

**INFORME DEFINITIVO
AUDITORÍA INTEGRAL
MODALIDAD REGULAR**



**CURADURIA URBANA
No 1
Vigencia
2015**

**Cartagena de Indias D.T. y C, Diciembre
2016**

**AUDITORÍA INTEGRAL
MODALIDAD REGULAR**

**CURADURIA URBANA No 1
Vigencia 2015**

Contralora Distrital de Cartagena **NUBIA FONTALVO HERNANDEZ**



Director Técnico
de Auditoría Fiscal (E) **WILMER SALCEDO MISAS**

Coordinador Sector

YADIRA RODRIGUEZ

Equipo de Auditoría

**ROBERTO MORALES ROMERO
GUSTAVO DE LA ROSA CASTRO**

TABLA DE CONTENIDO

1	DICTAMEN INTEGRAL	5
1.1	Concepto sobre Fenecimiento	5
1.1.1	Control de Gestión	5
1.1.2	Control Financiero	6
1.1.3	Opinión sobre los Estados Contables	7
2	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	8
2.1	CONTROL DE GESTIÓN	8
2.1.1	Factores Evaluados	8
2.1.1.1	Legalidad	8
2.1.1.2	Tecnologías de la Comunicación y la inf. (TICS)	17
2.1.1.3	Resultado Evaluación Rendición de la Cuenta	17
3	CONTROL DE RESULTADOS	19
3.1	CONTROL FINANCIERO	19
3.1.2	Estados Contables	20
3.1.3	Gestión Financiera	23

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Cartagena de Indias D. T. y C. Diciembre de 2016

Arquitecto
RONALD LLAMAS BUSTOS
Curador Urbano N°1
Ciudad

Asunto: Dictamen Auditoría Vigencias 2015

Cordial saludo

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Integral en la Modalidad Regular a la Curaduría Urbana No.1 de Cartagena, vigencias 2.015, a través de la evaluación de las disposiciones relativas al trámite estudio y expedición de las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función que desempeñan los Curadores Urbanos, así como su incidencia en el pago del impuesto de delineación urbana.

Es responsabilidad de la administración, el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias. La responsabilidad nuestra consiste en producir un Informe Integral que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con la Guía de metodológica para el control fiscal a las curadurías urbanas, compatibles con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS) y con las políticas y procedimientos de Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral prescritos por la Contraloría General de la República, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo, de manera que el examen proporcionó una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión y el cumplimiento de las disposiciones legales.

Las evaluaciones y los análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal.

1.1. **CONCEPTO SOBRE FENECIMIENTO**

Con base en las calificación total de **94.4 puntos**, sobre la Evaluación de Gestión y

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Resultados, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, **FENECE** las cuentas de la Curaduría N°1 para la vigencia fiscal de 2015.

MATRIZ GENERAL DE CALIFICACIÓN ENTIDAD AUDITADA: CURADURÍA URBANA N°1 VIGENCIA: 2015			
Control de Gestión y resultados	Calificación parcial	factor ponderado	Puntaje Total
	95,0	70%	66,5
Control Financiero	93,1	30%	27,9
CALIFICACION GENERAL			94,4

RANGO	
Concepto de Gestión	Puntuacion
Favorable	81 a 100
Favorable con observaciones	66 a 80
Desfavorable	0 a 65

RANGO	
Concepto de Fecimiento	Puntuacion
Fenece	81 a 100
No Fenece	0 a 80

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

Los fundamentos de este pronunciamiento se presentan a continuación:

1.1.1 Control de Gestión:

La Contraloría Distrital como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que el Control de Gestión para la Curaduría N°1 en la vigencia 2015 es Favorable con observaciones, como consecuencia de las calificación de **66,5 puntos**, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

MATRIZ GENERAL DE CALIFICACION				
ENTIDAD AUDITADA: CURADURIA URBANA N° 1				
VIGENCIA 2015				
Criterio		Calificación parcial	factor ponderado	porcentaje
Control de Gestión y resultados	Legalidad	94	40%	66,5%
	Gestión tecnología de la información	81	10%	
	Rendición y Revisión de Cuenta	93	10%	
Control Financiero	Estados contables	94	70%	27,9%
	Indicadores Financieros	91	30%	
Puntaje total				94,4%

