



FORMATO No 1
PLAN DE MEJORAMIENTO

Entidad: Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA
Representante Legal: HARRISON SANTAMARIA HUERTAS
NIT: 800.246.890-7
Períodos fiscales que cubre: 2024
Tipo de Auditoría: AUDITORIA FINANCIERA DE GESTION Y RESULTADOS
Fecha de Suscripción: NOV 12 2025

Numero consecutivo	Descripción hallazgo	Análisis de Causas	Relación de Acciones Correctivas a desarrollar	Responsable de cumplimiento	Meta Cuantificable	Fecha inicio	Fecha terminación	Indicador de cumplimiento
1	Hallazgo Administrativo No.01: POR PRESENTACIÓN DE ACTIVOS TOTALMENTE DEPRECIADOS EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE FOMVIVIENDA POR LA VIGENCIA FISCAL 2024	La empresa no revisó al término de cada periodo contable, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación del activo, con el fin de determinar si las expectativas actuales de uso diferían de las estimaciones previas.						
	CONDICIÓN: Analizada la cuenta contable 1670 "Equipos de Computación y Comunicación", se evidenció que al cierre del periodo contable 2024, FOMVIVIENDA presentó activos totalmente depreciados de los que no se tiene certeza si su vida útil puede ser extendida en el tiempo o por el contrario deben ser dados de baja en el estado financiero.		Implementar matriz de seguimiento y control para la evaluación de la depreciación de los activos, cada trimestre.	Dirección Administrativa y Financiera	0% de activos totalmente depreciados en el estado de situación financiera por la vigencia fiscal 2025.	12-nov-25	31-ene-26	100% activos totalmente depreciados con presentación correcta en los estados financieros de la vigencia fiscal 2025
2	Hallazgo Administrativo No.02: POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS	Falta de implementación de procedimientos específicos que permitan recoger y procesar los datos al final del ciclo contable y de esta manera generar fiabilidad en los importes revelados en las cuentas correspondientes.	Implementar procedimiento contable para la actualización de los valores de las fiducias al final del ciclo contable			12-nov-25	31-ene-26	
	CONDICIÓN: Al analizar la cuenta contable 19260304 DERECHOS EN FIDEICOMISO, MANZANA 40 FASE II BARRIO LA PATRIA; se evidenció diferencia entre el valor en libros y el importe de información financiera de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. con corte a Diciembre 31 de 2024		Actualizar las políticas contables de la entidad	Dirección Administrativa y Financiera	Procesos contables actualizados. Políticas contables actualizadas	12-nov-25	30-oct-26	100% Procesos contables actualizados. 100% Políticas contables actualizadas

3	Hallazgo Administrativo No.03: POR INEFICACIA EN EL CUMPLIMIENTO DE METAS PROGRAMADAS Y MODERADA EJECUCIÓN DE RECURSOS EN LA VIGENCIA FISCAL 2024. PROYECTOS DE INVERSIÓN DE LA EMPRESA FOMVIVIENDA POR LA VIGENCIA FISCAL 2024 CONDICIÓN. Con el objetivo de determinar la eficiencia y la eficacia de las metas fijadas en el plan de acción institucional, se procedió con la evaluación de dos (02) proyectos con asignación de recursos: "Mejoramiento de vivienda, de entorno y de titulación de predios en convenios de cooperación y financiación con entidades de orden nacional, Departamento o Municipal de Armenia" y "Soluciones de Vivienda Para Armenia". Una vez aplicados los resultados de estos dos (02) proyectos en Matriz de Gestión AFGR del proceso auditor, se evidenció calificación de 48.88% en términos de eficacia, dado al bajo nivel de cumplimiento de metas físicas programadas frente a las metas físicas cumplidas; en el mismo sentido se observó moderada ejecución del recurso financiero disponible, calificación que en términos de eficiencia se ubicó en 80.78%.	* Inexistencia o debilidades en los controles existentes para el monitoreo a la ejecución presupuestal de ingresos y gastos de la empresa FOMVIVIENDA por la Vigencia Fiscal 2024. * Deficiencias en materia de control que permitan realizar seguimiento a la ejecución de los proyectos con asignación de recursos de la empresa.	Realizar seguimiento trimestral al plan de acción y a la ejecución de los recursos a través de los comités de gestión y desempeño.	Dirección Administrativa y Financiera	Actas De comité de gestión y desempeño al seguimiento al Plan de Acción	12-nov-25	30-sept-26	Cuatro actas De comité de gestión y desempeño al seguimiento al Plan de Acción
4	Hallazgo Administrativo No.04: DEFICIENCIAS EN LA PUBLICACIÓN DE EVIDENCIAS CONTRACTUALES DE FOMENTO DE EMPRESA DE ARMENIA VIVIENDA EN LA FOMVIVIENDA EN LA PLATAFORMA SIA OBSERVA CONDICIÓN. La Contraloría Municipal de Armenia procedió a aplicar prueba analítica evaluando la muestra correspondiente a Dieciocho (18) contratos suscritos en 2024 cuya fuente de financiación fueron los recursos propios; evidenciando inconsistencias en la publicidad de la información y	Debilidad en los controles asociados al proceso contractual, en especial los que permitan garantizar la publicidad en las actuaciones; aunado a la falta de capacitación, descuido y/o personal no idóneo para el cargue y rendición de documentos en plataforma SIA OBSERVA.						Evidencias

