

		GESTIÓN DE PROYECTOS	
		INFORME DE AUDITORÍA	Página 1 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.			
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024			

Fecha informe Auditoría	11/06/2026	Tipo Auditoría	En campo y documental	Número de informe	IATIP33
No Contrato	350 de 2019		Código único Intervención	4-001-1-0011-002	
Nombre del Proyecto	8-187-1-152 DIRECTAS SANTANDER MOLAGAVITA V2.				
Departamento	SANTANDER		Municipio	MOLAGAVITA	

1. Objetivo del trabajo de auditoría: Objetivo general: Realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del fondo adaptación en el marco de su misionalidad. Objetivos específicos: 1. Verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos por el Fondo Adaptación y demás normativas aplicables al proceso de Gestión de Programas y Proyectos, en relación con el proyecto objeto de auditoría. 2. Evaluar el cumplimiento de los requisitos legales, contractuales y misionales del Fondo Adaptación, mediante el seguimiento de la gestión contractual del objeto de auditoría. 3. Verificar el adecuado cumplimiento de la ejecución presupuestal y financiera por contrato y/o proyecto. Confirmar el cumplimiento de las políticas para el otorgamiento y legalización de anticipos, Verificar el cumplimiento de la documentación que soporta los pagos o giros realizados de conformidad con los requisitos establecidos en el manual de pagos. 4. Evaluar el cumplimiento de los procesos y procedimientos de contratación del proyecto objeto de auditoría, asegurando su alineación con la normativa vigente y la correcta planificación de las actividades en cada etapa del proyecto.
2. Alcance del trabajo de auditoría. La auditoría técnica integral con enfoque preventivo abarcará la evaluación de los actos y contratos relacionados con la gestión misional del Fondo Adaptación, centrándose en la efectividad de los controles y procesos de gestión del riesgo. Este ejercicio se enmarca en la segunda línea de defensa, proporcionando un servicio de aseguramiento orientado a mejorar la gestión institucional y su articulación con los procesos de la entidad. Se desarrolló bajo un enfoque sistemático y disciplinado, alineado con normas y estándares internacionales de auditoría, con el propósito de proporcionar información razonable sobre la eficacia, eficiencia y efectividad del sistema de control. En cumplimiento de las Normas de Auditoría y del Marco Internacional para la Práctica de la Auditoría Interna – MIPP. Durante la ejecución de la auditoria se siguieron los lineamientos y las directrices fundamentales sobre la metodología de trabajo, asegurando una sólida práctica en términos de calidad y competencia técnica, en línea con los principios de mejora continua contemplados en la Norma ISO 9001 para la prestación de servicios de

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 2 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

auditoría. Igualmente, se tuvo en cuenta las normas Ética relacionadas con la objetividad confidencialidad y competencia,

el alcance de la auditoría comprendió los siguientes aspectos claves por cada componente así:

- 1. Componente de civil:** Evaluar la adecuada planeación, ejecución, entrega y cierre del proyecto, mediante la revisión de documentación clave, como actas de terminación de contratos, actas de entrega por parte de los contratistas, actas de entrega del Fondo Adaptación y el recibo de satisfacción por parte del beneficiario. En caso de que se aplique, se verificará la gestión de post-entrega, incluyendo posibles afectaciones relacionadas con la calidad y estabilidad de las obras.
- 2. Componente Jurídico:** Se verificó el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales establecidos para el proyecto, mediante la verificación documentada de todos los aspectos contractuales y legales pertinentes a la ejecución del proyecto.
- 3. Componente Financiero:** Analizar el adecuado proceso de la Gestión Contable y Gestión Presupuestal desde el inicio del contrato y/o proyecto hasta el corte del Julio 2025. Revisión de los registros y de la documentación que soporta la parte financiera del proyecto y/o contratos relacionados con la ejecución financiera y presupuestal validando la aplicación de las políticas establecidas en el manual de pagos del FA.
- 4. Componente de Procesos:** Evaluar el cumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos para el proyecto, asegurando que estén alineados con la normativa vigente y que se haya realizado una adecuada planificación de las actividades en cada fase del proyecto, desde su inicio hasta su ejecución.

