

**PLAN DE MEJORAMIENTO**  
**Auditoría de Financiera de Gestión y Resultados Vigencia 2024.**

**ENTIDAD:** Empresa de Desarrollo Urbano y Fondo de Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja-EDUBA.

**REPRESENTANTE LEGAL:** FERNANDO ENRIQUE ANDRADE NIÑO.

**FECHA DE SUSCRIPCIÓN:** 20 de Noviembre de 2025

(C) Número Del Hallazgo	(C) Descripción Del Hallazgo	(C) Causa	(C) Acción Correctiva	(C) Descripción De La Actividad	(C) Meta	(F) Fecha Iniciación	(F) Fecha Terminación	(C) Responsable(S)	(C) Unidad Medidas De Las Metas	(C) Dimensión De Las Metas	(C) Plazo En Dias De Las Metas
1	<p>Condición: De acuerdo con el proceso de auditoría realizado a la Empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja – EDUBA, se evidenciaron deficiencias en la aplicación de los procedimientos para el manejo de la conciliación en el grupo 15- Inventarios y en el grupo 16- Propiedad Planta y Equipo. Estas deficiencias se deben a la ausencia de soportes que acrediten la conciliación entre la información contable y el inventario físico. No se encontró soporte documental que respalde la conciliación física del inventario, lo cual impide verificar la adecuada aplicación de los procedimientos para garantizar la correspondencia entre la información contable y el inventario físico. Esta situación evidencia una debilidad en el sistema de control interno y representa un incumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 121 de marzo de 2015, que define el procedimiento para la baja de bienes en la entidad, incluyendo los criterios técnicos, contables y administrativos que deben aplicarse en dicho proceso.</p> <p>Criterio: Resolución 121 de 2015, que regula el proceso técnico, contable y administrativo para la baja de bienes en entidades públicas, Resolución 533 de 2015, y sus modificaciones de la Contaduría General de Nación (CGN), que adoptan el Régimen de Contabilidad Pública y definen el marco normativo aplicable a las entidades gubernamentales (...)</p> <p>Efecto: Identificación inoportuna de bienes faltantes, deteriorados o en desuso, lo que puede generar pérdidas patrimoniales para la entidad. Asimismo, los saldos contables pueden no reflejar la realidad física de los activos, afectando la razonabilidad y confiabilidad de los estados financieros (...).</p>	Ausencia de levantamiento físico de inventario de la entidad.	Establecer un plan de trabajo para el levantamiento físico del inventario de la entidad, teniendo en cuenta los registros contables.	<p>Elaborar un informe técnico detallado del inventario registrado en contabilidad.</p> <p>Convocar al Comité técnico de Inventario y Baja de Bienes de la entidad, con el objetivo de presentar el plan de trabajo a desarrollar para el levantamiento físico del inventario y las actuaciones administrativas adelantadas de conformidad con el estado actual de los bienes.</p>	Actualizar el valor de los inventarios en los registros contables.	20-nov-25	19-may-26	<p>Unidad Financiera</p> <p>Subgerente</p>	<p>Informe técnico.</p> <p>Plan de Trabajo y Registro Reunión.</p>	<p>1</p> <p>2</p>	180
	<p>Condición: Conforme al proceso de auditoría realizado a la Empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja – EDUBA, se evidenció que, en la sesión del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera celebrada el 18 de junio de 2024, la entidad no había logrado la liquidación del negocio fiduciario con Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocero del Fideicomiso Torres Colinas del Norte. Los inmuebles objeto del fideicomiso se encuentran ubicados en el Conjunto Residencial Torres Colinas del Norte, específicamente en el municipio de Barrancabermeja, sobre la carretera Vía al Llanito (Manzana 5 – Lote antiguo IDEMA – Vía al Llanito). Dichos inmuebles no se encuentran formalizados a nombre de los beneficiarios. Lo anterior se debe a que, para la fecha mencionada, no se había culminado el proceso de legalización que acreditara el derecho real de dominio de los beneficiarios, requisito indispensable para la liquidación del negocio fiduciario. Los beneficiarios son: Iván Alfonso Atuesta Álvarez, identificado con cédula No. 91.476.068, propietario del apartamento 501, bloque 4, matrícula inmobiliaria No. 303- 93025, por valor de \$45.104.500. José Uldarico Castillo Aguilar, identificado con cédula No. 13.952.373, propietario del apartamento 402, bloque 3, matrícula inmobiliaria No. 303-98978, por valor de \$45.104.500. En consecuencia, la entidad, junto con la fiduciaria,</p>		Realizar la trazabilidad de todas las actuaciones adelantadas por parte de la entidad frente a los señores Iván Alfonso Atuesta Álvarez y José Uldarico Castillo Aguilar, para presentarse ante el Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera.	<p>La líder del proceso de Promoción de vivienda o quien haga sus veces, entregara la trazabilidad de todas las actuaciones administrativas, jurídicas y contables adelantadas por la entidad frente a los señores Iván Alfonso Atuesta Álvarez y José Uldarico Castillo Aguilar, a los miembros del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera.</p>	<p>Convocar al Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera.</p> <p>Presentar la trazabilidad de las actuaciones surtidas frente a los dos casos referidos en el plan de mejoramiento.</p>	20-nov-25	19-ene-26	<p>Secretario del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera.</p> <p>Líder del proceso de Promoción de vivienda</p>	<p>Acta de Reunión y Registro de reunión.</p> <p>Expediente recopilado físico o digital.</p>	<p>1</p> <p>100%</p>	60