RANGO	
Concepto de Gestion	Puntuacion
Favorable	81 a 100
Favorable con observaciones	66 a 80
Desfavorable	0 a 65

RANGO	
Concepto de Feneamiento	Puntuacion
Fenece	81 a 100
No Fenece	0 a 80

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

1.1.2. Control Financiero

La Contraloría Distrital de Cartagena como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que el Control Financiero, es **FAVORABLE**, como consecuencia de la calificación de 93,1 puntos para la vigencia auditada, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

CONTROL FINANCIERO				
Variable	Criterios a Evaluar	calificación Parcial	ponderado%	Calificación total
Control Financiero	Estados contables	94	70%	65,8
	Indicadores Financieros	91	30%	27,3
	Calificación Total			93,1

RANGOS DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO FINANCIERO

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Rango	Concepto
80 o más puntos	Favorable
Menos de 80 puntos	Desfavorable

1.1.3. Opinión Sobre los Estados Contables

Analizados los estados contables de la CURADURIA URBANA N°1, de la vigencia fiscal 2015, se emite un Dictamen **CON SALVEDADES**, toda vez; que las inconsistencias de los mismos, son del 6%, por lo tanto, excepto por las salvedades referidas o encontradas en los estados financieros, estos representan razonablemente la situación financiera de la entidad, en sus aspectos más significativos de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados.

RELACION DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron cinco (5) hallazgos administrativos sin alcance, de las cuales deben establecerse las acciones de mejoras en el respectivo Plan de Mejoramiento.

Atentamente,



NUBIA FONTALVO HERNANDEZ
Contralora Distrital de Cartagena de Indias.

Proyectó: Comisión Auditora

Revisó: YADIRA RODRIGUEZ
Coordinadora Sector SIMA

Aprobó: WILMER SALCEDO MISAS
Director Técnico de Auditoría Fiscal (E)

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1 CONTROL DE GESTION Y RESULTADOS

Como resultado de la auditoría adelantada, el concepto sobre el Control de Gestión es **FAVORABLE CON OBSERVACIONES**, como consecuencia de la evaluación de los siguientes Factores:

1- VARIABLE PROCESOS DE ESTUDIOS, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.1. Criterio a evaluar: Decreto 1469 de 2010

1.2. Elementos a evaluar: Documentación y disposiciones para la expedición de la licencia urbanística.

El control de legalidad busca comprobar si la entidad evaluada desarrolla sus operaciones conforme a las normas que le son aplicables.

La Contraloría Distrital de Cartagena evaluó las situaciones presentadas en las áreas contables, financieras y contractuales que obligan al cumplimiento normativo lo que permitió que se otorgara una calificación de 94 puntos de un máximo de 100 que corresponde a un concepto Favorable en el control de legalidad.

2.1.1 Factores Evaluados

2.1.1.1 Legalidad

Se emite una opinión EFICIENTE, con base en el siguiente resultado:

Con relación al **(decreto 1469 de 2010)** la comisión auditora pudo evidenciar, en la muestra escogida de los expedientes urbanísticos que estos cumplen en su mayoría con todos los documentos exigidos que deben acompañar dichas solicitudes, sin embargo, se pudo apreciar que existen algunas inconsistencias que se deben aclarar y se describen estas como observaciones, mas adelante en este informe. A continuación se relacionan los documentos a presentar:

-Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 – 6561505 – 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

-El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.

-Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas,

-Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue,

-Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio,

-La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud,

Se solicitan documentos adicionales a los requisitos anteriores, para la expedición de licencias de urbanización, documentos como:

Plano topográfico del predio solicitado, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se observó el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

-Se evidencia plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por el arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.

-Se evidencia certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

-También se observó otros Documentos anexos, cuando se trata de licencias de subdivisión, además de los requisitos anteriores.

Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, se observa plano del levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

Para la modalidad de reloteo, se observa el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano que señala los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Cuando se trate de licencia de construcción se observó los siguientes documentos:

-Cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirven para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adiciona, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 18 del presente decreto únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

De igual forma; se evidenció en los expedientes copia en medio impreso de los proyectos arquitectónicos, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes.

