



**INFORME DE AUDITORÍA
JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO**

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 1 de 43

GENERALIDADES

Lugar y fecha de emisión:	Medellín, 8 de julio de 2026
Destinatario del informe:	Dirección, Subdirección administrativa y financiera, Subdirección Jurídica.
Nombre del informe:	Gestión integral de la Contratación
Tipo de informe:	() Preliminar (X) Definitivo
Objetivo general del informe:	Evaluar la gestión, administración, control y cumplimiento contractual del Fideicomiso Colinas de Occidente con código 12645 y la invitación privada No. 005 de 2024 con el operador SOCYA, con el fin de determinar si las operaciones desarrolladas por la fiduciaria se ajustan a las obligaciones pactadas, a la normatividad aplicable y a los principios de eficiencia, transparencia y adecuada utilización de los recursos fiduciarios.

CONTEXTO

Objetivo de Desarrollo Sostenible:	Ciudades y comunidades sostenibles.
Objetivo Estratégico Institucional:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Garantizar un 95% de nivel satisfacción frente a la atención recibida para cada vigencia. ➤ Aumentar a 75 puntos el Índice de Desempeño de la política de Seguridad Digital del MIPG para el año 2027
Dimensión – Política MIPG:	Dimensión: Gestión con Valores para Resultados
Principios y valores (MIPG, Servidor Público, Institucionales):	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Compromiso y diligencia. ➤ Legalidad, ➤ Veracidad, ➤ Buena fe, ➤ Economía, ➤ Celeridad, ➤ Socialización y ➤ Los principios éticos como confidencialidad, neutralidad e imparcialidad

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE - JOCI

Objetivos específicos del informe (Cuando aplique):	Evaluar la gestión, administración, control y cumplimiento contractual de los contratos fiduciarios a cargo de la entidad, con el fin de determinar si las operaciones desarrolladas por las sociedades fiduciarias se ajustan a las obligaciones pactadas, a la normatividad aplicable (Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012) y a los principios de eficiencia, transparencia y adecuada utilización de los recursos
Alcance del informe:	El proceso de auditoría comprendió la revisión de 53 negocios fiduciarios activos al corte de febrero de 2026, con especial énfasis en los informes de supervisión “F-GF-49 versión 2 del 27/09/2024 INFORME DE SUPERVISIÓN A LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS” el cual aplica para la supervisión del patrimonio autónomo matriz – PAM, realizado por la asesora de dirección y F-GJ-178 versión 06 del 30/02/2026, INFORME DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA” la cual aplica para la supervisión de los contratos derivados, el cual es elaborado por la supervisión técnica y sus apoyos, analizando la gestión de las fiduciarias Alianza, Central y FiduBogotá, así como el estado de avance de los proyectos estratégicos de vivienda.





Limitación al alcance del informe (Cuando aplique):	N/A
Equipo auditor:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Catalina Vásquez Restrepo – jefe de Oficina de Control Interno. ✓ Gloria Isabel Duque Benjumea – Contratista de Apoyo JOCI. ✓ Diego Echeverri Montoya – Contratista de apoyo JOCI
Muestra de auditoría:	<p>Para definir la muestra de la auditoría con base en los documentos de supervisión analizados (cortes de diciembre de 2025 y abril de 2026), se aplica un criterio de selección mixto por materialidad (recursos económicos) y criticidad (nivel de riesgo operativo o contractual).</p> <p>El universo total es de 53 negocios fiduciarios, y la muestra seleccionada para evaluación detallada quedó integrada de la siguiente manera:</p> <p>Componente: Vivienda Nueva e Infraestructura Compleja (Fiducia Inmobiliaria) Se selección el proyecto que concentran la mayor cantidad de activos y que presentan situaciones contractuales de alto impacto:</p> <p>Fideicomiso Colinas de Occidente (Fiduciaria Central): Seleccionado para evaluar la efectividad de la transición al formato de control F-GJ-178 Versión 06 y el impacto del desfase entre el ritmo de obra físico y los requisitos de giro financiero.</p> <p>Componente: Programas de Mejoramiento de Vivienda y Gestión Social (Encargos Fiduciarios) Se selecciono un operador representativo de las invitaciones públicas para evaluar la fluidez del gasto social y los procesos de cierre:</p> <p>Encargo Fiduciario SOCYA (Fiduciaria Alianza): Seleccionado bajo la Invitación Privada No. 005 de 2024. Su inclusión en la muestra obedece a la necesidad de auditar contratos que finalizaron su etapa operativa (venció el 8 de noviembre de 2025) y se encuentran en proceso de liquidación, manejando un saldo remanente de \$32.551.493.</p>
Metodología y procedimientos aplicados:	<p>Registros compartidos por el equipo de Fiducias: <u>1.Admin Y Financiera-08.Proceso Fiducias</u> 2025: <u>SUPERVISION</u> 2026: <u>supervisión</u> <u>Respuesta Auditoria Fiducias Control interno</u></p> <p>Auditoría con Enfoque de Riesgos Esta metodología no solo revisa que los papeles estén en orden, sino que evalúa la probabilidad de que los recursos fiduciarios no cumplan su fin. Se divide en cuatro fases:</p> <p>Fase I: Planeación y Diagnóstico Análisis del Entorno: Revisión del marco legal específico (Ley 80 de 1993, Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012).</p> <p>Identificación de Riesgos: Determinar qué podría fallar.</p>





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 3 de 43

Definición de la Muestra: Selección de negocios fiduciarios por materialidad (monto de recursos) o criticidad (proyectos con suspensiones).

Fase II: Ejecución (Pruebas de Auditoría)

Aquí se aplican técnicas de recolección de evidencia:

Pruebas de Cumplimiento: Verificar si la Fiduciaria y el Instituto cumplen con el manual de contratación y las condiciones de giro.

Pruebas Sustantivas (Financieras): Conciliación de saldos entre los extractos bancarios de la fiduciaria, los registros de Tesorería y los informes de supervisión.

Recorridos Administrativos: Seguimiento al flujo del documento desde que el contratista pasa la cuenta hasta que la fiduciaria desembolsa.

Fase III: Evaluación de las observaciones:

Condición: Lo que encuentre.

Criterio: Lo que dice la norma.

Causa: Por qué ocurrió el desfase.

Efecto: El impacto económico o social.

Fase IV: Comunicación de Resultados

Informe Preliminar: Mesa de trabajo con los líderes de proceso para validar las observaciones.

Informe Final: Documento ejecutivo (como el F-GEI-01) con recomendaciones y plan de mejoramiento en caso de que aplique.

Resumen ejecutivo:

Atendida la reunión de socialización del informe preliminar llevada a cabo el 9 de junio y surtida las aclaraciones presentadas mediante correo electrónico del 11 y 12 de junio y 6 de julio con sus soportes por los auditados y atendida cada una de estas, se informa la presente precisión. La Oficina de Control Interno JOCI, informa que las recomendaciones consignadas en el informe preliminar constituyen propuestas de mejora formuladas a título de sugerencia para que sean analizadas por los responsables de cada proceso, y no imponen por sí solas una obligación de formular acciones de mejoramiento. En consecuencia, cuando las aclaraciones presentadas por el proceso auditado desvirtúan de manera integral la condición observada y permiten calificar el riesgo residual con un nivel menor, la JOCI acoge dichas aclaraciones y ajusta el informe definitivo, de igual manera la observación requiere la formulación de acciones de mejoramiento o asumir el nivel del riesgo.

Bajo este criterio y con fundamento en la normatividad aplicable a los negocios fiduciarios (Código de Comercio, artículos 1226 a 1244; Ley 1328 de 2009; Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007; Ley 1537 de 2012; y el Modelo Estándar de Control Interno – MECI), se da respuesta puntual a cada uno de los planteamientos de los auditados, en sus correspondientes aclaraciones indicando expresamente si la observación o la recomendación se acoge y si ajusta cada una de las partes que componen el resumen ejecutivo, lo cual conlleva a que se ajusten las partes correspondientes o se mantienen las que no se presentaron





aclaraciones, los ajustes correspondientes se incorporarán al informe definitivo; se procede a comunicar el informe definitivo el cual queda así:

Seguimiento a Contratos Fiduciarios

El equipo de la JOCI realiza un entendimiento previo a la ejecución de auditoría con el equipo de la subdirección administrativa y financiera – fiducias y la subdirección jurídica – contratación, quienes explicaron el objetivo, alcance y flujo del proceso. Y teniendo en cuenta esto para el desarrollo de esta auditoría se analizan los siguientes temas:

1. Generalidades

1.1 Marco normativo

Tabla No 1. Criterios normativos

Norma	Aplicación
Código de Comercio, Arts. 1226-1244	Régimen de la fiducia mercantil: obligaciones del fiduciario, responsabilidad y administración del patrimonio autónomo. Establece que la fiduciaria debe obrar con la diligencia de un buen hombre de negocios, administrar el patrimonio autónomo conforme a las instrucciones del fideicomitente y rendir cuentas periódicas.
Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007	Estatuto General de Contratación Pública. Principios y obligaciones en contratación con fiduciarias. Aplicables a las obligaciones generales del ISVIMED como entidad pública, los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.
Ley 388 de 1997 (Art. 36) mod. Ley 2079/2021	Régimen de protección al consumidor financiero y deberes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera. Habilitación legal para celebrar contratos de fiducia en proyectos de vivienda de interés social.
Ley 1537 de 2012 (Art. 6°)	Financiación y desarrollo de proyectos VIP. Permite contratar directamente fiducia mercantil. Faculta a entidades como ISVIMED para celebrar contratos de fiducia mercantil para financiación y desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. Establece que la selección, constitución y ejecución se rigen por el derecho privado.
Ley 1328 de 2009	Protección al consumidor financiero. Deberes de entidades vigiladas por la Superfinanciera. Art. 36 (modificado por Ley 2079 de 2021, Art. 28): Faculta a las entidades municipales y distritales para participar en proyectos de vivienda mediante contratos de fiducia.
Decreto 663 de 1993 (EOSF)	Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Encargos fiduciarios y administración de recursos.
Contrato Fiduciario SIFI 126145	Criterio central de auditoría. Define las obligaciones específicas de Fiduciaria Central S.A. y del fideicomitente ISVIMED.
MECI – Modelo Estándar de Control Interno	Marco de referencia para la evaluación del sistema de control interno de ISVIMED como entidad descentralizada del orden municipal.
Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción)	Art. 83: Obligaciones del supervisor del contrato.

Fuente de Información

Elaboro: Equipo auditor





1.2 Estructura área de fiducias.

Basados en el manual de funciones los cargos responsables de la gestión y administración de las Fiducias son la Subdirección Administrativa y Financiera y la Tesorería, las responsables del dar cumplimiento al área de fiducias, con la siguiente función:

"Planear y controlar las operaciones de Tesorería para garantizar el adecuado manejo de los fondos en entidades bancarias y negocios fiduciarios, recursos monetarios y títulos valores del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-, de acuerdo con las normas que regulan la materia y los lineamientos establecidos".

De igual manera dentro de los procedimientos e instructivos metodológicos de fiducias se describen funciones y responsabilidades para el área contable, en el ámbito financiero. Así mismo, las subdirecciones Jurídica, Dotación y Poblacional tienen responsabilidades en el área de fiducias según el alcance y la fase de gestión del proyecto en lo contractual y técnico.

Dentro del equipo de trabajo de la dirección se encuentra una **asesora financiera**, a la cual le asignaron la responsabilidad de realizar labores de supervisión, esto debido a los resultados de auditoría de la Contraloría: *hallazgo (Observación Administrativa N° 13) de la vigencia 2023 de la Contraloría, donde "se evidenció que no existió supervisión en los contratos de Fiducia Mercantil de administración", la Dirección del Instituto decidió nombrarme como supervisora de los Patrimonios Autónomos Matriz - PAM, con el fin de realizar un control y seguimiento a los temas fiduciarios: pagos, conciliaciones, comisiones y modificaciones contractuales.*

Para tal fin, se amplía el equipo de contratistas, para apoyo a las actividades que esta área demanda:

Tabla No. 2 Apoyos en la supervisión de las Fiducias

Ítem	Contratista	Actividades	Perfil
1	Contrato 131 de 2026	Apoyo Liquidación, Revisión Pagos, Conciliaciones, Rendimientos, GMF	Contador
2	Contrato 67 de 2026	Pagos, Egresos, Apoyo Rendimientos, Comisiones, Descargar extractos	Técnico Administrativo
3	Contrato 136 de 2026	Liquidaciones, OPVs, Seguimiento gravámenes-retiros-dictámenes-dispersiones, Gestión compromisos presupuestales	Contador
4	Contrato 237 de 2026	Trámites: Prediales, Cierre Subcuentas, Escrituración, Aptos vacíos y OPVs	Técnico Administrativo
5	Contrato 252 de 2026	Seguimiento Contractual, Apoyo Liquidación, Prediales, Cierre Subcuenta, Calidad	Administrador Financiero
6	Contrato 156 de 2026	Liquidaciones, Calidad	Contador

Fuente. Entregables equipo Fiducias.

1.3 Estructuración del Proceso

Se verificó la caracterización del proceso de Gestión Financiera registrada en la plataforma SIFI/Calidad, identificada con código C-GF-01, versión 19 del 9/05/2025, cuyo objetivo es gestionar financieramente los recursos del Instituto en materia de presupuesto, contabilidad y tesorería, garantizando el cumplimiento de





los requisitos legales. Su alcance comprende desde la elaboración del presupuesto hasta la presentación de los estados contables y financieros consolidados.

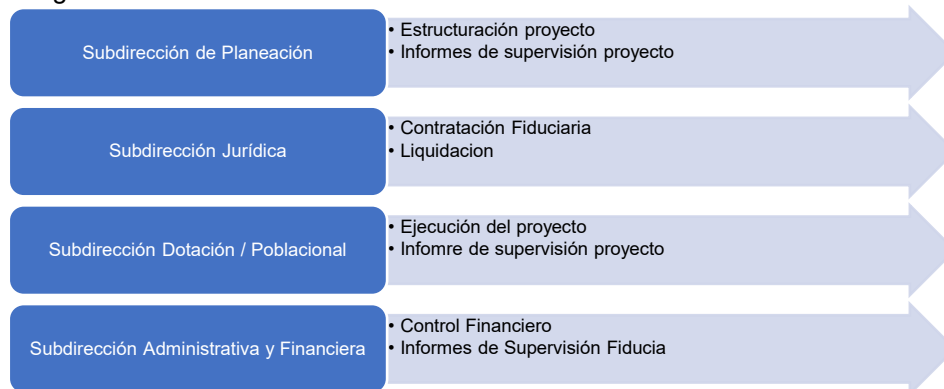
Dentro de la caracterización del proceso, en el ciclo PHVA, se contempla la actividad denominada “Administrar los recursos a través de contratos fiduciarios y realizar el pago de las comisiones”. De igual forma, se establecen políticas operativas relacionadas con la realización mensual de conciliaciones bancarias, el trámite de cuentas de cobro y reintegros por gastos y comisiones financieras, el pago de comisiones fiduciarias conforme a lo pactado contractualmente y la ejecución de pagos a través de fiducia, de acuerdo con los instructivos definidos para encargos fiduciarios, fideicomisos y OPV.

