

Cartagena de Indias D. T., y C; 28 de junio de 2022
DTAF- OF- EX 064 28-06-2022

Doctor
GUILLERMO MENDOZA JIMENEZ
Curador Urbano N° 2
Ciudad.

Asunto: Informe Definitivo Auditoria de Cumplimiento vigencia 2021

Cordial saludo

La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en cumplimiento a su Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial – PVCFT vigencia 2022, practicó Auditoria de Cumplimiento a la Curaduría Urbana N°2 vigencia 2021, con el propósito de obtener evidencias suficientes y apropiadas para establecer si la entidad, cumple con las disposiciones emanadas de organismos o entidades competentes, frente a los criterios de auditoría.

Cabe anotar que, durante el proceso auditor no se dieron a conocer observaciones que fueran elevadas a hallazgos administrativos, por lo que la entidad no suscribirá Plan de Mejoramiento.

Atentamente,


RAFAEL IGNACIO CASTILLO FORTICH
Contralor Distrital de Cartagena de Indias (E)

Revisó: *Icelia Mariña Newman Hurtado*
Directora Técnica de Auditoría Fiscal

Anexos: veintitrés (23) folios

Elaboró: *Gladis Ávila Marengo*
Auxiliar Administrativo (e)





INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

**CURADURIA URBANA N° 2
VIGENCIA 2021**

**CONTRALORIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
JUNIO DE 2022**





CONTRALORIA

DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

CONTROL FISCAL AUTÓNOMO Y COMPROMETIDO CON LA CIUDADANÍA

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO CURADURIA URBANA N° 2

**CONTRALOR DISTRITAL
DE CARTAGENA DE INDIAS (e)**

RAFAEL IGNASIO CASTILLO FORTICH

**DIRECTORA TECNICA
DE AUDITORIA FISCAL**

ICELIA M. NEWMAN HURTADO

SUPERVISOR

GERMAN A. HERNANDEZ OSORIO

EQUIPO AUDITOR

**FERNANDO BATISTA CASTILLO- LIDER
FERNANDO USECHE VALLE
JAIRO RODRIGUEZ MENDOZA**





TABLA DE CONTENIDO

1.	CARTA DE CONCLUSIONES	4
2.	OBJETIVOS DE LA AUDITORIA	5
2.1.	OBJETIVO GENERAL	5
2.2.	FUENTES DE CRITERIO	5
2.3.	ALCANCE DE LA AUDITORIA	6
2.4.	LIMITACIONES DEL PROCESO	9
2.5.	RESULTADOS EVALUACION DE CONTROL INTERNO	10
2.6.	CONCLUSIONES GENERALES	10
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS	11
3.1.	OBJETIVOS ESPECIFICOS	11
3.2.	CRITERIOS DE AUDITORIA	12
4.	RESULTADOS DE LA AUDITORIA	14
4.1.	HECHOS RELEVANTES	14
4.2.	RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA	16
4.3.	RESULTADOS EN RELACION CON EL OBJETIVO ESPECIFICO No.1	16
4.4.	RESULTADOS EN RELACION CON EL OBJETIVO E. No. 2 Y 3	17
4.5.	RESULTADOS EN RELACION CON EL OBJEIIIVO E. No. 4	21
	RESULTADOS EN RELACION CON EL OBJETIVO E. No. 5	21





1- CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor

GUILLERMO MENDOZA JIMENEZ

Curador Urbano segundo

Distrito de Cartagena de Indias

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de conformidad con lo estipulado en las Resoluciones 076 de del 3 de marzo de 2021 la Contraloría Distrital de Cartagena realizó Auditoría de Cumplimiento al proceso de expedición de licencias urbanísticas en la ciudad de Cartagena durante la Vigencia 2021, en la Curaduría Urbana Segunda de Cartagena. Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado

Es obligación de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables en la Gestión adelantada por el Curador Urbano para la Expedición de licencias de construcción, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resoluciones 076 de del 3 de marzo de 2021 proferida por la Contraloría Distrital de Cartagena en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI1), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI2) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría Distrital de Cartagena, la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.





La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por las entidades consultadas, que fueron suministrados por la Curaduría Urbana Segunda. No obstante, lo anterior, la información contenida en este informe ha sido tratada conforme a los criterios de confiabilidad y reserva de la información.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo que se encuentran en los archivos de la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal de la contraloría Distrital de Cartagena de Indias.

Las observaciones que se iban presentando durante la ejecución del proceso auditor, se convocaba de inmediato para darlas a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, a través de mesas de trabajo con el enlace designado por el Curador Urbano N° 2, las cuales fueron argumentadas lo que ameritó que no fueran incluidas en el presente informe.

2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

2.1. OBJETIVO GENERAL

Realizar auditoría de Cumplimiento en la Curaduría Urbana N°2, con el fin de obtener evidencias suficientes y apropiadas para establecer si la entidad, cumple con las disposiciones emanadas de organismos o entidades competentes, frente a los criterios de auditoría, los cuales pueden incluir reglas, leyes y reglamentos, resoluciones presupuestarias, políticas, códigos establecidos, manuales, actos administrativos y demás términos acordados o los principios generales que rigen la entidad.

2.2 FUENTES DE CRITERIO

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal del punto de control Curaduría Urbana segunda de Cartagena. Se evaluará el cumplimiento de las siguientes fuentes de criterios:

- a- Constitución Política Artículo 51.
- b- Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, por el cual se expide el Decreto único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y territorio y sus Decretos reglamentarios.
- c- Resolución 170 de 2010 y Resolución 079 de 2019 de la Contraloría General de Medellín, sobre rendición de cuentas e informes.





- d- Decreto 1335 de 2018. Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el acceso al subsidio familiar de vivienda en especie para áreas urbanas de los integrantes de la Fuerza Pública, que se encuentren en estado de vulnerabilidad y no cuenten con una solución habitacional y se adoptan otras disposiciones.
- e- LEY 388 de 1997. Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan las disposiciones para la formulación de los planes de ordenamiento territorial.
- f- Decreto 1203 de 2017. Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- g- LEY 810 del 13 de junio de 2003. Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- h- LEY 400 de 1997. Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistente.
- i- LEY 1454 de 2011. Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
- j- LEY 1796 de 2016. Se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos.
- k- Ley 1848 de 2007. Por la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.
- l- Resolución 549 de 2015. Por el cual el ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamenta el capítulo 1 del título 7 del decreto 1077 de 2016 en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible.
- m- Resolución 462 de 2017. Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias.
- n- Resolución 463 de 2017. Por la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos.
- o- Ley 675 de 2.001. por medio de la cual se dictan normas sobre bienes y bienes comunes de la propiedad horizontal.
- p- Decreto 0977 de 20011. Mediante el cual se reglamentó el POT del distrito de Cartagena.





2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA.

El alcance del proceso auditor que se llevó a cabo en la Curaduría Urbana segunda de Cartagena, incluyó la evaluación de la función pública asignada por la Ley al Curador Urbano, en la gestión administrativa para la expedición de las licencias de construcción urbanística en el Distrito de Cartagena de Indias, el cumplimiento de la normatividad aplicable para la aprobación de los proyectos constructivos en las modalidad de las diferentes modalidades, la determinación de la correcta liquidación de los impuestos que se deben pagar al distrito de Cartagena de Indias, la efectiva aprobación de los planos arquitectónicos y estructurales requeridos para la aprobación de las respectivas licencias, el eficiente y correcto recaudo de los recursos por concepto de impuestos al Distrito, que se generan en la expedición y aprobación de los proyectos de construcción, así como, la calidad de la cuenta rendida y expresar un concepto sobre el control fiscal interno de la Curaduría.

El proceso auditor se desarrolló en la Curaduría Urbana Segunda del Distrito de Cartagena; toda vez que esta es la entidad encargada de efectuar el trámite de aprobación de las diferentes clases de licencias de construcción urbanísticas en el Distrito, debido a la cantidad de radicados gestionados en la curaduría, se efectuará específicamente en los grandes proyectos constructivos con el fin de establecer el estricto cumplimiento de la normatividad aplicable en la expedición de Licencias urbanísticas, durante la vigencia 2021.

El enfoque de la auditoría se basó en el análisis de los riesgos que se generaron en el proceso de expedición de licencias urbanísticas y para ello se requiere que el equipo auditor, inicie el proceso de entendimiento del sujeto de control, para evaluar e identificar los posibles riesgos a nivel administrativo en desarrollo de las operaciones para la liquidación de los diferentes impuestos que se deben reconocer al distrito de Cartagena y los riesgos inherentes a nivel interno para el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la Ley, en el proceso de expedición de licencias urbanísticas por la curaduría y los riesgos inherentes a nivel de afirmaciones.

En el siguiente cuadro se describe la muestra seleccionada de los radicados y resoluciones de aprobación de licencias que fueron evaluados, e incluidos en el alcance definido y que corresponden a la gestión del curador en la vigencia 2021.

No.	Número	Solicitante	Dirección	Modalidad
1	13001-2-20-0198	JORGE ENRIQUE MARTINEZ PINO	Calle 67 N° 15 - 86 - DANIEL LEMAITRE	APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

7





CONTRALORIA

DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

CONTROL FISCAL AUTÓNOMO Y COMPROMETIDO CON LA CIUDADANÍA

2	13001-2-20-0304	EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA	Via Al N° Mar - Manzanillo Del Mar - CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA	PARCELACION
3	13001-2-20-0157	AMARILO S.A.S.	Calle 7C N° 15 - 17 - CORREGIMIENTO BOQUILLA-SERENA DEL MAR	MODIFICACION - AMPLIACION
4	13001-2-20-0157	AMARILO S.A.S.	Calle 7C N° 15 - 17 - CORREGIMIENTO BOQUILLA-SERENA DEL MAR	APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
5	13001-2-21-0036	MURIEL DIAZ PEREZ	Kra 76C N° 20 - 01 - EL SOCORRO	RECONOCIMIENTO
6	13001-2-20-0304	EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA	Via Al N° Mar - Manzanillo Del Mar - CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA	PARCELACION
7	13001-2-19-0386	COLEGIO BRITANICO DE CARATGENA S.A.S.	Kilometro 12 Camino A Pontezuela - - PONTEZUELA	AMPLIACION
8	13001-2-21-0057	OSC & COMPAÑIA SOCIEDAD ANONIMA OSC & CIA S A	Via Al Mar N° - - PONTEZUELA	SUBDIVISION RURAL
9	13001-2-20-0125	EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA	Via Al Mar N° - - CORREGIMIENTO BOQUILLA	AMPLIACION
10	13001-2-21-0088	PROMOTORA TURISTICA DEL CARIBE S.A.- PROTUCARIBE S.A	Kra 14 N° 22 - 98 - CORREGIMIENTO LA BOQUILLA	AMPLIACION
11	13001-2-20-0231	ZINNIA S.A.S.	Lote Denominado Siriaca - Oriente - COREEGIMIEMTO DE LA BOQUILLA	OBRA NUEVA
12	13001-2-21-0163	BENJAMIN GUSTAVO BARRAZA PORRAS	Calle 31C N° 69A - 64 - SANTA LUCIA	APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
13	13001-2-20-0301	MORROS ZOE S.A.S.	Via Al Mar N° - - CORREGIMIENTO BOQUILLA	MODIFICACION - AMPLIACION
14	13001-2-21-0142	PUERTA DE LAS AMERICAS ZF	Kilometro 12 655 - Via Al Mar - CORREGIMIENTO BOQUILLA	PARCELACION
15	13001-2-21-0149	ELVIRA DEL CARMEN MARTINEZ SIERRA	Calle 21A N° 77 - 09 - EL SOCORRO	APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL





16	13001-2-21-0150	IPS INTEGRAL CLINICAL CARE S.A.S.	Kra 21A N° 29A - 94 - PIE DE LA POPA	RECONOCIMIENTO
17	13001-2-21-0057	OSC & COMPAÑIA SOCIEDAD ANONIMA OSC & CIA S A	Via Al Mar N° - - PONTEZUELA	SUBDIVISION RURAL
18	13001-2-21-0057	OSC & COMPAÑIA SOCIEDAD ANONIMA OSC & CIA S A	Via Al Mar N° - - PONTEZUELA	SUBDIVISION RURAL
19	13001-2-20-0236	MARIO RAFAEL MENDOZA CASTILLO	Kra 17 N° 69A - 15 - DANIEL LEMAITRE	RECONOCIMIENTO
20	13001-2-21-0155	INVERSIONES CAPELLA LOZANO S EN C	Via Al N° Mar - Zona Norte - CORREGIMIENTO LA BOQUILLA	SUBDIVISION RURAL
21	13001-2-20-0300	MORROS EOS S.A.S.	Via Al Mar N° - - CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA	OBRA NUEVA
22	13001-2-20-0187	AMARILO S.A.S.	Lote 1 Etapa - 1 - CORREGIMIENTO BOQUILLA	AMPLIACION
23	13001-2-21-0274	REDCOL HOLDING S.A.S.	Kilometro 12 Camino A Pontezuela - - PONTEZUELA	OBRA NUEVA
24	13001-2-21-0142	PUERTA DE LAS AMERICAS ZF	Kilometro 12 655 - Via Al Mar - CORREGIMIENTO BOQUILLA	PARCELACION
25	13001-2-21-0209	EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA	Lote A 25 - - CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA	APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
26	13001-2-21-0248	CECILIA DEL CARMEN CASTRO MEZA	Calle 26 N° 78 - 26 - EL SOCORRO	REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL
27	13001-2-21-0145	ELVIA MARIA NAVARRO ANAYA	Calle 69B N° 18 - 43 - DANIEL LEMAITRE	RECONOCIMIENTO
28	13001-2-21-0015	MAR INVERSIONES Y VALORES S.A.S.	Manz. 28 Lote - 10 Socorro Plan 500A - SOCORRO PLAN 500A	RECONOCIMIENTO

2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO

En el trabajo de auditoría a la Curaduría Urbana Segunda de Cartagena, no se presentaron dificultades que afectaran el alcance de la auditoría, aunque inicialmente no se contó con un profesional de la ingeniería o arquitectura que acompañará de manera permanente el proceso auditor posteriormente fue solicitado y asignado dicho profesional, quien se encargó de la revisión de la muestra representativa de las licencias expedidas en la vigencia 2021.





2.5. RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL INTERNO

Para la evaluación del Control Fiscal Interno en la Curaduría Urbana Segunda de Cartagena de Indias, se partió de los riesgos identificados, con los respectivos controles, tanto preventivos como correctivos, y la evaluación de la aplicación y eficiencia de los mismos, que de manera transversal se efectuó en el análisis de cada soporte documental como requisito legal para la expedición de la licencias de construcción y su materialización durante el período evaluado, tal como se definió en el alcance de la auditoría.

Cuadro 2 Evaluación del control interno por componentes.

I. Evaluación del control interno institucional por componentes	Ítems evaluados	Puntaje
A. Ambiente de control	7	1,2857
B. Evaluación del riesgo	3	1,000
C. Sistemas de información y comunicación	7	1,000
D. Procedimientos y actividades de control	6	1,000
E. Supervisión y monitoreo	4	1,000
Puntaje total por componentes		1
Ponderación		10%
Calificación total del control interno institucional por componentes		0,106
		Adecuado

Fuente: Matriz de riesgos y controles Contraloría Distrital de Cartagena

De acuerdo con la Metodología adoptada por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en la Guía de Auditoría Territorial – GAT, la evaluación del Control Interno en la Curaduría objeto de evaluación obtuvo una calificación total del control interno institucional por componentes de 0,106, valor que permite a la Contraloría conceptuar que el Control Interno es **Eficiente**, como se observa en el cuadro anterior; es pertinente destacar, que se tiene referencia específica con la efectividad de los controles definidos para los riesgos identificados por la Curaduría segunda, que además están enmarcados en la normatividad aplicable, estos controles se encuentran documentados y de manera estricta se cumplen para la aprobación de las licencias de construcción mediante la expedición de la Resolución respectiva.

Lo expuesto permite inferir que los procesos y criterios empleados por la Curaduría Urbana segunda de Cartagena, en la planificación, revisión, seguimiento y control para la expedición de licencias de construcción en el distrito de Cartagena de Indias, en los aspectos técnico, jurídico y administrativo, de manera general se ajusta a la normativa aplicable para la curaduría, según lo prescrito en la normativa aplicable.

En coherencia con lo evidenciado en la revisión de los 28 radicados



seleccionados y que hacen parte de la gestión adelantada por el Curador durante la vigencia 2021, se afirma que los diferentes controles en general están referidos de manera expresa en los diferentes formatos de control aplicados y actas de seguimiento técnico, administrativo, y en relación con la liquidación y verificación de pagos por impuestos de delineación, y liquidación de las expensas variables y fijas.

De igual manera, se efectúa la verificación jurídica, requisito fundamental para continuar con el trámite del radicado presentado, y en cumplimiento de lo preceptuado por la Resolución 462 de 2017 y Decreto 1077 de 2015 y demás normativa aplicable, a través de la cual se establecen los requisitos y documentos que deberán acompañar las modalidades de licencias urbanísticas; seguimiento que es realizado por las diferentes áreas de la Curaduría para determinar la viabilidad de la solicitud y establecer si se encuentra en legal y en debida forma, y proceder posteriormente a la expedición de la respectiva resolución de aprobada

2.6. CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

Como resultado de la evaluación, el equipo auditor luego de efectuar el análisis y verificación de toda la documentación que soporta las operaciones del Curador en los expedientes seleccionados para la vigencia evaluada, conceptúa que la gestión de la Curaduría Urbana segunda de Cartagena, durante la vigencia 2021, resulta conforme en todos los aspectos significativos con los criterios evaluados, razón por la cual, el concepto emitido por este Ente de Control, sobre la base del trabajo de la auditoría efectuada y la información acerca de la materia controlada es de **Conclusión sin reservas**, toda vez que se determina la aprobación de las licencias en legal y debida forma, en razón a que se dio cumplimiento a todos los requisitos establecidos en la normativa aplicable, para tal fin, requisito "sine qua non" para que el curador pueda proferir la resolución de aprobación de la licencia urbanística en el distrito de Cartagena.

Ahora bien, se establece por parte del equipo de auditoría que de acuerdo a los procesos y criterios empleados por la Curaduría Urbana segunda de Cartagena, en la planificación, revisión, seguimiento y aplicación de controles, en desarrollo del proceso administrativo para la expedición de licencias de construcción en la ciudad de Cartagena, se han acatado y cumplido los parámetros y preceptos normativos considerados para la valoración y análisis de los aspectos técnicos, jurídicos y administrativos, se concluye de manera general que se ajusta a la normativa aplicable para la





curaduría objeto de evaluación.

En coherencia con lo evidenciado en la revisión de los 28 radicados seleccionados y que hacen parte de la gestión adelantada por el Curador durante la vigencia 2021, se afirma que los diferentes controles en general que fueron aplicados en desarrollo del proceso de gestión de los trámites y según se observa en el análisis y verificación de los diferentes formatos de control aplicados, así como en las actas de seguimiento técnico, administrativo, y jurídico que se han realizado de manera adecuada y ajustadas a derecho, toda vez que se da cumplimiento como ya se expresó, a la normatividad aplicable a la función pública del curador.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Los objetivos específicos y los criterios de auditoría aplicados en la evaluación, fueron:

3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Relacionar los objetivos específicos planteados para esta auditoría.

1. Establecer la correcta aprobación de las áreas de construcción en los planos arquitectónicos y estructurales que forman parte de los documentos soporte para la aprobación de las licencias de construcción.
2. Constatar la correcta liquidación de los recursos a favor del distrito de Cartagena por concepto de impuesto de delineación, en desarrollo del procedimiento para la expedición de licencias urbanísticas en la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena.
3. Verificar el correcto recaudo de los recursos por concepto de impuesto de delineación en el Distrito de Cartagena, generados en la expedición de licencias de construcción urbanísticas.
4. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley para la expedición de licencias urbanísticas por parte de la Curaduría Urbana segunda de Cartagena en la gestión adelantada durante la vigencia 2021.
5. Emitir un concepto sobre el cumplimiento del plan de mejoramiento presentado por cada curaduría para subsanar las deficiencias





detectadas en la auditoría a la gestión del 2021.

6. Expresar un concepto sobre el control fiscal interno de la Curaduría segunda de Cartagena.

3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación son:

1. Debe el Curador Urbano dar aprobación a la Licencia de construcción en estricto cumplimiento de los requisitos establecidos por la Normatividad aplicable.

Ley 1796 de 2016
Decreto 1077 de 2015 y Decretos reglamentarios y modificaciones.
Decreto 1335 de 2018.
Ley 810 de junio de 2003.
Acuerdo 48 de 2014.
Resolución 462 de 2017.
Resolución 463 de 2017

2. La Curaduría debe dar cumplimiento a los términos establecidos por la Ley para el desarrollo del proceso de expedición de la resolución de aprobación de las licencias de construcción de proyectos urbanísticos en la ciudad de Cartagena.

Decreto 1077 de 2015 y Decretos reglamentarios y modificaciones.
Decreto 1335 de 2018.

3. La información suministrada por el solicitante de la licencia de construcción debe ser verás, y los documentos aportados para cumplir los requisitos exigidos por la Ley deben ser auténticos, expedidos por las entidades competentes y deben tener la vigencia adecuada para que sean válidos al momento de presentar la solicitud.

Decreto 1077 de 2015 y Decretos reglamentarios y modificaciones.

4. El Curador Urbano en cumplimiento de la función pública designada por la ley, debe ser el directamente responsable de aprobar y emitir la resolución de expedición de licencias.





Decreto 1469, modificado por el Decreto 1077 de 2015 y demás Decretos reglamentarios y modificaciones.

5. El personal técnico designado por el curador para desarrollar el proceso de expedición de licencias debe cumplir con los perfiles y experiencia exigidos para tal fin.

Ley 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Ley 388/1997, Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales que le hayan fijado responsabilidades al curador urbano.

6. En las Curadurías se debe contar con todos los elementos técnicos, administrativos, financieros y humanos, necesarios para el cumplimiento de las funciones de la curaduría de manera eficiente y eficaz, en los términos establecidos por la ley.

7. El personal de la curaduría debe estar debidamente capacitado y cumplir con los perfiles requeridos para el cumplimiento de la misión de la curaduría.

8. La curaduría debe contar con un adecuado y actualizado manual de procesos y procedimientos, segregación de funciones debidamente documentado que garantice el cumplimiento de las funciones de la curaduría y que asegure los resultados esperados para beneficio de la ciudad y los usuarios de estos.

9. En la curaduría se debe contar con la tecnología de software y hardware que permitan el cumplimiento de las funciones del curador de manera eficiente y eficaz y que respondan a las exigencias del medio y al cumplimiento de la normativa aplicable.

10. Se debe establecer la veracidad y confiabilidad de la rendición de la cuenta teniendo en cuenta la Resolución 056 de febrero de 2022 emanada de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias.





4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

4.1. HECHOS RELEVANTES AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

Durante la vigencia 2.021 se presentaron 896 **PQRSD**, por parte de la ciudadanía relacionadas con proceso de expedición de licencias de construcción urbanística en el Distrito de Cartagena las cuales fueron resueltas dentro términos señalados por la Ley 1755 de 2.015.

Como resultado de la auditoría realizada, la Contraloría Distrital de Cartagena considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con La expedición de licencias de construcción en la curaduría Urbana Segunda de Cartagena, resulta conforme, en todos los aspectos significativos, frente a los criterios aplicados.

Para tal fin el equipo auditor en el proceso de auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la auditoría realizada a 28 radicados y/o expedientes con todos los documentos que soportan la emisión de la resoluciones de aprobación de las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, modificación, ampliación y legalización de construcciones, en la ciudad de Cartagena, expedidas por las Curaduría Urbana Segunda de Cartagena, para determinar el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Distrital de Cartagena.

La Contraloría Distrital de Cartagena como resultado de la evaluación, conceptúa que la gestión de las Curaduría Urbana Segunda de Cartagena durante la vigencia 2021, fue adecuada y cumple con el principio de Legalidad, toda vez que se determina la aprobación de las licencias en legal y debida forma, en razón a que se dio cumplimiento a todos los requisitos establecidos en la normativa aplicable, para tal fin, requisito sin lo cual el curador no podrá proferir la resolución de aprobación de la licencia urbanística en la Ciudad de Cartagena.

Adicionalmente se evidenció la implementación de controles internos de manera adecuada, toda vez que la evaluación del Control Interno en la curaduría objeto de evaluación obtuvo una calificación total del control interno institucional por componentes de 0,106, concepto que se puede establecer luego de verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos consagrados en la ley y que se efectúen estricto acatamiento y verificación de cada uno





de los documentos que se determinan como requisitos iniciales y adicionales que se deben entregar por parte del solicitante al momento de radicar la solicitud ante el curador Urbano. Cabe resaltar además, la efectividad de los controles definidos para los riesgos identificados por la curaduría tercera, que además están enmarcados en la normatividad aplicable, estos controles se encuentran documentados y se cumplen para la aprobación de las licencias de construcción mediante la expedición de la resolución respectiva.

En conclusión, a través del análisis de todos y cada uno de los documentos soportes y que están contenidos en los 28 expedientes revisados, el equipo auditor pudo establecer que la Curaduría Urbana segunda de Cartagena, cumple con los requisitos legales y con la revisión, análisis y aprobación de cada uno de los documentos requeridos para la expedición de la resolución que aprueba el proyecto constructivo para en el Distrito de Cartagena, mediante Resolución; esto de acuerdo al acatamiento de lo establecido en la Resolución No 462 del 13 de julio de 2017, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás normativa aplicable a la gestión del curador.

4.2 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

En el proceso de análisis, verificación y determinación del cumplimiento de todos y cada uno de requisitos legales exigidos para la expedición de las licencias de construcción urbanística del distrito de Cartagena, el equipo auditor verificó y analizo no solo la existencia sino la validez técnica, administrativa y jurídica de todos soportes documentales aportados por la Curaduría y estableció que efectivamente la viabilidad de las mismas se generó como resultado de que el solicitante radicó el trámite legal y debida forma; luego de que la Curaduría estableciera dicha situación y verificara y analizara de igual manera la veracidad de los documentos entregados y acatamiento de la norma aplicable a este proceso

Una vez cumplidos todos los requisitos legales y el pago de las expensas, así como el pago del Impuesto de delineación urbana por parte del peticionario, el Curador Urbano segundo del distrito de Cartagena en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015 expidió las respectivas resoluciones de licencia urbanística y procedió a realizar la notificación personal y ejecutoria de la misma.

En conclusión, a través de los soportes contenidos en los 28 expedientes revisados, el equipo auditor pudo establecer que la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena, cumple con los requisitos documentales legales de



acuerdo con el mandato de la Resolución No 462 del 13 de julio de 2017, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer la correcta aprobación de las áreas de construcción en los planos Arquitectónicos y estructurales que forman parte de los documentos soporte para la aprobación de las licencias de construcción.

Para la evaluación de este objetivo, se tuvo en cuenta la calidad de la información rendida por la Curaduría segunda del Distrito de Cartagena, en relación con los diferentes asuntos evaluados en la Auditoría de Cumplimiento, como el análisis de los documentos que conforman el radicado y/o expediente a través del cual se soporta el cumplimiento de los requisitos para la expedición de licencias de construcción, información que fue solicitada por el equipo auditor en desarrollo del proceso auditor.

Para tal fin se analizaron y examinaron 28 expedientes que conformaron la muestra seleccionada por el equipo de auditoría, en los que se pudo evidenciar que se aportan los diferentes planos requeridos, como son planos estructurales y no estructurales, planos arquitectónicos los que son aportados de manera física y digitalizada, en los que se definen las áreas en metros cuadrados de la construcción en trámite, lo anterior en cumplimiento de los requisitos establecidos para la aprobación de la licencia de construcción urbanística; los que efectivamente se examinan técnicamente por parte del equipo interdisciplinario de la curaduría como se evidencia en las actas de observaciones a través de las cuales se requieren las modificaciones, complementos o mayor rigurosidad técnica para que se dé estricto acatamiento a la normativa urbanística vigente.

Los diferentes planos documentales que soportan el trámite de la expedición de licencias de los 28 expedientes analizados presentan la debida autorización, revisión y firma que evidencia el cumplimiento de la normatividad aplicable y que adicionalmente sustentan la adecuada y eficiente gestión de la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena para soportar la legalidad y debida forma de los trámites radicados durante la vigencia 2021.

Es de resaltar además, que tanto en los archivos de los expedientes físicos de los trámites registrados en la curaduría, reposan como soportes documentales los diseños arquitectónicos, diseños de planos estructurales y no estructurales con los respectivos cuadros de áreas que sustentan la

17





estructura constructiva de la edificación a la cual se pretende legalizar mediante la licencia urbanística y que es debidamente firmada por el curador quien es el único competente para dar legalidad a la Resolución de aprobación de la licencia de construcción.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No 2 y 3.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2 y 3

Constatar la correcta liquidación y pago de los recursos a favor del distrito de Cartagena por concepto de impuesto de delineación, en desarrollo del procedimiento para la expedición de licencias urbanísticas en las Curadurías Urbanas del Distrito de Cartagena.

Verificar el correcto recaudo de los recursos por concepto de impuesto de delineación en el Distrito de Cartagena, generados en la expedición de licencias de construcción urbanísticas.

Como resultado de la auditoría se examinaron en cada uno de los expedientes seleccionados por el equipo auditor, los respectivos comprobantes que soportan la liquidación del impuesto de delineación, en los que se verificó la debida liquidación y pago de los mismos, documentos que son presentados ante la Curaduría por el solicitante de la licencia y que se constituyen en requisito fundamental para su expedición de la misma; este documento de cobro es expedido por el Distrito de Cartagena en el que se especifica, el concepto de cobro, que para este caso es el impuesto de delineación Urbana, identificado por el número de radicado al que corresponde, se relaciona la fecha así como el valor a cancelar.

El ejercicio de control fiscal realizado a los expedientes suministrados por la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena, se generaron como resultado de las solicitudes a través de correos electrónicos por el equipo auditor al personal enlace de la entidad auditada y es pertinente establecer que de manera ágil se entregó la información física que se disponen en la entidad, los que a su vez presentaron con claridad los documentos que permitieron un examen y proceso de verificación certero y oportuno para beneficio del ejercicio del control fiscal.

Seguidamente se verificó en el comprobante pago la entidad bancaria a través de la cual se efectuó el recaudo a favor del Distrito, la transferencia efectivamente realizada mediante la comprobación de esta, en la que se puede establecer la identificación del grupo, convenio que corresponde al municipio, fecha de realización del pago y el valor pagado.





En conclusión, el equipo de Auditoría pudo establecer que se efectúa de manera acertada y eficiente la liquidación del impuesto de delineación y se hace el pago real de los valores relacionados en los comprobantes de cobro, determinando que a través de consignaciones, transacciones y pagos en la tesorería se recaudan los dineros por este concepto a favor del Distrito de Cartagena, documentos que evidentemente reposan en los expedientes suministrados por la curaduría evaluada.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley para la expedición de licencias urbanísticas por parte de la Curaduría Urbana segunda del distrito de Cartagena en la gestión adelantada durante la vigencia 2021.

Respecto a revisión y análisis del cumplimiento de la normatividad aplicable a la curaduría para la expedición de licencias de construcción, por parte del equipo auditor se realizó teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017 y las Resoluciones 0462 y 0463 de 2017, emanados del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, siendo la resolución 0462 de 2017, la que determina cuales son los documentos que deberán acompañar a todas las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

Por todo lo anterior, y con base en lo establecido en la resolución 0462 de 2017 artículo 1 "Documentos", que debe tener de manera obligatoria toda solicitud de licencia, así como lo preceptuado en el artículo 5 "Documentos adicionales para la licencia de construcción", que fueron evaluados por el equipo auditor en la muestra seleccionada, se encuentran los siguientes:

- Formulario Único Nacional: fue adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de la resolución 0463 de 2017. Mediante la revisión se pudo establecer que todos los expedientes evaluados contaban con el formulario único nacional debidamente diligenciado.
- Copia Certificado Libertad y Tradición del inmueble: Se evidenció la presentación del certificado respectivo y que este fuera concordante con la información consignada en el formulario único, además que su fecha de expedición no fuera superior a un mes antes de la fecha de la solicitud realizada por el titular y/o responsable de la misma.
- Copia del documento de identidad del solicitante y/o Certificado de





- existencia y representación legal: evidenciado en los documentos presentados de manera clara y legible (Cédula de Ciudadanía). Adicionalmente cuando el solicitante era persona jurídica, el expediente contaba con el certificado de existencia y representación legal actualizada.
- Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la República: su existencia fue evidenciada en los expedientes que así lo ameritaban, es decir cuando el responsable de la solicitud actuaba en nombre de un tercero.
 - Copia del documento o declaración privada del impuesto del último año en relación con el inmueble objeto de la solicitud: este documento es para evidenciar la identificación del predio y su nomenclatura alfanumérica. No obstante que en los expedientes evaluados se evidenció este documento, en algunos no fue aportado, debido que hubo otros documentos en los que se podía de igual manera verificar la dirección del predio de la solicitud, lo cual es permitido por la resolución 0462 de 2017.
 - La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud: esta información se evidenció registrada en el Formulario Único Nacional Numeral 3 "Información de vecinos colindantes", cuando el predio objeto de la solicitud tenía linderos en común con otros predios. De igual forma, en los casos que aplicaba, y conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 del 2015, se pudo establecer la existencia de los oficios enviados a los vecinos colindantes por correo certificado, en el cual se les informaba del trámite de solicitud de licencia urbanística radicado. Vale la pena decir, que cuando las comunicaciones fueron devueltas, la citación se realizó por aviso y/o a través de prensa escrita.
 - Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran: se pudo evidenciar así mismo, en todos los expedientes objeto de evaluación, la existencia de matrícula profesional, certificados de experiencia y certificaciones de estudio de los profesionales responsables relacionados en el formulario único nacional numeral 5.2, entre los que se encuentran: Urbanizador o constructor responsables, arquitecto proyectista, ingeniero civil diseñador estructural, Ingeniero civil Geotecnista y topógrafo.





- De igual manera, teniendo en cuenta que la muestra de las licencias urbanísticas estuvo enfocada en las licencias de construcción en diferentes modalidades en el Distrito de Cartagena, se logró establecer en los expedientes aportados por la curaduría urbana segunda y en los casos que aplicaba, la existencia de los documentos relacionados en el artículo 5 de la resolución 0462 de 2017 tales como: Memoria de los cálculos y diseños estructurales, Memoria de diseño de los elementos no estructurales, los estudios geotécnicos de suelos, Planos estructurales del proyecto y Planos arquitectónicos.
- Por otra parte, y con base en lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.13 del decreto 1077 de 2015, el archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada por el curador urbano segundo, la cual está compuesta por los originales de los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos, entre otros, debe reposar para su manejo y custodia, en los archivos de las Oficinas de Planeación Distrital.
- Por todo lo anterior se pudo evidenciar mediante las transferencias documentales realizadas al archivo de Planeación Municipal, a través del FUID (Formato Único de Inventario Documental) de cada uno de los expedientes de la muestra de la auditoría realizada, para la Curaduría segunda; además de los soportes previstos en la Resolución 462 de 2017, en los expedientes se pudo determinar la existencia y legalidad de los siguientes documentos:
- Constancia de Radicación, Escritura Pública, Formato de revisión e Información de proyectos, Certificación asignación nomenclatura, Comunicación citación a vecinos colindantes, Imagen de Valla, Acta de observaciones y correcciones, Viabilidad de la solicitud para la licencia urbanística (aprobación y liquidación de expensas); Cuentas de cobro y cancelación (Impuesto de Delineación urbana), Resoluciones (Licencia Urbanística), Notificación personal de la resolución expedida, Constancia de ejecutoria de la misma, Informe de revisión.
- Una vez cumplidos todos los requisitos legales y el pago de las expensas, así como el pago del Impuesto de delineación urbana por parte del peticionario, el Curador Urbano segundo distrital en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015 expidió las respectivas resoluciones de licencia urbanística y procedió a realizar la notificación personal y ejecutoria de la misma.
- En conclusión, a través de los soportes contenidos en los 28





expedientes revisados, el equipo auditor pudo establecer que la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena, cumple con los requisitos legales y documentales requeridos, de acuerdo con lo contenido en la Resolución No 462 del 13 de julio de 2017, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás normas que le son aplicables al proceso de expedición de licencias urbanísticas.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 5

OBJETIVO ESPECÍFICO 5

Emitir un concepto sobre el cumplimiento del plan de mejoramiento presentado por cada curaduría para subsanar las deficiencias detectadas en la auditoría a la gestión del 2021..

En cuanto a este objetivo específico N°5, cabe resaltar que la curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena no se le realizó auditoría modalidad regular en el periodo 2.021. Por lo anterior no existe plan de mejoramiento que evaluar, dado que la última auditoría modalidad regular realizada en la vigencia 2.018.

4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 6

OBJETIVO ESPECÍFICO 6

Expresar un concepto sobre el control fiscal interno de la Curaduría segunda del Distrito de Cartagena.

De acuerdo con la Metodología adoptada por la Contraloría Distrital de Cartagena en la Guía de Auditoría Territorial- GAT, la evaluación del Control Interno en la Curaduría segunda del Distrito de Cartagena objeto de evaluación obtuvo una calificación total del control interno institucional por componentes de 0,106, valor que permite a la Contraloría conceptuar que el Control Interno es **Eficiente**, es pertinente destacar, que se tiene referencia específica con la efectividad de los controles definidos para los riesgos identificados para la Curaduría segunda, que además están enmarcados en la normatividad aplicable, estos controles se encuentran documentados y de manera estricta se cumplen para la aprobación de las licencias de construcción mediante la expedición de la Resolución respectiva.

Lo expuesto anteriormente, permite inferir que los procesos y criterios empleados por la Curaduría Urbana segunda del Distrito de Cartagena, en la planificación, revisión, seguimiento y control para la expedición de licencias de construcción en el distrito de Cartagena, en los aspectos técnico, jurídico y administrativo de manera general, se ajustan a la normativa aplicable para la curaduría, según lo prescrito en la normativa Vigente.





CONTRALORIA

DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

CONTROL FISCAL AUTÓNOMO Y COMPROMETIDO CON LA CIUDADANÍA

En desarrollo del presente ejercicio de control fiscal para la evaluación del proceso de expedición de licencias de construcción urbanística en el Distrito de Cartagena por parte de la Curaduría segunda del distrito de Cartagena, se presentaron 896 **PQRS**, por parte de la ciudadanía y las cuales fueron resueltas dentro de los términos señalados por la Ley 1755 de 2.015.

Cabe anotar que, durante el proceso auditor no se dieron a conocer observaciones administrativas, por lo tanto el presente informe queda en firme.


RAFAEL IGNACIO CASTILLO FORTICH
Contralor Distrital de Cartagena de Indias (e)

Proyectó: EUIPO AUDITOR

Revisó: GERMAN ALONSO HERNANDEZ OSORIO
Profesional Especializado – Supervisor de Auditoría

Vo.Bo.: ICELIA MARINA NEWMAN HURTADO
Directora Técnica Auditoría Fiscal

