría estuvieron orientadas a evaluar la **eficacia, eficiencia, efectividad y cumplimiento normativo del proceso de gestión contractual**, específicamente en lo relacionado con la **fiducia mercantil**, con el fin de obtener evidencia suficiente, competente y pertinente.

Las pruebas aplicadas fueron las siguientes:

- Solicitud de información verbal, escrita y por medios electrónicos sobre los procesos contractuales fiduciarios, con el fin de realizar la selección de muestras representativas.
- Revisión documental** de contratos, estudios previos, actas, informes de supervisión, registros contractuales y demás soportes asociados a la fiducia mercantil.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 3 de 11

- **Inspección física y/o digital** de expedientes contractuales, de acuerdo con la muestra seleccionada mediante técnicas de muestreo (aleatorio o dirigido).
- **Verificación en sistemas de información institucionales**, plataformas de contratación (SECOP u otras) y herramientas internas, con el fin de validar la trazabilidad, publicidad y legalidad de los procesos.
- **Análisis comparativo y de consistencia** entre la información contractual, financiera y jurídica relacionada con la ejecución de los contratos fiduciarios.
- Aplicación de pruebas de cumplimiento y sustantivas para validar el adecuado desarrollo de las etapas contractuales.

PRESENTACIÓN DE LA AUDITORIA:

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, modificada por los artículos 8 y 9 de la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones, así como el Decreto 1083 de 2015 y la Guía de Auditoría Interna basada en Riesgos para Entidades Públicas (versión 7) emitida por el Departamento Administrativo de la Función Pública, en cumplimiento de su rol como evaluador independiente, y en atención al Programa Anual de Auditoría para la vigencia 2026, aprobado por el Comité de Coordinación de Control Interno, llevó a cabo auditoría al proceso de **Gestión Contractual** en la **Subdirección Jurídica**, con énfasis en los contratos derivados de la **fiducia mercantil**.

La auditoría comprende el período entre diciembre de 2024 y la fecha de finalización del trabajo auditor, en cumplimiento del Plan de Auditoría debidamente socializado, con el propósito de evaluar la **efectividad del Sistema de Control Interno**, el cumplimiento de la normatividad vigente, la adecuada ejecución del proceso contractual fiduciario y el logro de los objetivos institucionales.

Lo anterior, con el fin de emitir observaciones y recomendaciones orientadas al **fortalecimiento de la gestión contractual**, la mejora continua de los procesos y la mitigación de riesgos asociados a la administración de los recursos y contratos en el marco de la fiducia mercantil.

MARCO LEGAL:

El siguiente marco normativo contiene, a juicio del equipo auditor, las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que regulan el desarrollo de la presente auditoría, en el contexto de la **gestión contractual adelantada por la Subdirección Jurídica**, especialmente en lo relacionado con la **fiducia mercantil**:

1. Normas de Control Interno y Auditoría

- **Ley 87 de 1993**, “Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del Estado”.
- **Ley 1474 de 2011**, artículos 8 y 9, fortalecimiento de los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción.
- **Decreto 1083 de 2015**, Decreto Único Reglamentario del Sector Función Pública.
- **Decreto 1499 de 2017**, por el cual se integra el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.
- **Guía de Auditoría Interna basada en Riesgos para Entidades Públicas – DAFP (versión 7)**.
- **Modelo Estándar de Control Interno – MECI**, como marco de referencia para la evaluación del sistema de control interno.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 4 de 11

2. Normativa de Contratación Estatal

- **Constitución Política de Colombia**, artículo 209 (principios de la función administrativa).
- **Ley 80 de 1993**, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- **Ley 1150 de 2007**, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal.
- **Decreto 1082 de 2015**, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional (Contratación Pública).
- **Ley 2195 de 2022**, medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción.

3. Normativa Específica de Fiducia Mercantil

- **Código de Comercio Colombiano**, artículos 1226 a 1244, que regulan la **fiducia mercantil**.
- Normas aplicables a la relación contractual entre entidades públicas y sociedades fiduciarias, en el marco de la administración de recursos públicos.
- Lineamientos jurisprudenciales y doctrinales sobre la utilización de la fiducia mercantil en la contratación estatal.

