



## **INFORME DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL**

**CURADURIA URBANAS No 2  
Vigencia 2.011.**

**Cartagena de Indias D.T. y C, Enero de 2.012.**

*Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383  
[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia  
"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"*

**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL  
MODALIDAD ESPECIAL**

**CURADURIA URBANA No 2  
Vigencia 2.011.**

Contralor Distrital de Cartagena **MARIO ANDRES FELÌZ MONSALVE**

Director Técnica  
De Auditoría Fiscal **FERNANDO DAVID NIÑO MENDOZA**

Coordinador Infraestructura  
Medio Ambiente **WILLIAM RODRIGUEZ GARCÌA**

Equipo de Auditoría  
**JAIRO MAGALLANES GONZALES  
OSCAR LUIS AGUIRRE DIAZ  
JUAN CARLOS CARDENAS VELASQUEZ**

Tabla de contenido del informe

1. INTRODUCCION
2. HECHOS RELEVANTES
3. CARTA DE CONCLUSIONES
4. RESULTADO DE LA AUDITORIA.
  - 4.1. EVALUACIÓN DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL TRAMITE ESTUDIO Y EXPEDICION DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS; AL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES; A LA FUNCION QUE DESEMPEÑAN LOS CURADORES URBANOS.
  - 4.2. EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN DESARROLLADA POR LA SECRETARIA DE HACIENDA, LA OFICINA DE CONTROL URBANO Y LOS ALCALDES LOCALES, PARA EJERCER EL CONTROL URBANISTICO DE LAS URBANIZACIONES Y LAS EDIFICACIONES.
  - 4.3.

ANEXOS

## INTRODUCCION

Desde la Constitución de 1886, Colombia ha sido considerada como un Estado unitario con centralización política y descentralización administrativa, dentro del cual se establecen preceptos como el de delegación y desconcentración. La Constitución de 1991 le dio aún más importancia a la descentralización administrativa de funciones. Es así que toma gran importancia el traslado de funciones administrativas a los particulares bajo la fórmula de la descentralización por colaboración. Si bien es cierto, esta forma de descentralización ya se presentaba de tiempo atrás respecto de las funciones notariales, y posteriormente con las Cámaras de Comercio a través del Registro Mercantil y de Proponentes, es claro que esta forma de administración cobra día a día mayor importancia en nuestro país.

El Curador Urbano constituye un nuevo ejemplo de lo anterior. En efecto, mediante el Decreto 2150 de 1995 el Gobierno Nacional plasmó la necesidad de trasladar a los particulares, las funciones administrativas que habían sido desarrolladas históricamente por los entes estatales de planeación. Esto, con el único fin de lograr que dichos particulares se encargaran de descongestionar y mejorar la planeación urbana local.

La facultad de expedir licencias de construcción, como principal función de los Curadores, resulta más importante de lo que aparenta ser. Es a él a quien le corresponde determinar qué tipo de construcción pueden adelantar los particulares en sus propios inmuebles, o que tipo de establecimiento de comercio puede funcionar o no en determinado lugar. Esto solo quiere significar una cosa de vital importancia, y es que los propietarios de los inmuebles tienen efectivamente un derecho preexistente (el de propiedad), pero limitado por la primacía del interés colectivo sobre el interés particular en los términos previstos por las normas urbanas.

Con esta figura se ha recuperado la credibilidad en las funciones del Estado, no solo por parte del gremio de la construcción sino del ciudadano en particular, quienes han considerado eficiente el servicio prestado hasta el momento por parte de las Curadurías Urbanas y acuden a obtener sus licencias de construcción. El éxito se refleja no solo en beneficio mismo de la ciudadanía en general, sino en el de las mismas entidades de planeación quienes hoy en día ven la oportunidad de dedicarse a tareas más importantes como la planeación distrital, y al desarrollo adecuado de las ciudades del futuro.

Por disposición legal corresponde a los Alcaldes locales y municipales velar por que sus administrados acaten las normas urbanísticas y den estricto

cumplimiento a lo autorizado en sus licencias de construcción. Es a esta autoridad a quien corresponde imponer las sanciones derivadas de dichas infracciones urbanísticas, atendiendo los criterios de justicia y equidad, guardando proporción entre la infracción y la sanción impuesta, además de tener en cuenta la condición sociocultural y económica del infractor.

Mientras continúe la prevalencia del interés general sobre el particular como directriz del desarrollo urbano, la figura del Curador tendrá, sin duda alguna, la mayor responsabilidad en la tarea de mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades y municipios de nuestro país.

## 2. Normatividad aplicable.

**DECRETO 992 DE 1996 de Junio**, Derogado por el art. 89, Decreto Nacional 1052 de 1998, **Por el cual se reglamenta el capítulo IV del decreto extraordinario 2150 de 1995 [Derogado por el art. 89, Decreto Nacional 1052 de 1998](#)**:

**Artículo 1o. Definición del Curador Urbano.** El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación en las zonas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. Igualmente, resolverán las solicitudes de prórroga, revalidación y modificación de dichas licencias.

Las solicitudes de licencias de urbanismo y construcción radicadas antes del 6 de junio de 1996 en las Oficinas de planeación, o en las que haga sus veces, continuarán tramitándose ante las mismas hasta su expedición o rechazo.

El curador urbano queda sujeto a lo establecido en el artículo 63 de la Ley 9ª de 1989 y demás normas que lo modifiquen.

**PARAGRAFO:** En las reglamentaciones municipales y distritales que se adopten podrán establecerse curadores con la función única de expedir licencias de urbanismo.

**Artículo 2º. Naturaleza de las funciones del Curador urbano.** La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente en el distrito o municipios, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

**Artículo 3º. Competencia de Curador Urbano.** Los curadores urbanos estudiarán, tramitarán y expedirán o negarán las licencias de urbanismo o construcción, parcelación y demolición. A las licencias se asimilan los permisos, los cuales se concederán con sujeción a los requisitos actuales.

El otorgamiento de las licencias comprende el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto; el visto bueno a los planos necesarios para los reglamentos de propiedad horizontal; la gestión, asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios e inmuebles y la notificación a los vecinos de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, así como resolver las objeciones presentadas por éstos.

**PARAGRAFO:** Cuando la licencia de demolición haga referencia a un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el trámite se hará ante la oficina de planeación municipal o distrital.

**Artículo 4º. Vivienda de Interés Social.** Las solicitudes de licencias de urbanismo o construcción de vivienda de interés social para hogares con ingreso no superiores a dos salarios mínimos legales mensuales y que se ubiquen en zonas definidas como de estratos 1 y 2, se someterán a reparto entre todos los curadores urbanos que presten el servicio en la jurisdicción municipal o distrital.