Asimismo, en la plataforma SIFI/Calidad, dentro de los procesos Financiero y Jurídico, se identificó la siguiente documentación que establece las metodologías y lineamientos para la administración de recursos a través de fiducias:

- P-GF-11 – Procedimiento para la Administración de Recursos a través de Fiducias.
- I-GF-14 – Instructivo para la Realización de Pagos a través de Encargos y Fideicomisos.
- I-GJ-23 – Instructivo para la Celebración de Contratos Derivados del Fideicomiso.
- I-GJ-26 – Instructivo para la Selección de Fiduciarias (Celebración de Contrato de Fiducias).

Entendimiento del Flujo del proceso: El equipo de la JOCI, en su entendimiento del área identifica un flujo de proceso y participación de cada una de las subdirecciones, que independientemente donde se encuentren las etapas del proceso siempre debe existir una relación colegiada, esto por el objetivo y alcance de cada uno de los proyectos que se desarrollan en Isvimed, pero durante el desarrollo de la auditoría esto no se evidenció.

Imagen No. 1. Entendimiento del Proceso



Fuente. Papel de trabajo JOCI

La subdirección de administrativa y financiera es transversal, participa permanentemente en cada una de las etapas con la gestión y control financiero, pero los apoyos a la supervisión no son de la subdirección, lo anterior permite que se pierda la trazabilidad financiera del proyecto.

Aunque se evidencia informes de supervisión, se observa que estos no son centralizados, son supervisiones individuales, no es colegiada, no garantizando comunicación entre las subdirecciones, y esto impide que se





logren objetivos institucionales, generan reprocesos en las gestiones. Para la auditoria es pertinente que la entidad analice la posibilidad de implementar una supervisión colegiada.

1.4 Liquidaciones

El informe de supervisión fiduciario (financiera) se evidencia reporte de las fiducias de proyectos en desarrollo, se observa en la matriz de saldo otras fiducias sin liquidar de proyectos que se encuentran finalizados operativamente, y no se identifica descripción de los motivos y estado en que se encuentran estos.

Con base en la información aportada, el análisis de las fiducias en liquidación (o con necesidad de liquidarse) revela un panorama que impacta la eficiencia financiera de la entidad. Para entender esta situación anunciamos los puntos clave que se pueden concluir sobre este estado, según dicha información:

1.4.1. Desfase entre el Estado Operativo y el Jurídico

Se puede leer del informe de supervisión del área de fiducias con fecha de febrero del 2026 que 6 negocios fiduciarios de mejoramiento de vivienda se encuentran en proceso de liquidación de invitaciones desde el año 2019 y estos han cumplido su objeto físico (la obra o el programa ya terminó), pero permanecen abiertos en la matriz de saldos. Esto significa que el proyecto está "Parado o culminado" en el territorio, pero "vivo" contablemente, generando una acumulación de negocios inactivos que dificultan la depuración de los estados financieros.

anexo 6: [Mejoramientos 2025](#)

LIQUIDACIONES

- **Subdirección Dotación, Componente Mejoramiento:** Se continua con el proceso de las liquidaciones prioritizadas de los contratos pendientes a fin de realizar la subsanación y cierre de las cuentas fiduciarias cuyos proyectos ya se encuentran terminados. A continuación, se detalla el listado de las liquidaciones que se adelantan y las cuales hacen parte del componente de mejoramiento:

LIQUIDACIONES MEJORAMIENTO DE VIVIENDA			
# DE INVITACION	OPERADOR	SUBCUENTA	ESTADO
1 DEL 2019	CORALES	58010000430-4	En proceso
3 DE 2019	CORALES	58010000460-1	En proceso
5 DE 2019	SERPROAN	58010000500-8	Liquidada 20 noviembre 2024
2 DE 2020	COSEICO	58010000502-4	Liquidada 6 septiembre 2024
4 DE 2020	CORALES	58010000519	En proceso
5 DE 2020	SERPROAN	58010000520	En proceso
6 DE 2020	SERPROAN	58010000525	En proceso
7 DE 2020	CORALES	58010000526	En proceso
8 DE 2020	UT	58010000535-2	Liquidada 16 octubre 2024
9 DE 2020	CMMU	58010000534-9	Liquidada 30 de septiembre 2024

Se continúa avanzando con el cronograma de las liquidaciones.

La fecha los recursos que hacen parte de las liquidaciones, ya se encuentran en la subcuenta de recursos de recuperación:

Invitación 5 de 2019	Serproan	58010000500-8	Recurso Cuenta Recuperación \$197.389.072: 30 mayo 2025
Invitación 2 de 2020	Coseico	58010000502-4	Recurso Cuenta Recuperación \$1.374.917.895: 30 abril 2025
Invitación 8 de 2020	UT	58010000535-2	Recurso Cuenta Recuperación \$82.786.822: 30 mayo 2025
Invitación 9 de 2020	CMMU	58010000534-9	Recurso Cuenta Recuperación \$24.942.433: 27 noviembre 2025

1.4.2. Falta de Trazabilidad frente a la liquidación

El informe de supervisión reporta los saldos, pero no detalla, Situación o Estado, por lo que no se explica si el retraso en la liquidación es por un litigio pendiente, por falta de firmas del contratista o por trámites





tributarios. Otra de la situación es que los porcentajes y valores al no estar categorizados, estos saldos remanentes (aunque sean bajos) se dispersan en la contabilidad, impidiendo conocer el valor real que la entidad tiene "guardado" en fiducias antiguas.

1.4.3. Impacto Económico Acumulado

Aunque cada fiducia por separado pueda tener un saldo menor, el conjunto de fiducias sin liquidar genera un administrativo. Las sociedades fiduciarias (como Alianza o Central) continúan cobrando comisiones por administración y custodia de estos patrimonios autónomos mientras sigan abiertos. Para la entidad, esto representa una utilización ineficiente del presupuesto de inversión.

Esta situación se clasifica como una debilidad en la gestión de cierre. La Contraloría suele observar con rigor la permanencia de recursos en cuentas fiduciarias de proyectos finalizados, ya que esto puede interpretarse como una falta de gestión para el reintegro de recursos a Hacienda Municipal o su reinversión en nuevos proyectos de vivienda.

1.5 Evaluación de los Esquemas Fiduciarios Ejecutados

Se verificó que las operaciones se ajustan a los tres esquemas principales utilizados por el Instituto:

- Administración y Pagos: Enfocado en el recaudo de dinero y la ejecución de pagos bajo instrucción del Instituto, con facultad para realizar contratación derivada (ej. Mejoramiento de vivienda).
- Inmobiliario, Administración y Pagos: Incluye, además de los recursos financieros, el traslado de la titularidad de los lotes de los proyectos al patrimonio autónomo (ej. Proyecto Ciudad del Este).
- Encargos Fiduciarios: Utilizados para la administración de recursos específicos (como gastos notariales) sin la constitución de un patrimonio autónomo independiente, conservando la entidad la titularidad de los bienes.

1.6 Verificación de Procedimientos de Selección y Cumplimiento

El seguimiento constató que los procesos de contratación cumplen con los principios de transparencia y selección objetiva:

- Selección de la Fiduciaria: Se realiza mediante invitación privada o contratación directa tras evaluar cotizaciones bajo criterios técnicos, financieros y jurídicos. Los procesos son avalados por el Comité de Contratación y surten etapas de evaluación interdisciplinaria.
- Contratación Derivada: En los fideicomisos constituidos para proyectos de vivienda, la Fiduciaria actúa como vocera para seleccionar diseñadores, constructores e interventores. Se validó la exigencia de requisitos habilitantes como la experiencia mínima de 5 años y la ausencia de sanciones por incumplimiento en construcción.
- Principios de Gestión: Se observó la implementación de políticas para criterios socialmente responsables y la publicación de procesos en SECOP II, alineándose con los principios de publicidad y economía.

1.7 Negocios Fiduciarios generales

A febrero de 2026, la entidad gestiona un total de **53 negocios fiduciarios**, distribuidos principalmente en tres fiducias que concentran el 96% de la operación, como se observa en la siguiente tabla.





Tabla No.3. Negocios Fiduciarios

Fiduciaria	Encargos	Fideicomisos	Total	Participación
Alianza	19	5	24	45%
Central	18	3	21	40%
FiduBogotá	4	2	6	11%
Otras (Credicorp/Bancolombia)	0	2	2	4%
TOTAL	41	12	53	100%

Fuente. Entregables equipo Fiducias.

1.7.1 Distribución por tipo de Negocio

El modelo operativo de la entidad se apoya en la estructuración de patrimonios autónomos complejos (77%), mientras que la gestión orientada a la administración de recursos específicos y pagos, es decir los Encargos Fiduciarios en el 23%

En el fideicomiso, los bienes se transfieren a la fiduciaria creando un patrimonio autónomo independiente. En el encargo fiduciario, la fiduciaria administra los bienes bajo instrucciones, pero la propiedad legal sigue siendo del aportante.

1.7.2 Concentración por Sociedad Fiduciaria

Fiduciaria Alianza y **Fiduciaria Central** son los aliados estratégicos principales. En términos de auditoría, esto sugiere que el control de cumplimiento debe enfocarse con mayor rigor en los procesos de reporte y conciliación de estas dos entidades.

1.7.3 Análisis de Gestión y Aspectos Relevantes

Del seguimiento detallado en el informe de supervisión (febrero del 2026), se extra el siguiente punto a considerar por la Entidad:

- **Dinámica Contractual Activa:** Se evidencia una gestión administrativa constante durante el mes de febrero, resaltando la firma de Otrosíes de Obra e Interventoría en proyectos clave como La Colinita y Atardecer de San Antonio. Esto demuestra que el control contractual está operando para ajustar los tiempos y recursos a la realidad de los proyectos.

1.7.4 Gestión de Proyectos Críticos:

Proyecto La Corcovada: Se identifica una alerta importante. La fase preoperativa está cerrada y la comisión fiduciaria suspendida debido a la falta de permiso de aprovechamiento forestal por parte del Área Metropolitana.

Esta situación genera la existencia de riesgo administrativo que afecta la eficiencia en el uso de los recursos fiduciarios, y en la operatividad y cumplimiento en el cronograma del proyecto, generando incumplimientos en plazos, y generando posibles incrementos en los costos de operatividad e insumos.

El informe reporta que durante el periodo de febrero no se presentaron requerimientos de entes de control ni hallazgos de auditorías externas, lo que refleja, en principio, una gestión alineada con la normatividad vigente.





La evaluación realizada al corte de febrero de 2026 permite concluir que la entidad mantiene un control supervisado del área de fiducias sobre los 53 negocios fiduciarios vigentes. La gestión se ajusta a los principios de transparencia, destacando una alta actividad en la formalización de adiciones y prórrogas necesarias para la continuidad de los proyectos de vivienda. No obstante, se debe poner especial atención al proyecto La Corcovada, donde factores externos (permisos ambientales) están afectando la operatividad del contrato fiduciario.

1.7.5 Cumplimiento de hitos y la gestión de riesgos contractuales observados en el informe de supervisión a febrero de 2026

Seguimiento Técnico y Contractual por Proyectos: En el marco del objetivo de evaluar la gestión y cumplimiento contractual, se realizó un muestreo de los proyectos con mayor actividad y relevancia presupuestal, encontrando los siguientes estados:

A. Proyectos con Ejecución Activa y Trámite de Otrosíes. Se observa una gestión dinámica en la formalización de ajustes contractuales para garantizar la continuidad de las obras:

- La Colinita: Se evidencia el control sobre la ejecución mediante la firma del Otrosí # 4 al contrato de obra (Fiduciaria Alianza). El seguimiento asegura que las prórrogas o adiciones están debidamente soportadas en el cronograma de inversión del patrimonio autónomo.
- Atardecer de San Antonio: Se destaca la gestión de la interventoría y la obra a través de los Otrosíes # 5 y # 4 respectivamente (Fiduciaria Central), firmados en febrero de 2025. La supervisión valida que estos ajustes permitan el cumplimiento de las obligaciones pactadas originalmente.
- Colinas de Occidente: Se ratifica la vigencia del esquema fiduciario con Fiduciaria Central, manteniendo la estructura necesaria para la administración de recursos de vivienda nueva.

B. Análisis de Proyectos con Alertas de Gestión (Riesgo de Eficiencia).

- La Corcovada: Este proyecto presenta una situación crítica frente a la suspensión administrativa. A pesar de contar con el Otrosí # 4 de obra y el Otrosí # 6 de interventoría, la comisión fiduciaria se encuentra suspendida.

Causa: Falta de permiso de aprovechamiento forestal.

Impacto: Fase preoperativa cerrada sin avance en condiciones de giro de recursos.

Existe un riesgo en el principio de eficiencia y adecuada utilización de los recursos, dado que el esquema fiduciario no puede cumplir su fin principal (la construcción) por causas externas no resueltas.

C. Proyectos de Estructuración Inmobiliaria

- Ciudad del Este: Se mantiene bajo el esquema de Fiducia Inmobiliaria, Administración y Pagos. Se verificó que la fiduciaria actúa correctamente como vocera del patrimonio, gestionando tanto los recursos financieros como la titularidad del lote, protegiendo así los aportes de los futuros beneficiarios.

En la siguiente tabla se plasma la generalidad del Seguimiento Técnico y Contractual por Proyectos:





Tabla No.4. Proyectos Inmobiliarios

Proyecto	Fiduciaria	Estado Contractual	Observación Clave
La Colinita	Alianza	Activo	Ajustes de obra vigentes.
Atardecer de S.A.	Central	Activo	Refuerzo en supervisión e interventoría.
La Corcovada	Central	Suspendido	Crítico por trámites ambientales externos.
Ciudad del Este	Alianza	Operativo	Modelo integral de administración de lote y recursos.

Fuente. Entregables equipo Fiducias.

Este análisis permite concluir que, si bien la mayoría de los proyectos avanzan mediante ajustes contractuales oportunos, existen situaciones administrativas externas (como en La Corcovada) que requieren una gestión interinstitucional para evitar costos financieros innecesarios en las comisiones fiduciarias.

2. Características de la muestra

Luego de una revisión de la base de datos suministrado por la subdirección administrativa y financiera, el área de fiducias; los negocios seleccionados como muestras de revisión del ejercicio de auditoría corresponden a Colinas de Occidente (programa de vivienda nueva) y SOCYA (programa de mejoramiento de vivienda), en la siguiente tabla se anuncian las principales características de cada una así:

Tabla No.5 Revisión de la muestra

Característica	Colinas de Occidente	SOCYA
Tipo de Negocio	Fiducia Inmobiliaria (Complejo)	Encargo Fiduciario (Ágil)
Activo Principal	Lote + Recursos Dinero	Recursos Dinero (Administración)
Riesgo Crítico	Trámites externos (Licencias)	Verificación de ejecución social
Fiduciaria	Central	Alianza
Complejidad de Cierre	Alta (Requiere escrituración)	Media (Cruce de cuentas de obra)

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

A continuación, se plasma el desarrollo realizado por el equipo auditor a la muestra seleccionada.

