

**CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA**  
**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA CINCO**



**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL**

**AL CONTRATO DE PRÉSTAMO BID No. 2373/OC-ES  
PROGRAMA DE VIVIENDA Y MEJORAMIENTO INTEGRAL  
DE ASENTAMIENTOS URBANOS PRECARIOS, FASE II,  
EJECUTADO POR EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO (VMVDU); PERIODO DEL 1 DE  
ABRIL DE 2014 AL 31 DE AGOSTO DE 2015.**

**SAN SALVADOR, 15 DE ENERO DEL 2016**



## INDICE

<b>Contenido</b>	<b>Pág.</b>
1. Párrafo Introdutorio.....	1
2. Objetivos del examen.....	1
2.1 Objetivo General .....	1
2.2 Objetivos Específicos .....	1
3. Alcance del examen .....	2
4. Procedimientos de auditoría aplicados .....	6
5. Resultados del examen .....	6
6. Conclusión del Examen .....	7
7. Seguimiento de auditorías. ....	7
8. Párrafo aclaratorio .....	7



**Señor  
Ministro de Obras Públicas, Transporte,  
de Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU)  
Presente.**

## **1. Párrafo Introdutorio**

De conformidad al Art. 195 inciso 4.º de la Constitución de la República de El Salvador y a los Artículos 5, 30 y 31 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, hemos realizado Examen Especial al Contrato de Préstamo BID No. 2373/OC-ES: "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II", ejecutado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; período del 1 de abril de 2014 al 31 de agosto de 2015.

## **2. Objetivos del examen**

### **2.1 Objetivo General**

Emitir un informe que contenga los resultados de los procedimientos de auditoría aplicados en el Examen Especial al Contrato de Préstamo BID No. 2373/OC-ES "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II", ejecutado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, periodo del 1 de abril de 2014 al 31 de agosto de 2015.

### **2.2 Objetivos Específicos**

- a) Verificar el cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de préstamo, contratos de obras y de servicios de consultoría realizados en el período auditado.
- b) Comprobar que todas las operaciones financieras seleccionadas para nuestro examen, estén debidamente registradas y documentadas de conformidad a las disposiciones técnicas y leyes aplicables.
- c) Evaluar lo adecuado y suficiente del sistema de control interno implementado por la Unidad Coordinadora – Ejecutora del Programa.
- d) Verificar que las obras estimadas y cobradas correspondan a los avances físicos presentados por el contratista y aprobados por el supervisor de la obra.

- e) Realizar evaluación técnica a las obras ejecutadas de conformidad a las especificaciones técnicas requeridas por el VMVDU y demás documentos contractuales en cuanto a precio, calidad, y cantidad.



### 3. Alcance del examen

El Examen Especial se orientó a verificar el cumplimiento de los aspectos legales, técnicos y administrativos por parte de la administración, en relación a las contrataciones efectuadas y ejecución de las mismas, bajo el Programa de Vivienda, de acuerdo a lineamientos establecidos en el Contrato de Préstamo BID No. 2373/OC-ES "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II", durante el período comprendido del 1 de abril de 2014 al 31 de agosto de 2015.

Realizamos el examen aplicando Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República.

De conformidad al Contrato de Préstamo BID No.2373/OC-ES, el objetivo del "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios-Fase II", es mejorar las condiciones habitacionales de la población de ingresos bajos y medios, aumentando la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de dicha población con eficiencia y equidad.

El Programa está estructurado en cinco componentes:

- I. Subsidios para la vivienda social
- II. Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios
- III. Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad
- IV. Fortalecimiento institucional del sector
- V. Subprograma de Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

El Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) es el Organismo ejecutor, que actuará a su vez, por intermedio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), con la participación de las siguientes entidades:

- Fondo Social de la Vivienda (FSV),
- Banco Multisectorial de Inversiones (BMI)
- Alcaldía Municipal de San Salvador.



El costo del Programa es de SETENTA MILLONES DE DOLARES (US\$70,000,000.00) provenientes del Banco Interamericano de Desarrollo-BID a través del Contrato de Préstamo BID N°2373/OC-ES, firmado el 04 de noviembre de 2010.



**El presupuesto del Programa por ejecutor se detalla a continuación:**

<b>Componentes</b>	<b>Monto Financiamiento (USD)</b>
Alcaldía Municipal de San Salvador-AMSS	7,000,000
Fondo Social para la Vivienda- FSV	500,000
Banco Multisectorial de Inversión-BMI	185,000
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-VMVDU	62,315,000
<b>TOTAL</b>	<b>70,000,000</b>

**Ejecución del Programa.**

**Los componentes I** “Subsidios para Vivienda Social” y **II** “Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos”, ejecutados por el VMVDU.