4. Normativa Disciplinaria y de Responsabilidad

- **Ley 1952 de 2019**, Código General Disciplinario, especialmente lo relacionado con faltas asociadas a la gestión contractual y administración de recursos públicos.
- **Ley 610 de 2000**, responsabilidad fiscal.
- **Decreto 403 de 2020**, fortalecimiento del control fiscal.

5. Normativa Presupuestal y de Gestión de Recursos (Aplicable a Fiducia)

- **Decreto 111 de 1996**, Estatuto Orgánico del Presupuesto.
- **Decreto 4730 de 2005**, reglamentación de normas orgánicas del presupuesto.

(Aplicable en lo relacionado con la administración de recursos a través de esquemas fiduciarios)

6. Normativa Institucional y Procedimental

- **Manual de Funciones y Competencias Laborales**, en lo correspondiente a la **Subdirección Jurídica**.
- **Manual de Contratación de la Entidad**, incluyendo procedimientos, lineamientos y políticas internas.
- Procedimientos internos asociados a la **gestión contractual y supervisión de contratos derivados de fiducia mercantil**.
- Actos administrativos internos relacionados con la gestión contractual y control interno.

INFORME DE AUDITORIA.

La oficina de Control Interno del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, modificado art. 8 y art. 9 de la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones, los Decretos 1537 de 2001, 019, y 2641 de 2012, así como los lineamientos establecidos en la nueva Guía de Auditoria basada en Riesgos para Entidades Públicas del DAFP, tiene como función realizar la evaluación independiente al Sistema de Control Interno, a los procesos, procedimientos, actividades y actuaciones del Instituto, con el fin de determinar la efectividad del Control Interno, el cumplimiento

de la gestión institucional y los objetivos de la entidad, generando recomendaciones en busca del mejoramiento continuo.

En cumplimiento con lo establecido en el programa de auditoría para el año 2026, se realizará la evaluación al proceso de Gestión Contractual (Fiducia Mercantil), con el fin de conocer el grado de cumplimiento de las normas legales, reglamentarias, procedimentales y la efectividad de los controles, para elevar las recomendaciones que sean necesarias en ejercicio del mejoramiento continuo, lo cual redundará en el cumplimiento de los Objetivos Institucionales.

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de nuestra auditoria.

Es preciso advertir que la revisión de la información solicitada que fue puesta a disposición del auditor se realizó en forma selectiva y en consecuencia siempre habrá un elemento de incertidumbre presente en la evidencia de evaluación, el cual puede estar reflejado en los hallazgos de la misma.

1. REVISION MANUAL DE FUNCIONES

La oficina de control interno procedió a la verificación del alcance de las funciones del Subdirector Jurídico y su incidencia en la aprobación de contratos, especialmente en lo relacionado con la fiducia mercantil y el manejo del SECOP II, con fundamento en la normativa colombiana vigente.

- En el marco del ejercicio de auditoría interna y revisión del Manual de Funciones adoptado mediante la Resolución 088 de 2024, se realizó un análisis específico del rol del subdirector Jurídico del INVISBU, con el fin de determinar si dentro de sus funciones se encuentra:
 - Aprobar procesos contractuales
 - Validar o aceptar flujos de contratación en SECOP II
 - Participar con capacidad decisoria en esquemas de fiducia mercantil (NVSBU)

Este análisis parte de una premisa básica en la administración pública: ningún funcionario puede ejercer funciones que no estén expresamente asignadas.

- El equipo auditor al revisar el manual, evidencia que el Subdirector Jurídico tiene un rol claramente orientado a:
 - Brindar apoyo jurídico a la Dirección
 - Interpretar normas y asegurar su correcta aplicación
 - Coordinar y acompañar procesos contractuales
 - Garantizar la legalidad de las actuaciones

Es decir, es un cargo que **acompaña, orienta y controla jurídicamente**, pero no toma decisiones finales.