	posterior rendición de la misma a través de la plataforma SIA OBSERVA.		Implementación de una lista de chequeo como medida de control a la publicación en la plataforma SIA OBSERVA	Jurídica	contractuales requeridas por la contraloría, publicadas en la plataforma SIA OBSERVA	12-nov-25	30-nov-25	100% De evidencias contractuales requeridas por la contraloría, publicadas en la plataforma SIA OBSERVA
5	Hallazgo Administrativo No.05: POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES PAA11 VIGENCIA 2024 CONDICIÓN. Una vez evaluado el Plan Anual de Adquisiciones de la Empresa FOMVIVIENDA y contrastado con los veintiséis (26) contratos evaluados en detalle, se evidenció que el contrato de seguros No. 001 - 2024, celebrado entre FOMVIVIENDA y seguros del estado S.A, correspondiente al código UNSPSCSC PAA 84131500 fue ejecutado por un valor VEINTICINCO MILLONES SESENTA Y DOS MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$25.062.034); no obstante, al analizar el PAA reportado en la plataforma SIA OBSERVA y SECOP II, se evidenció que la cuantía aprobada para tal adquisición ascendió a valor por DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)	Falta de cuidado por parte de los responsables de realizar las actualizaciones correspondientes al Plan Anual de Adquisiciones.	La entidad validará el Plan Anual de Adquisiciones previo a la emisión de la certificación de existencia en el mismo.	Dirección Administrativa y Financiera	Plan Anual de adquisiciones Validado	12-nov-25	26-mar-31	100% Plan Anual de adquisiciones Validado y actualizado, durante el primer trimestre de 2026
	Hallazgo Administrativo No.06: POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y MANUAL DEL PRECONTRACTUAL Y CONTRACTUAL CONDICIÓN. Una vez evaluado el contrato de obra No 001 de 2024 se encontraron las siguientes inconsistencias: Con respecto al ÍTEM DENOMINADO: "RETIRO DE PINTURA EXISTENTE, LAVADO DE MURO."	Deficiencia en la estructuración de la fase precontractual del contrato de obra suscrito por la empresa. Debilidad en los controles asociados a la fase precontractual en especial los referidos a niveles de revisión y aprobación de los contenidos en cuanto a la coherencia de la formulación de la necesidad vs estudios de mercado frente a la construcción de estudios previos.						

6	ESTUCO, SELLO DE JUNTAS Y APLICACIÓN DE PINTURA ANTI HONGO Y MOHO". 1. Se observó que en la construcción de los estudios de mercado del contrato de obra existió una especificación diferente a la incluida en los estudios previos. Se incluyó el uso de los equipos hidrolavadora, andamio y telera, los cuales no fueron usados en la ejecución del contrato. Con respecto al ítem denominado: "PINTURA EN VINILO SOBRE CIELO RASO". Se incluyó el uso de andamio y telera, los cuales no fueron usados en la ejecución del contrato.		Realizar capacitaciones sobre la estructuración de la fase precontractual de los contratos, (contenidos: estudios previos, estudios del sector)	Jurídica Dirección Administrativa y Financiera	Capacitación	12-nov-25	30-nov-25	1 Capacitación	
7	Hallazgo Administrativo No.07: POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y MANUAL DE CONTRATACIÓN EN LA ETAPA PRECONTRACTUAL Y CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE OBRA No. 001 DE 2024 CONDICIÓN: Una vez evaluado el contrato de obra No. 001 de 2024. Se detectaron las siguientes inconsistencias: Se observó con respecto al ÍTEM DENOMINADO: "DEMOLICIÓN ACABADO DE PISO INC. DEMOLICIÓN DE ALISTADO DE PISO ESPESOR HASTA 4CM, ACARREO HORIZONTAL HASTA 100m, no incluye retiro de obra"; se incluye una actividad que no pudo ser ejecutada y que claramente tampoco se describe en la especificación técnica demolición de mortero, toda vez que estos apartamentos no contaban con mortero de nivelación. Lo anterior constituye un presunto incumplimiento al principio de planeación contractual, ya que el ítem construido no corresponde ni a la especificación técnica ni a la realidad de la obra a ejecutar.	Deficiencia en la estructuración de la fase precontractual del contrato de obra suscrito por la empresa. Debilidad en los controles asociados a la fase precontractual en especial los referidos a niveles de revisión y aprobación de los contenidos en cuanto a la coherencia de la formulación de la necesidad vs estudios de mercado frente a la construcción de estudios previos.							
		Realizar capacitaciones sobre la estructuración de la fase precontractual de los contratos, (contenidos: estudios previos, estudios del sector)	Jurídica Dirección Administrativa y Financiera	Capacitación	12-nov-25	30-nov-25	1 Capacitación		