2.1 Vivienda nueva – Colinas de Occidente

2.1.1 Información General

Este proyecto se encuentra en etapa de estructuración del proyecto, liderado por la subdirección de planeación. Y basados en la información compartida y consultada se observa:

- Contrato fiduciario: contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario - fideicomiso colinas de occidente, suscrito 25/07/2025
- Supervisor asignado: Profesional Universitaria, Lady Natalia Mejía Bedoya, componente técnico
- Apoyo supervisión: Contratista Santiago Alvarez Roldán - componente técnico, Contratista Zarid Gómez Andrade - componente Financiero, este último firma el informe, pero no está en la ficha.

Basado en los informes de supervisión e interventoría F-GJ-178 suministrados por la Subdirección de Planeación, con fechas de reporte 30 de enero de 2026 y 15 de abril de 2026, se evidencian registros de seguimiento técnico, administrativo y jurídico al contrato. En dichos informes se describen las actividades





desarrolladas para cada obligación contractual y su respectivo porcentaje de cumplimiento durante el período evaluado. No obstante, no se identifica un porcentaje consolidado de avance del período ni un porcentaje acumulado del proyecto que permita visualizar de manera integral el estado de ejecución frente a los objetivos planteados.

Asimismo, en el campo de observaciones se registran las diferentes gestiones realizadas y los informes de los comités fiduciarios ejecutados entre el 8 de septiembre de 2025 y el 14 de enero de 2026. En el segundo informe se presenta una descripción general de las condiciones y situaciones identificadas al corte, el historial de las gestiones adelantadas y las actividades desarrolladas durante los meses de febrero y marzo de 2026.

Es importante señalar que, de acuerdo con el formato institucional F-GJ-178, no se establece como requisito la firma o visto bueno del Subdirector del área. Adicionalmente, la responsabilidad del seguimiento y control recae en el supervisor designado. Para el caso analizado, se evidenció que la supervisión fue reasignada a la Subdirectora de Planeación, quien asumió formalmente dicha función. No obstante, dada la relevancia estratégica y el impacto misional del proyecto para la Entidad, se considera pertinente fortalecer los mecanismos de seguimiento y monitoreo que permitan contar con una visión consolidada del avance físico, financiero y de cumplimiento de los objetivos propuestos, facilitando la toma oportuna de decisiones y la gestión de riesgos asociados al proyecto.

De igual forma, se observó que durante la ejecución contractual fue necesario realizar una adición de recursos, una suspensión, dos ampliaciones del plazo y dos otrosíes modificatorios. Estas situaciones evidencian oportunidades de mejora en los procesos de planeación y estructuración del proyecto, particularmente en la identificación, valoración y tratamiento de riesgos durante las etapas previas a la contratación, con el fin de fortalecer la eficacia, eficiencia y oportunidad en el cumplimiento de los resultados esperados.

2.1.2. Rigurosidad en el Control vs. Agilidad Financiera

Se observa una gestión de supervisión técnica y preventiva. El hecho de que la ejecución financiera no coincida exactamente con el avance físico no debe leerse como una falla, sino como una aplicación estricta de los requisitos habilitantes.

La gestión prioriza la seguridad jurídica sobre la velocidad del gasto. Esto garantiza que el patrimonio autónomo solo desembolse recursos cuando el contratista cumple con la totalidad de los soportes, blindando al Instituto ante posibles pagos indebidos.

2.1.3. Evaluación de Falencias y Riesgos Detectados

A partir del análisis del informe de supervisión que nos fue compartido por el supervisor, se identifican las siguientes situaciones que afectan la ejecución óptima del contrato:

- **Dependencia de Trámites Externos:** Al igual que en otros proyectos de la entidad, se observa una alta sensibilidad a los tiempos de respuesta de terceros (curadurías, empresas de servicios públicos EPM y entes territoriales), lo que condiciona la entrega de los giros fiduciarios.
- **Desfase en el Cronograma de Pagos:** Se observa que la ejecución financiera a través de la fiduciaria no siempre coincide con el avance físico esperado, debido a la rigurosidad de los requisitos habilitantes para el desembolso a contratistas derivados.





Esto es bueno para la Entidad, porque demuestra que los mecanismos de control están funcionando.

Protección de recursos: Que la fiduciaria no entregue los recursos hasta que se cumplan los "requisitos habilitantes" significa que el Instituto no está pagando por obras no ejecutadas o soportes incompletos.

Cumplimiento normativo: Asegura que cada recurso desembolsado tiene el respaldo documental exigido por la ley y el contrato fiduciario, lo que evita futuros hallazgos de entes de control (Contraloría o Personería) por pagos indebidos.

- Complejidad en la Titularidad: Al ser una fiducia inmobiliaria, la gestión de transferencia de áreas y la consolidación del patrimonio autónomo requieren un seguimiento jurídico exhaustivo para evitar contingencias legales sobre el lote del proyecto.

2.1.4. Acciones Implementadas y Logros (Gestión del Control)

El informe de supervisión respalda las siguientes acciones para mitigar las falencias mencionadas:

- Fortalecimiento del Soporte Documental: Se ha implementado el uso del formato F-GJ-178 (Versión 06), el cual permite una trazabilidad mucho más profunda que las versiones anteriores, asegurando que cada pago instruido a la fiduciaria cuente con el respaldo técnico y la firma de los contratistas de apoyo a la supervisión o coordinador del proyecto.
- Mesas de Seguimiento Interdisciplinario: Se evidencia la realización de reuniones periódicas entre el equipo técnico, jurídico y financiero para validar la integridad de la información antes de ser cargada en la plataforma SECOP II, cumpliendo con el principio de publicidad.
- Validación de Garantías: La supervisión ha verificado que los contratos derivados (obra e interventoría) bajo el esquema fiduciario mantengan las pólizas vigentes (No Póliza: M-100273667) y ajustadas a los riesgos actuales del proyecto, protegiendo el patrimonio autónomo.
- Depuración de Requisitos de Giro: Se han estandarizado los documentos exigidos a la fiduciaria para agilizar los desembolsos, asegurando que el flujo de caja del proyecto no se vea afectado por procesos administrativos internos.

2.1.5. Respaldo Técnico de la Supervisión

El informe cuenta con la validación de profesionales de apoyo y supervisores, lo que garantiza la veracidad de los datos reportados.

Se cumple con la **Nota 4** del formato, referente al cargue obligatorio de los informes en SECOP II, permitiendo el control social y de entes externos sobre los recursos del fideicomiso.

La siguiente tabla concluye lo evidenciado con el informe de supervisión:

Tabla No. 6. Informe de Supervisión.

Componente	Detalle del Respaldo (Evidencia)
Falencia	Retrasos potenciales por trámites administrativos y ambientales externos.
Acción Mejora	Estandarización de requisitos de giro y mesas técnicas de seguimiento.





Estado del Control	Efectivo con Observaciones: El control supervisado funciona, pero la agilidad depende de la gestión interinstitucional.
Impacto en Auditoría	Bajo riesgo de pérdida de recursos; riesgo moderado de retraso en cronograma físico.

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

2.1.6. Estado de Avance (Hitos Contractuales)

El proyecto se encuentra en una etapa de consolidación operativa y administrativa. A diferencia de otros proyectos que presentan poco avance físico, Colinas de Occidente muestra los siguientes avances:

- **Gestión Documental y de Pagos:** Se ha logrado una regularización en el flujo de información hacia la fiduciaria (Fiduciaria Central), asegurando que los pagos a contratistas de apoyo y proveedores cuenten con el aval técnico previo.
- **Actualización de Instrumentos de Control:** La implementación del formato F-GJ-178 Versión 06 (febrero de 2026) ha permitido un seguimiento más riguroso de los hitos financieros en comparación con periodos anteriores.
- **Cumplimiento de Publicidad:** Se verifica el cargue sistemático de los informes de supervisión en la plataforma SECOP II, lo que garantiza que el avance reportado sea de conocimiento público y cumpla con los principios de transparencia.

2.1.7. Análisis de Suspensiones y Dificultades

Según la información dada por la subdirección de planeación que el Contrato de Fiducia de Administración y Pagos Inmobiliario – Fideicomiso Colinas de Occidente Etapa I se encuentra suspendido durante la Subfase Preoperativa de Estructuración. De acuerdo con la información suministrada, la suspensión obedece a la revisión y definición técnica y financiera del componente de urbanismo del proyecto, específicamente a la validación del valor final de los recursos requeridos para su ejecución y la determinación de los aportes que corresponden a cada una de las partes vinculadas al fideicomiso.

Esta situación no deriva de incumplimientos contractuales ni de deficiencias en la planeación del proyecto, sino del análisis conjunto que deben adelantar las partes para sustentar adecuadamente el valor de las inversiones y garantizar el uso eficiente de los recursos públicos antes de avanzar a la Subfase Preoperativa de Cumplimiento de Condiciones de Giro.

Como consecuencia de lo anterior, a la fecha no se ha iniciado la fase operativa del proyecto, no se han efectuado desembolsos a favor del desarrollador y tampoco ha iniciado la ejecución del contrato de interventoría asociado.

2.1.8. Acciones de Mitigación Implementadas

Para evitar que las suspensiones afecten la viabilidad del proyecto, la supervisión ha ejecutado, Mesas técnicas, que han requerido de reuniones interdisciplinarias con los contratistas de obra e interventoría para agilizar la entrega de soportes y evitar que los trámites ante la fiduciaria se conviertan en un obstáculo.





Validación de Vigencia de Garantías: Durante los periodos de menor actividad física, se ha priorizado que las pólizas de cumplimiento se mantengan vigentes y amparen los recursos ya transferidos al fideicomiso.

Tabla No. 6. Informe de Supervisión.

Variable	Estado en Colinas de Occidente
Avance Físico	En ejecución según cronograma ajustado (Otro síes recientes).
Avance Financiero	Controlado; pagos realizados contra verificación técnica rigurosa.
Suspensiones	No presenta suspensión total, pero sí ralentización por trámites externos.
Riesgo Detectado	Dependencia crítica de terceros para la activación de giros masivos.

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

2.2. ANÁLISIS FINANCIERO FIDEICOMISO COLINAS DE OCCIDENTE – SIFI 126145:

El análisis se desarrolló bajo los siguientes procedimientos:

- Revisión y análisis de la documentación suministrada por los auditados (Estados financieros, relaciones de ingresos y egresos, conciliaciones bancarias, informes de supervisión y mapa de riesgos).
- Extracción y análisis de datos de las matrices de ejecución presupuestal de cada mes del período auditado.
- Verificación de la consistencia entre los saldos reportados por diferentes fuentes (tesorería ISVIMED, fiduciaria y supervisores).
- Aplicación de pruebas de conciliación de cifras sobre saldos iniciales, rendimientos, adiciones y saldos finales mes a mes.
- Análisis de riesgos con base en la matriz suministrada por la entidad.

2.2.1 Subcuentas del Fideicomiso:

El Fideicomiso Colinas de Occidente (SIFI 126145) está compuesto por cuatro (4) subcuentas administradas por Fiduciaria Central S.A., cuya apertura se produjo de manera escalonada durante el segundo semestre de 2025:

Tabla No. 7. Subcuentas del Fideicomiso

# Subcuenta	Nombre	Apertura	Saldo Dic. 2025
1003051281-7	Estructuración Colinas de Occidente	Sep. 2025	\$ 221.665.045
1003051282-4	Subsidios Colinas de Occidente	Sep. 2025	\$ 3.725.338.095
1003051283-1	Constitución de Patrimonio	Sep. 2025	\$ 1.212.020
1003052106-2	Interventoría Colinas de Occidente	Dic. 2025	\$ 1.220.664.376
TOTAL, FIDEICOMISO			\$ 5.168.879.536

Fuente: Entregables equipo Fiducias.





- **Subcuenta 1003051281-7 (Estructuración)**

Esta subcuenta fue apertura en septiembre de 2025. Durante el período auditado no registró adiciones ni retiros; los movimientos corresponden exclusivamente a rendimientos financieros acumulados:

Tabla No. 8. Subcuenta Estructuración

Mes	Saldo Inicial (COP)	Rendimientos (COP)	Saldo Final (COP)
Septiembre 2025*	\$ 217.179.806	\$ 1.952.121	\$ 219.131.927
Octubre 2025	\$ 219.131.927	\$ 1.430.451	\$ 220.562.378
Noviembre 2025	\$ 220.562.378	\$ 355.308	\$ 220.917.685
Diciembre 2025	\$ 220.917.685	\$ 747.360	\$ 221.665.045
Total, rendimientos		\$ 4.485.240	

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

* Fecha de apertura: septiembre de 2025. El saldo inicial refleja el aporte original del fideicomitente.

- **Subcuenta 1003051282-4 (Subsidios)**

Esta subcuenta presenta el mayor volumen de recursos del fideicomiso. Se apertura en septiembre de 2025 con un aporte inicial de \$3.644.655.750 y no registró retiros durante el período:

Tabla No. 9. Subcuenta Subsidios

Mes	Saldo Inicial (COP)	Rendimientos (COP)	Saldo Final (COP)
Septiembre 2025*	\$ 3.644.655.750	\$ 33.552.078	\$ 3.678.207.828
Octubre 2025	\$ 3.678.207.828	\$ 25.555.831	\$ 3.703.763.659
Noviembre 2025	\$ 3.703.763.659	\$ 7.465.067	\$ 3.711.228.726
Diciembre 2025	\$ 3.711.228.726	\$ 14.109.369	\$ 3.725.338.095
Total, rendimientos		\$ 80.682.344	

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

- **Subcuenta 1003051283-1 (Constitución de Patrimonio)**

Subcuenta apertura en septiembre de 2025. Presenta el menor volumen de recursos y no registró movimientos distintos a rendimientos financieros:

Tabla No. 10. Subcuenta Constitución de Patrimonio

Mes	Saldo Inicial (COP)	Rendimientos (COP)	Saldo Final (COP)
Septiembre 2025*	\$ 1.190.000	\$ 8.169	\$ 1.198.169
Octubre 2025	\$ 1.198.169	\$ 7.821	\$ 1.205.990
Noviembre 2025	\$ 1.205.990	\$ 1.943	\$ 1.207.934
Diciembre 2025	\$ 1.207.934	\$ 4.086	\$ 1.212.020
Total, rendimientos		\$ 22.019	

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

- **Subcuenta 1003052106-2 (Interventoría)**





Esta subcuenta fue aperturada en diciembre de 2025, con un aporte inicial de \$1.217.465.530 proveniente de recursos del fideicomiso asignados a la interventoría del proyecto:

Tabla No. 11. Subcuenta interventoría

Mes	Adición (COP)	Rendimientos (COP)	Saldo Final (COP)
Diciembre 2025*	\$ 1.217.465.530	\$ 3.198.846	\$ 1.220.664.376

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

* Fecha de apertura: diciembre de 2025.