- Durante la revisión, el equipo auditor identificó que el Subdirector Jurídico:
 - Coordina el proceso contractual
 - Dirige jurídicamente su estructuración
 - Asegura que se cumpla la normatividad

Sin embargo, en ninguna parte del manual se le asigna:

- La facultad de aprobar procesos
- La adjudicación de contratos

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 6 de 11

➤ La suscripción contractual

Por el contrario, estas funciones recaen en el **Director**, quien es el responsable de tomar decisiones contractuales

- Para el equipo auditor el subdirector Jurídico mediante el manual de funciones adoptado en el Invisbu, mantiene la responsabilidad de administrar la publicación de la información contractual en SECOP II, lo cual en la práctica se traduce en la posibilidad de cargar documentos, gestionar los procesos dentro de la plataforma y garantizar el principio de transparencia en la contratación. No obstante, desde una perspectiva de auditoría, es fundamental precisar que la plataforma SECOP II para el Subdirector Jurídico constituye únicamente una herramienta tecnológica de gestión y publicidad, y no una instancia de decisión, por lo que las actuaciones realizadas en dicha plataforma no implican, en ningún caso, la aprobación jurídica ni la validación decisoria de los procesos contractuales.

No se evidencia en el Manual de Funciones que el Subdirector Jurídico tenga competencia para aprobar procesos contractuales ni para validar flujos contractuales en SECOP II.

Su rol corresponde a funciones de carácter técnico, jurídico y de acompañamiento.

En consecuencia, la estructura funcional de la entidad es coherente con el marco normativo, sin perjuicio de las acciones de mejora propuestas para fortalecer la claridad operativa y prevenir riesgos.

2. CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL

- En el marco del ejercicio de la auditoría interna, se realizó análisis del **Contrato de Fiducia Mercantil No. 17584**, suscrito entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. y el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, mediante el cual se constituye el patrimonio autónomo denominado “P.A. INVISBU”
- El equipo auditor observo que este tipo de contrato corresponde a una fiducia mercantil de administración y pagos, lo que implica que los recursos destinados a la ejecución de los proyectos no son manejados directamente por la entidad, sino que son administrados por la fiduciaria bajo condiciones previamente pactadas.
- Se identifica en el documento es el carácter irrevocable del contrato fiduciario, el cual, conforme a lo señalado en la cláusula vigésima primera, no puede ser terminado ni modificado unilateralmente por el fideicomitente. Esta condición limita la capacidad de reacción del INVISBU frente a posibles ajustes operativos o estratégicos durante la ejecución del contrato, lo cual desde el punto de vista de la gestión pública representa un riesgo que debe ser administrado mediante mecanismos de seguimiento, supervisión y control permanente.
- Se revisa que la vigencia del contrato está ligada a un convenio interadministrativo que ha sido prorrogado hasta el 31 de mayo de 2026, lo que implica que la fiduciaria continuará ejecutando los recursos en ese periodo sin modificación en la comisión pactada, manteniendo las condiciones económicas inicialmente establecidas.
- Se observa la descentralización en la ejecución de los recursos, donde el INVISBU actúa como fideicomitente, definiendo lineamientos y necesidades, mientras que la fiduciaria asume la administración y ejecución de los pagos. Esto implica que la entidad no realiza directamente los desembolsos, sino que estos son ejecutados por el patrimonio autónomo, lo cual exige la implementación de controles robustos para garantizar la trazabilidad, legalidad y correcta destinación de los recursos. En este sentido, se identifica un riesgo potencial asociado a la

posible desarticulación entre las áreas responsables de la contratación y aquellas encargadas del seguimiento fiduciario, lo cual puede generar debilidades en el control interno si no se cuenta con procedimientos claramente definidos.

- Se identifican riesgos relevantes que deben ser considerados por la entidad. En primer lugar, existe un riesgo alto de **extralimitación de funciones**, en caso de que funcionarios internos asuman competencias que corresponden a la fiduciaria o al ordenador del gasto.
- El equipo auditor evidencia un riesgo de **confusión operativa** entre los procesos de contratación gestionados a través de SECOP II y la ejecución financiera realizada mediante la fiducia, lo cual puede generar inconsistencias en la gestión institucional
- Desde la auditoría administrativa se establece que el contrato de fiducia mercantil analizado es un instrumento válido para la gestión de recursos; sin embargo, su implementación requiere un fortalecimiento del control interno administrativo, una clara definición de roles y una adecuada articulación entre las áreas involucradas.