**El componente III** “Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de propiedad” ejecutado por el VMVDU en coordinación con la Defensoría del Consumidor (DC), los gobiernos municipales de los municipios beneficiarios y el Centro Nacional de Registros (CNR).

**El componente IV** “Fortalecimiento Institucional del Sector” es ejecutado de la siguiente manera: i) el subcomponente fortalecimiento del VMVDU está a cargo de Direcciones de Vivienda y de Ordenamiento Territorial del VMVDU; ii) el subcomponente de fortalecimiento estará a cargo del FSV por esta entidad, y iii) el subcomponente de fortalecimiento del mercado secundario estará a cargo del BMI.

**El componente V** “Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador”, ejecutado por la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Es preciso mencionar, que fueron objeto de nuestro examen los Componentes I y II, los cuales son ejecutados por el VMVDU y los detallamos a continuación:

**Componente I) Subsidios para la vivienda social**

El objeto de este componente es reducir la brecha de financiamiento para que familias de ingresos bajos y medios mejoren sus viviendas y accedan a viviendas nuevas en el mercado formal, a través de la entrega de subsidios directos de la



familia. Se financiarán tres tipos de subsidios que se describen en los subcomponentes a continuación:



a) **Sub Componente mejoramiento de piso**

Este sub componente consiste en el reemplazo de pisos de tierra por pisos de cemento en viviendas con paredes y techos en buenas condiciones, se financiarán subsidio para familias de ingresos iguales o menores a dos salarios mínimos rurales (SM) que serán completamente con aportes y/o ahorros y que no incluyen un crédito hipotecario. Se estima que el subsidio será promedio de \$500 por vivienda. El marco institucional y de ejecución que incluye los criterios de selección de los municipios y de las familias beneficiarias de este subsidio, el mecanismo de gestión y el ciclo de proyectos detallado de este proyecto consta en el Manual Operativo.

b) **Sub Componente Emergencia habitacionales**

Este subcomponente consiste en proveer viviendas nuevas a familias con ingresos menores a cuatro salario mínimo-SM de comercio, que reemplazan viviendas destruidas por fenómenos naturales y/ o que se encuentran en zonas de riesgo.

**Componente II) Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios**

El objetivo de este componente es apoyar la ejecución de inversiones orientadas a mejorar las condiciones habitacionales de 6,000 familias residente en los asentamiento urbanos precarios de mayor pobreza del país, se financiaría subsidios colectivos para inversiones de infraestructura básica, habilitación de espacios comunitarios, equipamiento urbano, obras de mitigación de riesgos y costos para la legalización de propiedades. Se intervendrá en municipios priorizados con base a dos factores:

- i) Precariedad severa y alta establecida en los indicadores del Programa de Pobreza Urbana de El Salvador.
- ii) Alta incidencia de violencia, establecida en el mapa de violencia elaborada por la Secretaria de asuntos Estratégicos (SAE) el monto máximo de subsidio será de \$4,000 por lotes el subsidio será completamente con aportes de familias (5%) y de los Gobiernos Municipales el (15 %). Los criterios y condiciones de utilización de este subsidio se definen en el Manual Operativo de este componente.

Para el cumplimiento de los objetivos de los componentes I y II, la administración, desarrolló proyectos de obras, de los cuales se seleccionaron doce tomando en cuenta su representatividad monetaria, los proyectos que no fueron verificados físicamente en el examen especial realizado por la Corte de Cuentas



correspondiente al período del 1 de septiembre del 2013 al 30 de marzo de 2014 y por la fecha de finalización de la obra, los cuales suman un monto de US\$1,284,876.23, y son los que se detallan a continuación:

**DETALLE DE PROYECTOS DE OBRA EXAMINADOS**

<b>Componente I: Emergencia Habitacional</b>	<b>Monto Financiamiento (USD)</b>
<b>Proyectos</b>	
Construcción de viviendas permanentes, modalidad In Situ, en parcelación habitacional Santa Lucia, Municipio de San Julián, Sonsonate.	794,431.19
Construcción de Viviendas In Situ en Lotificación Roberto Edmundo González Lara, municipio de Santiago de María, departamento de Usulután.	1,784,192.65
Construcción de Viviendas Permanentes Dispersas In-Situ, Municipio Tepecoyo, Depto. La Libertad.	527,769.19
Construcción De Viviendas In Situ En Comunidad Santa Teresa I, Cantón San Ramón Grifal, Municipio De Tecoluca, Departamento De San Vicente.	925,695.04
<b>Componente I: Mejoramiento de Pisos</b>	
Mejoramiento de Piso en los Municipios de San Esteban Catarina y Santa Clara, departamento de San Vicente.	643,719.14
Mejoramiento de Piso en el Municipio de Nueva Granada, Departamento de Usulután.	637,682.88
Mejoramiento de piso en el Municipio Santiago de la Frontera Depto. Santa Ana.	393,715.75
Mejoramiento de piso en el Municipio de Santo Domingo de Guzmán, Depto. Sonsonate.	571,091.10
<b>TOTAL COMPONENTE I</b>	<b>6,278,296.94</b>
<b>Componente II: Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios (MIAUP)</b>	
MIAUP "SANTA CARLOTA & COLINDANTES", Apopa.	1,540,534.13
MIAUP SAN CARLOS I Y II, municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz.	1,776,092.81
DISEÑO Y CONSTRUCCION DEL MIAUP "BRISAS DE CANDELARIA", municipio y departamento de San Salvador.	1,600,771.13
MIAUP El Chilar, Municipio de Ciudad Arce, Depto. La Libertad.	1,651,181.92
<b>TOTAL COMPONENTE II</b>	<b>6,568,579.29</b>





#### 4. Procedimientos de auditoría aplicados

Para lograr los objetivos planteados realizamos los procedimientos detallados a continuación:

1. Verificamos que los fondos asignados para la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, FASE II, fueron utilizados para los fines establecidos.
2. Comprobamos el cumplimiento de los términos y condiciones del Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES y el Manual Administrativo Financiero del Programa, leyes, políticas y demás regulaciones aplicables, por parte del ejecutor.
3. Verificamos que los procesos de licitación para la contratación de las empresas que prestaron el servicio de construcción en los proyectos de ejecución de obras de Infraestructura, se hayan efectuado de conformidad a los lineamientos establecidos por el BID y demás normativa legal aplicable.
4. Evaluamos físicamente las obras de infraestructura, con el objeto de verificar si éstas fueron construidas y cumplen con las especificaciones técnicas establecidas en las Bases de licitación del VMVDU, en cuanto a cantidad, calidad y precio.
5. Verificamos el cumplimiento de las cláusulas de los contratos celebrados con los constructores de obras y los supervisores de las mismas.
6. Examinamos los registros contables de los pagos efectuados por cada proyecto y verificamos que la documentación de respaldo cumpla con especificaciones técnicas y legales, establecidas en la normativa aplicable.
7. Verificamos el adecuado registro contable, en cuanto a monto, fecha y período, de acuerdo a las normas establecidas para el registro de Proyectos de Inversión.

#### 5. Resultados del examen

Como producto de nuestro examen, no identificamos condiciones que merezcan ser reportadas en el presente informe.



## 6. Conclusión del Examen

El Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU), como institución ejecutora del Contrato de Préstamo BID No. 2373/OC-ES "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II", efectuó una adecuada ejecución financiera de los recursos e implementó un sistema de control interno suficiente y eficaz que proporcionó una seguridad razonable para el logro de los objetivos del Programa.

## 7. Seguimiento de auditorías.

### Seguimiento a Recomendaciones de auditoría anterior.

Analizamos el Informe de Examen Especial, emitido por la Corte de Cuentas de la República, al contrato de préstamo BID No. 2373/OC-ES "Programa De Vivienda Y Mejoramiento Integral De Asentamientos Urbanos Precarios, FASE II, ejecutado por el Viceministerio De Vivienda Y Desarrollo Urbano; correspondiente al período del 1 de septiembre de 2013 al 30 de marzo de 2014, y comprobamos que dicho informe no contiene recomendaciones para efectuar seguimiento.

### Informes Auditoría Interna

La Gerencia de Auditoría Interna del MOPTVDU no emitió informes de auditoría correspondientes al período auditado.

### Informes de Firmas Privadas de Auditoría.

La Firma Privada de Auditoría de Auditoría Grant Thornton, Pérez Mejía Navas S.A. de C.V., realizó auditoría al Programa de Vivienda Y Mejoramiento Integral De Asentamientos Urbanos Precarios, FASE II, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2014. La opinión sobre el análisis de dichos estados es limpia y los informes no presentan observaciones ni recomendaciones, a las cuales darles seguimiento.

## 8. Párrafo aclaratorio

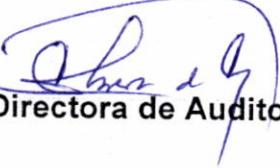
El presente informe se refiere al Examen Especial al Contrato de Préstamo BID No. 2373/OC-ES "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II", ejecutado por el Viceministerio De Vivienda Y Desarrollo Urbano (VMVDU); período del 1 de abril de 2014 al 31 de



agosto de 2015. Y fue realizado de conformidad a Normas de Auditoría Gubernamental y Políticas de Auditoría emitidas por la Corte de Cuentas. No emitimos opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto.

San Salvador, 15 de enero de 2016.

DIOS UNIÓN LIBERTAD



Directora de Auditoría Cinco.