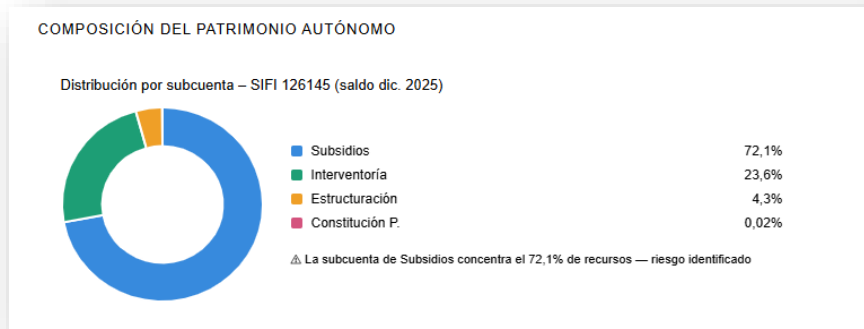
- Consolidado del Patrimonio Autónomo – Cierre al 31-12-2025**

Tabla No. 12. Consolidado del Patrimonio Autónomo

Subcuenta (SIFI 126145) / Proyecto	Total Saldo Septiembre 2025	Total Saldo Octubre 2025	Total Saldo Noviembre 2025	Total Saldo Diciembre 2025
1003051281-7 (Estructuración)	\$ 219.131.927	\$ 220.562.378	\$ 220.917.685	\$ 221.665.045
1003051282-4 (Subsidios)	\$ 3.678.207.828	\$ 3.703.763.659	\$ 3.711.228.726	\$ 3.725.338.095
1003051283-1 (Constitución)	\$ 1.198.169	\$ 1.205.991	\$ 1.207.934	\$ 1.212.020
1003052106-2 (Interventoría)	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.220.664.376
TOTAL, PATRIMONIO AUTÓNOMO	\$ 3.898.537.924	\$ 3.925.532.028	\$ 3.933.354.345	\$ 5.168.879.536

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

Imagen No. 2. Composición del Patrimonio Autónomo



Fuente. Papel de trabajo JOCI

2.2.2 Análisis de Rendimientos Financieros:

El proyecto Colinas de Occidente únicamente ha presentado adiciones de capital y rendimientos financieros durante el período auditado, tal como fue confirmado por los auditados. Los rendimientos generados en las subcuentas de Fiduciaria Central S.A. durante el período septiembre-diciembre 2025 suman \$88.388.449, distribuidos así:

Tabla No. 13. Rendimientos Financieros septiembre-diciembre 2025

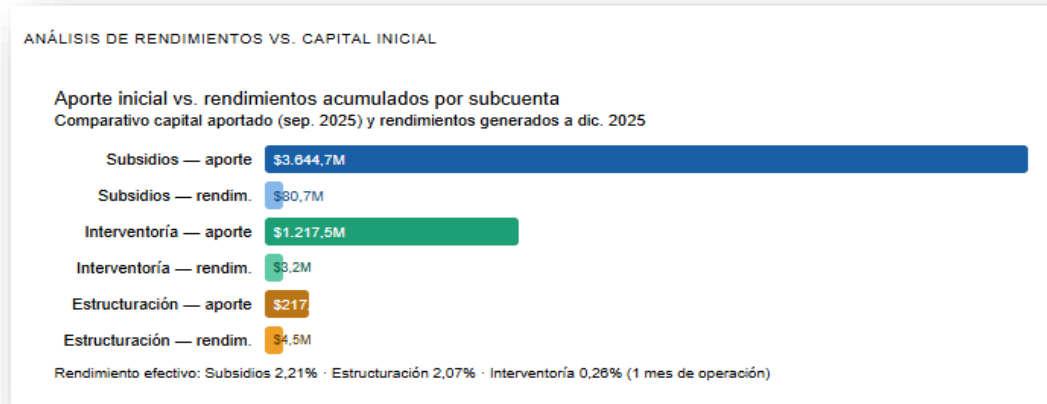




Subcuenta	Septiembre 2025	Octubre-Noviembre 2025	Diciembre 2025	Total, Rendimientos 2025
1281-7 Estructuración	\$ 1.952.121	\$ 1.785.759	\$ 747.360	\$ 4.485.240
1282-4 Subsidios	\$ 33.552.078	\$ 33.020.898	\$ 14.109.369	\$ 80.682.344
1283-1 Constitución Patrimonio	\$ 8.169	\$ 9.764	\$ 4.086	\$ 22.019
2106-2 Interventoría	N/A	N/A	\$ 3.198.846	\$ 3.198.846
TOTAL	\$ 35.512.368	\$ 34.816.421	\$ 18.059.661	\$ 88.388.449

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

Imagen No. 3. Análisis de Rendimientos Vs. Capital Inicial



Fuente. Papel de trabajo JOCI

2.2.3 Informe Financiero: Conciliación de Cifras (Tesorería Vs. Fiduciaria Vs. Supervisión):

Con el fin de asegurar que las cifras reportadas por las tres fuentes identificadas (Tesorería ISVIMED mediante las matrices de ejecución presupuestal; Fiduciaria Central S.A. mediante extractos y relaciones de ingresos/egresos, e Informes de Supervisión), con corte al 31 de diciembre de 2025 se procedió a verificar la concordancia de las cifras reportadas. A continuación, el detalle:

Tabla No. 14. Conciliación de Cifras

Subcuenta (SIF 126145) / Proyecto	Saldo Tesorería ISVIMED (Contabilidad) (31-12-2025)	Saldo Extracto y Matriz Fiduciaria Central (31-12-2025)	Saldo Informe Supervisión (31-12-2025)	Diferencia (Partida Conciliatoria)	Diferencia
1003051281-7 (Estructuración)	\$ 221.665.045,40	\$ 221.665.045,40	\$ 221.665.045,40	0	\$ 0
1003051282-4 (Subsidios)	\$ 3.725.338.094,60	\$ 3.725.338.094,60	\$ 3.725.338.094,60	0	\$ 0
1003051283-1 (Constitución)	\$ 1.212.019,99	\$ 1.212.019,99	\$ 1.212.019,99	0	\$ 0
1003052106-2 (Interventoría)	\$ 1.220.664.376,30	\$ 1.220.664.376,30	\$ 1.220.664.376,30	0	\$ 0
TOTAL, PATRIMONIO AUTÓNOMO	\$ 5.168.879.536,29	\$ 5.168.879.536,29	\$ 5.168.879.536,29	0	\$ 0

Fuente: Entregables equipo Fiducias.





• **Resultado: Cifras Concordantes**

Las pruebas de conciliación de cifras sobre las cuatro subcuentas del Fideicomiso Colinas de Occidente (SIFI 126145) arrojaron resultados **concordantes**. Las cifras reportadas en las matrices de Tesorería del ISVIMED coinciden con las relaciones de ingresos y egresos suministradas por Fiduciaria Central S.A. No se identificaron diferencias aritméticas en los saldos mes a mes del período septiembre-diciembre 2025.

2.2.4 Resultados de las pruebas de auditoría financiera - Fideicomiso Colinas de Occidente (Código SIFI 126145), administrado por Fiduciaria Central S.A.

El análisis abarca la operación del patrimonio autónomo durante el período 2025 (desde la apertura de las cuentas en septiembre y diciembre), incluyendo ingresos, inversiones, conciliaciones y transacciones. Se evaluaron los estados financieros (Rendición de Cuentas), informes de gestión, reportes de supervisión y soportes contables/administrativos (extractos, actas de comité y certificaciones bancarias).

A través de la auditoría se pudo observar que el estado e identificación de los bienes que conforman el negocio fiduciario al 31 de diciembre de 2025, presentaron las siguientes características:

- El Fideicomiso se encuentra en estado activo.
- El Fideicomiso no tiene activos muebles, Inmuebles u otros activos.
- Durante el año 2025 no se generaron otras vinculaciones al contrato de fiducia mercantil.
- Durante la vigencia 2025 no se presentaron cesiones para el contrato Fiduciario.
- Durante el período auditado, solo se presentaron adiciones de capital y rendimientos financieros.
- Durante el período auditado, no se realizaron pagos, no se presentaron retenciones y no se generaron gastos financieros.

Tabla 15. EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

Obligación fiduciaria	Cumplimiento	Observación
Apertura y administración de subcuentas conforme al contrato	CUMPLE ✓	Las cuatro subcuentas fueron aperturadas en los plazos señalados (sep. y dic. 2025).
Generación y reporte de rendimientos financieros	CUMPLE ✓	Se generaron rendimientos en todas las subcuentas activas; los valores son consistentes con las tasas de mercado.
Suministro de extractos y conciliaciones bancarias	CUMPLE ✓	Las conciliaciones se remiten desde el mes de apertura de cada subcuenta (septiembre-diciembre 2025).
Rendición de cuentas anual	CUMPLE ✓	Se entregó rendición de cuentas consolidada para el fideicomiso e individualizada por subcuenta del proyecto Colinas de Occidente.
Ejecución de pagos e instrucciones del fideicomitente	NO APLICA	No se impartieron instrucciones de pago durante el período auditado. El proyecto está en fase inicial.
Conservación de documentos y soportes contables	CUMPLE ✓	Los documentos aportados muestran trazabilidad suficiente para el período de operación de las subcuentas.

Fuente. Papel de trabajo JOCI

2.3. Mejoramiento de vivienda – Socya





Con fundamento en el informe de supervisión del mes de diciembre 2025, presentamos el análisis aplicado al contrato fiduciario SOCYA, basado en la información contenida en el informe de supervisión con corte a diciembre de 2025.

2.3.1 Información General

- Subdirección responsable: Dotación
- Fiduciaria Responsable: Alianza Fiduciaria.
- Análisis del Esquema Fiduciario: Fundación SOCYA
- Naturaleza: Se identifica como un Encargo Fiduciario gestionado a través de Fiduciaria Alianza.
- Objeto: Administración y pagos de recursos destinados a la ejecución de proyectos de mejoramiento de vivienda y gestión social coordinada por la Fundación Socya.
- Selección de contratistas para ejecutar actividades y acciones de mejoramiento de vivienda en el Distrito de Medellín, bajo un esquema de cofinanciación con FONVIVIENDA, con un alcance proyectado de hasta 1,000 mejoramientos.
- SOCYA actúa como operador dentro de la Invitación Privada No. 005 de 2024. Suscrito 10/1/2025
- Fecha inicio 17/03/2025
- Fecha fin 17/07/2025
- Tipo de mejoramiento: mejoramientos de vivienda de tipo saludable
- Cantidad de mejoras: 250 hogares
- Valor contractual: TRES MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$ 3.900.000.000) IVA INCLUIDO
- Valor final pagado: \$3.726.450.000
- Cantidad final de mejoramiento realizados: 245 recibidos

Se identifica una nota en el informe de supervisión que explica la situación del menor número de mejoramiento: *Nota: El total se refiere a los habilitados por el ministerio hasta tener el tope de las 250 viviendas, y en la cuenta total no se tienen en cuenta aquellos que están en diagnóstico. Enviados 257 diagnósticos, incluyendo los de reemplazos por las 7 renunciadas. Alcance final de ejecución 245 mv. No se ejecutaron 5: ya que se reciben 3 resoluciones de beneficiarios por parte del MVCT el 21 de noviembre que no se alcanzaron a ejecutar por el operador Socya antes de terminar contrato, y 2 pendientes por asignaciones de subsidio por parte del MVCT, de los dos últimos diagnósticos enviados.*

- Estado Operativo: A diferencia de proyectos inmobiliarios, este esquema funciona como una cuenta de administración de recursos líquidos para la ejecución de contratos derivados de intervención social y física.
- Fecha de Inicio: Las actividades con este operador iniciaron formalmente el 17 de marzo de 2025.
- Hitos de Terminación: La fecha de terminación inicial se estableció para el 17 de julio de 2025.
- Modificaciones (Otrosíes): Se han tramitado dos modificaciones principales para ajustar los plazos:
 - ✓ Otrosí #1: Amplió la vigencia hasta el 30 de septiembre de 2025.
 - ✓ Otrosí #2: Amplió el plazo final hasta el 8 de noviembre de 2025.
 - ✓ Supervisor: Carolina Correa León - profesional especializado, Apoyos supervisión: contratistas Diana María Monsalve Garces – técnico, Yeison Andres Duque – financiero, Esteban García Gaviria – jurídico. **Estos dos últimos no firman el informe.**

2.3.2. Estatus Actual: Proceso de Liquidación





A diferencia de otros proyectos que aún se encuentran en fase de prórroga (como Coseico, que tiene vigencia hasta febrero de 2026), el contrato derivado con SOCYA se encuentra explícitamente en proceso de liquidación al cierre de diciembre de 2025.

El hecho de estar en proceso de liquidación indica que la ejecución física de los mejoramientos asignados a SOCYA bajo la Invitación 005 ya concluyó. Al ser un proyecto cofinanciado con FONVIVIENDA, la liquidación contractual depende de la consolidación de las habilitaciones de las familias y el recibo a satisfacción de las obras. Este contrato entra en el grupo de negocios que deben ser monitoreados para evitar que, una vez liquidado el contrato derivado, el encargo fiduciario permanezca abierto con saldos sin ejecutar.

El encargo fiduciario SOCYA presenta un desempeño administrativo alineado con los objetivos de ejecución social de la entidad. A diferencia de las fiducias inmobiliarias, su principal fortaleza es la fluidez de los recursos. Se recomienda mantener la rigurosidad en la verificación de los soportes técnicos de mejoramiento de vivienda para asegurar que el pago final corresponda efectivamente a la obra terminada y recibida a satisfacción.

2.4. ANÁLISIS FINANCIERO "CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA" DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -OPERADOR SOCYA (SUBCUENTA 58010001299-4):

La auditoría cubrió el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, incluyendo:

- Revisión del archivo de pagos a SOCYA durante 2025 (14 transacciones por un total de \$4.169.450.010 COP (valor que incluye los anticipos), el valor ejecutado es de: \$3.822.000.010).
- Análisis de los estados de cuenta mensuales de la subcuenta 58010001299-4 (matrices fiduciarias enero–diciembre 2025).
- Verificación de las conciliaciones bancarias mensuales (12 meses) de la subcuenta 1299.
- Revisión de los informes de supervisión al negocio fiduciario (F-GF-49, 12 informes mensuales).
- Análisis de la Rendición de Cuentas anual del Patrimonio Autónomo (Alianza Fiduciaria, diciembre 2025).
- Revisión del mapa de riesgos del contrato (MATRIZ_RIESGOS_GF_SEG_1T2026).
- Revisión del Acta de Recibo de la Invitación No. 005 de 2024 – SOCYA.

2.4.1. Comportamiento de la Subcuenta 58010001299-4 durante la vigencia 2025:

A continuación, se presenta el estado mensual de la vigencia 2025, "Convenio 006 de 2024 FONVIVIENDA" de Alianza Fiduciaria S.A. (subcuenta 58010001299-4), que corresponde al único fondo utilizado para los pagos al operador SOCYA durante el período auditado, se analizaron los Informes de Supervisión, Solicitudes de Pago, Facturas, Cuentas de Cobro, Libros Auxiliares Contables de la fiduciaria y Conciliaciones Bancarias entre otros.