3. CONTRATACIÓN MEDIANTE FIDUCIA MERCANTIL – VIGENCIA 2025

Se evalúa la contratación realizada mediante fiducia mercantil durante la vigencia 2025, con el fin de identificar la distribución por modalidades de selección, su participación en número de contratos y concentración de recursos, así como posibles riesgos asociados.

#	Número Del Contrato	Modalidad De Selección	Clase De Contrato	Valor Del Contrato	Cédula Nit Del Contratista	Plazo De Ejecución
1	PA-014-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	22000000	1098743244	4
2	PA-015-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	18000000	1098666278	4
3	PA-016-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	18000000	91186405	4
4	PA-017-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	18000000	91521390	4
5	PA-018-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	16000000	63341364	4
6	PA-020-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	16000000	1098643145	4
7	PA-021-2025	DIRECTA	OTROS	17500000	91490272	5
8	PA-022-2025	DIRECTA	OTROS	17500000	91288977	5
9	PA-023-2025	DIRECTA	OTROS	17500000	1099735191	5
10	PA-024-2025	DIRECTA	OTROS	13600000	37753818	4

11	PA-027-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	16000000	1098798546	4
12	LP-001-2025	LICITACION PUBLICA	OBRA	7800000000	901948623-6	178
13	CMA-001-2025	CONCURSO DE MERITO ABIERTO	OTROS	627028372	901953112-4	178
14	PA 221-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	13500000	1098756200	3
15	SAMC-001-2025	MENOR CUANTIA	OBRA	299870091	901992041-6	75
16	PA 233-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	7500000	1098691289	75
17	234-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	11250000	1098746633	75
18	235-2025	DIRECTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	11250000	1098727564	75
19	237-2025	DIRECTA	OTROS	7500000	1097092011	75
20	238-2025	DIRECTA	OTROS	7500000	13512764	75
21	239-2025	DIRECTA	OTROS	7500000	63341238	75
22	240-2025	DIRECTA	OTROS	7500000	91277339	75

Modalidad	Cantidad	% Cantidad	Valor (COP)	% Valor
Contratación Directa	19	86.4%	263,600,000	2.9%
Licitación Pública	1	4.5%	7,800,000,000	86.8%
Concurso de Méritos	1	4.5%	627,028,372	7.0%
Menor Cuantía	1	4.5%	299,870,091	3.3%
Total, Contratos: 22				
Valor Total: 8,990,498,463 COP				

Se evidencia una alta concentración en contratación directa en términos de cantidad equivalen al (86%), en temas de recursos, equivale al 2.9%, mientras que la licitación pública concentra el 86,7% del valor total contratado

El equipo auditor no identifica elementos que permitan concluir que la contratación adelantada haya tenido como propósito atender objetos distintos a los previstos en el contrato fiduciario. Por el contrario, la evidencia analizada permite inferir que los contratos suscritos corresponden a componentes necesarios para la ejecución del objeto, ya sea de manera directa o como actividades de soporte, lo cual es consistente con la naturaleza integral de los proyectos públicos.

4. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN FÍSICA DE LOS PROYECTOS – MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA

En el marco del presente ejercicio de auditoría, y con el fin de realizar una evaluación integral de la gestión contractual adelantada mediante el esquema de fiducia mercantil, se consideró pertinente analizar no solo los aspectos administrativos, jurídicos y de control interno, sino también el nivel de ejecución física de los proyectos asociados, particularmente el programa de **mejoramientos de vivienda**, el cual constituye uno de los principales componentes misionales de la entidad.