Al momento de la solicitud se evidencia debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien es responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos la siguiente información: a) Localización; b) Plantas; c) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal.

Cuando el proyecto está localizado en suelo con pendiente, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno; d) Fachadas; e) Planta de cubiertas; f) Cuadro de áreas.

Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009 o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen. Cuando se trate de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico se debe incluir la autorización expedida por la autoridad competente.

Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

1.3. Criterio a evaluar: POT(Plan de ordenamiento territorial)

1.4. Elemento a Evaluar: Cumplimiento para las normas urbanísticas

POT (Plan de ordenamiento territorial). Decreto N°0977 de 2001.

Elemento a Evaluar: Cumplimiento de las normas urbanísticas

Con relación **al cumplimiento a las normas urbanísticas**, la comisión auditora pudo evidenciar en cada uno de los expedientes, que la curaduría urbana exige el cumplimiento de cada uno de los requisitos que enmarca la norma como son:

1. Los antecedentes de la edificaciones y urbanización
2. Marco normativo
3. Las características básicas del proyecto aprobado
4. Cuadros de áreas
5. Edificabilidad
6. Índice de ocupación y de construcción.

Que en razón a lo anterior, la comisión auditora concluye que la curaduría urbana cumple con el decreto N° 0977 de 2001 de 20 de noviembre. “Por medio el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que en razón a lo anterior, la comisión auditora determina calificar esta variable con 100 puntos.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

En lo atinente al **cumplimiento de las normas de sismo-resistencias** la comisión auditora pudo evidenciar, que en los expedientes puestos a disposición por la curaduría urbana, después de ser revisados y analizados; se cumple con el análisis sísmico, los cálculos de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseños de los elementos estructurales cumpliendo así con los requisitos que exige el decreto 340 del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseños y construcción sismo resistente.

Por otra parte los proyectos estructurales cumplen con los requisitos de procedimientos, de análisis y de estructura de concretos, tal cual como lo estipula norma NSR-10 en el título A, título B de cargas y para estructura de concretos título C.

En lo que corresponde a la responsabilidad de los diferentes elementos que conforman los diseños recae en los profesionales bajo cuya dirección se elabora los diferentes diseños particulares, (Artículo 6° ley 400 de 1997).

En razón a lo anterior, la comisión auditora concluye que la curaduría urbana cumple con el decreto N° 340 del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseños y construcción sismo resistente, norma NSR-10 en el título A, título B de cargas y para estructura de concretos título C, Artículo 6°, 7°, 18°, 20° ley 400 de 1997). Decreto 926 del 19 marzo de 2010 NSR-10.

Teniendo en cuenta lo anterior, la comisión califica esta variable con **100 puntos**.

1.1. Criterio a evaluar: Proceso de peticiones quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia.

1.2. Elemento a Evaluar: Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con trámite y expedición de licencias.

Proceso de peticiones quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia.

Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con trámite y expedición de licencias.

En lo que concierne a **Peticiones, Quejas y Reclamos**, donde correspondió medir la Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con trámite y expedición de licencias, la curaduría por medio de su oficina reporto peticiones, las cuales fueron resueltas en su totalidad, los asuntos más relevantes fueron:

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Aclaración sobre licencias o permisos de demolición.
 Aclaración de construcción de obra.
 Derecho de petición.
 Solicitud concepto de uso de suelo.
 Solicitud de certificado de uso de suelo
 Solicitud de certificado de uso de suelo y normatividad
 Solicitud de concepto sobre licencia de construcción
 Solicitud de copia de plano
 Solicitud de copias
 Solicitud de información
 Solicitud de información y documentación
 Solicitud de normas urbanísticas
 Solicitud de normatividad

Que en razón a lo anterior, la comisión auditora concluye que la curaduría urbana recibe, radica y cumple las diferentes peticiones con oportunidad en sus respuestas tal, cual como lo estipula la norma, por tal motivo se le otorga una calificación de **100 puntos**.

Conforme a los puntos 1 y 2 de este informe, se seleccionaron 136 licencias de 595 expedidas por la curaduría N° 1.

Una vez analizadas en detalle cada una de las variables que componen el factor de legalidad en todo el proceso auditor, la comisión concluye calificar este factor con **94 puntos**.

Conforme a los puntos 1 y 2 de este informe, se seleccionaron 136 licencias de 595 expedidas por la curaduría N° 1.

Con la información de los valores de los presupuestos descritos en cada licencia, se elaboraron cuadros comparativos del total de licencias expedidas mensualmente y se compararon con los valores totales de las muestras. (Ver anexo 1-C1)

ANEXO N° 1- C1
CUADROS COMPARATIVOS DE VALORES- CURADURIA N° 1
MUESTRA GENERAL

MES	PRESUPUESTO	IMPUESTO	ESTAMPILLA	LICENCIAS
ENERO	15.153.535.046,17	160.227.994,01	1.892.568,89	46
FEBRERO	16.829.498.726,68	94.441.836,33	1.348.357,49	44

MARZO	17.622.746.127,34	196.848.211,28	4.571.941,32	47
ABRIL	47.695.681.984,04	478.744.866,54	2.043.109,18	48
MAYO	38.090.991.069,28	335.666.359,78	1.454.885,97	44
JUNIO	42.975.285.539,43	448.238.256,71	2.834.027,32	46
JULIO	20.329.062.029,84	216.145.219,32	3.629.721,47	54
AGOSTO	22.815.827.059,42	253.865.412,12	1.495.172,74	55
SEPTIEMBRE	55.922.300.036,22	371.785.342,22	1.523.763,71	52
OCTUBRE	86.113.129.005,19	875.417.578,05	4.863.380,03	58
NOVIEMBRE	13.220.887.655,07	134.392.777,35	286.625,18	38
DICIEMBRE	93.543.649.038,36	549.660.021,99	3.176.814,37	63
TOTAL:	376.768.944.278,68	4.115.433.875,70	29.120.367,67	595

MUESTRAS A AUDITAR

MES	PRESUPUESTO	IMPUESTO	ESTAMPILLA	LICENCIAS
ENERO	7.862.504.111,00	78.817.400,90	772.780,90	9
FEBRERO	7.387.687.452,58	76.770.617,53	683.320,22	10
MARZO	13.299.521.344,51	160.811.714,22	4.085.560,89	9
ABRIL	44.359.999.876,00	446.413.160,26	1.324.072,73	15
MAYO	34.389.698.766,98	296.390.004,41	652.208,94	14
JUNIO	39.638.802.411,41	410.379.859,03	2.383.254,75	13
JULIO	14.507.937.168,27	155.721.820,65	2.663.689,17	13
AGOSTO	6.203.175.875	68.505.133,81	316.064,95	10
SEPTIEMBRE	25.394.165.520,40	253.726.106	1.053.694,52	13
OCTUBRE	81.578.798.918	825.501.272,17	4.415.012,01	12
NOVIEMBRE	9.717.534.675	97.175.347	81.214,66	7
DICIEMBRE	65.555.605.295	718.802.872	2.422.075,20	11
TOTAL:	349.895.431.414,15	3.589.015.307,98	20.852.948,94	136

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

% muestra	92,86%	87,20%	71,60%	22,85%
-----------	--------	--------	--------	--------

Evaluados los expedientes que contienen las licencias y sus respectivos soportes, encontramos que se encuentran ajustadas a las normas vigentes.

La Contraloría Distrital de Cartagena evaluó los diferentes elementos como son los documentos y disposiciones para la expedición de la licencia urbanística, el cumplimiento de las normas urbanísticas, el cumplimiento de las normas sismorresistencias y la eficiencia y oportunidad de respuestas a solicitudes relacionadas con el trámite y expedición de licencias, lo que permitió que se otorgara una calificación de 94 puntos, que corresponde a un concepto **Eficiente** en el control de legalidad, con base en el siguiente resultado:

FACTOR DE LEGALIDAD ENTIDAD: CURADURIA URBANA N° 1 VIGENCIAS: 2015						
FACTOR	Variable	Criterio a Evaluar	Elementos a evaluar	Calific	Porcent %	Calific total
LEGALIDAD	procesos de estudios, trámite y expedición de licencias Urbanísticas	Decreto 1469 de 2010	Documentos y disposiciones para la expedición de la licencia urbanística	80	30%	24
		POT(Plan de ordenamiento territorial)	Cumplimiento para las normas urbanísticas	100	30%	30
		NSR (Norma de sismorresistencia)	cumplimientos de las normas sismorresistencias	100	30%	30
	PQR"s Peticiónes, Quejas y Reclamos	Proceso de peticiones quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia	Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con trámite y expedición de licencias	100	10%	10
Puntaje total					100%	94

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Calificación	
Eficiente	2
Con deficiencia	1
Ineficiente	0

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

Hallazgo administrativo sin alcance No. 1 sin alcance

Las seis (6) licencias listadas a continuación, presentan errores en el presupuesto, tales como, carencia de firmas, duplicidad de valores, etc.,

LICENCIA 201- MAYO 12 El impuesto aparece mal liquidado por debajo de lo que debe ser, el presupuesto presentado fue \$12.390.324.724, si se le liquida con el 1%, el impuesto a pagar sería \$123.903.247,24 y se liquidó \$50.887.210. (Ver anexo 2- C1)

LICENCIA 228 – MAYO 27. El presupuesto no fue firmado por ninguno de los responsables de la obra.

LICENCIA 419 – SEPTIEMBRE 23. El presupuesto presentado \$8.076.523.063 no incluye el ítem de demolición \$26.575.000 por lo tanto debió liquidarse por separado con un presupuesto diferente y no restarlo del entregado. (Ver anexo 3- C1).

LICENCIA 477 – OCTUBRE 20. En el presupuesto \$13.365.821.951,51 no aparece el ítem de demolición \$23.862.500,70, sin embargo lo descuentan de este sin razón alguna. (Ver anexo 4- C1).

LICENCIA 547 – DICIEMBRE 3 - El presupuesto presentado por "Laguna del cabrero" es \$24.308.011.896 y el de la "Torre 1" del mismo proyecto, es de \$21.468.707.046 y el liquidado \$1.413.631.835, corresponde al ítem: Gastos generales del presupuesto de la " Torre 1".

LICENCIA 584 – DICIEMBRE 22. Presentó un presupuesto de \$28.214.373.000 y liquidado con uno de \$25.705.220.000, es construcción nueva de 15 pisos.

2.1.1.2. Tecnologías de las Comunicaciones y la Información (TICS)

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 – 6561505 – 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

De acuerdo a la evaluación realizada por el equipo Auditor a la Gestión de la tecnología de información, que busca medir la integridad, manejo y seguridad de la información se tuvo en cuenta los criterios a evaluar:

1.3. Criterios a Evaluar:

- La cantidad de Hardware
- La capacidad del Software
- Cumplimiento del Decreto N° 1469 de 2010

Con relación a la **conexión electrónica con las oficinas de planeación (Decreto N° 1469 de 2010)**, se evidencio que no existe dicha conexión, no obstante existe una opción de consulta en la página <http://www.curaduria1cartagena.com/>. Esta es una opción de consultas básicas, para todos los interesados incluidos los funcionarios de la secretaria de planeación y control urbano, este software presenta limitantes tales como la carencia de consultas mas completas, la imposibilidad de imprimir estos reportes por periodos variables, tales como un mes o un año completo, dicha consulta es parcial al dar los resultados organizados en grupos, identificados por dígitos, los cuales deben irse seleccionando manualmente, convirtiéndose en un proceso engorroso para los funcionarios antes mencionados, además de carecer de otros datos relevantes de las licencias, tales como el presupuesto y los gravámenes, importantes para realizar análisis, revisiones y auditorías. La consulta actual solo muestra los campos: Radicación, Modalidad, Resolución y Fecha de Resolución.

2.1.1.3. Resultado Evaluación Rendición de Cuentas

1.1. **Variable:** Oportunidad, Suficiencia y Calidad

1.2. Criterios a Evaluar:

- Cumplimiento
- Diligenciamiento de formatos y anexos
- Veracidad de la información

Como resultado de la evaluación de la rendición de cuentas por parte del Sujeto de Control (Curador Urbano), se observó que para la vigencia auditada 2015; la Entidad rindió la información solicitada en los distintos formatos de manera eficiente en cuanto a oportunidad, suficiencia y Calidad.