Tabla No. 16. Subcuenta 58010001299-4 Vigencia 2025





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

MES	SALDO INICIAL	ADICIONES ISVIMED	RENDIMIENTOS	GMF Y OTROS COSTOS	RETIROS/EGRESOS	SALDO FINAL
enero 2025	\$ 7.847.524.184	\$ 0	\$ 49.047.399		\$ 0	\$ 7.896.571.584
febrero 2025	\$ 7.896.571.584	\$ 0	\$ 47.413.795		\$ 0	\$ 7.943.985.379
marzo 2025	\$ 7.943.985.379	\$ 0	\$ 52.296.582		\$ 0	\$ 7.996.281.961
abril 2025	\$ 7.996.281.961	\$ 0	\$ 47.475.038	\$ 5.733.000	\$ 1.433.250.000	\$ 6.604.773.999
mayo 2025	\$ 6.604.773.999	\$ 0	\$ 44.010.485	\$ 794.625	\$ 198.656.250	\$ 6.449.333.609
junio 2025	\$ 6.449.333.609	\$ 0	\$ 32.870.070	\$ 1.370.304	\$ 631.419.750	\$ 5.849.413.625
julio 2025	\$ 5.849.413.625	\$ 871.416.000	\$ 38.452.401	\$ 2.924.204	\$ 879.808.876	\$ 5.876.548.946
agosto 2025	\$ 5.876.548.946	\$ 1.434.888.000	\$ 29.263.725	\$ 7.457.021	\$ 1.864.255.268	\$ 5.468.988.382
septiembre 2025	\$ 5.468.988.382	\$ 0	\$ 23.783.959	\$ 12.921.987	\$ 3.230.496.667	\$ 2.249.353.687
octubre 2025	\$ 2.249.353.687	\$ 1.457.820.000	\$ 16.034.158	\$ 10.339.945	\$ 2.584.986.156	\$ 1.127.881.745
noviembre 2025	\$ 1.127.881.745	\$ 1.891.968.000	\$ 5.695.610	\$ 4.811.752	\$ 1.466.317.896	\$ 1.554.415.707
diciembre 2025	\$ 1.554.415.707	\$ 1.773.876.000	\$ 4.533.712	\$ 10.638.079	\$ 2.675.553.826	\$ 646.633.514
TOTAL, ACUMULADO	\$ 7.847.524.184	\$ 7.429.968.000	\$ 390.876.934	\$ 56.990.917	\$ 14.964.744.689	\$ 646.633.514

Fuente. Papel de trabajo JOCI

La subcuenta inició el año 2025 con un saldo de \$7.847.524.184, recibió adiciones en el segundo semestre de FONVIVIENDA por un total acumulado de \$7.429.968.000, generó rendimientos por \$390.876.934, tuvo GMF y otros costos por valor de: \$56.990.917 y registró retiros totales de \$14.964.744.689, cerrando diciembre 2025 con un saldo de \$646.633.514.

- **Saldo Inicial 2025: \$7.847.524.184**

Tabla No. 17. Saldo Inicial 2025

Encargo o Fideicomiso	Sociedad Fiduciaria	#Subcuenta	Saldo Final Diciembre 2024	Saldo inicial 2025
Mejoramientos de Vivienda ISVIMED	Alianza Fiduciaria S.A	58010001299-4	\$ 7.847.524.184	\$ 7.847.524.184

Fuente: PT – JOCI

- **Adiciones ISVIMED 2025: \$7.429.968.000**

En la siguiente tabla se observa la identificación de las siete (7) adiciones realizadas por un total de \$7.429.968.000:

Tabla No. 18. Saldo Adiciones 2025

Contrato	Nombre	fecha	código	Movimiento	Valor
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	22/12/2025	1	APORTES	\$ 1.773.876.000,00
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	25/11/2025	1	APORTES	\$ 1.127.412.000,00
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	12/11/2025	270	INGRESO GENERICO RECLASIF APORTE GENERICO	\$ 764.556.000,00
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	2/10/2025	1	APORTES	\$ 1.457.820.000,00





58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	28/08/2025	1	APORTES	\$ 460.824.000,00
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	28/08/2025	1	APORTES	\$ 974.064.000,00
58010001299	CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	31/07/2025	1	APORTES	\$ 871.416.000,00
				TOTAL, ADICIONES	\$ 7.429.968.000,00

Fuente: PT – JOCI

- **Conciliación Saldo Subcuenta 58010001299-4 Vigencia 2025**

La imagen No. 4 soporta el registro de la conciliación de pagos realizado por el área de financiera.

Imagen No. 4. Saldo Final Extracto al 31-12-2025

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	CONCILIACION DE RECURSOS ADMINISTRADOS A TRAVES DE SOCIEDADES FIDUCIARIAS			CÓDIGO: F-GF-17
				VERSIÓN: 05
				FECHA: 12/06/2025
				PÁGINA: 1 de 1
INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN NIT 900.014.480-8				
CONCILIACION SALDOS FIDEICOMISOS/ ENCARGOS FIDUCIARIOS VS SALDOS CONTABLES				
ENTIDAD FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FECHA DE CORTE: 31/12/2025				
INFORMACION EXTRACTO FIDUCIARIA				
NOMBRE ENCARGO	COD. FIDUCIA SIFI	NUMERO	SALDO SEGÚN EXTRACTO AL 31/12/2025	
FIDEICOMISO CONVENIO 006 DE 2024 FONVIVIENDA	370396	1299-4	\$	646.633.514
SALDO FINAL SEGÚN EXTRACTO ENCARGO			\$	646.633.514

Fuente: Entregables equipo Fiducias.

2.4.2. Pagos al Operador SOCYA – Año 2025

Durante el período auditado se realizaron 7 facturas (pagos) por valor de: \$3.822.000.000 a la Fundación SOCYA mediante el mecanismo ACH (Automated Clearing House), todos confirmados como ejecutados, con sus respectivos documentos soporte (facturas, cuentas de cobro), radicados SIFI y órdenes de operación bancaria. La relación completa es la siguiente:

Tabla No. 19. Relación Pagos 2025





INFORME DE AUDITORÍA
JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

DOCUMENTO SOPORTE	RADICADO SIFI	No. EGRESO	VALOR (COP\$)	ORDEN OP.	ESTADO
Cta Cobro No. 001 - Anticipo	S2224	142548	\$ 198.656.250	OP_630210	OK
Cta Cobro No. 002 - Anticipo	S2824	142899	\$ 288.843.750	OP_644064	OK
Cta Cobro No. 003 - Avance de obra	S3367	143236	\$ 119.340.000	OP_657113	OK
Cta Cobro No. 004 - 51 mejoramientos	S3998	143599	\$ 179.010.000	OP_668650	OK
Factura FE3194 - 35 mejoramientos	S4619	144354	\$ 273.000.000	OP_682060/ 682457	OK
Cta Cobro No. 005	S4620	144355	\$ 91.260.000	OP_682062	OK
Factura FE3193	S4689	144359	\$ 546.000.010	OP_683406	OK
Cta Cobro No. 006	S5278	144771	\$ 242.190.000	OP_695651	OK
Factura FE-3212 - 35 mejoramientos	S5271	144772	\$ 273.000.000	OP_695648	OK
Factura FE-3229 - 74 mejoramientos	S5274	144773	\$ 577.200.000	OP_695646	OK
Factura FELP3245 - 74 mejoramientos	S5809	145180	\$ 577.200.000	OP_705834	OK
Cta Cobro No. 007	S5948	145250	\$ 228.150.000	OP_709283	OK
Factura FELP3273 - 101 mejoramientos	S6482	145718	\$ 787.800.000	OP_720307	OK
Factura FELP3274 - 101 mejoramientos	S6483	145719	\$ 787.800.000	OP_720305	OK
Total Anticipos 2025			\$ 847.500.000		
Total Avances de Obra 2025			\$ 859.950.000		
Total facturación 2025			\$ 3.822.000.000		
Valor Inicial del Contrato			\$ 3.900.000.000		
Valor Total por Ejecutar 2025			\$ 78.000.000		

Fuente: PT – JOCI

Todos los pagos fueron tramitados desde la Subdirección de Dotación (y a partir de septiembre también desde la Subdirección Jurídica), contaron con el documento de soporte correspondiente (factura electrónica o cuenta de cobro), fueron radicados en el sistema SIFI con número de egreso, y se ejecutaron mediante la plataforma de pagos en línea de Alianza Fiduciaria. Los pagos confirmados como OK representan el 100% de las 7 facturas (pagos).

2.4.3. Verificación de Conciliaciones Bancarias

Se verificó la existencia de conciliaciones bancarias para todos los meses del período auditado. Los archivos disponibles en la carpeta 4 del expediente cubren los 12 meses del año 2025 (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre). Se evidencia el cumplimiento de la obligación de conciliación bancaria mensual.

2.4.4. Evaluación de Obligaciones de la Fiduciaria

- **Procedimientos y controles establecidos en el contrato:** Con base en la documentación revisada, se evidencia que Alianza Fiduciaria S.A. siguió los procedimientos establecidos en el contrato para la ejecución de pagos: cada desembolso fue precedido de la radicación del documento soporte





(factura o cuenta de cobro) en el sistema SIFI, asignación de número de egreso, y ejecución mediante orden de operación bancaria ACH. Todas las 7 facturas fueron revisadas. No se evidenciaron pagos sin soporte o sin radicado.

- **Autorización de órdenes de pago por el supervisor:** Los registros del archivo de pagos SOCYA 2025 indican que los documentos fueron remitidos por funcionarios de la Subdirección de Dotación y Subdirección Jurídica, quienes actuaron como enlace entre ISVIMED y la fiduciaria. Las órdenes de pago correspondieron a instrucciones del supervisor del contrato. Se evidencia la autorización en todos los pagos revisados.
- **Inversiones conforme al perfil de riesgo:** Los recursos de la subcuenta 58010001299-4 generaron rendimientos por \$390.876.934 durante 2025, lo que representa una tasa de rendimiento implícita aproximada del 3.6% sobre el saldo promedio anual estimado, consistente con instrumentos de renta fija de corto plazo (CDTs o fondos de inversión colectiva de bajo riesgo). No se evidenciaron inversiones en instrumentos de riesgo inadecuado.
- **Informes de gestión dentro de los plazos estipulados:** La fiduciaria emitió los informes de supervisión al negocio fiduciario (F-GF-49) para los 12 meses del período auditado (enero a diciembre 2025). Este cumplimiento es verificable en la carpeta de evidencias (Folder 5 – INFORMES DE SUPERVICION A LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS).
- **Documentos soporte completos en pagos a proveedores:** El 100% de los 14 pagos revisados contó con el documento soporte correspondiente (factura o cuenta de cobro), radicado en SIFI y con orden de operación bancaria.

2.5. Informes de supervisión:

Se identificaron diversos informes de supervisión elaborados por las diferentes subdirecciones que participan en los negocios fiduciarios, bajo la responsabilidad de los supervisores asignados (profesionales y contratistas de apoyo); sin embargo, no se evidenció un mecanismo formal de consolidación que permita a la Dirección validar de manera integral el estado de avance de cada uno de los proyectos a partir de la información que produce cada subdirección.

Asimismo, se recomienda que, una vez suscrita el acta de liquidación final del contrato de cofinanciación con SOCYA y FONVIVIENDA, se adelante de manera prioritaria el cierre del encargo fiduciario en Alianza, con el fin de reintegrar los \$32,5 millones al rubro de inversión del Instituto y evitar la prolongación administrativa e indefinida un negocio fiduciario sin objeto operativo vigente.

3. Medición proceso

3.1. Indicadores

Se consulta en la plataforma institucional SIFI en el módulo de SMO y se observa que dentro del proceso de gestión financiera no se tiene identificado un indicador consolidado de medición del proceso de fiducias.

Imagen No.1. Indicadores.





GESTION FINANCIERA (4)

Nombre del Indicador	Opciones
EFICACIA EN LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS.	Informe Gráfica del Indicador
EFICACIA EN LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS.	Informe Gráfica del Indicador
EFICACIA DEL RECAUDO DE CARTERA HIPOTECARIA.	Informe Gráfica del Indicador
EFICACIA DEL RECAUDO DE SUBSIDIOS.	Informe Gráfica del Indicador

Fuente. SIFI/SMO

3.2. Riesgos

Se realiza consulta de la matriz de riesgos que se encuentra en el SIFI/Calidad/Gestión Financiera/Registros, donde se evidencia 4 riesgos identificados para el área de fiducias.

- **GF28** Posibilidad de afectación reputacional del Instituto reflejada en requerimientos por parte de la Secretaría de Hacienda del Distrito, así como hallazgos por parte de la Contraloría Distrital de Medellín, debido a que no se restituyan los rendimientos financieros de la totalidad de las cuentas de los negocios fiduciarios de manera oportuna y en cumplimiento de los lineamientos establecidos en los contratos matriz y la normatividad aplicable.
- **GF29** Posibilidad de afectación reputacional reflejada en hallazgos por parte de los entes de control, debido a la existencia de diferencias entre los saldos de cada cuenta fiduciaria y lo registrado en contabilidad.
- **GF30** Posibilidad de afectación reputacional por hallazgos por parte de los entes de control, debido a que existan diferencias entre la información financiera relacionada con ingresos y egresos de las subcuentas del contrato a liquidar con los documentos que la soportan, de manera que no permitan la liquidación de este.
Nota: los documentos soporte se refieren a: los movimientos de los extractos, soportes de pago, contrato inicial y modificaciones, e informe de supervisión
- **GF31** Posibilidad de afectación reputacional del Instituto reflejada en PQRS por parte de acreedores y contratistas debido a la demora en los pagos, así como por hallazgos por de los entes de control, debido a sé que realicen pagos utilizando recursos de patrimonios autónomos no asignados a un proyecto específico, afectando pagos de otros proyectos

A partir del análisis realizado, se identificaron los siguientes hallazgos y oportunidades de mejora para la línea de Fiducias:

Riesgo	Hallazgo / Oportunidad de Mejora	Recomendación	Prioridad
GF27	Zona de riesgo residual permanece en ALTO. Los controles reducen la probabilidad, pero el impacto económico potencial sigue siendo elevado.	Documentar formalmente los controles en el SGC (actualmente sin documentar). Evaluar la inclusión de seguros o pólizas que cubran los saldos administrados directamente en los patrimonios autónomos, sin perjuicio de las pólizas que, según lo aclarado por la administración, ya están definidas y a cargo del respectivo contratista en los contratos derivados (obra e interventoría).	Alta
GF29	La probabilidad residual (42%) es igual a la inherente. El control detectivo manual no logra	Incorporar controles preventivos: definir procedimiento formal de conciliación mensual documentado en el SGC. Evaluar apoyo del sistema contable para alertas automáticas de diferencias.	Alta





	reducir la probabilidad de ocurrencia.		
GF30	Probabilidad residual (42%) igual a la inherente. Control único de tipo detectivo y manual. No se especifica tratamiento del riesgo.	Establecer controles preventivos desde el inicio de cada contrato fiduciario (p.ej. revisión periódica durante la ejecución). Definir explícitamente la estrategia de tratamiento del riesgo.	Media
GF29, GF30, GF31	Controles no documentados en el SGC para tres de los seis riesgos de la línea de Fiducias.	Documentar formalmente, en el SGC, el protocolo de transferencia de conocimiento operativo de la base de datos de Fiducias (criterios, validaciones y reglas de negocio) ante la rotación o terminación de contratos del personal de apoyo, con independencia de que la información resida en un repositorio compartido.	Alta
GF29	El formato 'Conciliación de Recursos Administrados a través de Sociedades Fiduciarias' no está formalizado en el SGC (acción de mejora pendiente desde auditorías anteriores).	Incluir el formato de conciliación de fiducias en la documentación del SGC. Fecha límite sugerida: agosto 2026.	Alta
GF26–GF31	La base de datos de Fiducias está a cargo de un único contratista. Si el contrato termina, se puede perder la administración de la base (identificado en activos de TI).	Documentar formalmente, en el SGC, el protocolo de transferencia de conocimiento operativo de la base de datos de Fiducias (criterios, validaciones y reglas de negocio) ante la rotación o terminación de contratos del personal de apoyo, con independencia de que la información resida en un repositorio compartido.	Alta

Fuente. Papel de trabajo JOCI

Con base en el análisis realizado sobre los seis riesgos de la temática de Fiducias evaluados en el Primer Trimestre de 2026, se concluye:

- Ninguno de los seis riesgos de la línea de Fiducias se materializó durante el período evaluado (enero–marzo 2026). Esto refleja una gestión operativa adecuada por parte del equipo responsable.
- Los controles implementados, en términos generales, están bien diseñados y se aplican de acuerdo con los procedimientos establecidos. Sin embargo, existe una brecha significativa en la documentación formal de los controles en el SGC.
- El riesgo GF27 (pagos soportados en contratos fiduciarios) mantiene una zona de riesgo residual ALTA, siendo el único de la línea que no logra reducirse a zona moderada tras la aplicación de controles. Este riesgo requiere atención prioritaria.
- Los riesgos GF29 y GF30 presentan una probabilidad residual igual a la inherente, lo que indica que los controles actuales (de carácter detectivo y manual) no logran reducir la probabilidad de ocurrencia. Es prioritaria la incorporación de controles preventivos.
- La dependencia de un único contratista para la administración de la base de datos de Fiducias representa un riesgo operativo transversal de alta prioridad, que no está reflejado directamente en los riesgos de la línea pero que puede impactar la totalidad de la gestión fiduciaria.





