



51  
8



202302071137224231

Memorando

Febrero 07, 2023 11:37

Radicado 2023-000231



200 - 07 - 07

Caldas Antioquia, 07/02/2023

Para: **David Humberto Ocampo Suarez**  
Secretario de Planeación Municipal

De: **Carlos Mario Henao Vélez**  
Jefe de la Oficina de Control Urbanístico

**Asunto:** Entrega Informe definitivo Auditoria Licencias Urbanísticas y compensaciones.

La Oficina de Control Interno hace entrega del informe final de la Auditoria que se adelantó al Proceso Licencias Urbanísticas y compensaciones de la secretaria de Planeación del Municipio de Caldas, Antioquia.

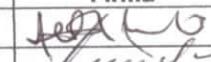
Se deberá suscribir el respectivo Plan de Mejoramiento para las observaciones que ustedes acogen y las recomendaciones que quedaron en firme, el cual tiene un plazo de entrega de 10 días contados a partir de la fecha de recibo de este escrito.

Atentamente,

  
**CARLOS MARIO HENAO VELEZ**  
Jefe Oficina de Control Interno

Anexo 15 folios

Copia: Mauticio Cano Carmona. Alcalde Municipal

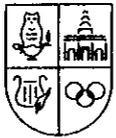
	<b>Nombres Completos</b>	<b>Cargo</b>	<b>Firma</b>	<b>Fecha</b>
Proyectó:	Ruth Maria Monsalve Ortiz.	Contratista		24-1-2023
Revisó:	Yimy Alonso Zapata Melguizo	Contratista		24-1-2023
Aprobó:	Carlos Mario Henao Vélez	Jefe Control Interno		24-1-2023



**FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME**

**Día:** 30 **Mes:** 01 **Año:** 2023

<b>Proceso:</b>	Proceso Licencias urbanísticas y compensaciones urbanísticas.
<b>Líder de Proceso:</b>	David Humberto Ocampo Suarez. Secretario de Planeación
<b>Objetivo de la Auditoría:</b>	La presente auditoría se efectúa con el fin de realizar la evaluación y seguimiento de las actividades desarrolladas, en los procesos relacionados con la adjudicación de las licencias de construcción y liquidación de las compensaciones urbanísticas en la Secretaría de Planeación Municipal en la vigencia 2022.
<b>Alcance de la Auditoría:</b>	El alcance de la actual auditoría, consiste en establecer el nivel de cumplimiento de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, para el otorgamiento de licencias y pago de compensaciones y la adecuada ejecución de los procesos y procedimientos aplicados a cada proceso que se encuentre vigente, verificando si lo observado en la documentación está operando de manera efectiva, está acorde con la ley y es adecuada para el logro de los objetivos de la entidad.
<b>Criterios de la Auditoría:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ La auditoría se practica mediante la revisión de Veintiséis (26) Licencias expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal.</li><li>→ Verificar la liquidación y cobro de compensaciones de acuerdo a normas aplicables en el recaudo de cartera.</li><li>→ Como referencia y criterios se tuvo en cuenta el cumplimiento de la siguiente normatividad:</li></ul> <p><b>Ley 388 de 1997</b> "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones".</p> <p><b>Ley 810 de 2003</b> "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".</p> <p><b>Ley 675 de 2001</b> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".</p> <p><b>Ley 400 de 1997</b> "Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo resistentes".</p> <p><b>Ley 1437 de 2011</b> "Por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo.</p> <p><b>Ley 1801 de 2016</b> "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".</p> <p><b>Decreto 564 de 2006</b> "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las Licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos, a la legalización de asentamientos urbanos constituidos por viviendas de interés social y se expiden otras disposiciones.</p> <p><b>Decreto 1052 de 1998</b> "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas".</p> <p><b>Decreto 4397 de 2006</b> "Por el cual se modifican los Decretos 097 y 564 de 2006".</p> <p><b>Decreto 3600 de 2007</b> "Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo</p>



de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones".