De acuerdo con la información contenida en el informe institucional, el INVISBU estableció como meta beneficiar a **1.000 hogares mediante apoyo financiero para mejoramiento de vivienda**, en zonas urbanas y rurales del municipio, orientado a mejorar condiciones de habitabilidad y saneamiento básico. En este contexto, la **Fase I del proyecto fue ejecutada en su totalidad durante la vigencia 2025**, logrando la realización de 500 diagnósticos con acompañamiento técnico y social, lo cual evidencia una adecuada planeación y cumplimiento de las actividades iniciales del proyecto.

En relación con la Fase II, se evidencia la estructuración contractual mediante la suscripción del Contrato de Obra Pública No. 130 de 2025 y el Contrato de Interventoría No. 146 de 2025, los cuales iniciaron ejecución el 2 de julio de 2025, dando paso a la materialización de las intervenciones en territorio. Este aspecto resulta relevante, en la medida en que permite evidenciar la adecuada transición entre la planeación y la ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista de ejecución, el proyecto presenta los siguientes resultados:

- 500 viviendas priorizadas mediante resolución
- 252 viviendas finalizadas (50,4%)
- 24 viviendas en ejecución (4,8%)
- 224 viviendas pendientes por ejecutar (44,8%)

Así mismo, se identificó que el proyecto ha tenido intervención en 11 de los 25 barrios priorizados, acompañado de procesos de socialización comunitaria (16 jornadas), lo cual evidencia un avance progresivo en la implementación territorial del programa.

No obstante, el análisis detallado de la ejecución por barrios permite evidenciar un comportamiento heterogéneo, donde algunos sectores alcanzan niveles de ejecución del 100%, mientras otros presentan avances significativamente menores, incluso por debajo del 50%. Esta situación refleja la existencia de diferencias en la dinámica de ejecución que podrían estar asociadas a factores técnicos, operativos o de gestión.

Desde una perspectiva de auditoría administrativa, es importante resaltar que los resultados obtenidos permiten concluir que sí existe ejecución material del objeto contractual, lo cual constituye un elemento clave para evaluar la eficiencia del gasto público y desvirtuar posibles riesgos asociados a inejecución o desviación de recursos. En efecto, las intervenciones realizadas han contribuido al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad y bienestar de las familias beneficiarias, generando un impacto social positivo y alineado con los objetivos institucionales.

Sin perjuicio de lo anterior, se identifican oportunidades de mejora en la gestión del proyecto, particularmente en aspectos relacionados con:

- La optimización de la planeación operativa, con el fin de lograr mayor equilibrio en la ejecución entre barrios.
- El fortalecimiento del seguimiento a la ejecución contractual, para reducir el volumen de viviendas pendientes

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	INFORME FINAL DE AUDITORIA	Código: F.02.PO.CI
		Versión: 3.0
		Fecha: 09.07.21
		Página 10 de 11

- La articulación entre la gestión contractual (incluyendo el esquema fiduciario) y la ejecución física del proyecto
- El establecimiento de indicadores de control que permitan monitorear el avance en tiempo real

5. FORTALEZAS, RECOMENDACIONES Y OBSERVACIONES.

5.1 FORTALEZAS

- La fiducia permite la creación de un patrimonio autónomo independiente de la entidad, lo que garantiza que los recursos estén protegidos y destinados exclusivamente al objeto contractual, evitando su mezcla con otros fondos institucionales.
- La administración de los recursos por parte de una fiduciaria introduce controles adicionales en la ejecución de pagos, ya que estos se realizan conforme a condiciones previamente establecidas, reduciendo el riesgo de errores o desviaciones.
- La fiduciaria, como entidad especializada, cuenta con experiencia técnica y operativa en la gestión de recursos, lo que mejora la eficiencia y reduce riesgos asociados a la administración financiera directa por parte de la entidad.

