

COMUNICACIÓN INTERNA

00774 '18 MAR 23 10:31

200.07.07

Caldas Antioquia, 23 de Marzo de 2018

Para: URIEL ALONSO SUÁZA ARBOLEDA, Secretaría de Planeación (E)

De: NANCY ESTELLA GARCIA OSPINA, Jefe Oficina Control Interno

Asunto: Entrega de Informe Final de Auditoria de Liquidación de Licencias y Compensaciones Urbanísticas.

Respetado Dr. Suaza Arboleda, reciba un cordial saludo.

Me permito enviarle el Informe Final de la Auditoria de Liquidación de Licencias y Compensación Urbanísticas; del cual espero la suscripción del Plan de Mejoramiento el cual debe ser respondido a más tardar el **veinte (20) de Abril del año en curso.**

Cordialmente,

  
NANCY ESTELLA GARCIA OSPINA  
Jefe de la Oficina de Control Interno

Con copia a: Carlos Eduardo Duran Franco (Alcalde)  
Proyectó: José Fernando Angel Vanegas., Contratista



## OFICINA DE CONTROL INTERNO

### INFORME DEFINITIVO AUDITORÍA LIQUIDACIÓN DE LICENCIAS Y COMPESACIONES URBANÍSTICAS

<b>Auditoría</b>	Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas
<b>Dependencia</b>	Secretaria de Planeación
<b>Proceso Asociado SGC</b>	Gestión de tramites
<b>Tipo de Informe</b>	Final
<b>Fecha de Informe</b>	Marzo de 2018

#### 1. Presentación

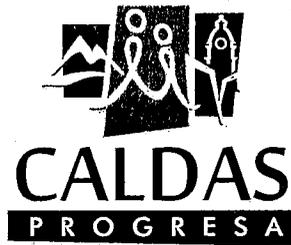
La Oficina de Control Interno en cumplimiento del Plan Anual de Auditoria Interna para la vigencia 2017, aprobado mediante Resolución No. 498 del 24 de abril de 2017, ha programado la realización de Auditoria de Gestión al proceso Gestión de Tramites en relación con la **Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas**, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, modificada por la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones, los Decretos 1537 de 2001, 019, 2482 y 2641 de 2012 y 943 del 21 de mayo de 2014, esos, procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, con el fin de determinar la efectividad del Control Interno, el cumplimiento de la gestión institucional y los objetivos de la Entidad, produciendo recomendaciones para asesorar al Representante Legal en busca del mejoramiento continuo del Sistema de Control Interno; a continuación presentamos los resultados de la evaluación realizada al proceso de Gestión de Trámites.

El procedimiento de auditoría se realizó sobre la base de entrevista y prueba selectiva; es de anotar que un procedimiento así, no puede identificar todas las desviaciones de control, sino solamente aquellas que estén presentes dentro de la muestra evaluada.

Este informe se presentará en la mesa de trabajo a los líderes; para la suscripción del plan de mejoramiento de la Alcaldía de Caldas.

#### 2. Objetivo

Verificar el cumplimiento de objetivos, metas, controles y reglamentación de las diferentes actividades y procedimientos establecidos en el proceso de gestión de tramites en relación con **Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas**, de acuerdo con la promulgación de la Ley 388 de 1997 - Ley de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 014 de 2010 Revisión y Ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, Decreto 1469 de 2010 - Reglamentación Licencias



Urbanísticas y otras disposiciones y la normatividad establecida, en la Administración Municipal de Caldas Antioquia.

### 3. Alcance

La Auditoría hará verificación y seguimiento a la gestión desarrollada durante el periodo 2016, y a las diferentes actividades ejecutadas en el proceso de gestión de tramites en relación con la **Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas**, desarrollo y cumplimiento de los objetivos propuestos, metas, procedimientos, controles y reglamentación de las actividades y funciones propias de la Ley 388 de 1997, Decreto 1469 de 2010 Reglamentación Licencias Urbanísticas y otras disposiciones.

La auditoría se realizó con base en el procedimiento establecido en el MECÍ, que comprende las siguientes fases:

- ✓ Planificación de las tareas.
- ✓ Ejecución del operativo
- ✓ Emisión del informe
- ✓ Seguimiento al Plan de Mejoramiento para los hallazgos que resulten del proceso.

De acuerdo a lo planeado para la Auditoria al proceso Gestión de Tramites en relación con la **Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas** por la Administración Municipal en el año 2016, se verificó lo siguiente:

- ✓ Verificar la expedición de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.
- ✓ Revisar el Cumplimiento de los requisitos exigidos para la expedición de las diferentes modalidades de licencias, establecidos en la normatividad vigente.
- ✓ Verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- ✓ Verificar la liquidación de los impuestos de construcción y delineación de acuerdo a la normatividad vigente y su cancelación en el Municipio.