**Decreto 1469 de 2010** "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".

**Decreto 1077 de 2015** "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

**Ley 1437 de 2011** "Por medio de la cual se expide el Código Administrativo y de los contenciosos administrativo de Procedimiento Administrativo

**Acuerdo municipal 014 de 2010.** Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Caldas, Antioquia.

Reunión de Apertura					Ejecución de la Auditoría				Reunión de Cierre						
Día	17	Mes	11	Año	2022	Desde	17/11/2022	Hasta	5/12/2022	Día	24	Mes	1	Año	2022
							D / M / A		D / M / A						

Representante Alta Dirección	Jefe oficina de Control Interno	Auditor Líder
Mauricio Cano Carmona	Carlos Mario Henao Vélez	Ruth María Monsalve Ortiz Jimmy Alonso Zapata Melguizo

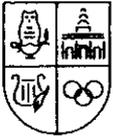
## RESUMEN EJECUTIVO

La Oficina de Control Interno en cumplimiento del Plan Anual de Auditoría Interna para la vigencia 2022, aprobado mediante la Resolución No. 184 del 28 de febrero del año 2022, ha programado la realización de Auditoría de Gestión a las licencias de construcción y compensaciones urbanísticas.

La función de Control Interno tiene su fundamento legal en la Ley 87 de 1993, donde se define como un componente del Sistema de Control Interno que debe existir al interior de toda entidad y a esta se le encarga la medición y evaluación de la eficiencia, eficacia y economía de los demás controles, pero con un valor agregado como lo es la asesoría a la alta dirección para que se dé la continuidad del proceso administrativo, la reevaluación de los planes establecidos y en la introducción de los correctivos necesarios para el cumplimiento de las metas u objetivos previstos.

Es de anotar que la aplicación de los métodos y procedimientos al igual que la calidad, eficiencia y eficacia del control interno es un tema de corresponsabilidad; por lo anterior, debe entenderse que las medidas que se apliquen siempre irán en busca del mejoramiento de la secretaría de Planeación Municipal.

El control urbano en la legislación colombiana prevé que para adelantar cierto tipo de proyectos urbanísticos o para ocupar el espacio público se requiere contar con una licencia expedida por las curadurías urbanas o por las autoridades municipales de Planeación. Las



intervenciones en los inmuebles que contravengan esa disposición afectan el ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollan y complementan, dando lugar a la imposición de medidas policivas y sanciones por parte de los alcaldes, las cuales buscan teóricamente, cumplir los objetivos y finalidades declarados en las normas urbanísticas.

Informado lo anterior, es menester de los municipios como objetivo intrínseco de su administración y como función de los administradores, ejerzan con eficacia y eficiencia el control urbano, ya que cuentan con las facultades y herramientas necesarias para exigir las cargas urbanísticas impuestas por el orden jurídico.

Dicho lo anterior, el Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno, incluyó dentro del Plan Anual de Auditorías, aprobado para la vigencia 2022, la evaluación a los procesos de adjudicación de las licencias urbanísticas y compensaciones urbanísticas, para que la Oficina de Control Interno de Gestión, genere observaciones y recomendaciones con el propósito de identificar riesgos y contribuir a la mejora de las operaciones de la Entidad.

**PRINCIPALES SITUACIONES DETECTADAS/ RESULTADOS DE LA AUDITORÍA /  
RECOMENDACIONES**

**DEFINICIONES:**

**LICENCIA URBANÍSTICA:** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones.

**LICENCIA DE URBANIZACIÓN.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, que en este caso es el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

**LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y SUS MODALIDADES.** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural y demás normatividad que regule la materia.



En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

**Obra nueva:** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

**Ampliación:** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**Adecuación:** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

**Modificación:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**Restauración:** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

**Reforzamiento Estructural:** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad y sismo-resistencia de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus Decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-resistente NSR-10 y la norma que lo

## **ASPECTOS GENERALES DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL**

Hace parte de la estructura formal de la Administración municipal.

Cuenta con:

- Un secretario de despacho de libre nombramiento y remoción del alcalde municipal
- Dos auxiliares administrativos en carrera administrativa.
- Un técnico administrativo en carrera administrativa
- Dos profesionales en provisionalidad.

## **REVISIÓN DE LICENCIAS Y OBLIGACIONES URBANISTICAS**

Desde el punto de vista cuantitativo la auditoría se realizó sobre un total de 114 licencias **expedidas** por la secretaria en el año 2022, correspondientes a:

**Obra Nueva:** Treinta y tres (33)

**Reconocimiento.** Diecinueve (19)

**Ampliación:** Dieciséis (16)

**Englobe:** Uno (1)

**Modificación arquitectónica:** Dieciocho (18)

**Subdivisión:** Veintisiete (27)



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

## Informe Definitivo de Auditoría Oficina de Control Interno

Código: F-EI-03

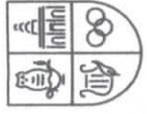
Versión: 02

Proceso: S-EI-17

Fecha actualización: 24/12/2022

### LICENCIAS DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION

N.	Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	observaciones
1	687 del 19 de julio de 2022	Gildardo de Jesús Betancur Alzate y Magnolia de las Misericordias Calle Pérez. Reconocimiento de primero y segundo piso y visto bueno para reglamento de propiedad horizontal	Vereda Corrala	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad de licencia, más declaración juramentada de antigüedad de las viviendas, certificación de antigüedad de servicios públicos domiciliarios, Resolución 889 del 9 de septiembre de 2022 promedio de la cual se corrige la Resolución 687 del 19 de julio de 2022 8 folios.	Obligaciones urbanísticas por \$3.737.843 según factura cancelada 202200180357 del 3 de junio de 2022.	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
2	070 del 24 de enero de 2022	Diana María Vanegas Sánchez. Reconocimiento primer y segundo piso y construcción nueva de los pisos tres y cuatro.	Carrera 50 B Numero 123 Sur 30	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad de licencia, avalúo comercial Declaración juramentada de antigüedad de las viviendas, certificación de antigüedad de servicios públicos domiciliarios. 97 folios.	Obligaciones urbanísticas por \$4.942.138 cancelada número 202100350850 del 28 de junio de 2022	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
3	503 del 11 de junio de 2022	Jorge Eliecer Serna Gómez Primer piso: local y vivienda, segundo piso una vivienda y tercer piso una vivienda	Calle 139 Sur número 52 - 40	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad más avalúo comercial declaración juramentada de antigüedad de las viviendas, más certificación de antigüedad de servicios públicos domiciliarios, 64 folios	Obligaciones urbanísticas por \$2.698.078 canceladas según factura numero 202200154528 el 25 de mayo de 2022	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
4	164 del 22 de febrero de 2022	Municipio de Caldas, I.E.R. Claudina Munera. Reconocimiento de la construcción en modalidad de ampliación (Área total 999.50 m2)	Vereda Corrala	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad más cedula de ciudadanía y acta de posesión del Alcalde Municipal. 223 folios	No aplica	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

## Informe Definitivo de Auditoría Oficina de Control Interno

Código: F-EI-03

Versión: 02

Proceso: S-EI-17

Fecha actualización: 24/12/2022

### Respuesta del Auditado:

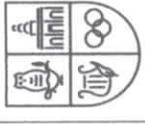
**Respecto a las observaciones de los actos de reconocimiento de la existencia de una edificación:** En lo concerniente a que "no hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto", se infiere que esta observación hace alusión a la existencia de un acta de visita al sitio toda vez que el acto de reconocimiento no se constituye en un proyecto susceptible de ejecución, en este orden de ideas, se informa que, si bien este trámite no es requisito normativo para la expedición de los actos administrativos, se acoge la sugerencia de realizar visitas técnicas.

**Respuesta del Auditor:** La respuesta es de recibo por la Oficina de Control Interno, el auditado se acoge a las sugerencias dadas por el equipo auditor y la misma hará parte del plan de mejoramiento.

### LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN MATERIAL DE LOTE

N.	Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	observaciones
1	840 del 23 de agosto de 2022	Carlos Andrés Escobar Cadavid Licencia de subdivisión en dos lotes y construcción modalidad obra nueva: Tres sótanos, tres oficinas, primer piso vivienda, segundo dos viviendas y una con mansarda.	Vereda La Aguacatala	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad y avalúo comercial del predio. 187 folios	Obligaciones urbanísticas por \$ 257.462 pagadas según factura 202200230070 del 29 de julio de 2022.	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto.
2	1039 del 18 de octubre de 2022	Coninsa Ramon H, Rep Legal Luis Fernando Gaviria Muñoz. Subdivisión de lote en 5 lotes. Área Total. 91.275,77 MTS2	Al sur de la Y de primavera en la vía que conduce a Pintada.	Documentación arriba enunciada completa más coadyuvancia por acción fiduciaria. Plano levantamiento topográfico. 67 folios.	No aplica	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
3	556 del 14 de junio de 2022	Carlos Mario Mejía Vélez apoderado. Englobe de 4 lotes total 15,360 mts2	Vereda La Miel	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad poder debidamente autenticado. 38 folios.	No aplica	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto

54 59



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

## Informe Definitivo de Auditoría Oficina de Control Interno

Código: F-EI-03

Versión: 02

Proceso: S-EI-17

Fecha actualización: 24/12/2022

N.	Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	Observaciones
4	Resolución 490 del 24 de mayo de 2022	Yaneth Ilijana Jaramillo Ortega Subdivisión en dos lotes 2661 y 5.673 m2	Vereda La Miel, Bosques de Niebla	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad 38 folios	..No aplica	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
5	186 del 1 de marzo de 2022	José Diego Ochoa Ochoa. Subdivisión siete lotes: Total área: 14.151.59 M2	Vereda La Chuscala.	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad más Resolución 053 del 18 de enero de 2022, Resolución 254 del 18 de marzo de 2022) y Resolución 868 del 25 de agosto de 2021 79 folios	No aplica	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
6	048 del 18 de enero de 2022	Jorge Vásquez Arcila Subdivisión de un lote de 18.760.66 en seis lotes	Vereda La Miel,	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad 48 folios	No aplica.	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto

### Respuesta del Auditado:

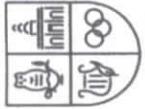
**Respecto a las observaciones de las licencias de subdivisión material de lote:** En lo concerniente a que "no hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto", se infiere que esta observación corresponde a acta de visita al sitio toda vez que el acto de subdivisión material de un lote no se constituye en un proyecto susceptible de ejecución, en este orden de ideas, se precisa que La Secretaría de Planeación cuenta con el sistema de información geográfica en coordenadas reales magna sirgas origen Bogotá, con la Oficina Virtual de Catastro OVC, y con acceso a la ventanilla única de Información VUR del sistema catastral departamental, están fuentes de información contienen los elementos de análisis necesarios para establecer la viabilidad técnica, normativa y jurídica para la subdivisión material de un lote; no obstante se evaluará la pertinencia de realizar visitas al sitio de interés.

**Respuesta del Auditor:** La respuesta es de recibo por la Oficina de Control Interno, el auditado se acoge a las sugerencias dadas por el equipo auditor y la misma hará parte del plan de mejoramiento.

### LICENCIAS DE AMPLIACION DE CONSTRUCCION

N.	N. Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	Observaciones
1	1033 del 18 de octubre de 2022	Capital e ideas inversiones SAS. Rep Legal Lina Amparo Restrepo Alzate.	Calle 132 Sur Numero 51-37/39/41	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad avalúo comercial	Obligaciones urbanísticas por \$10.735.750 canceladas según factura numero 202200279779	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto.

66  
60  
A



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

## Informe Definitivo de Auditoría Oficina de Control Interno

Código: F-EI-03

Versión: 02

Proceso: S-EI-17

Fecha actualización: 24/12/2022

### LICENCIAS DE MODIFICACION

N.	Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	observaciones
1.	Resolución 033 del 14 de enero de 2022	Gloria Emilse Pulgarín Herrera, Modificación proyecto Resolución 231 del 9 de noviembre de 2017 (primer piso: local comercial) segundo piso (tres apartamentos con mezanine)	Carrera 50 B Numero 107 B Sur 29, Sector La Raya.	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad más avalúo comercial 191 folios	Obligaciones urbanísticas por medio de la factura 228716 del 2 de diciembre de 2021	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto
2	722 del 27 de julio de 2022. Modificación y visto bueno RPH	Parking Construcciones SAS (Modificación de Licencia de construcción para el primer piso quedando en dos locales comerciales)	Calle 128 Sur Numero 50-54.	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad Solicitud de modificación arquitectónica, Resolución paz y salvo del impuesto predial, planos arquitectónicos con modificación.	No aplica.	
3	103 del 3 de febrero de 2022	Mauricio Soto Ocampo Sótano: 11 parqueaderos: 4 de carros, 5 de motos y dos cuartos útiles. Semisótano: dos apartasuit y un cuarto útil, primer piso: 3 apartasuit, 2 piso: dos viviendas, tercer piso; tres viviendas, cuarto	Calle 135 A Sur Numero 49-05. Barrio Felipe Echavarría.	Documentación completa según la lista de chequeo y modalidad, Resolución 251 del 18 de marzo de 2022, por medio de la cual corrige la Resolución documentación completa según la lista de chequeo.	Obligaciones urbanísticas por cancelada según factura 202200000005 del 8 de enero de 2022	No hay actas de visitas al área de ejecución del proyecto.