Las administraciones municipales y distritales establecerán el procedimiento para garantizar dicho reparto.

**Artículo 5º. Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial.** Para el ejercicio de sus funciones, el curador urbano deberá acatar el plan de ordenamiento territorial, o el instrumento que haga sus veces, el cual definirá, cuando menos, la delimitación urbana, vías obligadas y ubicación de las actividades de servicios, así como normativa físico-espacial que de él se derive.

Las Oficinas de Planeación, a petición del curador, deberán rendir sus conceptos sobre estos aspectos en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 6º. Competencias de las administraciones municipales y distritales.** Las administraciones municipales y distritales y sus entidades mantendrán su competencia para los siguientes trámites, entre otros:

1. Decidir sobre las intervenciones en zonas subnormales, de riesgo, de reserva ecológica y de interés prioritario previamente definidas en el plan de desarrollo municipal o distrital.
2. Determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran.
3. Determinar las equivalencias de obligaciones urbanísticas a compensar en inmuebles en otro sitio o en dinero.
4. Definir las condiciones para las cesiones obligatorias gratuitas, así como la normatividad en las zonas de desarrollo concertado.
5. Aprobar el diseño para los elementos de amueblamiento urbano y la ocupación temporal o permanente del espacio con redes de servicios públicos y comunicaciones, antenas parabólicas, repetidoras, etcétera, cuando ello se requiera.
6. Recibir las urbanizaciones y construcciones.
7. Aceptar la renuncia a mejoras.
8. Autorizar amarres horizontales y verticales.
9. Aprobar el tratamiento de corrientes naturales.
10. Autorizar el traslado de placas y torres geodésicas.



11. Otorgar los permisos de enajenación de inmuebles previstos en el decreto 78 de 1987.

**PARAGRAFO:** Las administraciones municipales y distritales y sus entidades descentralizadas podrán delegar algunas de estas funciones en asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación con las competencias de que trata el presente artículo, cuando estén debidamente autorizadas para ello.

**Artículo 7º. Petición de partes.** Los curadores urbanos ejercerán sus funciones de solicitud de los interesados, quienes acudirán a ellos de acuerdo con la zonificación establecida por la administración municipal o distrital, y velarán por el cumplimiento de las normas establecidas en el plan de ordenamiento territorial o en los estatutos de uso del suelo, urbanismo y construcción. Igualmente, observarán las consultas que se les formulen sobre las materias objeto de su competencia.

**Artículo 8º. Autonomía y responsabilidad del Curador Urbano.** Los curadores urbanos son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables civiles y penales por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración por culpa o dolo en la prestación del servicio.

**Artículo 9º. Revocatoria de los actos del Curador Urbano.** Las decisiones del curador urbano podrán ser revocados por la oficina de planeación, o la que haga sus veces, del respectivo municipio o distrito, cuando se den las causales previstas en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 10º. Calidades del Curador Urbano.** Para ser curador urbano deben acreditarse los siguientes requisitos:

1. Poseer título profesional de arquitecto o ingeniero o postgrado de urbanismo o de planificación regional o urbana.
2. Tener una experiencia laboral mínima de 10 años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
3. Poseer tarjeta profesional vigente para aquellas profesiones que exijan tenerla para el ejercicio de las mismas.

**Artículo 11º. Tipo de concurso.** Los curadores urbanos serán designados por el alcalde municipal o distrital para períodos de cinco años, previo concurso de méritos, en el cual se tendrán en cuenta los siguientes factores de selección:

1. El formato único de hoja de vida establecido por la Ley 190 de 1995.
2. El equipo de apoyo técnico y administrativo.



3. El equipo de sistema hardware que se adapte al software de la administración municipal o distrital.
4. Exámenes orales y escritos, o combinados, sobre conocimientos y manejo de las normas urbanísticas y de uso del suelo del respectivo municipio o distrito.
5. Entrevista personal.

Los alcaldes municipales y distritales designarán las personas encargadas de realizar la evaluación de los factores anteriores y asignarán los puntajes correspondientes a estos en el aviso de convocatoria al concurso de méritos, dicho aviso se publicará, como mínimo, en dos períodos de amplia circulación en el territorio municipal o distrital.

**Artículo 12º. Impedimentos para ser designado Curador Urbano.** No podrán postularse ni designarse como curadores urbanos quienes sean entre sí cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de cualquiera de las personas que intervengan en la elaboración o calificación del concurso o en el nombramiento.

Tampoco podrán ser designados curadores urbanos para un mismo municipio o distrito quienes sean entre sí cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

De igual manera, no podrán ser designados curadores urbanos quienes se hallen en condiciones de retiro forzoso, o estén devengando pensión de jubilación.

**Artículo 13º. Inhabilidades para ser designado Curador Urbano.** No podrán ser designados como curadores urbanos, a cualquier título:

1. Quienes se hallen en interdicción judicial.
2. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesarias para el debido desempeño de las funciones de las curadurías urbanas.
3. Quienes se encuentren bajo detención preventiva, aunque gocen de beneficios de excarcelación, y quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme.
4. Quienes hayan sido condenados a pena de presidio, de prisión o de relegación a colonia por delito intencional, salvo que se les haya concedido la condena condicional.
5. Quienes se encuentren suspendidos en el ejercicio de los títulos profesionales de arquitecto, ingeniero o postgrado en urbanismo o planificación regional o urbana, o hayan sido suspendidos por faltas graves contra la ética, o hayan sido excluidos del ejercicio de la profesión.

6. Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público por faltas graves.

**Artículo 14º. Faltas penales y disciplinarias del Curador Urbano.** En cuanto ellas le sean aplicables, los curadores urbanos están sujetos a las sanciones penales y disciplinarias previstas en las Leyes 190 y 200 de 1995 por infracción a sus deberes.

**Artículo 15º. Designación en provisional del curador urbano.** Habrá lugar a la designación provisional de los curadores urbanos en los siguientes casos:

1. Cuando el concurso es declarado desierto.
2. Por renuncia de quien ejerce la curaduría.
3. Por suspensión temporal o destitución de quien ejerce la curaduría.
4. Por incapacidad temporal o definitiva de quien ejerce la curaduría.
5. Por muerte de quien ejerce la curaduría.
6. Por vacaciones o licencia de quien ejerce la curaduría.

**PARAGRAFO:** La designación provisional de quien ejerza la curaduría la hará el alcalde municipal o distrital. En los casos de vacaciones y licencias el reemplazo será escogido por el curador urbano y designado por el alcalde municipal o distrital.

La provisionalidad no podrá ser mayor de 60 días y en los casos indicados en los numerales 1, 2, 3 y 5 el alcalde municipal o distrito deberá convocar a un nuevo concurso dentro de los quince días siguientes a partir de la fecha en que ocurra la contingencia. Se exceptúan de este término de provisionalidad suspensión temporal o licencia en el ejercicio de la curaduría, la cual será igual a la duración de la respectiva suspensión o licencia.