2	<p>procedió a realizar la transferencia a título de restitución en fiducia mercantil a favor de la Empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja – EDUBA, del derecho de dominio y posesión que esta ejerce sobre los siguientes inmuebles: Apartamento 501, bloque 4, matrícula inmobiliaria No. 303-93025, por valor de \$45.104.500. Apartamento 402, bloque 3, matrícula inmobiliaria No. 303-98978, por valor de \$45.104.500. Esta situación genera riesgos jurídicos, contables y fiscales, al no permitir la depuración patrimonial ni la transferencia efectiva del dominio.</p> <p>Criterio: El cumplimiento de los compromisos pactados en el Comité técnico de Inventario y Baja de Bienes de la entidad, de fecha 18 de junio de 2024, punto 4 Proyecto colinos del Norte Fase II (Alianza Fiduciaria).</p> <p>Efecto: Fallos en la consolidación del derecho real de dominio por parte de los beneficiarios, al no haberse perfeccionado la tradición mediante escritura pública e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, conforme al artículo 756 del Código Civil Colombiano. Esto limita el ejercicio pleno de la propiedad y expone a la entidad a posibles reclamaciones o conflictos de tenencia. Asimismo, los saldos contables pueden no reflejar la realidad física de los activos, afectando la razonabilidad y confiabilidad de los estados financieros, así como el cumplimiento del marco normativo</p>	Falta de gestión oportuna y efectiva por parte de la entidad.	Una vez, se aporte la trazabilidad o recopilación de las actuaciones adelantadas por parte de la entidad durante estos últimos años al Comité Técnico de Sostenibilidad Contable y de Cartera. El Gerente General realizará la designación de un Profesional jurídico para que realice asesoría, asistencia y acompañamiento técnico y jurídico para dimitir la situación referida en el plan de mejoramiento.	El profesional universitario de la unidad jurídica designado adelantará las actuaciones administrativas, jurídicas y judiciales procedentes para cada caso.	Designación del Profesional jurídico.	20-ene-26	19-may-26	Gerente General.  Profesional Universitario de la unidad jurídica.	Oficio designación.  Actuaciones administrativas, jurídicas, judiciales, procesales y contables surtidas dentro del seguimiento al plan de mejoramiento.	1  100%	119
3	<p>Condición: Se indagó en EDUBA sobre el uso de los recursos ingresados a Eduba por efecto del Proceso de Responsabilidad Fiscal Verbal Radicado No.01-01-2024- 002-2024 del 8 de mayo de 2025, encontrándose que estos recursos se integraron a la estructura presupuestal de Ingresos. Estos ingresos se sumaron al proyecto denominado Implementación de Acciones para el Cumplimiento del Fortalecimiento Institucional de EDUBA. Lo anterior, debido a que en ese rubro están estipuladas todas las obras de mantenimiento de los proyectos de vivienda de EDUBA. También se indagó en EDUBA por la gestión realizada por esa entidad frente al tema de fondo para el hallazgo en cuestión, encontrándose que realizaron requerimiento al contratista para la intervención de obras de acuerdo con el hallazgo. El contratista realizó intervención de obras, evidenciando afectaciones en las edificaciones por parte de la comunidad en las placas techos, como son la instalación de aires acondicionados, antenas, entre otras, lo cual consignó en informe por estos emitido; así mismo, el contratista realizó manifestación que fue imposible en algunas ocasiones poder ingresar a la urbanización para realizar intervención de obras (...).</p> <p>Criterio: Artículo 47: "La Contraloría, efectuará vigilancia y control a las acciones que adopte el sujeto auditado sobre los resultados planteados en los informes de auditoría." Así mismo: "La Contraloría determinará la efectividad de las acciones del plan de mejoramiento ejecutado por los sujetos vigilados "de la Resolución 084 de 2024.