3. Equipo auditor

- Auditor técnico experto en ejecución de proyectos de obras civiles - Jhon Luis Leonardo Quintero Castellanos
- Auditor experto en temas jurídicos y contractuales - Luz Amparo Forero Caviedes y como Apoyo Laura Corredor
- Auditor experto en temas financieros - Diana Parra Chavarro
- Auditor experto en auditoría de procesos - Aura Rosa Gómez Avellaneda

4. Resultado de trabajo de Auditoría

A continuación, se detallan los resultados obtenidos por cada componente producto de la ejecución de las pruebas de auditoría aplicadas cuyos soportes de validación se registran en los papeles de trabajo adjuntos a este informe.

4.1. Resultado Auditoría Componente Jurídico

Como resultado de las pruebas de auditoría aplicadas en la evaluación de la documentación obrante en los correspondientes repositorios, en el SECOP II y demás información puesta a disposición de la auditoría, se evaluaron los siguientes aspectos y se obtuvieron los resultados indicados en el cuadro siguiente:

ANÁLISIS EVALUACIÓN JURÍDICA			
TEMAS REVISADOS	RESULTADO OBTENIDO	GENERA OPORT. DE MEJORA	
		SI	NO
Fase precontractual	Verificada la documentación obrante en los correspondientes repositorios, el FA adelantó la invitación cerrada FA-IC-I-S-009-2019, cuyo objeto consistió en la "EJECUCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS EN EL DEPARTAMENTO		X

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 3 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

	DE SANTANDER”, en concordancia con lo definido en el Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 2387 de 2015 y la Resolución 428 del 12/08/2019 (Manual de Contratación del FA – Versión 1.0 agosto/2019, numeral 2.4.2), y en atención a acciones de tutela interpuestas por damnificados y beneficiarios de unidades habitacionales de la Ola Invernal 2010-2011, en ejercicio de su derecho a la vivienda, se estableció la necesidad de proveer 45 soluciones de vivienda en el Departamento de Santander, de las cuales 31 viviendas correspondían al municipio de Molagavita – Santander. El Comité de Evaluación del FA designado mediante comunicación No. I-2019-008167 de fecha 31/10/2019 verificó la oferta única presentada por el proponente CONASTEC LTDA, quien, de conformidad con el informe de verificación y evaluación definitivo, cumplió con los requisitos y condiciones establecidas en los términos y condiciones de la invitación cerrada referida.																										
Fase contractual	El 29/07/2020 se suscribió el acta de inicio del Contrato de Obra No. FA-CD-I-S-350-2019 entre el FA y CONASTEC LTDA, con el siguiente objeto “EJECUCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER”, cuya codificación fue aclarada mediante el Otrosí No.1 de fecha 04/03/2020, estableciéndose como Contrato de Obra No. FA-IC-I-F-350-2019. Plazo inicial: 15 meses. Mediante memorando No. I-2022-024536 de fecha 01/09/2022, el Sector Vivienda del FA, consideró viable, la autorización de la cesión de la posición contractual de CONASTEC SAS respecto del Contrato de obra No. FA-IC-I-F-350-2019, a favor de ARQUICIVILES SAS. Otrosíes: 4 (antes de la cesión) y 2 (posterior a la cesión) y 5 suspensiones. Se evidencia justificación jurídica suficiente que soporta la suscripción del contrato, otrosíes, de la cesión referida (imposibilidad de ejecución) y una adecuada gestión de la interventoría.		X																								
Garantías	Las garantías constituidas por ARQUICIVILES SAS fueron expedidas por SEGUROS DEL ESTADO SA y se encuentran de la siguiente manera: Póliza de Cumplimiento No. 21-44-101401427: <table><tr><th>Amparo Póliza</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr><tr><td>Cumplimiento</td><td>06/09/2022 – 01/11/2025</td><td>\$797.922.926.24</td></tr><tr><td>Pago de salarios y prestaciones sociales</td><td>06/09/2022 – 01/05/2028</td><td>\$265.974.308,75</td></tr><tr><td>Estabilidad y Calidad de la Obra</td><td>2 años a partir del acta de recibo final</td><td>\$797.922.926,24</td></tr></table> Póliza RCE No. 21-40-101202021: <table><tr><th>Amparo Póliza</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr><tr><td>Predios, labores y operaciones</td><td>06/09/2022 – 01/05/2025</td><td>\$2.000.000.000,00</td></tr><tr><td>Contratistas y Subcontratistas</td><td>06/09/2022 – 01/05/2025</td><td>\$2.000.000.000,00</td></tr><tr><td>Vehiculos propios y no propios</td><td>06/09/2022 – 01/05/2025</td><td>\$2.000.000.000,00</td></tr></table> Las garantías fueron debidamente aprobadas por parte del FA. Sin actualización de las garantías todo riesgo construcción.	Amparo Póliza	Vigencia	Valor Asegurado	Cumplimiento	06/09/2022 – 01/11/2025	\$797.922.926.24	Pago de salarios y prestaciones sociales	06/09/2022 – 01/05/2028	\$265.974.308,75	Estabilidad y Calidad de la Obra	2 años a partir del acta de recibo final	\$797.922.926,24	Amparo Póliza	Vigencia	Valor Asegurado	Predios, labores y operaciones	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00	Contratistas y Subcontratistas	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00	Vehiculos propios y no propios	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00		X
Amparo Póliza	Vigencia	Valor Asegurado																									
Cumplimiento	06/09/2022 – 01/11/2025	\$797.922.926.24																									
Pago de salarios y prestaciones sociales	06/09/2022 – 01/05/2028	\$265.974.308,75																									
Estabilidad y Calidad de la Obra	2 años a partir del acta de recibo final	\$797.922.926,24																									
Amparo Póliza	Vigencia	Valor Asegurado																									
Predios, labores y operaciones	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00																									
Contratistas y Subcontratistas	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00																									
Vehiculos propios y no propios	06/09/2022 – 01/05/2025	\$2.000.000.000,00																									