OPORTUNIDAD:

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Con base en el Informe de estado de la cuenta, del programa SIA, nos indica que a fecha 24 de Julio de 2015 y 24 de Febrero de 2016, La CURADURIA URBANA N°1 de Cartagena de Indias, cumplió con los plazos establecidos por la Ley; esta comisión califica este principio como SATISFACTORIO como se evidencia a continuación:

SUFICIENCIA: (Diligenciamiento Total de formatos y anexos)

La Curaduría Urbana N°1 de Cartagena de Indias, reportó los formatos requeridos en la cuenta con sus respectivos anexos.

Por tal razón esta comisión califica este principio como **SATISFACTORIO**

CALIDAD:

los formatos H02 reportan consistentemente, la información pertinente, no obstante el formato H02_F3CUD, reporta una cuenta bancaria, la cuenta corriente Bancolombia N° 78680147012.

Hallazgo administrativo sin alcance No. 2.

Realizada la revisión de los formatos H02, se evidenció que el formato H02_F3CUD, solo se reportó una cuenta, de un total de ocho (8) cuentas bancarias con que cuenta la entidad, analizadas en la conciliación, incumpliendo su deber de reportar todas las cuentas bancarias registradas en la contabilidad.

Cuentas Bancarias 2015

BANCO	CUENTA	No
CORBANCA	AHORRO	493-18960-3
CORBANCA	CORRIENTE	493-07467-8
CORBANCA	PLAN DE AHORRO	493-06793-1
DAVIVIENDA	AHORROS DA-MAS	560-689713
DAVIVIENDA	CORRIENTE	5406-6007-6485
DE OCCIDENTE	AHORRO	84581180-1
DE OCCIDENTE	CORRIENTE	845-01892-8
DE COLOMBIA	CORRIENTE	78680147012

FACTOR DE RENDICION Y REVISION DE LA CUENTA

ENTIDAD: CURADURIA URBANA N° 1

VIGENCIAS: 2015
TABLA N°

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Factor	Variable	Criterios a Evaluar	calificación Parcial	ponderado %	Calificación total
RENDICION Y REVISION DE LA CUENTA	Oportunidad	Cumplimiento	100	30%	30
	Suficiencia	Diligenciamiento de formatos y Anexos	90	30%	27
	Calidad	Veracidad de la información	90	40%	36
Puntaje total				100%	93

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

De acuerdo a los criterios tenidos en cuenta se le otorgó una calificación de 93 puntos.

Fenecimiento De La Cuenta Vigencia 2015

Para el fenecimiento de la cuenta de la vigencia auditada, se analizaron las diferentes variables y factores líneas de gestión de las actividades desarrolladas por la Curaduría Urbana N° 1; dando como resultado un concepto **FAVORABLE**, Por lo tanto la cuenta para la vigencia fiscal 2015; **SE FENECE**.

3.3 FACTOR CONTROL FINANCIERO

El control financiero tiene como finalidad opinar sobre la razonabilidad de la información contable de la Curaduría Urbana N°1, con corte a Diciembre 31 de 2015

El concepto sobre el Control Financiero es Favorable, como consecuencia de la evaluación de las siguientes variables:

FACTOR ESTADOS CONTABLES					
Factor	Variable	Criterios a Evaluar	calificación Parcial	ponderado%	Calificación total
ESTADOS CONTABLES	Indice de inconsistencia	Razonabilidad de los estados financieros	94	100%	94
Puntaje total					94

3.1.2. Estados Contables

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

La opinión fue CON SALVEDADES, debido a que las inconsistencias representan el seis (6) por ciento

ACTIVOS

La entidad a 31 de diciembre de 2015, revela activos por valor \$4.418.050.694,67, dentro de esta clase se destacan los grupos de Disponible, Inversiones, Deudores y Propiedades, planta y equipos, con el 4,92%, 15,84%, 61,91% y 17,32% respectivamente.