</p> <p>Efecto: A pesar del resarcimiento del detrimento patrimonial, no se ha logrado una solución definitiva a las afectaciones en las edificaciones objeto del hallazgo. Persiste el riesgo de insatisfacción de los beneficiarios, deterioro progresivo de la infraestructura, y posibles conflictos legales adicionales si no se resuelve la controversia con la aseguradora. La resolución de fondo de la situación aún depende del resultado de la audiencia de conciliación o, eventualmente, de una decisión judicial.</p>	La naturaleza jurídica del contrato como privado ha limitado las acciones directas de EDUBA para declarar el siniestro y exigir el cumplimiento de garantías. Adicionalmente, se evidencian debilidades en la planeación contractual y en el diseño de mecanismos preventivos para la atención oportuna de fallas constructivas, especialmente en lo que refiere a la articulación entre EDUBA, la fiduciaria, el contratista y la comunidad administradora de los proyectos de vivienda.	Se reitera al ente de control, que la entidad ha efectuado las acciones jurídicas y judiciales que le competían como oferente del proyecto y beneficiaria adicional de la póliza de garantía.	El líder del proceso jurídica y contractual efectuara seguimiento de las actuaciones que se adelanten dentro del proceso judicial referido, con el objetivo de garantizar la defensa jurídica técnica en cada etapa procesal por parte de la entidad, a fin de determinar si es imputable o no al contratista de obra e interventor y aseguradora la declaratoria del siniestro y la correspondiente afectación de la póliza ordenada por el juez competente.	Seguimiento a las actuaciones que se adelanten dentro del proceso judicial referido.	20-nov-25	19-may-26	Líder del proceso de gestión jurídica y contractual	Seguimiento o actuaciones surtidas dentro del plazo establecido en el plan de mejoramiento.	100%	180
4	<p>Condición: "En la revisión documental del contrato de prestación de servicios No. 068-2024, se evidenció que existen inconsistencias en la redacción del objeto contractual entre diferentes documentos del expediente. En algunos documentos, como el contrato firmado o el estudio previo, se omite la mención expresa de la profesión del contratista, a pesar de tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales. Esta inconsistencia documental afecta la claridad y trazabilidad del objeto contractual (...).</p> <p>Criterio: Principio de legalidad y claridad contractual, la identificación clara y precisa del objeto del contrato es un requisito esencial según los lineamientos de contratación pública, cuando se trata de contratos de prestación de servicios profesionales, es indispensable que el objeto del contrato refleje la profesión específica del contratado, ya que es parte de la justificación para su selección (méritos, experiencia) (...).</p> <p>Efecto: La omisión de la profesión del contratista en algunos documentos del proceso</p>	Deficiencias en la elaboración, revisión y control de calidad de los	Convocar al personal involucrado en la elaboración de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión de la entidad, con el objetivo de establecer lineamientos para la elaboración de los objetos y documentos contractuales.	El líder del proceso de gestión jurídica y contractual o quien haga sus veces, convocara una mesa de trabajo para establecer directrices sobre la elaboración de los objetos contractuales y responsabilidad de efectuar verificación de los documentos que se elaboren en las distintas etapas contractuales.	Elaborar el acta de reunión con los lineamientos establecidos en la mesa de trabajo y el registro de reuniones respectivo.	20-nov-25	19-may-26	Líder del proceso de gestión jurídica y contractual	Acta de Reunión.  Registro de Reuniones.	2	180