En los casos de los numerales 2 y 6, el curador urbano no podrá separarse de su cargo mientras no se haya designado su reemplazo.

**PARAGRAFO TRANSITORIO:** [Adicionado por el Decreto Nacional 1249 de 1996.](#) En los municipios y distritos en los cuales el 6 de junio de 1996 no se encuentren en operación los curadores urbanos, los alcaldes los designarán provisionalmente, mientras se culmina el proceso de selección de que trata los artículos 11 y siguientes del presente Decreto. Los curadores provisionales contarán con el apoyo de las oficinas de planeación, o las que hagan sus veces, para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción.

Esta disposición transitoria dejará de regir el 31 de diciembre de 1996.

**Artículo 16o. Pérdida de calidad de Curador Urbano.-** La calidad de curador urbano se pierde por la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**

1. Por renuncia aceptada en debida forma
2. Por el ejercicio de un cargo público
3. Por abandono del cargo
4. Por destitución decretada mediante providencia en firme.

**Artículo 17o. Renuncia del Curador Urbano.** Se entienden que el particular renuncia a su designación como curador urbano en los siguientes casos:

1. Por la no aceptación expresada por escrito de la designación hecha por el alcalde municipal o distrital.
2. Por el transcurso de treinta días, contados a partir de la designación, sin que tome posesión de su cargo, salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada.

**Artículo 18o. Zonificación del municipio o distrito.** Para determinar la jurisdicción de los curadores urbanos, los alcaldes municipales y distritales establecerán la zonificación urbana y suburbana del municipio o distrito, teniendo en cuenta uno o varios de los siguientes criterios:

Distribución especial de la población y su condición socioeconómica.

Volumen de trámites generados por unidad territorial

Número de licencias expedidas, el metraje construido o construíste (zona potencial de crecimiento) y los recaudos por concepto del impuesto de delineamiento y conexos.

Configuración físico-espacial del municipio o distrito, utilizando los límites naturales o derivados de situaciones especiales o accidentes geográficos.

**Artículo 19o. Zonificación rural.** Para la zonificación de las áreas rurales de las curadurías urbanas, el alcalde municipal o distrital tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Importancia socio-económica en el municipio o distrito de los corregimientos, inspecciones de policía y veredas.

Distribución especial de la población.

División político-Administrativa del municipio o distrito.

**PARAGRAFO:** Teniendo en cuenta los criterios expresados anteriormente, el alcalde municipal o distrital podrá incorporar a la jurisdicción de los curadores urbanos zonas o áreas rurales, con el fin de garantizar la equidad en la distribución de las funciones a cargo de las curadurías.

## **DECRETO 1469 DE 2010 - CURADORES URBANOS**

### **Disposiciones Generales**

**Artículo 73.** *Curador urbano.* El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

**Artículo 74.** *Naturaleza de la función del curador urbano.* El curador urbano ejerce unas funciones públicas para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

Ver el Concepto de Min. Ambiente 10895 de 2011

**Artículo 75.** *Autonomía y responsabilidad del curador urbano.* El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

**Artículo 76.** *Interpretación de las normas.* En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

**Artículo 77. Jurisdicción.** Para efectos del presente decreto se entiende por jurisdicción el ámbito espacial sobre el cual puede actuar el curador urbano. La jurisdicción comprende la totalidad del territorio del municipio o distrito, salvo aquellas áreas que se señalen en las normas urbanísticas y en el Plan de Ordenamiento Territorial como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

### **Expensas por Trámites ante los Curadores Urbanos**

**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 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.

**Parágrafo 3°.** En ningún caso, los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo.

**Parágrafo 4°.** En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

**Artículo 117.** *Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.* El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

**Parágrafo 1°.** Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

**Parágrafo 2°.** Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia.

**Artículo 118.** *Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.* Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (C_f \times i \times m) + (C_v \times i \times j \times m)$$



Donde E expresa el valor total de la expensa; Cf corresponde al cargo fijo; Cv corresponde al cargo variable; i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, m expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y j es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

1. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (**Cf**) será igual al cuarenta por ciento (40%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
2. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (**Cv**) será igual al ochenta por ciento (80%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
3. Factor **i** por estrato de vivienda y categoría de usos:

<b>Vivienda</b>					
1	2	3	4	5	6
0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5

  

<b>Otros Usos</b>			
<b>Q</b>	<b>Institucional</b>	<b>Comercio</b>	<b>Industrial</b>
1 a 300	2.9	2.9	2.9
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4. Factor **j** para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:

4.1. **j** de construcción para proyectos iguales o menores a 100 m<sup>2</sup>: **j**= 0,45

4.2. **J** de construcción para proyectos superiores a 100 m<sup>2</sup> e inferiores a 11.000 m<sup>2</sup>:



$$J = \frac{3.8}{0.12 + (800/Q)}$$
 Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4.3. **j** de construcción para proyectos superiores a 11.000 m<sup>2</sup>:

$$J = \frac{2.2}{0.018 + (800/Q)}$$
, Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4.4. **J** de urbanismo y parcelación:

$$J = \frac{4}{0.025 + (2000/Q)}$$
, Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

**Parágrafo 1°.** De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.

**Parágrafo 2°.** Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo "**Cf**" y el cargo variable "**Cv**" y las expensas por otras actuaciones, así como la ecuación y las tablas de los factores **i** y **j** que se establecen en el presente decreto, para efectos de la liquidación de expensas.

**Parágrafo transitorio.** Las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma antes de la fecha de entrada en vigencia de las tarifas de expensas de que trata el presente decreto, se liquidarán con arreglo a las tarifas que se encontraren vigentes al momento de la solicitud.

**Artículo 119.** *Asignación del factor municipal.* Adóptense los siguientes valores para el factor **m** en aquellos municipios y distritos donde actualmente la competencia para expedir licencias es de los curadores urbanos:



Contraloría Distrital  
de Cartagena de Indias



Municipio/Distrito	Valor del factor m
Armenia	0,641
Barrancabermeja	0,850
Barranquilla	0,855
Bello	0,765
Bogotá, D. C.	0,938
Bucaramanga	0,760
Buenaventura	0,638
Buga	0,574
Cali	0,938
Cartagena	0,900
Cartago	0,638
Cúcuta	0,900
Dosquebradas	0,720
Duitama	0,638
Envigado	0,760
Floridablanca	0,675
Ibagué	0,760
Itagüí	0,765
Manizales	0,810
Medellín	0,938
Montería	0,574
Neiva	0,608
Palmira	0,720
Pasto	0,608

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**



Pereira	0,760
Popayán	0,608
Santa Marta	0,638
Sincelejo	0,638
Soacha	0,675
Sogamoso	0,574
Soledad	0,765
Tuluá	0,510
Tunja	0,540
Valledupar	0,608
Villavicencio	0,540

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el artículo 79 del presente decreto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez.

**Artículo 120.** *Radicación de las solicitudes de licencias.* Además de los requisitos contemplados en la Sección 1 del Capítulo II del Título 1 del presente decreto, será condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo "Cf" establecido en el numeral 1 del artículo 118 del presente decreto.

Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo 37 del presente decreto.

**Artículo 121.** *Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación.* Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor **j** de que trata el artículo 118 del presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud.

**Artículo 122.** *Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.* Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor **j)** de que trata el artículo 118 del presente decreto, se aplicará sobre el número de metros

cuadrados "factor Q" del área cubierta a construir, ampliar o adecuar de cada unidad estructuralmente independiente, siempre y cuando estas unidades conformen edificaciones arquitectónicamente separadas. Se define como unidad estructuralmente independiente el conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación.

El área intervenida debe coincidir con el cuadro de áreas de los planos del respectivo proyecto.

Adicionalmente, y en caso de solicitar el cerramiento junto con otra modalidad de licencia, a los metros cuadrados "Factor Q" de esta última se sumarán los metros lineales del mismo.

Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo fijo "**Cf**" corresponderá al del uso predominante y la liquidación del cargo variable "**Cv**" se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de adecuación y ella no incluya la autorización para la ejecución de obras, solamente deberá cancelarse el cargo fijo "**Cf**" de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 118 del presente decreto, el cual se liquidará al 50%.

Cuando se trate de proyectos distintos a la vivienda de interés social individual en los que el solicitante aporte la revisión de los diseños y estudios efectuada por profesionales particulares, al valor de la liquidación del cargo variable se le descontará un 30%, siempre y cuando la revisión cubra los diseños estructurales, el estudio geotécnico y el diseño de los elementos no estructurales. Este descuento solo se aplicará una vez la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes defina el alcance y procedimiento de que trata el artículo 31 del presente decreto.

**Parágrafo 1°.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

**Parágrafo 2°.** La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en las modalidades de restauración, reconstrucción, modificación y reforzamiento estructural corresponderán al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud.

**Artículo 123.** *Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de urbanización, parcelación y construcción.* La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**Artículo 124.** *Liquidación de las expensas para licencias de urbanización y construcción por etapas.* Las expensas que se generen a favor del curador urbano corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

**Artículo 125.** *Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias vigentes.* Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias vigentes de urbanización, parcelación y construcción que no impliquen incremento del área aprobada, se aplicará el factor *j* de que trata el artículo 118 del presente decreto sobre el treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud.

**Artículo 126.** *Expensas por licencias de subdivisión.* Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la radicación.

Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m <sup>2</sup>	Dos (2) salarios mínimos legales diarios.
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	Medio (0.5) salario mínimo legal mensual.
De 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	Uno y medio (1.5) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m <sup>2</sup>	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

**Artículo 127.** *Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social.* Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada

Barrio Pie de la Popa, Calle 30 No. 18 A 226 Segundo Piso Tel: (5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**

unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

**Artículo 128.** *Expensas por prórrogas de licencias y revalidaciones.* Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes.

**Artículo 129.** *Expensas por reconocimiento de edificaciones.* Las expensas a favor de los curadores urbanos por la expedición del acto de reconocimiento se liquidarán con base en la tarifa vigente para la liquidación de las licencias de construcción.

Cuando en el mismo acto administrativo se haga el reconocimiento de la edificación y se expida licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades salvo las modalidades de ampliación y reconstrucción, solo habrá lugar a la liquidación de expensas por el reconocimiento de la construcción.

**Parágrafo 1°.** Para liquidar estas expensas, se aplicará lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 118 del presente decreto.

**Parágrafo 2°.** Tratándose de solicitudes individuales de reconocimiento de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, se aplicará lo dispuesto en el artículo 127 del presente decreto y esta expensa también cubrirá la autorización para la ejecución de obras en una o varias de las modalidades de la licencia de construcción que sobre el predio se contemplen en el mismo acto administrativo que declare el reconocimiento. En todo caso, la autorización de las obras de construcción sobre el predio en que se localiza el inmueble objeto del reconocimiento, se sujetará a las normas urbanísticas que las autoridades municipales y distritales adopten para el efecto.

**Artículo 130.** *Expensas por otras actuaciones.* Los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas por las otras actuaciones de que trata el artículo 51 del presente decreto, siempre y cuando estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

1. El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.
Estratos 3 y 4	Ocho (8) salarios mínimos legales diarios.



Estratos 5 y 6

Doce (12) salarios mínimos legales diarios.

La copia certificada de planos causará una expensa de un (1) salario mínimo diario legal vigente por cada plano.

3. La aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (m<sup>2</sup> construidos):

Hasta 250 m <sup>2</sup>	Un cuarto (0,25) del salario mínimo legal mensual.
De 251 a 500 m <sup>2</sup>	Medio (0,5) salario mínimo legal mensual.
De 501 a 1.000 m <sup>2</sup>	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.
De 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.
De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m <sup>2</sup>	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

4. La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (m<sup>3</sup> de excavación):

Hasta 100 m <sup>3</sup>	Dos (2) salarios mínimos legales diarios.
De 101 a 500 m <sup>3</sup>	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.
De 501 a 1.000 m <sup>3</sup>	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 1.001 a 5.000 m <sup>3</sup>	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.
De 5.001 a 10.000 m <sup>3</sup>	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.
De 10.001 a 20.000 m <sup>3</sup>	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m <sup>3</sup>	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

5. La aprobación del proyecto urbanístico general de que trata el artículo 48 del presente decreto, generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) de área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**



6. Modificación de plano urbanístico. Causará una expensa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

7. Conceptos de norma urbanística. Generará una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

8. Conceptos de uso del suelo. Generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

**Parágrafo 1°.** Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano.

**Parágrafo 2°.** Tratándose de predios destinados a vivienda de interés social, la liquidación de expensas se hará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 127 del presente decreto.

**Parágrafo 3°.** Los municipios y distritos podrán plantear al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial la definición de otras actuaciones adicionales a las contempladas en el artículo 51 del presente decreto con su propuesta de expensas, las cuales deberán ser aprobadas mediante resolución del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el presente decreto, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.

**Artículo 131.** *Pago de expensas en caso de faltas absolutas del curador urbano.* El pago de las expensas correspondientes a los expedientes en trámite de que trata el artículo 104 del presente decreto, en caso de falta absoluta del curador urbano, se realizará de la siguiente manera:

a) Los cargos fijos que se generen por la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción o sus modalidades, corresponderán al curador urbano ante el cual se radicó el proyecto;

b) Los cargos variables de las expensas que se causen por la expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y sus modalidades, deberán ser canceladas por el solicitante al curador urbano que expida la licencia.