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

## Informe Definitivo de Auditoría Oficina de Control Interno

Código: F-EI-03

Versión: 02

Proceso: S-EI-17

Fecha actualización: 24/12/2022

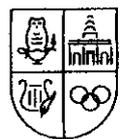
### LICENCIAS DE MODIFICACION

N.	Resolución	Titular y tipo de licencia	Dirección	Documentación y número de folios	Obligaciones urbanísticas y pagos	observaciones
		piso: dos viviendas y en el quinto piso tres apartasuit (35.)				

#### Respuesta del Auditado:

**Respecto a las observaciones de las licencias de modificación:** En lo concerniente a que "no hay actas de visita al área de ejecución del proyecto", se informa que, si bien este trámite no es requisito normativo para la expedición de los actos administrativos, se acoge la sugerencia de realizar visitas técnicas especialmente para los proyectos de mediana y alta complejidad.

**Respuesta del Auditor:** La respuesta es de recibo por la Oficina de Control Interno, el auditado se acoge a las sugerencias dadas por el equipo auditor y la misma hará parte del plan de mejoramiento.

	<b>Informe Definitivo de Auditoria Oficina de Control Interno</b>	<b>Código:</b> F-EI-03
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Proceso:</b> S-EI-17
		<b>Fecha actualización:</b> 24/12/2022

## RECOMENDACIONES CONTROL INTERNO

En aras de acompañar y de buscar la mejora en los procesos de la Administración Municipal, esta auditoria hace de manera respetuosa las siguientes recomendaciones:

1. Analizar la posibilidad de realizar visita física de los funcionarios de Planeación, para verificar si existe concordancia entre las características del terreno y lo que el particular presenta en los planos arquitectónicos y estructurales del inmueble a licenciar. Dicha visita debería ser parte integral de la aprobación de la licencia respectiva.
2. Evaluar la posibilidad de inspeccionar periódicamente durante la ejecución de las construcciones, que los proyectos urbanísticos estén cumpliendo lo aprobado en la licencia respectiva.
3. Revisar la posibilidad de incluir en el contenido de la resolución de la licencia de subdivisión, si se puede o no, construir en el predio, indicando los fundamentos de ley; lo anterior también deberá colocarse en la valla en el sitio, en la cual se exprese, la misma prohibición.
4. Vencidos los términos de la licencia de construcción, se recomienda verificar, si se hizo la construcción conforme los planos arquitectónicos y estructurales, aprobados por Planeación. En caso contrario, se remitirá el informe a la inspección de control urbanístico y ambiental para lo de su competencia y a Catastro Municipal para la incorporación y actualización del cobro de impuestos prediales.
5. Se recomienda que la nota de ejecutoria del acto administrativo sea expedida de oficio e incorporada en la licencia una vez se cumplan los términos de ley, para que el acto administrativo quede en firme y debidamente ejecutoriado, lo cual permite la terminación del proceso para el archivo del mismo.

La Secretaria de Planeación Municipal hace el siguiente pronunciamiento sobre las Recomendaciones planteadas en el pre informe de la Auditoria hecha al proceso licencias urbanísticas:

Acoge a las recomendaciones contenidas en los numerales 1, 2, 4, y 5.

En cuanto a la Numero 3:

Si bien es cierto, la subdivisión material de lote, no se constituye en un proyecto susceptible de ejecución, La oficina de control interno, los invita a considerar la conveniencia de dar aplicación a esta recomendación, tendiente a evitar posibles engaños al comprador, porque no posee la resolución o cree que el hecho de englobar o de subdividir un predio, lleva implícito el permiso para urbanizar, parcelar o construir sobre el mismo.