	<p>Efecto: La omisión de la protección del contratista en algunos documentos del proceso contractual puede dar lugar a ambigüedades en la interpretación del objeto contractual, limitaciones en la supervisión del cumplimiento de este, y puede incidir en la configuración de una posible nulidad o irregularidad. Además, se compromete la transparencia y la trazabilidad del proceso contractual (...).</p>	Control de calidad de los documentos contractuales.	<p>Actualizar la lista de chequeo de los Contratos de Prestación de Servicio de gestión y/o profesional, con el objetivo de establecer responsables de la verificación de las etapas precontractual, contractual y postcontractual.</p>	<p>El líder del proceso de gestión jurídica y contractual efectuara la actualización de la lista de chequeo</p>	<p>Lista de chequeo de los Contratos de Prestación de Servicio de gestión y/o profesional actualizada.</p>	<p>20-nov-25</p>	<p>19-may-26</p>	<p>Líder del proceso de gestión jurídica y contractual</p>	<p>Lista de Chequeo.</p>	<p>1</p>	<p>180</p>
5	<p>Condición: Durante el proceso de la auditoría se evidenció que la entidad realiza parcialmente la publicación de la información con relación a la transparencia activa contenida en el esquema de publicación y acceso a la información.</p> <p>Criterio: 1. Ley 1712 de 2014 la cual permite garantizar el derecho fundamental de los ciudadanos a acceder a la información pública que reposa en entidades estatales, promoviendo así la participación ciudadana, la buena gobernanza y la prevención de la corrupción al permitir el control sobre las actuaciones del gobierno. 2. La resolución 1519 de 2020 donde se especifican los lineamientos para la publicación de la información contemplado en el anexo 2 (...).</p> <p>Efecto: Falta de transparencia que dificulta la participación ciudadana, y la creación de conjeturas y/o especulación por parte de la ciudadanía".</p>	<p>Falta de capacitación a los funcionarios de la Empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja - EDUBA respecto a la Ley de Transparencia.</p>	<p>Capacitar a los Líderes de Proceso y gestores responsables de suministrar la información que debe ser publicada en la página Web Institucional.</p>	<p>El profesional externo de sistemas efectuara una capacitación de ley de Transparencia.</p>	<p>Capacitación realizada.</p>	<p>20-nov-25</p>	<p>30-dic-25</p>	<p>El profesional externo de sistemas</p>	<p>Registro de Reunión</p>	<p>1</p>	<p>40</p>
			<p>Socializar el esquema de publicación de transparencia adoptado por la entidad.</p>	<p>El Gerente General expedira una Circular para socializar los lineamientos establecidos en el Esquema de Publicación de Información- TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA de la Empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda de Interés Social de Barrancabermeja - EDUBA adoptado mediante la Resolución No. 0256 del 11 de</p>	<p>Socializar el Esquema de Publicación de Información- TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA .</p>	<p>20-nov-25</p>	<p>19-ene-26</p>	<p>Gerente General</p>	<p>Circular</p>	<p>1</p>	<p>60</p>
2	<p>AUDITORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN VIGENCIA 2022 DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO No. 2: En desarrollo de la Auditoría financiera y de Gestión vigencia 2022, el Equipo Auditor evidenció en la revisión de los contratos determinados en la muestra, que el Manual de contratación no se encuentra ajustado o actualizado frente a las nuevas exigencias normativas pertinentes, la entidad aporta un Manual de contratación el cual se encuentra publicado en su página web y está desactualizado debido a falta de gestión de la entidad para cumplir con las normas y procedimientos que lo rigen. El manual de contratación publicado en el portal web de la entidad, se fundamenta en la ley 1712 de 2014; la cual ya ha sido modificada por otras disposiciones legales, ocasionando que la entidad deba aplicar medidas correctivas a través de un plan de mejoramiento.</p>	<p>Manual de contratación desactualizado frente a la normatividad legal vigente.</p>	<p>A partir de la reformulación del Plan de mejoramiento con el ente de control, el gerente realizara las actuaciones necesarias para la actualización y adopción del Manual de Contratación de la entidad.</p>	<p>Elaborar la Resolución de adopción del Manual de Contratación de Eduba.</p>	<p>Resolución de adopción del Manual de contratación actualizado.</p>	<p>20-nov-25</p>	<p>19-abr-26</p>	<p>Profesional del proceso de gestión jurídica y contractual  Gerente General.</p>	<p>Acto Administrativo.  Manual de contratación actualizado</p>	<p>1  1</p>	<p>150</p>

  
**FERNANDO ENRIQUE ANDRADE NIÑO.**  
 Gerente General.

  
**HECTOR FABIAN ARIAS SÁNCHEZ**  
 Subgerente.

  
**JUAN DIEGO IBAÑEZ ELAM**  
 Líder del Proceso jurídica y Contractual.

  
**EDELMIRA SANDOVAL SOLANO**  
 Profesional Unidad Financiera.

  
**EDNA BEATRIZ SANJUAN MENDOZA**  
 Líder de Promoción de Vivienda.

NOTA: La Dra. Norma Cecilia Cabrera-Asesora de Control Interno se encuentra incapacitada.