Ver Concepto del Min. Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial 51960 de 2011.

**Artículo 132.** *Facturas por pago de expensas.* Los curadores urbanos deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

### 3. HECHOS RELEVANTES

Como aspectos importantes de resaltar en la evaluación efectuada se destacan los siguientes:

Evaluando el sistema desde la solicitud de una licencia de construcción, hasta su entrega, considerando que son muchas las falencias relacionadas con la desorganización, desde el punto de vista del recaudo, vigilancia, control, verificación del pago en la fiduciaria y fiscalización del presupuesto de obra, el control de las alcaldías locales es deficiente, en el seguimiento del cumplimiento de las licencias que otorgan las curadurías de la ciudad.

La oficina de fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, no logra realizar una óptima función ya que no cuenta con el personal idóneo y suficiente para tal fin.

Podemos decir que en estos momentos, no existe o no se utilizan mecanismos claros que muestren que al Distrito de Cartagena le ingresan los recursos del Impuesto de Delineación Urbana, en razón directa al número de construcciones que se realizan en la ciudad.

En algunos de los expedientes de resoluciones, el presupuesto aportado como base para la liquidación del IDU, no está firmado por el responsable del mismo.

Ausencia de procedimientos claros para hacer los pagos del encargo fiduciario GNB SUDAMERIS, que maneja los recursos provenientes del Impuesto de Delineación Urbana.

Se advierte una presunta evasión del impuesto de delineación urbana, por parte de la expedición de licencias de construcción en la ciudad, por la ausencia de verificación técnica del presupuesto presentado para tales fines.

No existe una adecuada integración de la información entre Curadurías y Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, que haga posible la verificación de la totalidad del impuesto a pagar.

El constructor solo paga como IDU, el valor que él mismo se autoliquida al momento de presentar al curador el presupuesto inicial o previsto para la obra.

La Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, no cumple efectivamente con su deber de verificar el presupuesto final de las construcciones que se licencian en la ciudad.

Cartagena de Indias D.T. y C. Enero de 2013.

Ingeniero

**CARLOS OTERO GERDS**

Alcalde de Cartagena de Indias (e)

Doctor

**GUILLERMO MENDOZA**

Curador Urbano N°2

Ciudad.

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 Gubernamental con Enfoque Integral en la Modalidad Especial a la Curaduría Urbana Numero 2 de Cartagena, vigencia 2.011, a través de la evaluación a la aplicación de los 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 Normas de Auditoría Gubernamental Colombianas (NAGC), compatibles con las Normas Internacionales de Auditoria (NIAS) y con las políticas y procedimientos de Auditoria 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.

## ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La Auditoría a que se refiere el presente informe, tuvo el siguiente alcance:

### Concepto sobre el análisis efectuado.

La Contraloría Distrital de Cartagena como resultado de la auditoria adelantada, en la modalidad especial practicada, a la curaduría urbana números 2, conceptúa que la Gestión de las curaduría urbanas como trámite para la expedición de las licencias urbanísticas, es claro y sencillo, pero por esta simplicidad de procedimientos, es por lo que hay muchos vacíos en el sistema, el cual en su trasfondo no se aprecian claros procedimientos para la obtención de de los recaudos del impuesto de delineación urbana de la ciudad. Por lo simple de la tramitación de una licencia de construcción, si cumple con los principios establecidos en el decreto 1469 de 2010, pero en eficiencia, eficacia, equidad, legalidad y valoración de los costos reales, inherentes a la construcción en sí, no cumplen puesto que basados en el principio de la buena fe del constructor, en cuanto al presupuesto declarado, estas oficinas se desentienden del recaudo que verdaderamente se debe hacer; a esto se le suma que la oficina de fiscalización de la secretaría de Hacienda Distrital, no es eficaz en cuanto a la comprobación y/o verificación del presupuesto real de una construcción, ampliación o mejoramiento, como bien se puede evidenciar en los hechos relacionados en el cuerpo del presente informe.

En desarrollo del presente proceso, se establecieron seis (6) hallazgos administrativos, sin alcance. Una vez recibido el presente informe, la entidad deberá suscribir Plan de Mejoramiento con las acciones que se estimen, eliminan la causa de las observaciones planteadas, en los términos de la resolución 303 de 2008.

Atentamente,

MARIO ANDRÉS FELIZ MONSALVE  
Contralor Distrital de Cartagena de Indias.

*Proyectó: Comisión Auditora  
Revisó: Ing. William Rodríguez García  
Coordinador Sector Infraestructura y Medio Ambiente  
Aprobó: Dr. Fernando David Niño Mendoza  
Director Técnico de Auditoría Fiscal*

### 3. RESULTADOS DE LA AUDITORIA.

#### INFORME RECAUDO DE LA CURADURIAS 1 Y 2

Análisis del recaudo: De conformidad con las evidencias suministradas por la Fiduciaria, las Curadurías urbanas 1 y 2 durante la vigencia 2011, se recaudaron \$4.303.616.435, según informe de la cuenta de ahorro N° 4242237689, demostrado en el siguiente cuadro:

Recaudo según fiducia	
Enero	285.919.868
Febrero	783.861.006
Marzo	203.822.836
Abril	144.950.156
Mayo	209.561.786
Junio	1.092.927.019
Julio	81.922.981
Agosto	392.335.856
Septiembre	476.189.018
Octubre	201.199.600
Noviembre	258.219.026
Diciembre	172.707.279
<b>Total</b>	<b>\$4.303.616.435</b>

La comisión dentro de los requerimientos solicitados a las curadurías urbanas N°1 y N°2, determina que los valores por concepto del Impuesto de Delineación tuvieron el siguiente comportamiento:

Por la curaduría urbana N°1, se obtuvieron \$1.901.256.601, donde se realizaron las siguientes solicitudes:

Obra nueva	49
Reconocimiento	40
Modificación	9
Ampliación	18
Parcelación	2
Cerramiento	- 5
Demolición	
Restauración	- 3
Urbanismo	

Por la curaduría urbana N°2, se recaudaron \$ 2.132.435.721, con las siguientes solicitudes:

Obra nueva	76
------------	----

Reconocimiento	63
Modificación	51
Ampliación	34
Parcelación	6
Cerramiento	- 35
Demolición	
Restauración	- 8
Urbanismo	