5.2 RECOMENDACIONES

- Fortalecer la planeación contractual, buscando consolidar necesidades y promover procesos más estructurados.
- Evaluar la posibilidad de incrementar el uso de modalidades competitivas, especialmente en procesos recurrentes.
- Implementar controles que permitan mitigar el riesgo de concentración presupuestal.
- Documentar de manera rigurosa la justificación de la contratación directa, garantizando trazabilidad y transparencia.
- Desarrollar indicadores de seguimiento que permitan evaluar la eficiencia y equilibrio en la contratación
- Es importante fortalecer el componente de control desde la subdirección Jurídica, realizando reuniones periódicas a fin de revisar el cronograma de actividades de los diferentes procesos a cargo.
- Es de suma importancia tener la trazabilidad de los diferentes planes de mejoramientos tanto internos como externos, para así llevar un control de la ejecución de las diferentes actividades como su porcentaje de cumplimiento.

5.3 OBSERVACIONES

OBSERVACION 1: NO SE EVIDENCIA PROCEDIMIENTO EN EL MANUAL DE CONTRATACION PARA EL MANEJO DE FIDUCIAS.

DESCRIPCION DE LA OBSERVACION: La oficina de control interno pudo establecer en el ejercicio auditor que al interior de la entidad no se ha implementado un procedimiento o aparte en el manual de contratación para el manejo de fiducias. Después de verificada la intranet de la entidad se pudo evidenciar que no se tiene este procedimiento.

CRITERIO: De acuerdo con los lineamientos del control interno (Ley 87 de 1993), las entidades están obligadas a establecer mecanismos, procedimientos y controles que garanticen el adecuado uso de los recursos, la eficiencia de las operaciones y la mitigación de riesgos, el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG: donde define la necesidad de contar con procesos documentados, estandarizados y articulados que orienten la gestión institucional.

Analizada la respuesta emitida por la Subdirección Jurídica, se evidencia que la misma no desvirtúa la observación formulada, toda vez que reconoce expresamente la inexistencia de un procedimiento formal, documentado y adoptado para la gestión de la fiducia mercantil *“la entidad no cuenta con un procedimiento formal, documentado y adoptado exclusivamente para este tipo de contratos”*. Si bien se argumenta que las actuaciones se desarrollan bajo lineamientos generales y documentos contractuales, esto no sustituye la necesidad de contar con mecanismos internos estandarizados conforme a lo establecido en la Ley 87 de 1993. En consecuencia, se mantiene la debilidad del sistema de control interno, configurándose el presente hallazgo.

CONCLUSIONES DE LA AUDITORIA.

A pesar de que se evidenció que la contratación adelantada a través del patrimonio autónomo guarda relación con el objeto fiduciario y no se configuró desviación de recursos, ni extralimitación funcional del Subdirector Jurídico en la aprobación de contratos, persiste una situación estructural que requiere intervención institucional. Específicamente, se identificó que la entidad no cuenta con un procedimiento documentado, estandarizado y socializado que regule el manejo de la fiducia, incluyendo aspectos como:

- Definición de roles y responsabilidades
- Flujo de aprobación de operaciones
- Seguimiento a la ejecución de recursos
- Articulación entre áreas (jurídica, financiera y técnica)
- Control sobre las instrucciones impartidas a la fiduciaria

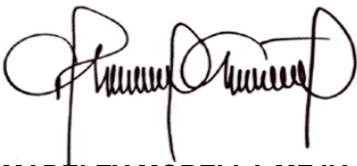
En este sentido, el hallazgo identificado no compromete la legalidad ni la ejecución de los recursos, sino que se circunscribe a una oportunidad de mejora en la estructuración y formalización de los controles internos

Por lo anterior se pudo determinar que el hallazgo encontrado queda en firme y se debe proceder a suscribir plan de mejoramiento.

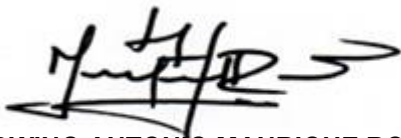
Teniendo en cuenta lo ya manifestado, la oficina de control interno da un plazo de 5 días hábiles para presentar dicho plan de mejoramiento por parte de la Subdirección jurídica.

JEFE AUDITOR:

EQUIPO AUDITOR:



MADELEY MORELLA MEJIA PORTILLA
Jefe Oficina de Control Interno



LUDWING ANTONIO MANRIQUE ROMAN
Contratista Oficina de Control Interno