**Respuesta del Auditado:**

Se acogen las recomendaciones contenidas en los numerales 1, 2, 4 y 5, respecto a la recomendación 3, se precisa lo siguiente:

En cuanto a que debe dejarse definido, si en los predios resultantes de las subdivisiones se puede construir o no, indicando los fundamentos de ley, se informa que, en los considerandos de las licencias de subdivisión, se incluye para cada caso en particular, la normativa de aprovechamientos urbanísticos aplicable a la zona en la cual se inscriben los predios de las solitudes, esta información le permite al titular de la licencia urbanística Concluir si su predio cuenta con viabilidad normativa para construir o no, como se muestra en la siguiente imagen:

*"Por medio de la cual se aprueba la subdivisión de un lote rural"*

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN:**

En uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial en las conferidas por la Ley 09 de enero de 1989, el Decreto 2150 de diciembre de 1995, la Ley 388 de julio de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de diciembre de 2010 y

**CONSIDERANDO:**

1. Que a través de Radicado 2022-002169 del 08 de agosto de 2022, el secretario de Infraestructura Física del Municipio de Caldas Juan Esteban Zapata Pérez, en calidad de autorizado de los señores **César Betancur Tobón identificado con Cédula de Ciudadanía 71.718.573 y Elkin Leonicio Castaño Ciro identificado con cedula de ciudadanía No. 98.550.997**, solicitó ante este Despacho **Licencia de Subdivisión del lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1349666 y código catastral 12900010000070042900000000**.

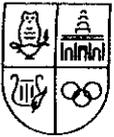
2. Que con la solicitud se aportaron los siguientes documentos:

- Formulario único Nacional
- Fotocopia de la escritura pública del predio
- Fotocopia de la escritura pública de constitución de la servidumbre
- Certificado de tradición y libertad
- Contrato de Comodato
- Matrícula del profesional responsable
- Facturas del impuesto predial de los propietarios

3. Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado a través del Acuerdo Municipal 014 del 22 de diciembre de 2010, el predio de la solicitud se encuentra en Centro Poblado polígono CP7\_CN3\_S y le corresponden los siguientes aprovechamientos:

Código	Subcategoría del suelo rural	Intervenciones	Densidad (vivienda)	Densidad (m <sup>2</sup> de área UAI)	Área (Piezas)	Espacio Público (m <sup>2</sup> /Pieza)	Equipamientos (m <sup>2</sup> /Pieza)
CP7_CN3_S	Centro Poblado	Constitución Subdivisión	Residencial	-	2	-	-

4. Que el profesional que avala el levantamiento y subdivisión es el arquitecto Juan Esteban Zapata Pérez con Matrícula Profesional A05232006-71275352 del 6 de junio de 2006.

 Alcaldía de <b>Caldas</b> Antioquia	<b>Informe Definitivo de Auditoría</b> <b>Oficina de Control Interno</b>	<b>Código:</b> F-EI-03
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Proceso:</b> S-EI-17
		<b>Fecha actualización:</b> 24/12/2022

Adicionalmente, en los actos administrativos que otorgan licencias de subdivisión se deja indicado que:

- **Según el Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades.** Parágrafo 1°. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción... **“La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes (...).”**
- Cualquier intervención sobre los predios resultantes, deberá ajustarse a las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - PBOT – Acuerdo Municipal 014 del 22 de diciembre de 2010 o en lo que determine la norma que modifique, adicione o sustituya el PBOT y se encuentre vigente al momento de la solicitud de intervención o desarrollo.

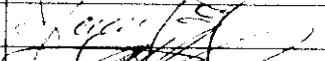
**CONCLUSIONES DE LA AUDITORÍA**

Después de la revisión de las licencias auditadas se puede concluir que la Secretaria de Planeación en Control Urbanístico y Ambiental de Caldas, Antioquia, viene adelantando la expedición de las licencias de construcción conforme a la ley.

No obstante, se presentan recomendaciones para el mejoramiento de la gestión y los procesos, que ayudarían a mejorar el servicio al ciudadano y a disminuir la posibilidad de contravenciones urbanísticas.

De esta manera se da por terminado el presente informe, y se le informa, que deberá presentar el respectivo Plan de Mejoramiento, con un plazo de entrega de 10 días, contados a partir de la fecha de recibo de este informe.

Para constancia se firma en Caldas, Antioquia, a los 30 días del mes de enero del año 2023.

<b>APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA</b>		
<b>Nombre Completo</b>	<b>Responsabilidad</b>	<b>Firma</b>
Ruth María Monsalve Ortiz	Auditora Oficina Control Interno	
Jimmy Alonso Zapata Melguizo	Auditor Oficina Control Interno	
Carlos Mario Henao Vélez	Jefe Oficina Control Interno	