- Se identificaron cinco (5) oportunidades de mejora, de las cuales tres (3) tienen prioridad Alta y dos (2) prioridad Media, relacionadas principalmente con la formalización de controles en el SGC y el fortalecimiento de medidas preventivas.

Se recomienda que la Subdirección Administrativa y Financiera gestione el siguiente plan de acción en los próximos trimestres:

Corto plazo (T2 – 2026):

- Documentar en el SGC (SIFI) los formatos utilizados en la línea de Fiducias: Formato Reintegro, Matriz de Control PAD y Conciliación de Recursos Administrados.
- Establecer protocolo de transferencia de conocimiento y contingencia para la base de datos de Fiducias ante terminación de contratos de personal.
- Revisar y fortalecer los controles del riesgo GF27 para reducir la zona de riesgo residual de ALTO a MODERADO.

Mediano plazo (T3 – T4 – 2026):

- Incorporar controles preventivos en GF29 y GF30 para reducir la probabilidad de ocurrencia de diferencias entre saldos fiduciarios y registros contables.
- Evaluar la viabilidad de automatización parcial del proceso de conciliación fiduciaria mediante el aplicativo contable existente (SICOF).
- Socializar con el equipo de Fiducias los hallazgos de esta auditoría y definir compromisos de mejora con responsables y fechas.

3.3. Plan de mejoramiento Contraloría Distrital de Medellín.

Auditoría Financiera y de Gestión-2023: Hallazgo Administrativo N° 11 (corresponde a la observación N° 13 del informe preliminar). Deficiencias en la labor de supervisión de los contratos de fiducias. Situación que se da por la falta de implementación de controles en los procesos internos, cuidado, planificación y control sobre contratos fiduciarios, y falta de seguimiento para cada uno de los componentes del contrato.

La subdirección de administrativa y financiera – fiducias definió tres (3) acciones de mejora para el cierre del hallazgo, de los cuales las acciones 1 y 2 fueron cerradas por el ente de control en el seguimiento realizado en la vigencia 2025, quedando abierta la acción 3.

- Esta describe: Acción 3. Realizar ajustes de los instructivos de Fiducias incluyendo la actividad del archivo físico de acuerdo con la tabla de retención documental; y, realizar la organización del archivo físico existente.
- Fecha inicio: 2024/11/01, Fecha terminación: 2025/07/31.
- Objetivo: Dar cumplimiento al Acuerdo 002 de 2014 del Archivo General de la Nación, artículo 5: “Creación y conformación de expedientes”.
- Dependencia Responsable: Subdirección Administrativa y Financiera.

Reporte Subdirección: 24/01/2025, Para el cumplimiento de las actividades se cuenta con la elaboración de informes de supervisión correspondiente a los meses de julio a noviembre de 2024, En los referidos informes se realiza el seguimiento a los encargos fiduciarios suscritos con: Fiduciaria Alianza, Fidubogotá,





Fiducial, Credicorp y Bancolombia. En los informes se encuentra información detallada y sus respectivos anexos.

7/04/2025. 3. El Instituto se encuentra en proceso de contratación de un contratista (persona natural) que apoye la realización de la actividad., la cual se dará inicio en el mes de mayo

24/06/2025. 3. Se realizó la contratación de la profesional de apoyo para liderar el componente administrativo documental.

12/12/205 1. Se cuenta con informes de supervisión con corte a octubre de 2025.

2. Durante el año hemos realizado restituciones una por valor de \$1,400,597,639. Con corte 30 octubre se encuentra en trámite para restitución al distrito \$ 1,477,362,075, lo cual nos representará a 30 noviembre un total restituido de \$2,877,959,714. De acuerdo a lo anterior está pendiente por restituir con corte a 31 octubre la suma de \$3,176,323,361, los cuales se restituirán en enero 2026, teniendo en cuenta las dinámicas de restitución, las cuales se realizan trimestralmente debido a los cortes de las fiducias, los cuales se pueden conciliar casi 1 mes y medio después del cierre de cada mes, a la fecha nos encontramos terminando de conciliar el mes de octubre, durante diciembre realizaremos los papeles de trabajo y en el mes de enero podremos realizar dicha restitución. En cuento a los rendimientos de los meses de noviembre y diciembre de 2025, valores que aún no tenemos según se explicó en la nota anterior, se restituirán en marzo de 2026.

3. Se inició la fase prioritaria de intervención del archivo central a través del contrato de tercerización, enfocada en las series documentales críticas de Contratos y Fiducias. Sobre estas se han adelantado actividades de organización, foliación, inventario y digitalización, con el fin de mejorar la estandarización y la recuperación de información sensible. Este avance permite establecer las bases para el ajuste posterior de los instructivos conforme a la Tabla de Retención Documental.

16/12/2025, Se solicita ampliación de plazo de la acción hasta el 31/12/2026, mediante radicado de salida 6474 del 16/12/2025.

Nota: este requerimiento no fue concedido por tanto la acción se encuentra vencida, y será auditada por el ente de control en el próximo seguimiento de esta vigencia 2026.

10/04/2026, En cumplimiento de la acción #3, se informa que la empresa SERVISOFT culminó la entrega de la información técnica de los contratos de fiducias y obra. A la fecha, la gestión del archivo físico se encuentra en estado finalizado, tras completar la organización documental según la TRD y el cargue total de las imágenes en el aplicativo SIFI. Con esta disponibilidad digital y física de los expedientes, se garantiza la consulta efectiva de la información.

Detalle de Resultados

Observación No. 1	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
Proyecto inmobiliario la Corcovada	Criterio	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ley 1537 de 2012 y Ley 388 de 1997: Establecen que la fiducia debe garantizar la ejecución eficiente de proyectos de vivienda. ✓ Manual de Contratación de la Entidad: Define que la supervisión debe asegurar que los recursos cumplan la finalidad pactada en los tiempos previstos. ✓ Principios de la Función Administrativa (Art. 209 C.P.): Eficacia, economía y celeridad. 	





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 30 de 43

	Condición	<p>Al corte de febrero de 2026, se identifica que el proyecto "La Corcovada" presenta un <i>retraso en su fase preoperativa</i>. A pesar de tener contratos de obra e interventoría vigentes (Otro sí #4 y #6), la comisión <i>fiduciaria está suspendida</i> y no se han podido activar las condiciones de giro de recursos debido a la falta del permiso de aprovechamiento forestal.</p> <p>De acuerdo con la novedad se determina que el control es deficiente por lo que se considera no efectivo (para el caso específico de La Corcovada).</p> <p>Si bien existe supervisión (Informe F-GJ-178), el control no ha logrado destrabar situación administrativo externo, lo que demoras y retrasos en temas constructivos, así como en la finalidad del contrato fiduciario en este proyecto.</p>			
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo ()		No Efectivo (X)	
	Causa:	<p>Dependencia de trámites externos no resueltos (permiso ambiental del Área Metropolitana) y falta de una gestión interinstitucional de alto nivel previa a la constitución o activación de las fases de giro en el contrato fiduciario Falta de planeación</p> <p><i>De acuerdo con estas causas la gestión es no efectiva</i></p>			
	Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente ()		No eficiente (X)	
	Consecuencia:	<p>Descripción del impacto y consecuencia de la materialización del riesgo al no ejecutar efectivamente el control. Puede generar sanciones de tipo:</p> <p>Financiera: Posible acumulación de costos por administración fiduciaria sin avance de obra. Social: Retraso en la entrega de soluciones de vivienda para los beneficiarios. Legal: Riesgo de reclamaciones por parte de los contratistas de obra e interventoría vinculados al patrimonio autónomo por tiempos de espera.</p> <p>De acuerdo con las consecuencias, el riesgo es Alto, debido a que la probabilidad es alta y el impacto es Moderado -alto toda vez que afecta la misionalidad y la imagen institucional, generándose la parálisis es un hecho actual reportado en febrero.</p>			
	Medición del riesgo: (Grado de Materialización)	Extremo ()	Alto (X)	Medio ()	Bajo ()
	Recomendaciones :	<p>Las propuestas de mejora que pueden mitigar los riesgos pueden ser: Acción Inmediata: Convocar una mesa técnica con el Área Metropolitana para gestionar la expedición del permiso ambiental. Acción Preventiva: Establecer como requisito obligatorio en la planeación de futuros fideicomisos que los permisos ambientales y de servicios públicos cuenten con un concepto de viabilidad avanzada antes de comprometer recursos en contratos de obra derivados.</p>			





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 31 de 43

	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()		
<p>Observación No. 2</p> <p>Supervisión del Fideicomiso Colinas de Occidente</p>	Criterio	<p><i>Contrato de Fiducia Mercantil: Obliga a la administración eficiente de los recursos para el cumplimiento del objeto inmobiliario.</i></p> <p><i>Manual de Supervisión e Interventoría: Exige la identificación y mitigación oportuna de factores que afecten la ruta crítica del proyecto.</i></p>			
	Condición	<p>Se observa que la supervisión del Fideicomiso Colinas de Occidente ha implementado mesas de seguimiento técnico y jurídico constantes. Aunque existen factores externos (licencias y permisos) que han ralentizado el ritmo de trabajo, la entidad ha respondido mediante la actualización de sus mecanismos de control y la formalización de ajustes contractuales documentados.</p> <p>Los controles preventivos (validación de pólizas, informes de apoyo técnico) están operando y permiten detectar las desviaciones antes de que generen un impacto financiero negativo en el patrimonio autónomo, por esta razón el control se evalúa como Efectivo.</p>			
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo (X)	No Efectivo ()		
	Causa:	<p>La complejidad técnica del proyecto inmobiliario y la interacción con terceros (Curadurías/E.P.M) que poseen tiempos de respuesta independientes a la voluntad de la fiduciaria o del Instituto.</p> <p>Se califica como eficiente. La transición al nuevo modelo de reporte (Versión 06 del código F-GJ-178) demuestra una capacidad de adaptación institucional para mejorar la calidad de la información reportada.</p>			
	Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente (X)	No Eficiente ()		
	Consecuencia:	<p>De acuerdo con las consecuencias, el riesgo es Moderado, debido a que la probabilidad es Media (Dada la naturaleza de los trámites públicos en Colombia) y el impacto es Moderado (Potencial retraso en cronograma físico), cuyo Efecto es con mantenimiento de la confianza de los fideicomitentes y protección de los recursos ante posibles reclamaciones de contratistas derivados.</p>			
	Medición del riesgo: (Grado de Materialización)	Extremo ()	Alto ()	Medio (X)	Bajo ()
	Recomendaciones:	<p>Las propuestas de mejora que pueden mitigar los riesgos son:</p> <p>Mantener la periodicidad de las mesas técnicas para asegurar que la Fiduciaria Central reciba instrucciones claras y soportes completos, evitando reprocesos en la etapa de giro.</p> <p>Fortalecer la comunicación de alto nivel con los entes externos para agilizar los trámites que hoy condicionan el avance físico, evitando que el proyecto entre en una fase de suspensión similar a otros proyectos críticos.</p>			





INFORME DE AUDITORÍA
JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
<p>Observación No. 3</p> <p>Pago y ejecución del Fideicomiso Colinas de Occidente</p>	<p>Criterio</p>	<p><i>*Contrato Fiduciario SIFI 126145: establece las obligaciones operativas del fideicomiso, que incluyen la administración activa de los recursos y la ejecución de pagos conforme a las instrucciones del fideicomitente (ISVIMED), orientadas al cumplimiento del objeto misional del proyecto (subsidios, estructuración, interventoría).</i></p> <p><i>*Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007: principios de eficiencia y economía en la gestión de recursos públicos, que exigen que los fondos se destinen oportunamente al cumplimiento del objeto contractual.</i></p> <p><i>*Ley 1537 de 2012: regulación de proyectos VIP, que demanda progreso efectivo en la asignación y desembolso de subsidios de vivienda.</i></p> <p><i>*MECI – Modelo Estándar de Control Interno: exige la existencia de controles que aseguren la ejecución oportuna y eficiente de los recursos públicos.</i></p>	
	<p>Condición</p>	<p>Una vez atendida las aclaraciones <i>presentadas por la subdirección de Planeación se modificó de manera íntegra dicha observación la cual queda de la siguiente manera:</i></p> <p>Durante el período auditado (septiembre-diciembre 2025), no se registraron retiros, pagos, ni ejecuciones de recursos en ninguna de las cuatro subcuentas del fideicomiso Colinas de Occidente (SIFI 126145) administradas por Fiduciaria Central S.A. El único movimiento corresponde a rendimientos financieros generados sobre los saldos en custodia. Esto sugiere que el proyecto Colinas de Occidente aún se encuentra en fase preoperativa de estructuración, razón por la cual no se han cumplido las condiciones técnicas, jurídicas y contractuales que habilitan la ejecución de recursos con cargo al patrimonio autónomo.</p> <p>De conformidad con el Capítulo III, Cláusula Cuarta del contrato fiduciario, los desembolsos se encuentran condicionados al cumplimiento de las fases y requisitos contractualmente establecidos. En consecuencia, durante el período auditado no era procedente realizar pagos para construcción, subsidios u otros conceptos misionales.</p> <p>Por lo anterior, la ausencia de egresos corresponde al desarrollo normal de la etapa de estructuración del proyecto y al cumplimiento de las condiciones pactadas entre las partes, sin que ello represente una desviación en la administración del fideicomiso.</p>	
	<p>Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)</p>	<p>Efectivo (X)</p>	<p>No Efectivo ()</p>
	<p>Causa:</p>	<p><i>*Permanencia en Etapa Preoperativa: El proyecto Colinas de Occidente se encuentra en fase de estructuración, lo que impide legal y técnicamente la disposición de los fondos para obra física.</i></p> <p><i>*Rigurosidad en el Cumplimiento Contractual: Aplicación estricta de la Cláusula Cuarta del Capítulo III del contrato fiduciario, la cual restringe de forma preventiva cualquier desembolso hasta que se verifiquen el 100% de los requisitos habilitantes.</i></p>	