ACTIVO

CUENTA	SALDO	%
DISPONIBLE	217.471.127,91	4,92%
INVERSIONES	700.000.000,00	15,84%
DEUDORES	2.735.382.815,30	61,91%
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	765.196.751,46	17,32%
TOTAL ACTIVO	4.418.050.694,67	100,00%

DISPONIBLE

A 31 de diciembre de 2015, el grupo del Disponible revela un saldo por valor de 217.471.127,91. Correspondiente al 4,92%, del total de los activos.

Dentro de este grupo se destacan las cuentas de Banco con un saldo de \$173.451.420,62 y Cuentas de Ahorro con un saldo de \$33.285.660,34 correspondientes al 3,93% y al 0,75% respectivamente.

Hallazgo administrativo sin alcance No. 3

Al realizar el análisis a las conciliaciones bancarias, se pudo determinar que el saldo a 31 de diciembre presenta diferencias respecto al revelado en el balance. Ver el siguiente cuadro:

Diferencias entre la Conciliación y el balance

Cuenta	Extractos	Balance	Diferencia
Banco	174.741.420,62	173.451.420,62	1.290.000,00
Ahorro	32.961.674,85	33.285.660,34	-323.985,49
Total			966.014,51

PASIVOS

Para la vigencia 2015; esta cuenta reflejo saldo por valor de \$2.560.441.485,05, representados principalmente por los grupos, Obligaciones Financieras y Diferidos, con una participación del 49.72% y el 45.79% respectivamente.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Los Pasivos están conformados de la siguiente manera:

PASIVOS

CUENTA	SALDO	%
Obligaciones Financieras	-1.273.004.702,06	49,72%
Cuentas por Pagar	-78.701.561,77	3,07%
Impuestos, Gravámenes y Tasas	-36.295.004,00	1,42%
Diferidos	-1.172.440.217,22	45,79%
Total Pasivo	-2.560.441.485,05	100,00%

Fuente: Estados Contables CURADURÍA URBANA N°1

PATRIMONIO

Esta clase muestra un saldo por valor de \$1.857.609.209,62; Representado principalmente por Los Resultados de los Ejercicios Anteriores y El resultado del Ejercicio con el 50.48% y el 47.69% respectivamente.

PATRIMONIO

CUENTA	SALDO	%
CAPITAL SOCIAL	34.406.158,00	1,85%
RESULTADOS DE EJERCICIOS A	937.381.304,31	50,46%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	885.821.747,31	47,69%
TOTAL PATRIMONIO	1.857.609.209,62	100,00%

Fuente: Estados Contables CURADURÍA URBANA N°1

Según el libro Mayor y Balance, la clase del Patrimonio registra un saldo de \$1.239.827.190,31, lo que representa una diferencia respecto al Balance General de \$617.782.019,31.

Haciendo un análisis de la diferencia, se determinó, que esta obedece a dos razones fundamentales:

1. El saldo de \$617.782.019,31, correspondería al resultado del ejercicio, situación que produce una subvaloración del mismo en \$268.039.728,00
2. Registro de la subcuenta con el código 370501 denominada Utilidades Acumuladas Año 2012, la cual registra un saldo de \$268.039.728,00

Hallazgo administrativo sin alcance No. 4

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

Como conclusión, la clase del Patrimonio, presenta incertidumbre por valor de \$268.039.728,00, debido a diferencias entre el libro Mayor y Balance y El Balance General, denotándose errores en el software contable y/o manipulación de los reportes entregados a la Contraloría Distrital de Cartagena, en todo caso entrañando riesgos en el manejo de la información financiera.

en esta clase, está detallada en el siguiente cuadro:

PATRIMONIO

CUENTA	MAYOR	BALANCE
CAPITAL SOCIAL	34.406.158,00	34.406.158,00
UTILIDADES ACUMULADAS	937.381.304,31	937.381.304,31
RESULTADOS DEL EJERCICIO		885.821.747,31
Resultado del ejercicio calculado	617.782.019,31	
Sub partida (Util acum 2012)	268.039.728,00	
TOTAL PATRIMONIO	1.857.609.209,62	1.857.609.209,62

Estado de Resultados A Diciembre 31 de la Vigencia 2015

Ingresos Operacionales

en la vigencia de 2015, la Curaduría Urbana N° 1 reveló ingresos por valor de \$3.832.897.215,01, los cuales responden al desarrollo de su objeto misional, como es el de expedir las licencias de construcción.

Hallazgo administrativo sin alcance No. 5.

Se pudo determinar que los Ingresos Operacionales, no reflejan los porcentajes de que trata el artículo 116 del decreto 1469 de 2010.

“

Artículo 116. Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir de la expedición del presente decreto, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 118 del presente decreto, corresponde a:

- a) Los gastos que demanda la prestación del servicio, y
- b) La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 126 a 130 de este decreto.

Parágrafo 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo "Cf" establecido en el numeral 1 del artículo 118 del presente decreto siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

Parágrafo 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en los artículos siguientes.”

Gastos Operacionales

Estos muestran un saldo de \$ 3.203.294.458,49, están conformados por los Operacionales de administración que revelan un saldo de \$3.182.661.610,49 y los Operacionales de ventas, con un saldo de \$20.632.848,00

RESULTADO DEL EJERCICIO

En el periodo fiscal 2015 la entidad, presentó utilidades por valor de \$885.821.747,31

3.1.3. FACTOR INDICADORES FINANCIEROS

Al efectuar la aplicación de indicadores cuantitativos a 31 de diciembre de las vigencias 2013 y 2014, con base en los saldos de los Balance, se obtiene resultados que en su interpretación reflejan en términos generales que la Curaduría Urbana N°1 presenta factores de riesgo bajo con base a su liquidez así:

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

FACTOR INDICADORES FINANCIEROS ENTIDAD AUDITADA: CURADURIA URBANA N° 1 VIGENCIAS: 2015			
DE LIQUIDEZ	Razon Corriente	$\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}} = \frac{3.652.853.943,21}{2.560.441.485,05} = 1,43$	Este indicador muestra que por cada peso que adeuda la entidad en el corto plazo, dispone de \$1,43 para responder. El resultado arrojado es bueno, pues muestra liquidez en el corto plazo.
		$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}} \times 100 = \frac{3.832.897.215,01}{3.857.639.172,01} = 99,36$	
DE EFICIENCIA	Margen Bruto De Utilidad =		Este indicador revela que por cada peso vendido la entidad genera 0,99 pesos para cubrir los gastos operacionales y no operacionales
DE ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo total}} = \frac{2.560.441.485,05}{4.418.050.694,67} = 58\%$	Este indicador demuestra que por cada peso que tiene la empresa 0,58 pertenece a los acreedores, dicho de otro modo presenta un apalancamiento del 58% con los pasivos.

El control financiero busca analizar y concluir sobre el comportamiento de los indicadores financieros aplicables a la gestión del Curador Urbano, este obtuvo una calificación de **91 puntos**, para su calificación se tuvo en cuenta los siguientes criterios:

FACTOR INDICADORES FINANCIEROS 2015		
Factor	Variables	Calificación parcial
Indicadores de gestión	Liquidez	95
	Eficiencia	90
	Endeudamiento	88
Calificación Total		91

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría

OPINION A LOS ESTADOS CONTABLES

Analizados los estados contables de la CURADURIA URBANA N°1, de la vigencia fiscal 2015, se emite un **DICTAMEN CON SALVEDADES**, toda vez; que las inconsistencias de los mismos, son del 6%, por lo tanto, excepto por las salvedades referidas o encontradas en los estados financieros, estos representan razonablemente la situación financiera de la entidad, en sus aspectos

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso

Tels: (5) 6560977 - 6561505 - 6437196 - 6437906

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

más significativos de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados.

La Contraloría Territorial como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que el Control Financiero es **Favorable**, como consecuencia de la calificación de **93 puntos**, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

CONTROL FINANCIERO				
Variable	Criterios a Evaluar	calificación Parcial	ponderado%	Calificación total
Control Financiero	Estados contables	94	70%	65,8
	Indicadores Financieros	91	30%	27,3
	Calificación Total			93,1

RANGOS DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO FINANCIERO	
Rango	Concepto
80 o más puntos	Favorable
Menos de 80 puntos	Desfavorable

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Comisión de auditoría