### 4. Cronograma

Fecha de Instalación: día 6 de diciembre de 2017.

### 5. Marco Legal y Reglamentario

- ✓ Ley 388 de 1997 - Ley de Ordenamiento Territorial y la Ley 1454 de 2011, por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.

- ✓ Acuerdo 014 de 2010 Revisión y Ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, artículos 257, 258 y 259.
- ✓ Decreto 1469 de 2010 - Reglamentación Licencias Urbanísticas y otras disposiciones
- ✓ Decreto 174 de 2014, "Por medio del cual se reglamentan las alturas en zonas del suelo urbano consolidado, los parqueaderos de los edificios multifamiliares, andenes ochaves, voladizos y las licencias para las estaciones de servicios, en el municipio de Caldas Antioquia". Artículo 13. Pago de obligaciones urbanísticas...
- ✓ Acuerdo 006 del 21 de diciembre de 2014 del Concejo Municipal, por medio del cual se adecua el impuesto de delineación urbana en el régimen tributario del Municipio de Caldas Antioquia.
- ✓ Decreto 103 de 2017 y la normatividad establecida, en la Administración Municipal de Caldas Antioquia.

## 6. Ejecución • Metodología

Para la definición de la muestra se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

La auditoría incluyó entrevista con funcionarios de la Secretaría de Planeación de las evidencias y documentos que soportan la auditoría; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, que están recolectados físicamente y en archivos.

Se revisaron las siguientes licencias:

R.D. O.	FECHA	GEDULA	NOMBRE DEL SOLICITANTE	DIRECCION	MODALIDAD	OBSERVACIONES
68	29/04/2016	70511723	HECTOR MARIO ARANGO ZULUAGA Y OTRA	VEREDA LA CHUSCALA	OBRA NUEVA CONSTRUCCION 2 NIVELES Y MANSARDA	En esta liquidación se observa una <u>diferencia de \$651.064, dejados de percibir.</u> Citación de colindantes sin firma. Informe estructural sin firma por parte del ingeniero. Se observan los documentos sin legajar, no existe un orden lógico, incumpliendo lo reglado en la Ley 594 de 2000 y sus decretos reglamentarios.  Además, se observa en este expediente un informe de consultoría de un Proyecto construcción casa campestre de dos niveles, <u>Vereda Salinas</u> , el cual se considera que no hace parte de esta liquidación.
72	04/05/2016	8461149	RAMIRO AVILIO	Calle 120ª sur 48B-14,	RECONOCIMIEN TO LEGALIZACION	Se observan los documentos sin legajar, no existe un orden lógico, incumpliendo lo

			OBANDO OBANDO	sector la Inmaculada	DE CONTRUCCION 3 PISOS	reglado en la Ley 594 de 2000 y sus decretos reglamentarios
75	06/05/2016	42761694	LUZ MARLENY MONTROYA MORALES	Cra. 48 A 132 Sur 53	RECONOCIMIEN TO LOCAL COMERCIAL Y AUTORIZACIÓN PARA ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Se observan los documentos sin legajar, no existe un orden lógico, incumpliendo lo reglado en la Ley 594 de 2000 y sus decretos reglamentarios.  Se evidencia en esta liquidación una diferencia de <b>\$81,011</b> a favor del solicitante; ya que el acuerdo 06 de 2014 en el numeral 5 establece la tarifa para otros usos (Uso B), del 3% y se liquidó con el 4%.
285	29/12/2014	81103473 21	CONSTRUCT ORES ASOCIADOS DEL SUR S.A.S. Y EL SEMINARIO DE LA SANTA CRUZ DIOCESIS DE CALDAS	Cra. 51 No. 130 sur 16 y OTRAS	CONSTRUCCION OBRA NUEVA 8 PISOS REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL	Se observan los documentos sin legajar, no existe un orden lógico, incumpliendo lo reglado en la Ley 594 de 2000 y sus decretos reglamentarios. Se observan dos resoluciones: resolución 823 de marzo de 2017, modificación y la resolución 2639 de octubre de 2017 de aclaración, en las cuales no se observa ningún reajuste a la liquidación inicial.  En cuanto a las obligaciones no se evidencia ninguna opción de pago por parte del solicitante, de acuerdo con el oficio notificado el 30 de agosto de 2016.

### 7. Desarrollo de la Auditoría: Resultados y observaciones

Se observa que se requiere fortalecer la dependencia con más personal y debidamente y capacitado en el tema de **Liquidación de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas** a fin de que los procedimientos no se atrasen y se pueda agilizar en la cantidad de trámites que allí se presentan; así mismo debe existir un evaluador certificado para realizar las visitas requeridas; ya que como podemos advertir, existen gran cantidad de construcciones nuevas en el Municipio, debido al desarrollo inmobiliario que ha tenido el mismo en los últimos años.

Dado lo anterior, la Secretaría de Planeación, no alcanza a cubrir la demanda de solicitud de trámites que llegan a la Administración Municipal, dejando de percibir ingresos por este concepto.



Existe una base de datos de la vigencia 2016 que contiene 244 registros donde se pudo evidenciar que la información allí consignada es inconsistente e inexistente en algunas celdas, dado lo anterior no se puede dar un dato exacto sobre las solicitudes de licencias urbanísticas, de acuerdo con los siguientes radicados: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, , 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 123, 124, 125, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 181, 182, 184, 185, 187, 190, 191, 192, 193, 194, 196, 197, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 228, 234, 235, , , , 239, 240, 241, 242, 243, 244. (Fuente base de datos "radicados 2016 solicitud de licencias")

Por lo tanto, se tiene entonces un total aproximado de 220 solicitudes de las cuales: 120 solicitudes fueron resueltas y las 100 restantes quedaron pendientes para la siguiente vigencia (2017); siendo un número representativo de solicitudes pendientes, representado en un 54%.

**Liquidación de licencias urbanísticas:**

Para la liquidación de licencias urbanísticas, la Secretaría de Planeación se basa en el Acuerdo 06 de 2014 del Concejo Municipal de Caldas, "Por medio del cual se adecua el impuesto de delineación urbana en el régimen tributario del municipio de Caldas, Antioquia".

Por lo tanto, la delineación está determinada conforme el avalúo del metro cuadrado establecido para urbanizar, parcelar, subdividir, desarrollar, construir, modificar, adecuar, intervenir y reforzar, según su uso o destinación, dado en salarios mínimos diarios legales vigentes (S.M.D.L.V.) y multiplicado por el número de metros cuadrados.

Los usos y/o destinación están determinados de la siguiente forma:

USO	DEFINICIÓN	AREA	GRAVAMEN
A	VIVIENDA (construir, ampliar, legalizar, modificar o reconocer)	Avalúo total del área	4%
B	OTROS USOS (avalúo total del área objeto de urbanización y parcelación)	entre 1 hasta 5000,00m2	3%
		entre 5001,00m2 hasta 10000,00m2	3.2%
		superior en su área bruta a 10001,00m2	3.5%



Las cuales están determinadas en S.M.D.L.V. y basadas en la estratificación de EPM.

### **Liquidación Obligaciones Urbanísticas (Compensaciones):**

Estas liquidaciones están determinadas en los artículos: 257, 258 y 259 del acuerdo 014 de 2010 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT., el artículo 13 del decreto 174 de 2014 y lo reglamentado en el decreto 103 de 2017.

El área mínima para viviendas es de 60 m<sup>2</sup>, y un total de 3.8 habitantes por unidad de vivienda, la cesión de espacio público establecida está dada en metros cuadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab) se multiplica por 3.8.

Para las viviendas que superen los 60 m<sup>2</sup> la cesión será directamente proporcional al incremento del área y para las viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> (aparta-estudios), no tienen un cálculo establecido para el cobro de estas obligaciones, por lo que se observa **falta de recaudo** por parte de la Secretaría de Planeación.

Se pudo evidenciar que **no** está reglamentado el pago de obligaciones para otros usos. Este proceso se hace a criterio del Secretario de Planeación.

### **8. Observaciones generales:**

- ✓ Se pudo evidenciar que no existe un control de pagos de las obligaciones urbanísticas, ni base de datos consolidada por parte de los funcionarios responsables.
- ✓ Para las modificaciones y/o adiciones, lineamientos realizados, no se generan obligaciones, igual que para las áreas de menos de 60 m<sup>2</sup>, solo se cobra obligaciones por obra nueva; por lo que **falta reglamentación** para dichos trámites, dejando de percibir ingresos para el Municipio de Caldas.
- ✓ No tienen conocimiento si existe o no el Comité de Infraestructura, mencionado en el artículo 4 numeral 3 y el artículo 6 "*Procedimiento para el cobro y el pago de obligaciones urbanísticas*", del decreto 103 de 2017, por lo que podemos evidenciar la falta de controles para la expedición de los diferentes trámites de licencias, compensaciones, entre otros.
- ✓ No existe una Base de Datos bien estructurada y consolidada. En la taquilla donde llegan las solicitudes se maneja un cuadro en Excel sin ninguna organización, ni siquiera se nombran las columnas; adicionalmente los funcionarios encargados de la liquidación y las compensaciones urbanísticas, manejan cada uno sus archivos en Word por cada trámite o solicitud realizado.



- ✓ En el expediente con radicado No. 68, en la liquidación se observa **una diferencia de \$651.064**, dejados de percibir. Citación de colindantes sin firma. Informe estructural sin firma por parte del ingeniero. Además, se observa en este expediente un informe de consultoría de un Proyecto construcción casa campestre de dos niveles, Vereda Salinas, el cual se considera que no hace parte de esta liquidación.
- ✓ Se observan los documentos sin legajar, no existe un orden lógico, incumpliendo lo reglado en la Ley 594 de 2000 y sus decretos reglamentarios.
- ✓ En el expediente con radicado No. 75, se evidencia en la liquidación una **diferencia de \$81.011** a favor del solicitante; ya que el acuerdo 06 de 2014 en el numeral 5 establece la tarifa para otros usos (Uso B), del 3% y se liquidó con el 4%.
- ✓ En el expediente con radicado No. 285, se observan dos resoluciones: resolución 823 de marzo de 2017, modificación y la resolución 2639 de octubre de 2017 de aclaración, en las cuales no se evidencia ningún reajuste a la liquidación inicial. En cuanto a las obligaciones no existe ninguna opción de pago por parte del solicitante, de acuerdo con el oficio notificado el 30 de agosto de 2016.

### 9. Infracciones Urbanísticas:

Toda gestión de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas del Municipio de Caldas Antioquia, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se consideran graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento de imposición de sanciones.

#### 10. Hallazgos u Observaciones:

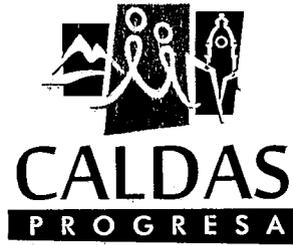
Todas las observaciones negativas se sostienen; ya que de acuerdo con el oficio de respuesta radicado 0737 del 20 de marzo de 2018, son aceptadas por parte del Auditado.

#### 11. Recomendaciones

- ✓ Se requiere fortalecer el área de planeación con la contratación de más personal con los conocimientos sobre el tema específico, a fin de agilizar la cantidad de solicitudes de trámites que allí ingresan, mínimo se requieren dos (2) Profesionales más (Ingenieros); ya que como podemos advertir se están incrementando las construcciones nuevas en el Municipio y no se está dando cubrimiento a la cantidad de trámites allí radicados, lo que implica que se dejen de percibir más ingresos para la Administración Municipal.
- ✓ Se requiere la intervención por parte de las Inspecciones (Inspección de urbanismo), para un mayor control en el trámite de las licencias y las compensaciones urbanísticas.
- ✓ Se deben relacionar las Obligaciones con el Banco de Proyectos, a fin de que las compensaciones apunten al logro de los objetivos del Plan de Desarrollo de la Administración Municipal "Caldas Progres a".
- ✓ Se requiere construir una Base de Datos bien estructurada con información consistente, completa y consolidada, en la cual se consignen los datos que establece el artículo 5 numeral 4 del Decreto Municipal 103 de 2017.

*"Numeral 4: Calcular y liquidar las Obligaciones Urbanísticas del proyecto y proceder a su liquidación, en la cual se deberá consignar la siguiente información:*

- *Nombre del proyecto/etapa*
- *Número de radicado*
- *Fecha de radicación*
- *Tipo de trámite*
- *Nombre e identificación del titular*
- *Dirección, código catastral y matrícula inmobiliaria del predio donde se desarrollará el proyecto.*
- *Ubicación según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial*
- *Norma Aplicable*
- *Estrato*
- *Uso del Inmueble*
- *Área del lote*



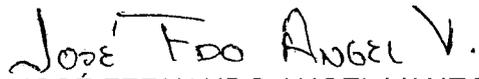
- *Destinaciones nuevas (vivienda y otros usos y área construida)*
- *Obligación del Espacio Público*
- *Obligación Equipamiento*
- *Observaciones”.*

En virtud de que son aceptadas todas las observaciones por parte del Auditado, se da por aceptado el Informe Preliminar de Auditoría, y se constituye en **Informe Definitivo**, en espera del respectivo Plan de Mejoramiento, el cual, de acuerdo con el cronograma establecido, se estará recibiendo **para el 20 de abril de 2018.**

**Responsables de la Auditoría:**

  
NANCY ESTELLA GARCIA OSPINA  
Auditor Líder

  
LOURDES EUNICE BERRIO TABORDA,  
Auditora acompañante

  
JOSÉ FERNANDO ANGEL VANEGAS  
Auditor acompañante