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 33 de 43

		<p>*Trámites de Requisitos Habilitantes Pendientes: Demora normal o desarrollo en curso de las gestiones técnicas, jurídicas y de licencias requeridas para iniciar la fase de construcción o asignación de subsidios.</p> <p>Por dichas causas se considera que la gestión es eficiente</p>			
Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)		Eficiente (X)		No Eficiente ()	
Consecuencia:		<p>*Protección del Recurso Público: Como impacto positivo prioritario, la rigurosidad en los giros evita pagos indebidos, anticipos sin soporte o desvíos de fondos en fases tempranas del proyecto, garantizando que el dinero permanezca seguro en custodia.</p> <p>*Costo de Oportunidad Social: Aunque financieramente la conducta es correcta y los saldos generan rendimientos, el paro temporal de egresos misionales posterga los cronogramas de entrega de soluciones habitacionales para la población beneficiaria.</p> <p>*Acumulación de Gastos Administrativos: El patrimonio autónomo sigue devengando comisiones por administración fiduciaria e IVA de manera mensual a favor de Fiduciaria Central S.A., a pesar de no registrar ejecución operativa de egresos.</p> <p>Se identifican dos tipos de riesgo interconectados:</p> <p>Riesgo de Gestión Operativa (Cronograma): Es el riesgo de que el proyecto sufra retrasos en su entrega final debido a la extensión de la fase preoperativa o de estructuración.</p> <p>Riesgo Financiero / Legal: Es el riesgo asociado a la pérdida o indebida destinación de los recursos públicos. En este caso, este riesgo está totalmente mitigado gracias a la aplicación de la Cláusula Cuarta del contrato fiduciario.</p> <p>La medición para este caso se califica como baja, la falta de movimiento de egresos no representa anomalías ni falta en el control, sino el desarrollo normal y legal de la etapa de estructuración.</p>			
Medición del riesgo: (Grado de Materialización)		Extremo ()	Alto (X)	Medio ()	Bajo (X)
Recomendaciones :		<p>Hoja de Ruta para Activación de Giros: Instar a la supervisión técnica a consolidar un cronograma crítico con fechas estimadas para el cumplimiento de las condiciones de la Cláusula Cuarta, acelerando los trámites jurídicos y técnicos pendientes para pasar a la fase operativa.</p> <p>Monitoreo Eficiente de Rendimientos: Monitorear que los rendimientos financieros generados durante este periodo de quietud operativa sean reinvertidos y que se programen para su posterior reintegro o destinación exclusiva del proyecto, optimizando la eficiencia fiscal.</p>			





		Mesa de Trabajo Concurrente: Establecer comités fiduciarios mensuales extraordinarios entre el Instituto, el apoyo técnico y Fiduciaria Central S.A. para revisar de forma anticipada los borradores de las solicitudes de giro, asegurando que cuando se active la fase operativa, el flujo de caja hacia los constructores sea ágil y libre de burocracia documental
--	--	--

	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
	Observación No. 4 La subcuenta 1003051282-4	Criterio	<p><i>Contrato Fiduciario SIFI 126145: establece las obligaciones de administración prudente y diligente del patrimonio autónomo por parte de Fiduciaria Central S.A., incluyendo la adopción de medidas que mitiguen los riesgos operativos sobre los recursos administrados.</i></p> <p><i>Código de Comercio, Arts. 1226–1244: el fiduciario debe actuar como un buen hombre de negocios en la administración del patrimonio autónomo, lo que implica adoptar controles proporcionales al volumen y concentración de los recursos.</i></p> <p><i>MECI – Modelo Estándar de Control Interno: exige que los riesgos identificados cuenten con controles proporcionales a su nivel de impacto y probabilidad, especialmente cuando se trata de recursos públicos de alta concentración.</i></p> <p><i>Gestión del Riesgo – ISVIMED): los riesgos identificados en el mapa de riesgos institucional deben contar con controles documentados, aplicados y evaluados periódicamente.</i></p>
Condición		<p>La subcuenta 1003051282-4 (Subsidios) concentra el 72,1% del total de recursos del Fideicomiso Colinas de Occidente administrado por Fiduciaria Central S.A., equivalente a \$3.725.338.095 de un total de \$5.168.879.536. Esta concentración se mantiene desde la apertura de la subcuenta en septiembre de 2025 y no se registró ningún mecanismo de control diferencial sobre ella durante el período auditado. Adicionalmente, si se considera el total consolidado del proyecto incluyendo el FAI Credicorp (\$6.266.970.825), la subcuenta de Subsidios representa el 59,4% del patrimonio total del proyecto Colinas de Occidente.</p> <p>“La Subdirección de Planeación proporciona la siguiente aclaración, comentario o justificación a la observación planteada por la JOCI”:</p> <p>La concentración de recursos en la subcuenta de Subsidios responde a la estructura financiera definida contractualmente para el proyecto, y que, al no existir egresos, los recursos permanecieron bajo la administración de la fiduciaria sujetos a los controles y comités previstos en el contrato, por lo que no se evidenció necesidad de un mecanismo de control diferencial.</p> <p>Consideraciones del equipo de la JOCI:</p> <p>La explicación sobre el origen contractual de la concentración es razonable y se acoge como contexto. Sin embargo, la observación no cuestiona por qué existe la concentración, sino que identifica una condición de riesgo estructural: una subcuenta que representa más de dos terceras partes del patrimonio del fideicomiso no cuenta con un mecanismo de control especial (doble validación, alertas de acceso,</p>	





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

		<p>reportes específicos). La ausencia de movimientos de egreso reduce la probabilidad de materialización del riesgo durante el período auditado, pero no elimina la exposición estructural del patrimonio autónomo ante posibles eventos como podrían ser: bloqueos judiciales, fallas operativas o instrucciones fraudulentas, riesgos que el fiduciario debe gestionar de manera prudente conforme al Código de Comercio (artículos 1226 a 1244) y a la Ley 1328 de 2009, con independencia de que existan o no giros en curso.</p> <p>Por lo anteriormente descrito, desde la JOCI se mantiene la observación en su condición de fondo (concentración sin control diferencial proporcional), por tratarse de un riesgo de custodia y administración prudente del patrimonio autónomo, y no de un riesgo de ejecución. No obstante, se ajusta la calificación del riesgo, pasando de “Alto” a “Moderado”, en atención al factor mitigante señalado por Planeación: la ausencia de movimientos de egreso durante el período auditado reduce, mas no elimina, la probabilidad de materialización.</p> <p>De acuerdo con lo encontrado, se determina que el control es “Efectivo”.</p>	
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo (X)	No Efectivo ()
	Causa:	<p>*Diseño contractual sin segmentación de riesgos por subcuenta: el contrato fiduciario no estableció controles diferenciales ni procedimientos específicos de acceso y autorización para subcuentas con alta concentración de recursos.</p> <p>*Ausencia de un umbral institucional de alerta por concentración: ISVIMED no cuenta con una política o criterio formal que defina el porcentaje máximo admisible de concentración de recursos en una sola subcuenta fiduciaria y que active controles adicionales cuando se supere dicho umbral.</p> <p>*Falta de identificación del riesgo de concentración en el mapa de riesgos del contrato: el riesgo de concentración en la subcuenta de Subsidios no fue documentado ni valorado en el mapa de riesgos asociado al Fideicomiso SIFI 126145 previo al inicio de operaciones.</p> <p>*Ausencia de procedimientos de doble control o doble firma para instrucciones de pago sobre subcuentas que superen el 50% del patrimonio total del fideicomiso.</p> <p>De conformidad con lo puntualizado anteriormente, podemos determinar que la gestión es “Eficiente”.</p>	
	Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente (X)	No Eficiente ()
	Consecuencia:	<p>*Riesgo de pérdida masiva de recursos públicos: cualquier evento adverso sobre la subcuenta de Subsidios (bloqueo judicial, error</p>	





		<p>operativo, instrucción fraudulenta, falla tecnológica o litigio) afectaría directamente el 72,1% del patrimonio del fideicomiso, comprometiendo la viabilidad financiera del proyecto Colinas de Occidente.</p> <p>*Riesgo de paralización total del proyecto VIP: dado que los recursos de subsidios son el componente central para la asignación de vivienda a los beneficiarios, cualquier restricción sobre esta subcuenta impediría la ejecución del objeto misional del fideicomiso.</p> <p>*Exposición a riesgo operativo sin controles compensatorios: la ausencia de controles diferenciales sobre la subcuenta de mayor valor incrementa la probabilidad de materialización de errores, omisiones o actos irregulares sin detección oportuna.</p> <p>*Incumplimiento de deberes fiduciarios: la falta de medidas de gestión proporcionales al nivel de concentración podría comprometer la responsabilidad de Fiduciaria Central S.A. frente a sus obligaciones de administración prudente, conforme al Código de Comercio y la Ley 1328 de 2009.</p> <p>*Afectación a los beneficiarios del proyecto: una contingencia sobre la subcuenta de Subsidios impactaría directamente a los hogares destinatarios del proyecto de vivienda de interés prioritario, afectando su derecho a una solución habitacional oportuna.</p> <p>La medición del riesgo se califica como “Medio”</p>			
	Medición del riesgo: (Grado de Materialización)	Extremo ()	Alto ()	Medio (X)	Bajo ()
	Recomendaciones :	<p>1.El ISVIMED debe definir formalmente, mediante resolución interna o lineamiento de política, un umbral máximo de concentración admisible para subcuentas fiduciarias (se recomienda el 50% del patrimonio total del fideicomiso como límite de alerta). Cuando una subcuenta supere dicho umbral, deben activarse automáticamente controles adicionales y debe generarse un reporte de alerta al Comité Coordinador de Control Interno.</p> <p>2. ISVIMED debe requerir formalmente a Fiduciaria Central S.A., mediante memorando oficial, un informe que detalle los mecanismos de seguridad operativa, control de acceso, procedimientos anti-fraude y coberturas aplicadas específicamente sobre la subcuenta 1003051282-4 (Subsidios), en cumplimiento de sus obligaciones como administrador prudente del patrimonio autónomo conforme al Código de Comercio y la Ley 1328 de 2009.</p>			

Observación No. 5	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
	Necesidad de fortalecimiento y maduración en la gestión de riesgos de urbanismo	Criterio	<p>*Contrato Fiduciario SIFI 126145 y su Otrosí N°1: establecen los plazos, entregables y condiciones para declarar la viabilidad técnica y financiera del proyecto, así como las obligaciones del desarrollador CONINSA en la fase preoperativa.</p> <p>*Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007: principios de planeación, economía y eficiencia en la contratación pública; la inadecuada planeación precontractual que omite la identificación de riesgos geotécnicos del terreno constituye una deficiencia en la etapa de estructuración del proyecto.</p>





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 37 de 43

		<p><i>*Ley 1537 de 2012: exige que los proyectos VIP cuenten con viabilidad técnica debidamente acreditada antes de comprometer recursos públicos en fases constructivas.</i></p> <p><i>*Normas de Gestión de Proyectos (PMI / Buenas Prácticas de Ingeniería): los estudios de suelos y la caracterización geotécnica del terreno son actividades críticas de la ruta del cronograma que deben ejecutarse y resolverse en la fase de prefactibilidad, previa a la firma del contrato fiduciario.</i></p> <p><i>*MECI – Modelo Estándar de Control Interno: los riesgos técnicos identificados durante la ejecución deben ser gestionados mediante controles preventivos y planes de contingencia documentados, y deben reportarse oportunamente al fideicomitente.</i></p> <p><i>*Gestión del Riesgo – ISVIMED: los riesgos materializados deben ser documentados, valorados y objeto de acciones correctivas formales.</i></p>			
	Condición	<p><i>Atendida todas las aclaraciones presentadas se modifica la observación de manera integral la cual queda de la siguiente manera:</i> Durante la revisión de los informes de supervisión y de los antecedentes contractuales del proyecto Colinas de Occidente Etapa I, se evidenció que la fase preoperativa de estructuración ha requerido ampliaciones de plazo y modificaciones contractuales, derivadas de la necesidad de profundizar los análisis técnicos y financieros asociados a las condiciones geotécnicas del terreno y a la definición del componente de urbanismo. Lo anterior conllevó a la suscripción del Otrosí No. 1 y a la extensión del período inicialmente previsto para la validación de la viabilidad técnica y financiera del proyecto. Se verificó que las actuaciones adelantadas cuentan con los respectivos soportes técnicos, financieros y contractuales que sustentan las decisiones adoptadas.</p>			
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo (X)		No Efectivo ()	
	Causa:	<p>La prolongación de la fase preoperativa obedece a la necesidad de realizar actividades de validación técnica y financiera contempladas dentro del modelo contractual de ejecución por fases, incluyendo estudios complementarios asociados a las condiciones geotécnicas identificadas en el terreno y la definición de los costos y alcances del componente de urbanismo, aspectos que requieren concertación y aprobación entre las diferentes partes que integran el negocio fiduciario.</p>			
	Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente (X)		No Eficiente ()	
	Consecuencia:	<p>La extensión de los tiempos previstos para la fase preoperativa ha generado el aplazamiento de la definición de la viabilidad técnica y financiera del proyecto y, en consecuencia, del inicio de la fase operativa, manteniendo suspendida la ejecución de actividades posteriores, incluidos los desembolsos al desarrollador y el inicio de la interventoría. No obstante, las medidas adoptadas han estado orientadas a garantizar la adecuada gestión de los recursos públicos y la sostenibilidad técnica y financiera del proyecto.</p>			
	Medición del riesgo:	Extremo ()	Alto ()	Medio ()	Bajo (X)





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

	(Grado de Materialización)				
	Recomendaciones:	Continuar fortaleciendo los mecanismos de seguimiento y monitoreo establecidos para la fase preoperativa, asegurando la documentación permanente de los análisis técnicos, financieros y jurídicos que soportan la toma de decisiones, así como el registro oportuno de los avances y acuerdos alcanzados entre las partes del negocio fiduciario para la definición de la viabilidad técnica y financiera del proyecto.			

	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
Observación No. 6 Seguimiento a los soportes de supervisión para la autorización de pagos al operador SOCYA conforme a las condiciones contractuales	Criterio	<p><i>* Cláusula NOVENA – FORMA DE PAGO del contrato, que establece los requisitos documentales y de supervisión para la autorización de anticipo, pagos parciales y pago final, incluyendo certificación del supervisor sobre el avance físico de las viviendas.</i></p> <p><i>*Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción): establece la obligación del supervisor del contrato de hacer seguimiento permanente al cumplimiento del objeto contractual, verificar la calidad y oportunidad de los bienes y servicios entregados, y dejar constancia de sus actuaciones mediante informes periódicos.</i></p> <p><i>*Artículo 4, numeral 1 de la Ley 80 de 1993: obliga a las entidades estatales a exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, lo que implica la verificación documental y física del avance.</i></p> <p><i>*Contrato de Invitación Privada No. 005 de 2024: establece la obligación del supervisor de emitir informes mensuales de avance que soporten cada solicitud de pago presentada por el operador SOCYA.</i></p> <p><i>*MECI – Componente de Monitoreo: exige que las actividades de seguimiento y control sean sistemáticas, periódicas y documentadas, y que los resultados sean comunicados oportunamente a la dirección.</i></p> <p><i>*Principio de transparencia (Ley 80 de 1993, Art. 24): toda actuación de la administración pública debe ser pública, documentada y verificable por los órganos de control</i></p>	
	Condición	<p>En la revisión de la carpeta de supervisión al operador SOCYA (Folder 5 – Informes de Supervisión), inicialmente solo se evidenció el Acta de Recibo de la Invitación No. 005 de 2024, mientras que los informes mensuales de avance físico correspondientes a los meses de enero a agosto de 2025 fueron aportados posteriormente durante la etapa de aclaraciones, encontrándose en repositorios diferentes al expediente de supervisión aportado.</p> <p>Se evidenció que durante el periodo evaluado se realizaron pagos al operador SOCYA, incluyendo anticipo y pagos asociados al avance de obra, de conformidad con la NOVENA – FORMA DE PAGO del contrato, la cual establece que los desembolsos deben efectuarse previa instrucción del supervisor, soportados en cuentas de cobro, actas, pólizas, plan de manejo del anticipo y certificaciones de avance físico del 50% y del 100% según corresponda; no obstante, se observó los siguientes valores:</p>	





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

CÓDIGO: F-GEI-04

VERSIÓN: 12

FECHA: 16/10/2024

PÁGINA: 39 de 43

	<table border="1"> <tr> <td>Período informe</td> <td>Pagos realizados a SOCYA</td> </tr> <tr> <td>Enero-abril 2025</td> <td>\$0 (primer pago: mayo 2025)</td> </tr> <tr> <td>Mayo 2025</td> <td>\$198.656.250 (anticipo)</td> </tr> <tr> <td>Junio-agosto 2025</td> <td>\$288.843.750 + \$119.340.000 + \$179.010.000 = \$587.193.750</td> </tr> </table>	Período informe	Pagos realizados a SOCYA	Enero-abril 2025	\$0 (primer pago: mayo 2025)	Mayo 2025	\$198.656.250 (anticipo)	Junio-agosto 2025	\$288.843.750 + \$119.340.000 + \$179.010.000 = \$587.193.750	<p>En consecuencia, se autorizaron y ejecutaron desembolsos con su respectivo respaldo documental de supervisión física que acreditara el avance real de los mejoramientos de vivienda.</p>		
	Período informe	Pagos realizados a SOCYA										
	Enero-abril 2025	\$0 (primer pago: mayo 2025)										
	Mayo 2025	\$198.656.250 (anticipo)										
	Junio-agosto 2025	\$288.843.750 + \$119.340.000 + \$179.010.000 = \$587.193.750										
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo (X)		No Efectivo ()								
	Causa:	<p>Debilidades en la centralización, organización y consolidación de los soportes de supervisión dentro del expediente contractual, lo que genera dispersión de la información entre diferentes repositorios y dificulta la trazabilidad integral de los documentos que sustentan los pagos efectuados al operador.</p>										
Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente (X)		No Eficiente ()									
Consecuencia:	<p>La dispersión de los soportes de supervisión en diferentes repositorios y su no integración oportuna en el expediente contractual principal limita la trazabilidad, consulta y verificación integral del cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula de forma de pago. Esta situación puede generar reprocesos en las actividades de control y seguimiento, así como dificultades para la validación oportuna de la información durante procesos de auditoría o control institucional, sin afectar la existencia ni la validez de los soportes que respaldan los pagos efectuados al operador.</p>											
Medición del riesgo: (Grado de Materialización)	Extremo ()	Alto ()	Medio ()	Bajo (X)								
Recomendaciones :	<p>Fortalecer los procedimientos de gestión documental y control de la supervisión contractual, garantizando que los informes de avance físico, actas, certificaciones de cumplimiento, soportes de pago y demás documentos exigidos en la cláusula de forma de pago reposen de manera completa, organizada y unificada en el expediente contractual oficial, de tal forma que permitan la verificación oportuna del cumplimiento de los requisitos previos a la autorización de pagos.</p>											

Observación No. 7	Tipo	Conforme (X)	No conforme ()
	Encargo de Socya	Criterio	<p><i>Manual de Supervisión: Los recursos deben ejecutarse conforme al cronograma de actividades de mejoramiento y gestión social.</i></p> <p><i>Normativa Tributaria: Aplicación del beneficio de exención de impuestos para recursos destinados a vivienda de interés social.</i></p>





INFORME DE AUDITORÍA JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

Condición	<p>Al cierre de diciembre de 2025, el encargo de Socya reporta una ejecución detallada. Se destaca la gestión de rendimientos financieros y la aplicación de la exención del GMF (4x1000). Sin embargo, se observa que la dinámica de giros depende estrictamente de la validación de los indicadores de impacto social y técnico de las intervenciones realizadas en territorio.</p> <p>Existe una conciliación exacta entre los recursos instruidos por el Instituto y los pagos efectivamente realizados por la fiduciaria a los proveedores y beneficiarios del programa Socya, Por lo tanto, el control es efectivo.</p>				
	Medición del control: (Existe, diseñado, aplicado y previene)	Efectivo (X)	No Efectivo ()		
	Causa:	<p>La fracionalización de pagos se debe a la naturaleza del proyecto (Mejoramiento de Vivienda), que exige múltiples desembolsos de menor cuantía en comparación con proyectos de obra nueva. La gestión es eficiente se cuenta con los recursos y los procesos establecidos para el desembolso de los pagos fiduciarios.</p>			
	Medición de la Gestión: (Procesos, recurso)	Eficiente (X)		No efectivo ()	
	Consecuencia:	<ul style="list-style-type: none"> Impacto: Medio. Una falla en la cadena de pagos afectaría directamente a la población vulnerable beneficiaria de los programas sociales. Probabilidad: Baja, debido a la madurez del encargo fiduciario con Alianza. 			
	Medición del riesgo: (Grado de Materialización)	Extremo ()	Alto ()	Medio ()	Bajo (X)
	Recomendaciones:	<p>Se recomienda que los informes de gestión social de Socya se integren de forma más automática con los reportes financieros de la fiduciaria para reducir el tiempo de verificación previo al giro.</p> <p>Evaluar si la tasa de rentabilidad del fondo donde están invertidos los recursos (Fondo Alianza) es la óptima para el volumen de recursos que maneja el programa Socya.</p>			

Oportunidades de Mejora	<p>Se identifica una oportunidad de mejora en la planeación precontractual. Los proyectos como <i>La Corcovada</i> evidencian que los trámites ante terceros (permisos ambientales, licencias) son la principal causa de retrasos en ejecuciones. Se recomienda establecer "hitos de viabilidad externa" antes de activar fases operativas que generen costos de comisión fiduciaria.</p> <p>Fortalecer los canales de comunicación con entes territoriales (Área Metropolitana, Curadurías, Empresas de Servicios Públicos EPM) para priorizar los trámites de los proyectos estratégicos de vivienda, reduciendo así los periodos de suspensión de facto por causas no atribuibles al Instituto.</p>
--------------------------------	--





	<p>Implementar un mecanismo de seguimiento financiero que evalúe periódicamente la relación Costo de Comisión vs. Avance de Obra, especialmente en fideicomisos con fases preoperativas prolongadas, para optimizar el uso de los recursos fiduciarios.</p>
<p>Aspectos Resaltar por</p>	<p>Compromiso con el Control y Seguimiento: La transición al formato F-GJ-178 Versión 06 demuestra una mejora significativa en la calidad de la supervisión. Este instrumento permite una trazabilidad integral (técnica, jurídica y financiera) que blinda la actuación del Instituto ante posibles requerimientos de entes de control.</p> <p>Gestión Proactiva de la Continuidad Contractual: Se destaca la diligencia en la formalización de otrosíes y prórrogas (casos <i>La Colinita</i> y <i>Atardecer de San Antonio</i>). Esta capacidad de ajuste asegura que los contratos derivados (obra e interventoría) mantengan su vigencia legal y cobertura de pólizas, evitando vacíos jurídicos en los proyectos activos.</p> <p>Transparencia y Publicidad: El cumplimiento sistemático del cargue de información en SECOP II, validado en los informes de supervisión de 2026, garantiza el cumplimiento de los principios de la función administrativa y facilita el ejercicio del control social.</p> <p>Estructura de Respaldo Técnico: La vinculación de profesionales de apoyo a la supervisión proporciona un nivel de detalle técnico que fortalece la toma de decisiones del supervisor principal.</p>
<p>Conclusiones</p>	<p>En términos generales, los 53 negocios fiduciarios (Alianza, Central, FiduBogotá, entre otros) cumplen con la estructura legal de fiducia mercantil y encargos fiduciarios definida por la normativa colombiana.</p> <p>Los esquemas de "Administración y Pagos" y "Encargos Fiduciarios" (que representan el 77% de los contratos) operan bajo los principios de transparencia y cumplen con la instrucción del Instituto para el pago de obligaciones.</p> <p>Se concluye positivamente sobre la gestión de trámites contractuales (otrosíes) en proyectos como La Colinita y Atardecer de San Antonio, donde la supervisión ha permitido ajustar los contratos a la realidad del mercado y de la obra.</p> <p>La situación detectada en el proyecto La Corcovada actúa como una excepción a la eficiencia general, evidenciando la necesidad de fortalecer la fase de planeación técnica y ambiental previa a la activación de esquemas fiduciarios complejos.</p> <p>Las fiducias en liquidación representan hoy un "problema" contable y financiero. Mientras no se establezca una descripción clara de sus estados y acciones de cierre, seguirán siendo un punto de observación negativa en términos de eficiencia administrativa para la Entidad.</p> <p>La gestión del Fideicomiso Colinas de Occidente muestra una madurez administrativa, reflejada en el uso de formatos actualizados y una supervisión técnica rigurosa. Las falencias detectadas son mayoritariamente externas, y las acciones implementadas por el equipo de supervisión demuestran una debida diligencia para proteger los recursos y asegurar la transparencia del proceso</p>





fiduciario, que ha logrado prevenir suspensiones prolongadas mediante el ajuste oportuno de las herramientas de control y la coordinación con los contratistas.

El cumplimiento del principio de publicidad mediante el cargue oportuno en SECOP II y la validación interdisciplinaria (técnica y jurídica) de los apoyos a la supervisión, aseguran que las actuaciones del patrimonio autónomo estén debidamente blindadas.

las ampliaciones y modificaciones contractuales observadas en el proyecto Colinas de Occidente Etapa I se encuentran soportadas en análisis técnicos, financieros y contractuales derivados de la fase preoperativa de estructuración prevista en el modelo de ejecución adoptado. En consecuencia, no se configura una debilidad atribuible a la ausencia de planeación; sin embargo, se identifica una oportunidad de mejora relacionada con el fortalecimiento del seguimiento y la gestión documental de los hitos que permitan avanzar oportunamente hacia la definición de la viabilidad técnica y financiera del proyecto y el inicio de su fase operativa.

El negocio fiduciario constituido con Alianza Fiduciaria para el proyecto **SOCYA** (derivado de la Invitación Privada No. 005 de 2024 en cofinanciación con FONVIVIENDA) cumplió de manera satisfactoria con su ciclo técnico. La etapa de ejecución física de los mejoramientos de vivienda finalizó formalmente el 8 de noviembre de 2025 (tras la aplicación del Otrosí #2), encontrándose actualmente en proceso de liquidación contractual. Esto demuestra una adecuada capacidad de ejecución del operador en el territorio.

los soportes de supervisión exigidos en la cláusula de forma de pago del contrato existen y fueron aportados durante la etapa de aclaraciones; sin embargo, no se encontraban integrados en el expediente principal de supervisión revisado inicialmente. En consecuencia, si bien los pagos realizados al operador SOCYA cuentan con respaldo documental conforme a lo establecido contractualmente, se identifica una oportunidad de mejora en la gestión, organización y disponibilidad de la información, con el fin de fortalecer la trazabilidad y el control del proceso de supervisión contractual.

Desde la perspectiva contable y fiscal, el control de los recursos ha sido efectivo y transparente.

1. Con base en el trabajo de auditoría desarrollado y la información analizada, la Oficina de Control Interno del ISVIMED concluye lo siguiente respecto al Fideicomiso Colinas de Occidente (SIFI 126145):

*Las cifras reportadas por Tesorería del ISVIMED y por Fiduciaria Central S.A. en el período septiembre-diciembre 2025 son CONCORDANTES. Las pruebas de conciliación no arrojan diferencias en los saldos de las cuatro subcuentas

*El Fideicomiso Colinas de Occidente se encuentra en etapa inicial de estructuración. Durante el período auditado (sep.-dic. 2025) no se realizaron egresos, pagos ni ejecuciones de recursos para el desarrollo del proyecto.

*Los rendimientos financieros acumulados en las subcuentas de Fiduciaria Central S.A. durante el período auditado ascienden a \$88.388.449, los cuales son





INFORME DE AUDITORÍA
JEFATURA DE OFICINA DE CONTROL INTERNO

consistentes con el volumen de recursos administrados y las condiciones del mercado financiero.

*Fiduciaria Central S.A. cumplió con las obligaciones básicas de apertura y administración de subcuentas, generación de rendimientos y conservación de soportes. Se identificaron cumplimientos parciales en la rendición de cuentas individualizada.

2. Con base en la revisión documental y el análisis de las evidencias aportadas por los auditados correspondientes al período enero–diciembre 2025, la Oficina de Control Interno del ISVIMED concluye lo siguiente respecto al La subcuenta fiduciaria 58010001299-4 (Convenio 006 de 2024 FONVIVIENDA):

*Esta subcuenta fue la única utilizada para los pagos al operador SOCYA durante 2025, tal como fue informado por los auditados y corroborado en las matrices fiduciarias mensuales revisadas.

*Los 14 pagos realizados a la Fundación SOCYA presentan en términos generales la documentación de soporte requerida (facturas o cuentas de cobro, radicados SIFI y órdenes de operación), lo cual refleja un cumplimiento básico de los procedimientos de pago.

*Alianza Fiduciaria S.A. cumplió con la obligación de emitir los informes de supervisión al negocio fiduciario (F-GF-49) para los 12 meses del período, y se evidencia la existencia de conciliaciones bancarias mensuales de la subcuenta 1299.

*La concordancia entre la información de Tesorería ISVIMED, los radicados SIFI y los registros de la fiduciaria es satisfactoria para los pagos directos a SOCYA.

Cordialmente,

Catalina Vasquez R

CATALINA VASQUEZ RESTREPO

Jefe de Oficina de Control Interno

Jefatura de Oficina de Control Interno

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED

Elaboró	<i>Diego E.</i> Diego Echeverri Montoya Gloria Isabel Duque B Contratista de Apoyo	Aprobó	<i>CR</i> Catalina Vasquez Restrepo Jefe oficina de Control Interno	Revisó	<i>CR</i> Catalina Vasquez Restrepo Jefe oficina de Control Interno

(*) **VoBo digital.**