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 4 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

Controversias Contractuales	Mediante la Resolución No. 145 del 20/04/2026, el FA impuso declaró el incumplimiento del contrato de obra No. FA-IC-I-F-350-2019 por parte de ARQUICIVILES SAS, bajo los siguientes argumentos: - No actualización de las pólizas Todo Riesgo Construcción (TRC). - Paralización unilateral de las obras. - Incumplimiento de actividades técnicas, administrativas y sociales. Impuso sanción en cuantía de \$797.922.926,24 (cláusula penal pecuniaria) y declaró la ocurrencia de siniestro amparado por la Póliza de Cumplimiento No. 21-44-101401427 expedida por SEGUROS DEL ESTADO SA. Le fue informado a la ATIP que actualmente está pendiente por resolverse los recursos de reposición interpuestos, con la finalidad de acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa en aras de liquidar judicialmente el contrato.		X
-----------------------------	--	--	---

Descripción de Oportunidades de Mejora del Componente Jurídico

De acuerdo con el análisis realizado, no se evidencian oportunidades de mejora para este componente.

4.2. Resultado Auditoría Componente Obra Civil

ANÁLISIS EVALUACIÓN OBRA CIVIL			
TEMAS REVISADOS	RESULTADO OBTENIDO	GENERA OP. DE MEJORA	
		SI	NO
Base para las estimaciones			X
Gestión del alcance	Adecuadamente documentado: TÉRMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES (TCC) INVITACIÓN CERRADA FA-IC-I-S-009-2019. Objeto: Ejecución y entrega de viviendas en el departamento de Santander - Octubre de 2019: Ejecución y entrega de 45 soluciones de vivienda, así: - Molagavita: 31 - Carcasí: 9 - Albania: 5 Para el caso de Molagavita, se desarrollan en terreno denominado La Pradera ubicado en la vereda Centro (parte alta del casco urbano) con una extensión de 18.000 m2. Modificaciones: El alcance inicial era de 31 viviendas. Durante la etapa de preconstrucción se redujo a 29 debido a registros que no cumplían con los requisitos para ser viabilizados.		X
Participación ciudadana	En este componente se presentó incumplimiento del contratista. Se estableció hallazgo en auditoría multisectorial (control interno): no presentar evidencia de la realización del foro inicial, no conformar ELS, no aplicar sondeos de satisfacción y manejar deficientemente PQRSDF.		X

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 5 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

	Acta de Foro inicial del 21/12/2021, conformación ELS y aplicación sondeo de satisfacción. Interventoría reporta que se omitió la instalación de la valla informativa establecida. (Informe final)		
Gestión del cronograma -Registro de información en sistema PSA	La información registrada en la plataforma PSA, con última actualización del 07/07/2025 registra un avance del 20.2% Vs. Planeado de 100%. El cronograma publicado no incluye una tarea de resumen para la totalidad de las etapas del proyecto.		X
Permisos y licencias	Resolución N° 127 de 2020, que incluyó el predio "La Pradera" en el perímetro urbano, fue emitida el 6 de septiembre de 2020 y se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la Licencia de Subdivisión N° 001 de 2021 fue expedida el 1 de marzo de 2021 y tenía una vigencia hasta el 31 de agosto de 2021. Res. 312 del 02/11/2021: Licencia de urbanismo y construcción. Interventoría reportó que el 9 de noviembre del año 2020, la empresa de servicio públicos domiciliarios EAM S.A E.S.P. expidió el certificado en donde garantiza que los lotes a intervenir contaban con disponibilidad de conexión a la red de acueducto y alcantarillado municipal. Por otro lado, en el mes de Julio del año 2021, la empresa ESSA envía comunicación a la alcaldía municipal de Molagavita otorgándole la factibilidad del servicio de energía, es decir, autorizó la construcción de las redes de uso general hasta el punto de conexión asignado en el momento.		X
Calidad	Interventoría reporta en su informe final: <i>"Teniendo en cuenta la fecha desde la cesión dada al contratista Arquiciviles, contando desde el inicio de esta hasta el mes de abril de 2023 no se presentaron toma de muestras, pruebas, resultados y análisis de laboratorio, por lo que la interventoría solicitó al contratista realizar el diseño de mezcla para el proyecto."</i> En visita realizada por la ATIP el 26/05/2026 se constató el deterioro de las 6 viviendas, construidas en el predio por el contratista, por acción del manejo inadecuado del agua en el predio y, condiciones de calidad irregulares como concreto de columnas con oquedades, agregado grueso de algunas columnas con material sin adecuada resistencia al desgaste, falta de remate del acero de refuerzo de algunos elementos estructurales sin gancho adecuado en su extremo. Igualmente se evidenció que, en las condiciones en que se ejecutaron las 6 viviendas, implicarían un mayor valor para el proyecto debido a las obras de mitigación (muros de contención) generados por la forma en que se implantación; y posibles dificultades parala conexión de las vías internas del proyecto con las vías aledañas al predio.		X
Seguimiento y control	Supervisión: Inicial: Carlos Andrés González - Actual: Julio Cesar Báez C. Se evidencian comunicaciones a lo largo del proyecto en desarrollo de la supervisión del Fondo. Se evidencian informes de interventoría No. 32 al 37 que abarcan de diciembre de 2023 a junio de 2024. Informe final de Interventoría reporta que se alcanzó un avance de 100% para etapa de preconstrucción, 7.61% para etapa de construcción, y 0% para etapa de entrega; para un total del proyecto de 22.5%. <i>"En visita realizada el 5 de junio de 2024 por el personal de la Interventoría posterior al reinicio formal del contrato el 3 de junio de 2024 según lo establecido</i>		X

	en la Suspensión No. 10, se evidenció con preocupación un estado de abandono generalizado de la obra: ausencia total de personal, falta de vigilancia, inexistencia de cerramiento perimetral adecuado y omisión en la instalación de la valla informativa obligatoria. Adicionalmente, se identificaron seis viviendas construidas de manera irregular durante un periodo de suspensión y sin supervisión técnica, las cuales presentaban deterioro estructural ocasionado por erosión y deficiente manejo de aguas superficiales y subterráneas. Se observó, además, un manejo inadecuado del movimiento de tierras, condición que contribuyó a la afectación de las estructuras ejecutadas. El 13 de junio de 2024 se llevó a cabo una reunión liderada por el Fondo Adaptación con el fin de conocer la situación de ese momento de Molagavita por el abandono evidenciado por la entidad en el sitio de trabajo. Dado lo anterior, el representante de Arquiciviles, Carlos Riaño, explicó que se han realizado ajustes en los diseños y propuso un nuevo sistema constructivo para acelerar el proceso. Sin embargo, se acordó que se debe realizar una revisión técnica y contar con una topografía detallada antes de tomar decisiones finales. El contrato permaneció suspendido por la falta de actualización de pólizas por parte del contratista, lo cual impidió la reactivación formal de las actividades y el cumplimiento de las obligaciones contractuales inicialmente pactadas. Como resultado, el proyecto finalizó en un estado incompleto, con obras parcialmente ejecutadas, expuestas a deterioro y sin garantía técnica ni jurídica que respaldara su continuidad".		
Gestión del conocimiento	No se cuenta con documentación sobre lecciones aprendidas del proyecto.	X	

Oportunidades de Mejora del Componente técnico.

- Lecciones aprendidas.

4.3. Resultado componente Financiero

Como resultado de los análisis financieros y de la ejecución financiera y presupuestal, para el proyecto objeto de auditoría se pudo evidenciar lo siguiente:

ANÁLISIS EVALUACIÓN FINANCIERA			
TEMAS REVISADOS	RESULTADO OBTENIDO	GENERA OPORT. DE MEJORA	
		SI	NO
Nombre Proyecto	8-187-1-152 DIRECTAS SANTANDER MOLAGAVITA V2. Contrato 350 de 2019: suscrito entre el FA y la firma CONSULTORIAS Y ASESORIAS TECNICAS LTDA [(CONASTEC)		
Objeto	Ejecución y entrega de vivienda en el departamento de Santander, en la modalidad de reubicación y reconstrucción en sitio propio. El acta de inicio se firmó el 29 de julio de 2020 con un plazo inicial de quince (15) meses. El alcance para Molagavita contempló la construcción de 29 unidades de vivienda.		
Estado del proyecto	Revisada la respuesta del asesor III, del FA, al proyecto objeto de auditoría se identifica que indica:		

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 7 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

	<i>"A pesar de los múltiples prórrogas, ampliaciones y suspensiones otorgadas, el frente de obra de Molagavita presentó un avance físico ejecutado de tan solo el 22.50%, acumulado a un atraso del 76.50% respecto al cronograma. Ninguna de las 29 viviendas ha sido construida ni entregada a los beneficiarios. La situación crítica se origino por la paralización unilateral de las obras por parte de AQUICIVILES S.A.S desde finales de noviembre y diciembre de 2023 una vez suscrito el otrosí No 6, el contratista redujo drásticamente el personal y detuvo la ejecución, consumiendo el plazo de la prórroga sin justificación técnica y aduciendo en enero de 2024, que el proyecto no le resultaba rentable.</i> <i>"El contrato culmino su plazo contractual el 31 de mayo de 2025, las actuaciones están enfocadas en agotar el proceso administrativo sancionatorio el cual tuvo fallo mediante resolución No 145 del 20 de abril de 2026 y una vez, se atienda el recurso de reposición y se agote la última resolución de fallo, se procederá con la liquidación judicial del contrato,</i>								
interventoría	Contrato FA-CD-I-S-106-2019 – entre el FA y Consorcio unidades de Vivienda C&E. El cual finalizó el 31 de mayo de 2025. Realizar la interventoría integral a la ejecución de los contratos, de reubicación de unidades de vivienda en los departamentos del Atlántico, Boyacá, Nariño, Norte de Santander, Risaralda, y Santander.								
Valor del Convenio	El valor del contrato fue de \$2.659.746.087.47.oo								
Pagos realizados	De conformidad con la solicitud realizada y la información registrada en el Sistema de información del Fondo Adaptación SIFA, se adjunta el estado de cuenta y se relaciona a continuación el estado de ejecución presupuestal correspondiente al contrato No. FA-IC-I-F-350-2019: <table><tr><td>VALOR ACTUAL DEL CONTRATO</td><td>\$2.659.743.087.47</td></tr><tr><td>PAGOS EFECTUADOS</td><td>\$720.237.360.67</td></tr><tr><td>SALDO DEL CONTRATO</td><td>\$1.939.505.726.8</td></tr></table>	VALOR ACTUAL DEL CONTRATO	\$2.659.743.087.47	PAGOS EFECTUADOS	\$720.237.360.67	SALDO DEL CONTRATO	\$1.939.505.726.8		
VALOR ACTUAL DEL CONTRATO	\$2.659.743.087.47								
PAGOS EFECTUADOS	\$720.237.360.67								
SALDO DEL CONTRATO	\$1.939.505.726.8								
Ejecución presupuestal al corte de Mayo de 2026	Como resultado de las pruebas de auditoría y con base a la documentación de información suministrada y revisada se puede concluir: 1. Inicialmente el contrato 350 de 2019: suscrito entre el FA y la firma CONSULTORIAS Y ASESORIAS TECNICAS LTDA)(CONASTEC) 2. Objeto del contrato eejecución y entrega de vivienda en el departamento de Santander, en la modalidad de reubicación y reconstrucción en sitio propio. 3. El valor del contrato fue de \$2.659.746.087.47.oo, conto con los CDR de respaldo 4560 del \$2.580.740.820,,oo del 2019-12-30, y 6214 del 2022-01-07 por valor de \$79.002.267,47. 4. De acuerdo con las verificaciones se identificó que se realizaron pagos por valor de \$ 720.237.360,00, quedando un saldo pendiente de \$1.939.505.726.oo 5. El contrato paso a Plan especial de gestión y audiencias de incumplimiento (2025-2026) 6. De acuerdo con lo informado en último informe de interventoría se identificó que en el capítulo de conclusiones y recomendaciones indicaba: "Sin embargo, debido a la falta de compromiso reiterado por parte del contratista en relación con la entrega de la documentación contractual requerida y el cumplimiento de las obligaciones pactadas al inicio del								

	<i>proyecto, la entidad tomó la decisión de dar por terminado el contrato. Esta medida responde a la necesidad de salvaguardar el interés público, garantizar el cumplimiento normativo y evitar mayores afectaciones al desarrollo del proyecto”.</i>		
--	---	--	--

Descripción de Oportunidades de Mejora del Componente Financiero:

De acuerdo con el análisis realizado no se evidencian oportunidades de mejorar para este componente.

4.4. Resultado Auditoría componente Procesos

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes identificados durante la auditoría.

ANÁLISIS EVALUACIÓN DE PROCESOS			
TEMAS REVISADOS	RESULTADO OBTENIDO	GENERA OPORT. DE MEJORA	
		SI	NO
Cumplimiento de Fases del Proyecto	En el marco de la auditoría al proyecto 187-1152-DIRECTAS SANTANDER-MOLAGAVITA-V2, asociado al Contrato de Obra No. FA-IC-I-F-350-2019, se evidenció que el proyecto hacía parte de la ejecución y entrega de viviendas en el departamento de Santander, en modalidad de reubicación y reconstrucción en sitio propio. Inicialmente, el contrato contemplaba 45 soluciones de vivienda en Santander, de las cuales 31 correspondían a Molagavita. Posteriormente, mediante modificación contractual, el alcance total se ajustó a 42 viviendas y para Molagavita quedó definido en 29 unidades. Frente al cumplimiento de fases, se observa que la etapa de preconstrucción logró cerrarse formalmente el 27 de enero de 2022, dando paso a la etapa de construcción el 28 de enero de 2022. No obstante, la ejecución presentó retrasos, suspensiones, prórrogas y finalmente una cesión contractual de CONASTEC a ARQUICIVILES S.A.S. A pesar de las modificaciones y ampliaciones otorgadas, el frente de Molagavita registró un avance físico frente al cronograma. El contrato finalizó el 29 de mayo de 2025, sin que se evidenciara la entrega total de las actividades completas ni la entrega formal de las viviendas previstas. En consecuencia, el cumplimiento de fases se avanzó en preconstrucción y se inició construcción, pero no se logró culminar la ejecución, entrega, legalización y cierre efectivo de las viviendas de Molagavita.		X
Documentación y Evidencias Actividades	Se evidenció que el proyecto cuenta con documentación contractual y de seguimiento, entre ella el contrato de obra, contrato de interventoría, acta de cesión, otrosíes, suspensiones, informes mensuales de interventoría, informe final de interventoría, soportes financieros, matriz de riesgos, documentos técnicos, ambientales, sociales y de calidad.		X

	Esta documentación permite reconstruir la trazabilidad del proyecto, especialmente frente al alcance inicial y final, la cesión contractual, las suspensiones, el seguimiento de interventoría, la gestión técnica, jurídica, financiera, ambiental, social y predial, así como las dificultades presentadas durante la ejecución. No obstante, la documentación también evidencia que el proyecto no logró un cierre satisfactorio, dado que no se aportan actas de entrega ni soportes de escrituración o legalización de viviendas para Molagavita.			
Revisión de la Matriz de Riesgos en el contexto de la auditoría proyecto	Sse evidenció que el contrato cuenta con matriz de riesgos contractual, contenida en el Anexo No. 3 – Identificación, tipificación, valoración, asignación, aceptación y gestión de riesgos contractuales y exigencia de garantías, asociada al objeto de ejecución y entrega de viviendas en el departamento de Santander. La matriz contempla riesgos operacionales, regulatorios y de ejecución, entre ellos la imposibilidad de iniciar el contrato por no contar con interventoría, no disponibilidad de predios, retrasos en cronograma, posibles suspensiones, variaciones normativas o tributarias, y situaciones que podían afectar la ejecución del contrato. Así mismo, se identifican controles y responsables, tales como seguimiento a procesos, procedimientos y registros, coordinación interinstitucional, ejecución por fases según disponibilidad predial, verificación de trámites requeridos y monitoreo permanente o según la necesidad del trámite.		X	

Descripción de Oportunidades de Mejora del Componente de Procesos:

De acuerdo con el análisis realizado no se evidencian oportunidades de mejorar para este componente.

5. Detalle criterio de para la calificación de las observaciones evidenciadas.
Para la calificación de las oportunidades de mejora evidenciadas, se tuvo en cuenta los criterios, clasificados en alto, medio y bajo, dependiente del impacto de las observaciones y la afectación para el Fondo Adaptación, aspecto que permite identificar el nivel de riesgo de la situación encontrada y/o la prioridad con la cual deba considerarse la implementación de la acción de mejora respectiva.

Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.

Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024

Clasificación	Definición
3	La probabilidad y el impacto de los riesgos operacionales, reputacionales y de corrupción pueden afectar considerablemente a la Entidad, la integridad y confiabilidad de la información. - Celebración de contratos sin cumplimiento de los requisitos legales y exigidos. - Se presentan incumplimientos a la normatividad que rige el proyecto - Falta de documentación técnica para iniciar los proyectos, o información faltante, falsa o desactualizada. - Los controles diseñados no son efectivos, o no operan adecuadamente - Fuga o pérdida de información - Incumplimiento del cronograma de Actividades y/o entrega de etapas del proyecto - Fallas en la ejecución de los recursos del proyecto - Identificación de fallas estructurales en los productos finalizados
2	La probabilidad y el impacto de los riesgos operacionales pueden afectar a la Entidad, - Productos ya terminados, pero con faltantes de documentación para la entrega a los beneficiarios. (falta de entrega de escrituras a los beneficiarios). - Diferencias en las fechas de seguimiento de interventoría frente a las pólizas de cumplimiento. - Falta de claridad en las especificaciones técnicas del producto a recibir, dejando a potestad el diseño por parte del Contratista. - Identificación de anticipos girados sin la debida legalización - Debilidades en la planeación y programación para el cumplimiento de metas de los productos a recibir. - Fallas en la supervisión de los contratos.
1	Existen controles que mitigan adecuadamente los riesgos operacionales de la entidad. - Las desviaciones de los controles son mínimas. - Se aplica la normatividad vigente. - Inconsistencias en el control de registros de bajo impacto. - Debilidades en el seguimiento y control a la interventoría de los contratos por parte del Fondo Adaptación

6. Alertas tempranas sobre posible materialización de riesgos:

Descripción: En este apartado se registra la situación detectada por el Auditor que, a su criterio, requiera un conocimiento inmediato del Supervisor del contrato para su gestión.

En el proceso de auditoria realizado al proyecto de la referencia, no se evidenciaron alertas tempranas sobre la posible materialización de riesgos.

7. Conclusiones y recomendaciones y/o implementación:

A continuación, se registran las buenas prácticas aplicables a la Entidad, con el fin de orientar a prevenir, corregir y eliminar la causa raíz de las debilidades de control o gestión observadas.

COMPONENTE	CONCLUSIONES POR COMPONENTE		GENERA OP. MEJORA	
			SI	NO
JURÍDICO	No se evidencian oportunidades de mejorar para este componente			X
TÉCNICO (OBRA CIVIL):	Oportunidades de mejora (OM):			
	2 Riesgo inherente Moderado	Ref. # JAHV 205 Descripción Gestión de lecciones aprendidas: Frente a las situaciones presentadas de atrasos y presuntos incumplimientos que se presentaron en desarrollo del contrato FA-IC-I-F-350-2019, que inicialmente tenía previsto como plazo para su finalización el 28/12/2021, y se extendió hasta el hasta el 29/05/2025, es decir más de 3.4 años, no se evidencia documentación de lecciones aprendidas (formato 2-CVC-F-03 V2.0 11/2024 Lecciones aprendidas/Buenas Prácticas/Casos de Estudio), que permitan transmitir al interior de la Entidad el aprendizaje surgido con esta experiencia para así poder mejorar la gestión en futuros proyectos. Lo anterior discrepa del control establecido en el MAPA DE RIESGOS INSTITUCIONAL DEL FONDO ADAPTACIÓN - MATRIZ DE RIESGOS (Versión 6.0 - 02/05/2025), en la cual para el riesgo R-21, "Posibilidad de afectación reputacional por consolidación y documentación deficiente de los activos de conocimientos debido al bajo nivel de comprensión, apropiación y aplicación de lineamientos y herramientas que soportan la política de gestión del conocimiento", se tiene planteado el control C1: "La OAPC verifica que las áreas diligencien los formatos de gestión del conocimiento establecidos por la entidad para la sistematización de la información de cada sector, macroproyecto o proceso y que sean socializados". Como consecuencia está perdiéndose la oportunidad de incorporar oportuna y adecuadamente este conocimiento para la mejora continua de la gestión del FA.		
	Recomendaciones: 1. En caso de establecerse la viabilidad para reestructurar el proyecto, tener presente las deficientes condiciones de las 6 viviendas construidas irregularmente por el contratista para evaluar y definir la alternativa más viable a adoptar con respecto a esta infraestructura. 2. Analizar la causa por la que en el cronograma publicado en PSA con código 187-1152, con última actualización del 07/07/2025 no incluye una tarea de resumen para la totalidad de las etapas del proyecto, con el fin de corregirlo y evitar repetir esta desviación en el proyecto (en caso de retomarlo) y/o en futuros proyectos, con el fin de prevenir posible distorsión en los indicadores agregados.			
FINANCIERO	No se presentan OPORTUNIDADES DE MEJORA para este componente			

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 12 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

PROCESOS	No se presentan OM para este componente		
8. Anexos			
1. En archivo PDF, Acta de Inicio 2. En archivo PDF, Programa de auditoría individual 3. En archivo Excel los papeles de trabajo por componente 4. En archivo PDF, Acta de cierre 5. En archivo PDF Carta compromiso confidencialidad			
9. Resumen de Elaboración			
Preparo: Equipo de trabajo Auditoría ATIP		Revisó: Director de Proyecto	

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 13 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

ANEXO 1

	GESTIÓN DE PROYECTOS	
	INFORME DE AUDITORÍA	Página 14 de 15
Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.		
Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO 26/05/2026		
		
Panorámicas del predio		Talud inestable en la parte superior del lote
		
6 Viviendas construidas	Exterior de las 6 viviendas construidas irregularmente en el predio	

Nombre del Proyecto: Consultoría para realizar la auditoría técnica integral con enfoque preventivo (ATIP), sobre los actos y contratos del Fondo Adaptación en el marco de su misionalidad.

Contrato de: Consultoría No FA-CM-I-S-345-2024



Evidente inundabilidad de las viviendas



Estado del concreto y el acero de refuerzo expuesto de las columnetas de confinamiento.