El total del recaudo reportado por las curadurías fue por valor de \$4.033.692.322, presentándose una diferencia de \$ 269.924.113 por mayor recaudo en la cuenta de ahorro N° 4242237689, con lo cifra reportada por las Curadurías, lo que demuestra que no hay una integración de la información consignada por el solicitante, con respecto a la información tramitada en las curadurías urbanas N°1 y N°2; al mismo tiempo, la Oficina de Fiscalización de la secretaria de Hacienda Distrital, presenta un reporte de la curaduría urbana N°2 de las licencias reportadas por valor de \$ 399.200.125, presentándose una diferencia de \$1.733.235.596, con relación a lo que reporta la curaduría, como bien se registra en el siguiente cuadro:

Curaduría	2011	Total recaudado en cuenta de ahorro N°4242237689	Diferencia entre total recaudado contra Curadurías	Fiscalización de la secretaria de Hacienda Distrital	Diferencia entre curadurías vs fiscalización de la secretaria de Hacienda Distrital
N°1	1.901.256.601			1.901.256.601	0
N°2	2.132.435.721			399.200.125	1.733.235.596
<b>Total</b>	<b>\$ 4.033.692.322</b>	<b>\$ 4.303.616.435</b>	<b>\$ 269.924.113</b>	<b>2.300.456.726</b>	<b>\$ 1.733.235.596</b>

Es de observar que no hay certeza de la declaración real del presupuesto base para el cálculo del impuesto de delineación urbana. La base gravable del impuesto de Delineación Urbana, es el monto total del presupuesto previsto de la construcción, ampliación, modificación o adecuación de obras, lo que se configuraría como una posible evasión del impuesto ya que se haría sobre la base

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**



de un presupuesto real y no sobre un presupuesto inicial y son las curadurías urbanas, con el personal idóneo dispuesto para realizar la respectiva revisión inicial, además de verificar que los presupuestos presentados de buena fe por el constructor y/o dueño del proyecto, sean los más ajustados a la realidad posible; al mismo tiempo, la Secretaria de Hacienda o la oficina que haga sus veces, deberá adelantar procedimientos de fiscalización, como lo determina el ARTÍCULO 138 y así determinar el tributo sobre la declaración presentada del impuesto de Delineación Urbana, de conformidad con la normatividad vigente, y podrá expedir las correspondientes liquidaciones oficiales de revisión o de aforo según el caso, con las sanciones a que hubiere lugar.

La comisión deja sentado que la Secretaria de Hacienda y las Curadurías Urbanas, no se encuentran integradas en sus informaciones que se cruzan, lo que conlleva a una mala gestión con relación al recaudo del impuesto de delineación.

## CONCLUSION

- Se advierte una presunta evasión del impuesto de delineación urbana, por parte de la expedición de licencias de construcción en la ciudad, por la ausencia de verificación técnica del presupuesto presentado para tales fines.
- Se advierte una desintegración total de la información, entre Curadurías y Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital.

## ACTUACION DE LA OFICINA DE FISCALIZACIÓN DE IMPUESTOS

La oficina de fiscalización de impuestos de la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena, para verificar la veracidad del presupuesto y la autoliquidación del mismo, presentado por personas naturales o jurídicas que soliciten licencia de construcción ante las Curadurías Urbanas, aplica el siguiente procedimiento:

1. Se recibe durante los 10 primeros días de cada mes, el reporte de las Curadurías Urbanas de la ciudad, el cual contiene la información de las `personas que solicitan la licencia; dicha información es la siguiente:

- Nombre del propietario o constructor.
- Número de identificación.
- Dirección de la obra.
- Número de la licencia otorgada y fecha.
- Tipo de proyecto.
- Área de construcción.
- Presupuesto inicial de la obra.
- Valor del Impuesto de Delineación pagado.
- Valor de la estampilla IPCC.

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**

2. Se abre expediente mediante un auto de apertura como Inexactos y se le proyecta un requerimiento ordinario para solicitar la siguiente información:

- Copia de la licencia de construcción otorgada y copia de los soportes de pago de la misma.
- Copia del presupuesto inicial y final de la obra amparada con la licencia concedida.
- Copia de los libros Mayor y Balance, además de los anexos del balance correspondientes a la vigencia de la investigación tributaria.

3. Recibida la respuesta del contribuyente objeto de investigación, se establece si existe diferencia entre el presupuesto inicial y final de la obra, después de confrontar la información con lo registrado en los libros Mayor y Balance; de haber diferencias se procede a liquidar el valor del impuesto de delineación urbana dejado de pagar por medio de un requerimiento ordinario, informando e invitando al contribuyente para que cancele en un plazo de 15 días calendarios y enviar copia del soporte de pago a la Oficina de Fiscalización.

Cuando amerite el caso, se proyecta un auto de inspección contable y tributaria, para verificar alguna información adicional. En caso de no existir diferencia en el presupuesto inicial y final, se procede a hacer auto de cierre al expediente, dando por terminada la labor de fiscalización y se archiva el expediente. Si el contribuyente no envía la información que se le solicita o esta es incompleta, se le proyecta un Pliego de Cargos, calculando el valor de la sanción de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 del acuerdo 041 de 2006. Si hace caso omiso al pliego de cargos, se remite el expediente a la oficina de Apoyo Fiscal, para que le proyecte la Resolución Sanción al contribuyente objeto de la investigación tributaria.

#### RELACIÓN DE EXPEDIENTES ENTRE ENERO DE 2011-JUNIO 2012 DE CURADURÍA N°1.

Nº Expediente	Contribuyente
2011001DL	LTDA RIBER Y OTROS
2011002DL	CONSTRUCTORA BARAJAS S.A
2011003DL	CONSTRUCTORA IVERSORA DEL NORTE
2011004DL	CONSTRUTEC SAS
2011005DL	CONSTRUCTORA AMANECER
2011006DL	GRUPO HOTELERO MAR Y SOL S.A
2011007DL	DESARROLLO INMOBILIARIO DIMAS S.A
2011008DL	EQUIMAT LTDA
2011009DL	INVERSIONES EL PROGRESO S.A
20110010DL	INVERSIONES SAN LAZARO S.A
20110011DL	PROMOTORA ALEJANDRÍA S.A (BARAJAS)
20110012DL	CORPORACIÓN ACCION POR BOLIVAR
20110013DL	PROPMOTORA LAS OLAS

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**"POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA"**



Contraloría Distrital  
de Cartagena de Indias



20110014DL	CLINICA JASBAN LTDA
20110015DL	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A
20110016DL	CONTECAR S.A
20110018DL	INVERSIONES TALARAME LTDA
20110019DL	COMFENALCO
20110020DL	ECOPETROL
20110021DL	DISTRACON SAS
20110022DL	ICS INGENIERIA
20110023DL	CONCEPTOS URBANOS
20110024DL	SPAZIO CONSTRUCTORA S.A
20110025DL	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A
2012001DL	CURADURIA URBANA N°2

Del mismo modo, ante requerimiento efectuado por la comisión auditora, la Oficina de Fiscalización sostiene que "...el constructor solo paga el valor que le liquida la Curaduría al momento de presentar el presupuesto inicial o previsto para la obra."

"La secretaría de Hacienda tiene establecido un formulario para la declaración del impuesto de Delineación Urbana, el cual se encuentra disponible en la página web para ser diligenciado con la información que suministra la persona o entidad que solicita una licencia de construcción ante la Curaduría Urbana, quien previamente le liquida el impuesto a pagar por concepto de Delineación Urbana, de acuerdo con las tarifas establecidas en el acuerdo 041 de 2006 en sus artículos 135 y 136."

"En lo que respecta a la persona o ente que verifica la autenticidad del presupuesto de obra presentado por el solicitante, este debe estar en cabeza de la oficina de Planeación Distrital, que es la encargada de dar los permisos para solicitar las licencias de construcción ante las curadurías."

"El presupuesto inicial de obra lo debe suministrar la Curaduría que expide la licencia, debido a que es la base para liquidar el impuesto de Delineación y el presupuesto final de la obra lo suministra la persona o entidad que construye la obra cuando es requerido por la Secretaría de Hacienda a través de su oficina de Fiscalización."

"Para el año 2011 la curaduría N° 2 solo reportó algunas licencias de construcción (ver cuadro N°1 anexo), de las cuales se estableció el presupuesto inicial para estas licencias que suman un valor aproximado de \$39.520.808.415 para un impuesto de Delineación Urbana de \$ 399.200.085. Pero de acuerdo a lo consignado en los extractos bancarios la diferencia por impuesto pagado fue de \$ 661.627.279, que corresponde al presupuesto inicial aproximado de \$ 132.325.455.979. Los presupuestos finales de estas obras no se conocen, debido a que son obras que aún están en ejecución."

## CONCLUSIONES

- ✓ El constructor solo paga como IDU, el valor que le liquida la Curaduría al momento de presentar el presupuesto inicial o previsto para la obra.
- ✓ La Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, no cumple efectivamente con su deber de verificar el presupuesto final de las construcciones que se licencian en la ciudad.
- ✓ Se advierte una posible evasión del Impuesto de Delineación Urbana en general, por la ausencia de acciones fiscales de parte de la Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, para establecer efectivamente el presupuesto real de las construcciones que se realizan en la ciudad.

## ACTUACION DE LAS ALCALDÍAS MENORES

### **Alcaldía local Industrial y de la Bahía**

Ante requerimiento efectuado por la comisión de auditoría, el alcalde de la localidad manifestó que “respecto a la solicitud de procedimientos y acciones al listado de licencias que consagran en el oficio referenciado, es de aclarar que no todas esas licencias fueron remitidas a nuestras dependencias, afirmación que hacemos previa verificación de nuestros archivos, solo una y que se la referencio en la contestación y que se le pudo enviar todas las actuaciones en este caso. Lo que no podemos hacer con las demás licencias señaladas debido a la imposibilidad de saber que casos son para enviarles las gestiones realizadas por la alcaldía local.”

“Gracias a su solicitud, se procedió inmediatamente a solicitar a las Curadurías Urbanas que nos verifiquen si las licencias enunciadas por ustedes en oficio fueron enviadas a nuestras oficinas.”

“Tengan la plena certeza que luego que las curadurías den respuesta les estaremos informando a su despacho del contenido de la respuesta de estas y se procederá entonces a establecer las responsabilidades de tales casos.”

### **Alcaldía de la Localidad 2 de la Virgen y Turística.**

Ante nuestro requerimiento previo, el alcalde local 2 se permitió manifestar a la comisión de auditoría su respuesta en los siguientes términos; “...esta alcaldía en la función específica del control urbano, viene llevando a cabo la revisión de las licencias enviadas por las Curadurías Urbanas, en la medida de lo posible, ya que contamos con un solo profesional de la arquitectura, para cumplir con el trámite de quejas por violaciones a normas urbanísticas al espacio público, establecimientos

*Barrio Pie de la Popa, Calle 30 No. 18 A 226 Segundo Piso Tel: (5) 6560977-6560969-6561519-6561383*

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**“POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA”**

de comercio y demás funciones específicas del cargo. Por tanto no es posible cubrir todas las licencias de construcción radicadas, pero se revisan los proyectos de gran impacto, o por solicitud allegada a nuestra dependencia.”

Resolución	Actuación	Resolución	Actuación
0121	Construcción. No se revisó	0105	Subdivisión. No se revisó
0134	Construcción. No se revisó	0088	Modificación. Se revisó Edificio Portovento en la Boquilla. Se abrió proceso administrativo sancionatorio por violación de normas.
0137	Construcción. No se revisó	0101	Modificación. Se revisó Edificio Morros en la Boquilla. Se abrió proceso administrativo sancionatorio por violación de normas.
0147	Construcción. No se revisó	0238	Modificación. No se revisó
0180	Súper Tiendas Olímpicas 13 de junio; revisada técnicamente y se verificó cumplimiento de normas.	0244	Modificación. No se revisó
0226	Construcción. No se revisó	0006	Ampliación. Proyecto KARIBANA en Punta Canoa. Se han recibido quejas de la comunidad y se está pendiente de resolver presunta violación de normas.
0248	Construcción. No se revisó	0115	Ampliación. No se revisó
0003	Subdivisión. No se revisó	0198	Ampliación. No se revisó
0104	Subdivisión. No se revisó	0223	Ampliación. No se revisó
0009	No se revisó.	0139	No se revisó
0227	No se revisó	0244	No se revisó
0245	No se revisó		

## CONCLUSIONES

- ✓ Se advierte un total incumplimiento de funciones de los alcaldes menores en relación con el control del cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los constructores en cada localidad, específicamente en las localidades 2 y 3.
- ✓ Se advierte presuntamente, una masiva evasión del impuesto de delineación urbana, por la gran cantidad de construcciones sin licencias que se pueden observar en algunos puntos de la ciudad.

## ANALISIS DEL ENCARGO FIDUCIARIO

Barrio Pie de la Popa, Calle30 No.18 A 226 Segundo Piso Tel:(5) 6560977-6560969-6561519-6561383

[www.contraloriadecartagena.gov.co](http://www.contraloriadecartagena.gov.co) - Cartagena de Indias D.T y C. - Colombia

**“POR UN CONTROL FISCAL DE IMPACTO POSITIVO HACIA LA CIUDADANÍA”**

Las evidencias obtenidas del encargo fiduciario GNB SUDAMERIS, que maneja los recursos provenientes del licenciamiento urbano (Impuesto de Delineación Urbana), muestran que en el año 2011 se captaron recursos por valor de \$ 4.303.616.435 y, el valor cobrado por concepto del manejo del encargo fue por la suma de \$ 1.500.000.000, es decir, el 37.5% de los recursos se quedaron en manos de la Fiduciaria, constituyéndose esto en una anomalía en cuanto a la manera de aplicar el procedimiento establecido para el pago del encargo fiduciario, por cuanto el valor autorizado del encargo es por el 0.28%, es decir, para el presente caso, el descuento por el manejo de los dineros provenientes del impuesto de delineación urbana corresponde a la suma de \$ 11.200.000; lo que se observa es que a falta de procedimientos claros por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital, la previsora descontó el valor por otros conceptos de manejo suscritos con el Distrito (cobro de las comisiones causadas, cobradas y facturadas durante los meses de diciembre de 2010 y de enero a noviembre de 2011), directamente de la cuenta del recaudo del impuesto de delineación urbana, todo lo cual, se torna en una falencia en el procedimiento utilizado.

## ANÁLISIS DE LA RESPUESTA

Observación	Respuesta	Análisis
En algunos de los expedientes de resoluciones, el presupuesto aportado como base para la liquidación del IDU, no está firmado por el responsable del mismo.	"...el presupuesto de obras no es un documento exigido por el decreto 1469 de 2010, el cual en sus artículos 21 a 25 establece que documento se deben aportar para la radicación y trámite de una solicitud....."	El presupuesto aportado por el constructor como base de la liquidación del IDU, es un documento que hace parte del proyecto y como base para la liquidación del impuesto si debe ir firmado por el solicitante; no obstante, la anomalía se mantiene para efectos de mejorar el proceso.
Ausencia de procedimientos claros para hacer los pagos del encargo fiduciario GNB SUDAMERIS, que maneja los recursos provenientes del Impuesto de Delineación Urbana.	".....esta observación no corresponde a la Curaduría Urbana....."	Efectivamente la observación aplica para la secretaría de Hacienda Distrital.
Se advierte una presunta evasión del impuesto de delineación urbana, por parte de la expedición de licencias de construcción en la ciudad, por la ausencia de verificación técnica del presupuesto presentado para tales fines.	"la obligación esta en cabeza de la secretaría de control urbano para lo cual la Curaduría reporta todas las licencias expedidas a los órganos de control para que estos realicen la verificación final de los mismos".	La observación aplica para la Secretaría de Hacienda Distrital.
No existe una adecuada integración de la información	"si existe un procedimiento el cual describen en su	La observación va dirigida y aplica a la secretaría de



<p>entre Curadurías y Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, que haga posible la verificación de la totalidad del impuesto a pagar.</p>	<p>informe.....esta curaduría envía a la secretaría de hacienda dicha información mensualmente para su conocimiento, al respecto enviamos documento donde le informamos a la secretaría de hacienda el envío mensual y quien es el funcionario que recibe esta información.”.....</p>	<p>Hacienda Distrital, consistente en hacer la verificación de la información recibida de las Curadurías.</p>
<p>El constructor solo paga como IDU, el valor que el mismo se autoliquida al momento de presentar al curador el presupuesto inicial o previsto para la obra.</p>	<p>“..el valor que el mismo se autoliquida al momento de presentar a la curaduría el presupuesto inicial o previsto para la obra, la secretaría de hacienda estableció un procedimiento de autoliquidación del impuesto por lo que el constructor quien realiza los presupuestos y cancela los impuestos según lo indicado en el artículo 135 del acuerdo 041 de 21 de diciembre de 2006.....”</p>	<p>La observación está dirigida a que Hacienda Distrital debe verificar cada presupuesto presentado, con el finalmente ejecutado.</p>
<p>La Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, no cumple efectivamente con su deber de verificar el presupuesto final de las construcciones que se licencian en la ciudad.</p>	<p>“....es un tema que no es competencia de esta curaduría.”</p>	<p>Efectivamente, la observación es puntual.</p>
<p>Se advierte una posible evasión del Impuesto de Delineación Urbana en general, por la ausencia de acciones fiscales de parte de la Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, para establecer efectivamente el presupuesto real de las construcciones que se realizan en la ciudad.</p>	<p>“.....es un tema del cual desconocemos y por lo cual no nos pronunciamos.”</p>	<p>Efectivamente, la observación es puntual.</p>



## OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES FINALES

1. En algunos de los expedientes de resoluciones, el presupuesto aportado como base para la liquidación del IDU, no está firmado por el responsable del mismo.
2. Ausencia de procedimientos claros para hacer los pagos del encargo fiduciario GNB SUDAMERIS, que maneja los recursos provenientes del Impuesto de Delineación Urbana.
3. Se advierte una presunta evasión del impuesto de delineación urbana, por parte de la expedición de licencias de construcción en la ciudad, por la ausencia de verificación técnica del presupuesto presentado para tales fines.
4. No existe una adecuada integración de la información entre Curadurías y Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, que haga posible la verificación de la totalidad del impuesto a pagar.
5. El constructor solo paga como IDU, el valor que el mismo se autoliquidada al momento de presentar al curador el presupuesto inicial o previsto para la obra.
6. La Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, no cumple efectivamente con su deber de verificar el presupuesto final de las construcciones que se licencian en la ciudad.
7. Se advierte una posible evasión del Impuesto de Delineación Urbana en general, por la ausencia de acciones fiscales de parte de la Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, para establecer efectivamente el presupuesto real de las construcciones que se realizan en la ciudad.

### Matriz de Hallazgos

Nº	Descripción del Hallazgo	Administrativo	Alcance		
			Fiscal	Cuantía	Disciplinario
1	En algunos de los expedientes de resoluciones, el presupuesto aportado como base para la liquidación del IDU, no está firmado por el responsable del mismo.	X			
2	Ausencia de procedimientos claros para hacer los pagos del encargo fiduciario GNB SUDAMERIS, que maneja los recursos provenientes del Impuesto de Delineación Urbana.	X			

3	No existe una adecuada integración de la información entre Curadurías y Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, que haga posible la verificación de la totalidad del impuesto a pagar.	X			
4	Se advierte una posible evasión del Impuesto de Delineación Urbana en general, por la ausencia de acciones fiscales de parte de la Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, para establecer efectivamente el presupuesto real de las construcciones que se realizan en la ciudad.	X			
5	Se advierte un total incumplimiento de funciones de los alcaldes menores en relación con el control del cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los constructores en cada localidad, específicamente en las localidades 2 y 3.	X			
6	Se advierte una posible evasión del Impuesto de Delineación Urbana en general, por la ausencia de acciones fiscales de parte de la Oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda Distrital, para establecer efectivamente el presupuesto real de las construcciones que se realizan en la ciudad.	X			
<b>Totales</b>		<b>6</b>			