Hallazgo Administrativo No.08: CON PRESUNTA INCIDENCIA FISCAL Y DISCIPLINARIA POR MAYORES CANTIDADES DE OBRA CANCELADAS CONDICIÓN. Una vez evaluado el contrato de obra No 001 de 2024 Se observaron las siguientes inconsistencias: En el ítem denominado: "RETIRO DE PINTURA EXISTENTE, LAVADO DE MURO, ESTUCO, SELLO DE JUNTAS Y APLICACIÓN DE PINTURA ANTI HONGO Y MOHO" e ítem denominado: "ESTUCO Y PINTURA EN VINILO 1 A 2 MANOS INCLUYE FILOS Y DILATACIONES". Se observó una inconsistencia en cuanto a la cantidad final de muros cancelados bajo ambos ítems contractuales, ya que en ambos ítem existió la actividad de estuco y pintura y suma de la cantidad de muros intervenidos por ambos ítem no puede superar la suma total de los muros posible a intervenir en un mismo apartamento.	Inexistencia de memorias de cálculo de cantidades de obra en la elaboración de estudios del mercado y controles de precios. Insuficiente para garantizar el cumplimiento integral de todas las obligaciones y formalidades contractuales por parte del contratista de obra y el contrato de interventoría sucesivamente	Gerencia Jurídica Dirección Administrativa y Financiera	Capacitación	12-nov-25	30-nov-25	1 Capacitación
Hallazgo Administrativo No.09: POR INCUMPLIMIENTO EN LAS FORMALIDADES EN CUANTO AL LIBRO DE BITÁCORA DE OBRA Y REGISTRO FOTOGRÁFICO CONDICIÓN. Una vez evaluado el contrato de obra No 001 de 2024 5; se detectaron las siguientes inconsistencias: 1.Ni el contratista de obra, ni el interventor dieron cumplimiento a la CLAÚSULA SEGUNDA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES: numeral 19 del contrato de obra que describía la formalidad para diligenciar la bitácora de obra, numeral 10 del contrato de obra que reza: "El contratista tomará y dejará el registro fotográfico y filmico a color en el expediente."	Insuficiente controles de supervisor para garantizar el cumplimiento integral de todas las obligaciones y formalidades contractuales por parte del contratista de obra y el contrato de interventoría sucesivamente	Gerencia Jurídica Dirección Administrativa y Financiera	Capacitación	12-nov-25	30-nov-25	1 Capacitación

Hallazgo Administrativo No.10: POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y MANUAL DEL CONTRATACIÓN EN LA ETAPA PRECONTRACTUAL Y CONTRACTUAL CONDICIÓN. Una vez auditados los expedientes del contrato de interventoría No. 01 de 2024 se evidenció una reducción en el tiempo de ejecución, pasando de cuatro (4) meses a 3 meses y 17 días, lo cual no sólo trasgredió el principio de planeación contractual, sino que afectó el valor económico, toda vez que la tasación de este valor estaba directamente relacionada con el tiempo de ejecución; es decir, en los estudios previos la empresa estipuló un tiempo de ejecución de interventoría de cuatro (4) meses y sobre este tiempo determinó el valor de interventoría; a pesar de la disminución del tiempo de duración de la ejecución de interventoría, el equipo auditor determinó que se canceló el valor inicialmente previsto, es decir lo correspondiente a cuatro (04) meses; así las cosas se materializó presunto detrimento patrimonial en ocasión al mayor valor pagado a la interventoría	Deficiencia en conocimientos financieros en la estructuración de los estudios previos.	Realizar capacitaciones sobre la estructuración de la fase precontractual de los contratos, (contenidos: estudios previos, estudios del sector)	Jurídica Dirección Administrativa y Financiera	Capacitación	12-nov-25	30-nov-25	1 Capacitación
---	---	--	--	---------------------	------------------	------------------	-----------------------


FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL