

	<b>ACCIONES DE SEGUIMIENTO, ACOMPAÑAMIENTO O ASESORIA</b>	Versión: 2.0
		Fecha: 22/04/2015
		Código: CI-F-11

<b>PROCESO/SUBPROCESO: PROMOCION Y ACOMPAÑAMIENTO</b>		Fecha de realización del seguimiento:  22/05/2017
<b>TIPO DE SEGUIMIENTO: PREVENTIVA A LOS PROCEDIMIENTOS EN LA MATRIZ DE RIESGOS DEL MINISTERIO</b>		
<b>ALCANCE: DEFINIR ROLES DE CADA RESPONSABLE EN LOS PROYECTOS VISITADOS Y ASESORAR LA INFORMACION DADA A LA CGR</b>		
<b>RESPONSABLE: DIVIS, DEUT Y SPAT</b>		
<b>OBJETIVO:</b>  Acompañar en la visita de la CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, a los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita que se desarrollaron en los Municipios de Pasto – Nariño (SAN SEBASTIAN, SAN LUIS Y NUEVA SINDAGUA) y en Ipiales – Nariño (LA OVEJEIRA).		Seguimiento No.  <input type="text" value="1"/> DE <input type="text" value="1"/>
Uso exclusivo de la OCI		
ANTERIOR AL ENVIO DE LA INFORMACIÓN POR PARTE DEL MVCT O FONVIVIENDA <input type="checkbox"/>	POSTERIOR AL ENVIO DE LA INFORMACIÓN POR PARTE DEL MVCT O FONVIVIENDA <input type="checkbox"/>	
<b>SEGUIMIENTO</b>		
<p>Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 87 de 1993, Artículo 12 Literales d,e,y f y al decreto 648 de 2017 y de acuerdo al Artículo 2.2.21.5.3 que define: <u>"De las oficinas de control interno. Las Unidades u Oficinas de Control Interno o quien haga sus veces desarrollarán su labor a través de los siguientes roles: liderazgo estratégico; enfoque hacia la prevención, evaluación de la gestión del riesgo, evaluación y seguimiento, relación con entes externos de control."</u>; específicamente con el rol de enfoque hacia la prevención, la Oficina de Control Interno brindó acompañamiento técnico al proyecto: <u>"Optimización y ampliación de las redes del sistema de acueducto de la cabecera municipal de Quibdó"</u>, por solicitud de la Subdirección de Proyectos del Ministerio</p>		

**DESARROLLO DEL ACOMPAÑAMIENTO:**

A continuación, se detallan las actividades desarrolladas en los municipios de Pasto e Ipiales (Nariño) con el fin de hacer el respectivo acompañamiento técnico a la CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, e las visitas correspondientes a los proyectos realizados en el marco del Programa de Vivienda Gratuita:

**ANÁLISIS y ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO SOBRE EL SEGUIMIENTO DE LAS POSVENTAS**

La metodología de trabajo para este acompañamiento, se basó en realizar inspección ocular a las situaciones técnicas presentadas y relacionadas con el tema de posventas en cada uno de los proyectos, con la participación y la compañía de la CGR, MVCT, de las firmas constructoras correspondientes, Findeter, representantes de la comunidad que los habitan y con el señor Franki Erazo del Concejo Municipal, con ellos, posteriormente, se estableció por parte de este Ministerio unas recomendaciones dirigidas a la firma constructora y a la comunidad en pro de encontrar respectivas soluciones a cada situación.

El día 22 de mayo se lleva a cabo una reunión, en las instalaciones de Prosperidad Social de Nariño, contando con la presencia de Carmen Elena, Funcionaria del DPS y los líderes de las urbanizaciones San Luis, San Sebastián y Nueva Sindagua, con el fin de coordinar las visitas de la Contraloría General de la Republica a dichas urbanizaciones, en el desarrollo de la reunión se le expuso a los presentes el programa de vivienda gratuita y las vigencias de las garantías según lo establecido en la Ley 1480 de 2011, del Estatuto del Consumidor.

**MUNICIPIO DE PASTO – NARIÑO**

En las visitas realizadas los días 23, 24 y 25 de mayo, en las deferentes urbanizaciones, se contó con el acompañamiento y participación de la CGR, representantes del MVCT, representantes de la firmas Constructoras, Findeter, Concejo Municipal y con los líderes de cada una de ellas.

En el desarrollo de las visitas, los líderes de las urbanizaciones, presentaron una serie de requerimientos y quejas tales como: presencia de humedades en los apartamentos, problemas de convivencia y delincuencia común en el sector.

Luego se realiza inspección ocular a una muestra de apartamentos seleccionados al azar, las situaciones técnicas presentadas y relacionadas con el tema de posventas del proyecto, se evidencio que la presencia de humedades en los apartamentos es bastante significativa,

los beneficiarios no hacen buen uso de las zonas comunes del proyecto, circulación de motocicletas por zonas peatonales y accesos a cada una de las torres, causando molestias e incomodidades en la comunidad y deterioro de adoquines de los cárcamos de desagüe, al igual que la falta de mantenimiento de las mismas. Posteriormente, se estableció por parte de este Ministerio unas recomendaciones dirigidas a la firma constructora y a la comunidad en pro de encontrar respectivas soluciones a cada situación.

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes que se evidenciaron en el desarrollo de las actividades:

### ASPECTOS RELEVANTES:

- Se evidencia que la presencia de las humedades en los apartamentos del primero al cuarto piso se debe a filtraciones por las juntas de dilatación entre placas y muros en fachadas y filtraciones por las zonas verdes hacia los apartamentos ubicados en los sótanos de las torres.
- Las humedades de los apartamentos de los quintos pisos se generan por cubierta debido al deterioro de las tejas, causado en el momento de la instalación de antenas de televisión y a la falta de mantenimiento en las viga canales.
- Otro factor generador de humedad dentro de los apartamentos es la falta de ventilación (apertura de ventanas) de este por parte del beneficiario y al secado de ropa en zonas de sala comedor y alcobas del mismo.
- Se presenta dilatación en muro de contención producto de que los lagrimales que permiten la salida de agua del nivel freático son muy pequeños y se encuentran taponados.
- Se evidencia fisuras normales por retracción del concreto que no involucran estructuralmente la edificación.
- La firma constructora se compromete a programar reparaciones al proyecto correspondientes a posventa y hacer su respectiva corrección.
- Se presenta fisuras normales de asentamiento, las cuales no afectan estructuralmente.
- Las vías colindantes al proyecto se encuentran en mal estado, ocasionando inundaciones en época de lluvias.

- La falta de canalización de las aguas lluvias en los predios colindantes y de las vías también es un generador importante de humedades, ya que el nivel freático del sector es muy alto.

Las urbanizaciones, presentan varios temas de carácter social como son problemas de convivencia, violencia y drogas, se hace necesario acompañamiento social por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES TECNICAS**

- Los aspectos anteriormente descritos, nos dejan observar que si bien hay problemas de humedades, estos no han afectado la estructura de las edificaciones, lo cual pondría en riesgo a los habitantes, si no que por el contrario son aspectos subsanables en un corto tiempo.
- Se evidencia que la comunidad que habita en cada uno de los proyectos presenta inconvenientes en la conformación y/o mantenimiento de la Copropiedad, por lo que se hace necesario continuar con la asistencia social por parte de los municipios y de los grupos interdisciplinarios del Ministerio de Vivienda, DPS, y Municipios creados para tales propósitos.
- La comunidad aqueja que varias viviendas del programa de vivienda Gratuita se encuentran arrendadas, es necesario que el Ministerio con la participación de las entidades competentes realice las gestiones necesarias para mitigar estos hechos.

### **REUNION FINAL DE VISITA PASTO**

El día 25 de mayo, se realizó reunión en las instalaciones de la firma constructora NUEVO HORIZONTE, con el fin de elaborar el acta anexa al presente informe, de visita a los proyectos correspondientes al municipio de Pasto – Nariño (San Luis, San Sebastián y Nueva Sindagua), contando con la presencia de las personas que figuran en la lista de asistencia; en esta reunión los constructores adquieren compromisos para la soluciones de los problemas anteriormente descritos y que se enuncian a continuación:

- La firma Viva constructores, se compromete a conformar un equipo para revisar cada uno de los problemas y en quince días, presentaran un cronograma de atención.
- Se instalarán rejillas anti condensación en los apartamentos ubicados en sótanos y primeros pisos.

- Se realizará la reparación de las juntas de dilatación entre muros y placas.
- Se intervendrá el muro de contención.
- Se retirará el material vegetal de las zonas verdes colindantes con las torres y se rellenará con mortero.
- Se corregirán los problemas de cubierta, generadores de filtración en los pisos quinto de todas las torres.
- La firma DEL MATISSE DOS, se compromete a terminar los trabajos ya iniciados, según revisión técnica realizada por el MVCT.
- Se instalarán rejillas anti condensación en los apartamentos ubicados en sótanos y primeros pisos de las 19 torres que conforman la urbanización, con el fin de subsanar las humedades generadas por condensación.
- Se realizará la reparación de las juntas de dilatación entre muros y placas, generadoras de filtraciones en los apartamentos del segundo al cuarto piso.
- Se intervendrán las cubiertas aplicando un producto auto-nivelante de Sika, en las fisuras evidenciadas en las placas de cubierta, con el fin de subsanar los problemas de filtración de los quintos pisos.
- Se coordinará una reunión con el administrador, el señor Valeriano Martinez y con el proveedor de los equipos de bombeo y red contraincendios, con el fin de hacer una revisión de funcionamiento de los equipos.
- Se hará seguimiento de los trabajos realizados para inspeccionar su comportamiento.

### **MUNICIPIO DE IPIALES – NARIÑO**

En visita realizada el día 26/05/2017 en horas de la mañana, en la urbanización LA OVEJEIRA, se contó con el acompañamiento y participación de la CGR, representantes de la firma Constructora GMI, OCI-MVCT, le arquitecto Carlos Melo, Fonade, y Líderes de la urbanización.

Se realiza inspección ocular a las situaciones técnicas presentadas y relacionadas con el tema de servicio de posventas del proyecto el cual no ha iniciado, se evidencia que la presencia de humedades causadas por filtraciones, fisuras normales por retracción del concreto.

### ASPECTOS RELEVANTES:

- Se evidencia presencia de humedades en los apartamentos por filtraciones en ventaneria y goteos en tuberías.
- Se presenta desgaste en los sobrepisos en mortero de punto fijos y halls de acceso a los apartamentos.
- Fisuras normales por retracción de concreto que no comprometen estructuralmente la urbanización.
- Varios aparatos sanitarios presentan fisuras, permitiendo filtraciones de agua.
- Un gran número de apartamentos pese a que ya fueron adjudicados se encuentran desocupados

La urbanización La Ovejera, presenta varios temas de carácter social como son problemas de convivencia, violencia, se hace necesario acompañamiento social por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio.

### COMPROMISOS CONSTRUCTOR PARA LA SOLUCION DE LA PROBLEMÁTICA

- La firma constructora, se compromete a conformar un equipo para revisar cada uno de los problemas y elaborar un cronograma para dar inicio a la atención de posventas

### CONCLUSION

El ministerio en aras de que los proyectos entregados a las personas sean de su total satisfacción, ha prestado toda la disposición de profesionales para hacerle un seguimiento las post - ventas y a las diferentes problemáticas que surjan, mas sin embargo es de anotar que si bien no es función ministerio, se ha prestado acompañamiento, aun cuando la obra ya ha sido ejecutada, entregada, y recibida a satisfacción por cada una de las partes

que están interesadas en el mismo como lo son los usuarios y las constructoras.

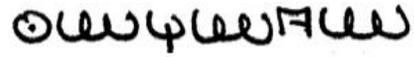
### RECOMENDACIONES OCI

Por parte de la Oficina De Control Interno, además de los aspectos positivos y los compromisos por parte de los constructores descritos anteriormente, se sugiere hacer hincapié que los problemas sociales que viven estas urbanizaciones, es uno de los problemas atenuantes, por lo que se recomienda que para próximas visitas se envíe la parte social del ministerio, en aras de una mejor sinergia entre subdirecciones y así cubrir todas las áreas que haya lugar en dichas visitas.



FRANCISCO ALEJANDRO PUERTO PRIETO

AUDITOR



OLGA YANETH ARAGÓN SANCHEZ

JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO.