



**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL  
LÍNEA GESTIÓN**

**INFORME AUDITORÍA N° 06**

**CURADURÍA URBANA DE BUCARAMANGA No. 1  
ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR**

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
VIGENCIA 2016 – PGA 2017**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA  
MARZO 31 DE 2017**





**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL  
LÍNEA GESTIÓN**

**INFORME AUDITORÍA N° 06**

<b>JORGE GÓMEZ VILLAMIZAR</b>	Contralor de Bucaramanga
<b>JAVIER ENRIQUE GARCÉS ARIAS</b>	Jefe Oficina de Vigilancia Fiscal y Ambiental
<b>JHONATAN ZULUAGA GARCÍA</b>	Auditor Fiscal (Líder)
<b>CLAUDIA ROA URIBE</b>	Auditora Fiscal
<b>LEIDY TATIANA RENGIFO LENGERKE</b>	Profesional Universitaria
<b>JUAN PABLO HERNÁNDEZ QUINTERO</b>	Profesional Universitario

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
VIGENCIA 2016 – PGA 2017**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA  
MARZO 31 DE 2017**





### TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	Pág	4
1. HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO	Pág	5
1. ASPECTOS GENERALES	Pág	6
1.2. OBJETIVOS	Pág	6
1.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA	Pág	7
2. MARCO LEGAL	Pág	7
3. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA	Pág	11
3.1 Evaluación de la Gestión	Pág	11
3.2. Gestión de la Liquidación de Impuestos	Pág	12
3.2.1. Impuesto de Delineación y Urbanismo	Pág	13
3.2.2. Impuesto de Uso y Excavación del Suelo	Pág	13
3.2.3. Fondo Rotatorio para el Embellecimiento Público	Pág	13
3.2.4 Sanción Por Curadores	Pág	14
3.3. Rendición de la Cuenta	Pág	20
4. CONCLUSIONES	Pág	21
5. RELACIÓN DE HALLAZGOS	Pág	22

INFORME AUDITORÍA



21



## INTRODUCCIÓN

La Constitución Política Nacional en su artículo 267 determina que el control fiscal es una función pública que se ejercerá en forma posterior y selectiva por la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes públicos.

La vigilancia de la gestión fiscal del Estado incluye el ejercicio de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en los principios de eficiencia, economía, eficacia, equidad y la valoración de los costos ambientales; la auditoría se llevó a cabo sobre una muestra representativa de la información que soportó la gestión de la entidad, con pruebas selectivas, de acuerdo con normas, políticas y procedimientos de auditoría de general aceptación.

El Artículo 2 de la Ley 42 de 1993, señala los sujetos de control fiscal, entre los cuales se encuentran los particulares y las personas jurídicas que manejan fondos o bienes del estado.

En consecuencia con lo anterior y en cumplimiento del Plan de Auditoría establecido para la vigencia 2016 PGA-2017, la Contraloría Municipal de Bucaramanga ejecutó la Auditoría Gubernamental, Modalidad Especial sobre la Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Bucaramanga.

INFORME AUDITORIA





## 1. HECHOS RELEVANTES EN EL PERIODO AUDITADO

Desde la Constitución de 1886, Colombia es 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 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.

Con anterioridad a la expedición del Decreto Nacional 2150 de 1995 correspondía a las autoridades locales determinar la autoridad encargada de tramitar y expedir las licencias de urbanismo y construcción. Con el Decreto se crea la figura de los curadores urbanos que pretendía otorgar una mayor agilidad al proceso de expedición de la misma al concentrar en una persona calificada la revisión de planos, estudio, aprobación y posterior expedición de la referida licencia.

La expedición de licencias de construcción, como principal función de las curadurías urbanas, resulta más importante de lo que aparenta ser. Es a los curadores a quienes les corresponde determinar qué tipo de construcción pueden adelantar los particulares en sus propios inmuebles. Esto solo quiere significar una cosa de vital importancia y es que los propietarios de los inmuebles tienen efectivamente un derecho preexistente que es el de la propiedad, pero limitado por la primicia del interés colectivo sobre el interés particular en los términos previstos por las normas urbanas definidas en los Planes de Ordenamiento Municipales.

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.

Dando cumplimiento a la normatividad y legislación vigente, la curaduría dispone de personal calificado para la revisión y expedición de licencias de urbanización, subdivisión, construcción y de declaración de propiedad horizontal.

Cabe entonces precisar, que las curadurías urbanas ejercen una función pública, en cuanto a la verificación del cumplimiento de normas urbanísticas y de edificación vigentes en los distritos o municipios, y de expedir las licencias de urbanismo o de construcción, a su vez, la relación directa con el medio ambiente sobre el impacto del entorno urbano ambiental.

La misión general de la curaduría es la de prestar una asesoría clara, precisa y oportuna para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y otras actuaciones relacionadas con la expedición de licencias con el fin de contribuir con el desarrollo arquitectónico y ambiental de la ciudad teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas vigentes expedidas por el estado.

Su visión es la ser líderes en la expedición de licencias urbanísticas ejerciendo la función pública de celeridad, transparencia, eficiencia y eficacia, utilizando herramientas tecnológicas y talento humano altamente calificado, para hacer de Bucaramanga una ciudad futuro.

La Contraloría Municipal de Bucaramanga con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política y en cumplimiento del Plan General de Auditorías PGA-





2017 vigencia 2016, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial Línea de Gestión a la Curaduría Urbana No. 1.

### 1.1 ASPECTOS GENERALES

- Para efectos de control, las Curadurías de Bucaramanga deben realizar rendición de la cuenta electrónica SIA CONTRALORÍAS MISIONAL de las actuaciones efectuadas según establece la Resolución 025 de 2017, emitida por la Contraloría Municipal de Bucaramanga.
- Mediante el Decreto Ley 2150 de 1995 y ratificado mediante Ley 388 de 1997, a los Curadores Urbanos se les asignó función pública.
- El curador urbano es un particular que ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.
- Los curadores urbanos son nombrados por el alcalde, previo concurso de méritos, para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño y participación en el concurso de méritos.
- El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será el encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.
- 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.
- Los valores de los impuestos de Delineación y urbanismo, Uso y Excavación del suelo y Fondo Rotatorio para el embellecimiento del espacio urbano son los definidos por el Acuerdo 032 de julio 30 de 1997 y el Acuerdo 037 de junio 08 de 1993 emitidos por el Concejo de Bucaramanga, vigentes actualmente y llevados a valor presente.
- El cobro de las expensas se encuentra determinado en el Decreto 1077 de 2015

### 1.2 OBJETIVOS

- Evaluar el estado de la gestión y medición del desempeño, con el fin de detectar, conductas que puedan impactar en el procedimiento y expedición de licencias Urbanísticas.
- Constatar el correcto pre liquidación de los recursos a favor del Municipio en el procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas.
- Verificación del recaudo por concepto de Impuestos de Uso y Excavación del Subsuelo generado por la expedición de las Licencia Urbanísticas





- Verificar el cumplimiento de Normas aplicables a las Curadurías Urbanas en lo referente a la expedición de las Licencias Urbanísticas y la liquidación de las mismas.

### 1.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

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

Se conceptuó sobre la gestión de la Curaduría Urbana No.1 en cumplimiento de la función pública, determinando si las licencias de urbanización, expedición de normas urbanísticas se expidieron conforme a la normatividad Vigente.

Se constató el cumplimiento de las normas aplicables en el ejercicio de la función pública que les compete de la siguiente manera:

Verificación de los requisitos y el procedimiento establecidos para el otorgamiento de los diferentes tipos de licencias expedidas, conforme Decreto 1469 de 2010 y 1077 de 2015.

De acuerdo con la información suministrada por la Curaduría Urbana No 1 en SIA CONTRALORÍAS MISIONAL, durante la vigencia 2016 se otorgaron por parte del Curador Urbano **153 licencias**; empleando el modelo de aplicativo se seleccionó una Muestra de 21 Licencias Urbanísticas de todas las Modalidades que equivalen al 14% del total de Licencias Otorgadas con un valor de Preliquidación de \$149.202.315 correspondientes al 62% del presupuesto total de Preliquidación.

Se verificó y examinó el cumplimiento del artículo 45 del Decreto 1469 de 2010 en lo referente a la obligación de suministrar información de las licencias urbanísticas a la oficina de la Secretaria de Planeación.

Se verificaron las áreas aprobadas en las licencias con las aprobadas en planos y se realizó el cálculo de los impuestos generados por las mismas, revisando los recibos de pago correspondientes.

Se comparó la Liquidación de los impuestos resultantes del cálculo, con los realizados por el estimativo pre liquidado que realiza la Curaduría No.1 de acuerdo con la Tabla de impuestos que manejan allí, verificando que las liquidaciones de los impuestos estén de conformidad con el Acuerdo 032 del 30 de julio de 1997 emitido por el Concejo Municipal de Bucaramanga.

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la misma.

### 2. MARCO LEGAL

- Constitución Política de Colombia 1.991
- Decreto Ley 2150 de 1995 "Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública".
- Ley 388 de 1997 "Que modificó la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 que dicta otras disposiciones".
- Decreto 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores y se expiden otras disposiciones".





- Decreto 926 de 2010 "Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistente NSR-10".
- Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"
- Acuerdo 011 del 21 de Mayo de 2014 que conforman el **Plan de Ordenamiento Territorial POT** del Municipio de Bucaramanga".
- Acuerdo 032 de 1997 "Que modifica los Artículos 87 y 92 del acuerdo 017 de 1990 y se fijan otras disposiciones sobre los impuestos de delineación y urbanismo, uso del subsuelo en vías públicas".
- Acuerdo 024 de 2005 "regula las condiciones técnicas y se fijan los criterios de coordinación para aprobación y determinación de tarifas, de las licencias de intervención y ocupación del espacio público en lo relacionado con las redes de servicios públicos en lo relacionado con las redes de servicios públicos o de particulares en el Municipio de Bucaramanga".
- Acuerdo 063 de 1994 "Por medio de la cual se conceden incentivos a la construcción e implantación de actividades en la zona norte de la meseta de Bucaramanga"
- Acuerdo 037 de 1993 "Por medio de la cual se conceden incentivos a la construcción e implantación de actividades en el centro de Bucaramanga".

INFORME AUDITORIA







Arquitecto

**LUIS CARLOS PARRA SALAZAR**

Curador Urbano No. 01

Ciudad

La Contraloría Municipal de Bucaramanga, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, la Ley 42 de 1993 y conforme a lo establecido en el Plan General de Auditoría para la vigencia 2016 PGA-2017, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Gestión desarrollada por la Curaduría Urbana No. 01 de Bucaramanga.

La responsabilidad de la Contraloría Municipal de Bucaramanga, consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada, que incluye pronunciamientos sobre la observancia de las disposiciones legales, la calidad y la eficiencia de su gestión.

El Arquitecto Luis Carlos Parra Salazar, Curador Urbano No. 01, rindió la cuenta anual consolidada para la vigencia fiscal del año 2016, dentro de los plazos previstos en la Resolución 025 de 2017, emitida por la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental Colombianas (NAGC) compatibles con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría gubernamental con enfoque especial, prescritos por la Contraloría Municipal de Bucaramanga consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar las conclusiones expresadas en el informe.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, así como los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

### **Concepto Sobre la Gestión.**

En la vigencia 2016, en el cumplimiento de una de las funciones misionales del sujeto auditado, como es el otorgar licencias de construcción, se califica como favorable para la gestión de la función pública encomendada al Curador Urbano No. 1, para la vigencia 2016.

Durante el Proceso Auditor se pudo evidenciar, que la Curaduría Urbana No. 01 tiene implementado procedimientos y mecanismos de control que promueven el mejoramiento del servicio a los usuarios, las Licencias expedidas por el Curador, se encuentran archivadas en expedientes individuales los cuales contienen los requisitos legales exigidos por las normatividad vigente.

Se revisó la legalidad, fecha de expedición de los certificados de libertad y tradición; a los expedientes que forman parte de cada licencia se revisó y verificó la existencia de norma urbanística, planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculos, estudios de suelos aprobadas por los profesionales encargados, dando cumplimiento con lo exigido por el Decreto 1469 de 2010.





Se verificó que la Curaduría Urbana No.1 tuviese soportes de peticiones, quejas y reclamos dadas por los solicitantes, en donde ésta cumplió a cabalidad dando respuesta al interesado mediante oficio de una manera clara, y oportuna.

Hay gran cantidad de solicitudes, generando desarrollo en el sector constructivo, para lo cual se hace necesario controlar por parte de la Secretaría de Planeación que los constructores no modifiquen los diseños aprobados, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos y que no conlleve a desarrollos urbanísticos irregulares que impactan negativamente el crecimiento de la ciudad.

En cuanto a la gestión desempeñada por el Curador Urbano No. 1 en la vigencia 2016, se encontró que en su actuar atendió funciones públicas propias, con diligencia en lo que tiene que ver con la revisión de documentación requerida para el otorgamiento de licencias.

Si bien es cierto que las Curadurías solamente deben verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con la expedición de las licencias, se observó que en la liquidación dada por las curadurías en las licencias mencionadas se aplicó conforme lo establecido en el Acuerdo 032 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

**Relación de Hallazgos**

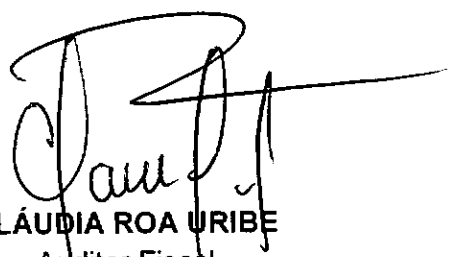
En desarrollo de la presente auditoría, se establecieron Cuatro (04) Hallazgos Negativos de tipo Administrativo

**Plan de Mejoramiento**

La entidad debe diseñar un Plan de Mejoramiento, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. Dicho Plan de Mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el Equipo Auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

Bucaramanga, 31 de Marzo 2017.

  
**JHONATAN ZULUAGA GARCÍA**  
Auditor Fiscal (Líder)

  
**CLÁUDIA ROA URIBE**  
Auditor Fiscal

  
**LEIDY TATIANA RENGIFO LENGERKE**  
Profesional Universitaria

  
**JUAN PABLO HERNÁNDEZ QUINTERO**  
Profesional Universitario





### 3. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

Los criterios de la Auditoría son:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 388 de 1997
- Decreto 926 de 2010
- Acuerdo 011 de 2014
- Acuerdo 024 de 2005
- Ley 1474 de 2011
- Resolución No. 0025 de 2017
- Resolución No. 0264 de 2016
- Resolución 0423 del 2016
- Decreto 2150 de 1995
- Decreto 1469 de 2010
- Decreto 1077 de 2015
- Acuerdo 032 de 1997
- Acuerdo 063 de 1994
- Acuerdo 037 de 1993
- Resolución No. 0067 de 2017
- Resolución No. 0416 de 2016
- Guía de Auditoría Territorial G.A.T

Las curadurías urbanas implican el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente en el municipio, a través del otorgamiento de Licencias de urbanización y de construcción.

En las Licencias verificadas de la muestra seleccionada se encontró que los formularios de radicación de Licencias se tramitaron con el lleno de los requisitos en forma completa.

Dentro de los expedientes revisados se encontraron documentos como: estudios de suelos, planos arquitectónicos, planos estructurales y memorias de cálculo de los diseños estructurales aprobados por los funcionarios asignados para cada caso.

Así mismo, se encontraron los recibos de pagos de expensas, impuestos y estampillas.

#### 3.1 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN

La Curaduría Urbana No. 1 durante la vigencia 2016 adelantó sus actividades aplicando los principios basados y establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y demás normas urbanísticas que responden a sus funciones misionales.

Para garantizar el funcionamiento de la curaduría urbana, se requiere un grupo interdisciplinario especializado para la realización de funciones de carácter Administrativo, Jurídico, Técnico y Financiero, que acredite el apoyo al Curador en otorgar la función de recaudar y administrar las expensas a cargo de los usuarios que realicen trámites ante las Curadurías Urbanas y el derecho de recibir una remuneración por estos servicios.

Es así como el Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015, establece que las expensas recibidas por los curadores están destinadas a cubrir los gastos que demanden la curaduría y la remuneración del curador, a través de los cargos fijos y variables.

Durante la vigencia 2016 la Curaduría Urbana N° 1 expidió un total de 153 Licencias Urbanísticas con un presupuesto total por concepto de Pre-liquidaciones de Licencias Urbanísticas de \$238.537.613 para lo cual, se ha seleccionado una Muestra de 21 Licencias Urbanísticas de todas las Modalidades que equivalen al 14% del total de Licencias Otorgadas

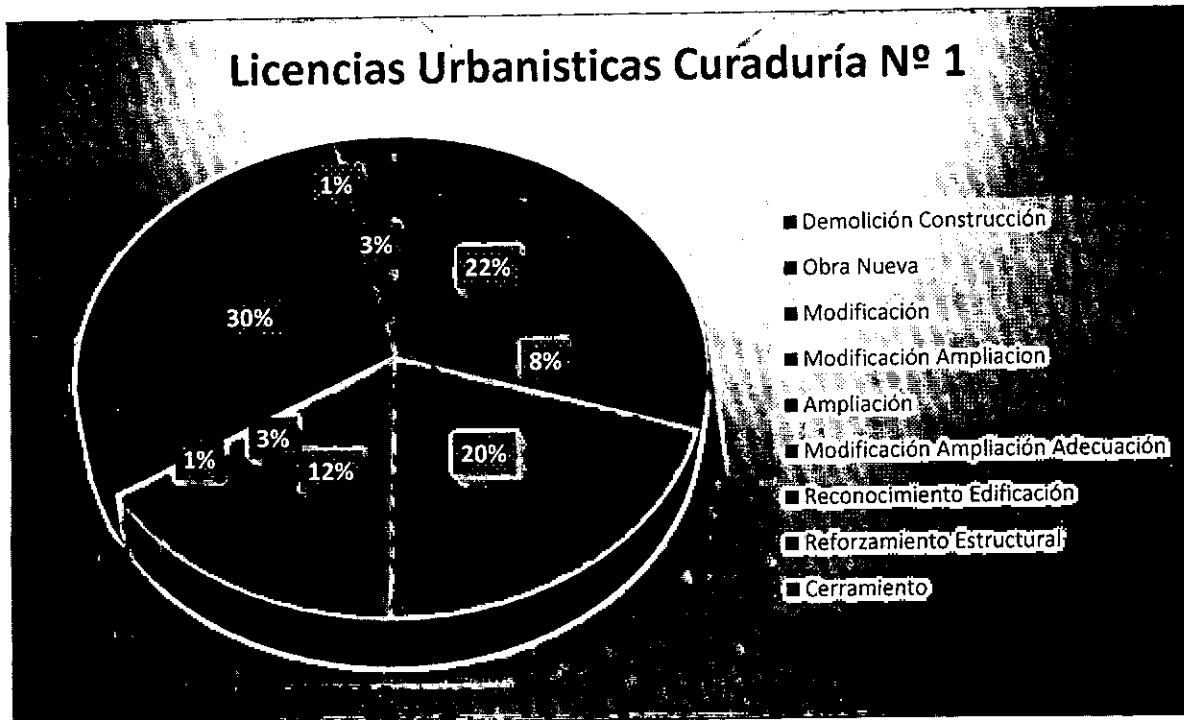


Handwritten mark or signature.



con un valor de Preliquidación de \$149.202.315 correspondientes al 62% del presupuesto total de Preliquidación, estas 153 están distribuidas así:

MODALIDADES LICENCIAS URBANÍSTICAS VIGENCIA 2016									
Demolición Construcción	Obra Nueva	Modificación	Ampliación	Modificación Ampliación	Modificación Ampliación Adecuación	Reconocimiento Edificación	Reforzamiento Estructural	Cerramiento	Total
34	12	31	4	18	2	45	2	5	153



En atención a la gráfica, el Equipo Auditor evidenció que los mayores porcentajes de licencias otorgadas por la Curaduría Urbana No.1 del Municipio de Bucaramanga son de la Modalidad Reconocimiento de Edificación, situación que de conformidad al Decreto 2015 del 2001 se solicita por lo menos cinco años después de que un propietario de predio realizó una construcción sin Licencia Urbanística, es decir con esta grafica se evidencia un fenómeno económico-social que está presentándose en nuestro Municipio y que no es otro del que los propietarios de predios están optando por realizar construcciones sin licencias y por ende, sin el cumplimiento del lleno de requisitos normativos tendientes a proteger el uso del suelo y el medio ambiente.

Por lo anterior, es importante que la Administración Municipal en cabeza de la Secretaria de Planeación realice los controles de obra para verificar el cumplimiento y existencia de las licencias de construcción y así mismo controlar el desarrollo y/o ejecución de construcciones sin los respectivos permisos.

### 3.2 GESTIÓN DE LA PRE-LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS:

En la muestra revisada se encontraron las constancias de los recibos de pago de los impuestos que corresponden a los conceptos de Delineación Urbana, Uso del Subsuelo, Fondo de Embellecimiento Urbano, Sanción por Curador y otros ingresos, que llevaron a los usuarios a cancelar los impuestos que representaron para el municipio ingresos por valor de





**\$238.537.613** (millones de pesos), durante la vigencia 2016, de acuerdo a información suministrada por Alcaldía Municipal.

### 3.2.1 IMPUESTO DE DELINEACIÓN Y URBANISMO

Para determinar la correcta pre-liquidación del impuesto de delineación y urbanismo la Curaduría entrega al solicitante de la licencia una pre-liquidación de los Impuestos Municipales, para lo cual tiene en cuenta, los parámetros establecidos en el Acuerdo 044 de Diciembre 22 de 2008 (Estatuto Tributario), el Acuerdo 032 del 30 de julio de 1997 emitido por el Concejo Municipal de Bucaramanga mediante una tabla de clasificación para el pago del impuesto de Delineación y Urbanismo, toda vez que se aclara el uso, estrato y valor respectivo en metros cuadrados (dado en pesos). Los valores del Impuesto de Delineación y urbanismo se incrementan anualmente el mismo porcentaje del incremento del índice de precios al consumidor.

Para la vigencia 2016 se tuvieron los siguientes valores:

**TABLA DE IMPUESTOS DELINEACIÓN Y URBANISMO AÑO 2016**

USO	ESTRATO	Valor,por,M <sup>2</sup>
Residencial	1	\$ 335
Residencial	2	\$499
Residencial	3	\$660
Residencial	4	\$996
Residencial	5	\$1.444
Residencial	6	\$2.159
Industria	7	\$660
Comercio y Servicios	8	\$1.162
Institucional	9	\$1.162
Área Suburbana	10	\$60
Área Rural	11	\$335
Zona Centro		\$66
Zona Norte		\$133

### 3.2.2 IMPUESTO DE USO Y EXCAVACIÓN DEL SUBSUELO

El artículo 2 del acuerdo 032 de 1997 determina que el valor del impuesto será del **10%** del valor liquidado para el impuesto de delineación y urbanismo y que para las zonas Centro y Norte será del **5%**, según lo define los párrafos 3 y 4 del artículo 1 del acuerdo 032.

### 3.2.3 FONDO ROTATORIO PARA EL EMBELLECIMIENTO PÚBLICO

El Artículo 4 del Acuerdo 032 de 1997 determina que el valor del impuesto será del **60%** del impuesto de delineación y urbanismo, que se cobra para construcciones mayores a las siguientes áreas que se encuentran ubicadas en los siguientes ejes de conformidad a la zonificación establecida en el código de urbanismo.



Handwritten signatures and initials, including a large '4' and a signature that appears to be 'A'.



ZONA	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION
Eje carrera 33	Más de 1.000 m <sup>2</sup>
Eje carrera 27	Más de 2.500 m <sup>2</sup>
Eje carrera Diagonal 15	Más de 2.000 m <sup>2</sup>
Eje la Rosita	Más de 3.000 m <sup>2</sup>
Boulevares Bolívar – Santander	Más de 2.000m <sup>2</sup>
Autopista a Florida	Más de 2.000 m <sup>2</sup>
Demás zonas de la ciudad	Más de 3.000 m <sup>2</sup>

De la muestra revisada se observó que las licencias que deben pagar el impuesto de Fondo Rotatorio para el Embellecimiento Público se están liquidando el 60%, conforme lo establecido el Acuerdo 032 de 1997.

### 3.2.4 SANCIÓN POR CURADORES

El Equipo Auditor evidenció que dentro de los Reconocimientos de Edificación otorgados por la Curaduría urbana N° 1 se incluyó en la Pre Liquidación de Licencias Urbanísticas un cobro a favor de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga por un valor de \$23.900 pesos.

De lo anterior, el Equipo Auditor verificó la aplicación de los valores y porcentajes en pre liquidaciones de la Curaduría Urbana N° 1. Sin embargo se encontraron irregularidades en algunos Licencias Urbanísticas las cuales se relacionan en el presente informe:

### HALLAZGO N° 1. SANCIÓN POR CURADORES

Revisados los expedientes de Licencias Urbanísticas objeto de muestra, se encuentra que en los siguientes Reconocimientos de Edificación se realizó un cobro referente a "Sanción Por Curadores" por un valor de veintitrés mil Novecientos pesos \$23.900 cancelados en el recibo M-1 de impuestos a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga:

Solicitud No	Tipo Solicitud	Fecha solicitud	Nombre Propietario	Dirección predio
68001-1-15-0315	AUTO DE CORRECCION RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION	2015-12-21	HERNANDO	CARRERA 30W N° 59-53 URBANIZACION MANZANARES
68001-1-15-0096	RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION	2015-05-13	JUAN BAUTISTA	CALLE 104A N° 11A-14 LO 6 MZ 3 BARRIO MANUELA BELTRAN
68001-1-15-0111	RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION	2015-05-27	SANDRA MILENA	CALLE 109A N° 15BIS1-35 Barrio Brisas Del Palmar
68001-1-15-0033	RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION-AMPLIACION-MODIFICACIÓN	2015-03-06	JOSE EXCELINO	CARRERA 20 N° 87-50 Barrio Diamante II
68001-1-15-0302	RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION-MODIFICACIÓN	2015-12-09	UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2	CARRERA 49 N° 72-127 BARRIO CONJUNTO 2 SECTOR B
68001-1-15-0232	RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN	2015-09-03	JAIME	CARRERA 22 N° 16-26 BARRIO SAN FRANCISCO





Por lo anterior, procedió el Equipo Auditor a realizar todos los procedimientos que le llevarán a determinar o esclarecer este cobro a través de entrevistas y revisión del Plan de Ordenamiento Territorial POT y el Decreto 1077 de 2015 sí que se encontrara fundamento administrativo, jurídico o de alguna otra índole, que llevara al Equipo Auditor a determinar los motivos o razones por las cuales se realiza esta Preliquidación y posterior liquidación cobrando este impuesto.

Se requiere que tanto la Curaduría Urbana N° 1 como la Secretaría de Hacienda, Secretaría de Planeación y demás dependencias del Municipio con injerencia en la determinación y revisión de tributos cobrados a favor de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, presenten los argumentos que lleven a determinar el origen Normativo de este cobro denominado "Sanción Por Curadores" identificado actualmente en la Administración con el Código 119, así como esclarecer al Equipo Auditor si este cobro según la normatividad vigente se debe realizar y el procedimiento aplicado para determinar su valor.

### RESPUESTA DE LA CURADURÍA URBANA N° 1

Con oficio N° 6653R da respuesta a la observación diciendo:

*"Es pertinente precisar la Función del Curador Urbano, entendida como la función de 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 o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción.*

*De acuerdo a lo anterior es pertinente precisar que ejerzo el cargo de Curador No 1 de Bucaramanga desde el 3 de Octubre de 2.012, fecha desde la cual se ha venido efectuado la pre-liquidación por parte de la Curaduría con concepto de Sanción por curador en los procesos correspondientes a las solicitudes de Reconocimiento de Edificación, hecho que se presume legal teniendo en cuenta que frente a los impuestos y demás recaudos que realiza la administración Municipal y Departamental, la Curaduría simplemente realiza un acto previo de liquidación objeto de verificación por parte de la Secretaria de Hacienda Municipal quien emite el formato de pago denominado M-1, documento mediante el cual se realiza el recaudo directo por la administración Municipal.*

*Que dentro del Periodo que he ejercido el cargo de Curador Urbano, se han realizado las auditorías correspondientes de los años anteriores sin que se hubiese realizado observaciones frente a la función de pre liquidación del concepto por Sanción por Curadores.*

*Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2016, el Curador urbano expide la información necesaria sobre los procesos de licenciamiento con el fin de que la administración municipal realice la liquidación oficial de las obligaciones tributarias.*

**Artículo 2.2.6.6.8.2.** *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.

Igualmente en aras de esclarecer la situación presentada se elevó Derecho de Petición a la Secretaría de Hacienda de Bucaramanga el día 2 de Marzo de 2017, radicado con el No 11363, con el fin de verificar el sustento legal, hecho generador y demás aspectos técnico legales sobre los cuales se realiza el recaudo bajo el Código 119 del ítem denominado sanción por Curador. Recibiendo respuesta el día 23 de marzo de 2017, de la cual adjunto copia para su conocimiento.

De acuerdo a lo anterior nos encontramos atentos para atender las instrucciones administrativas por parte de la Secretaría de Hacienda Municipal con el fin de aclarar si se debe continuar pre-liquidando dicho concepto e iniciar si es del caso los planes de mejora a los que haya lugar. También se solicitará a la Secretaría de Hacienda Municipal el acompañamiento necesario con el fin de coordinar, corregir y subsanar las situaciones Administrativas que generen u afecten el desempeño de las funciones públicas."

### **RESPUESTA SECRETARÍA DE HACIENDA**

Con oficio N° 6606R da respuesta a la observación diciendo:

"me permito informar que la sanción por curador a que hace referencia en su escrito, recaudado a través del recibo oficial M-1 bajo el código 119 no corresponde a una renta de carácter tributario bajo la administración y control de la Secretaría de Hacienda.

Por lo anterior, la Secretaría de Planeación, Oficina Asesora de TIC y las Curadurías Urbanas n° 1 y 2 han sido notificadas par que dentro de su competencia, aporten la información requerida; tal como consta en las comunicaciones adjuntas.

En estricto sentido, una vez las entidades oficiadas presenten las respuestas correspondientes procederemos a emitir la información pertinente sobre la vigencia de la presunta sanción."

### **RESPUESTA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

Con oficio N° 6650R da respuesta a la observación diciendo:

"en la Secretaría de Planeación se realizó la investigación de las razones por las cuales existe el cobro "sanción por curadores" que genera pago M1 por valor de Veintitrés mil novecientos pesos (\$23.900) a los reconocimientos de edificación de la Curaduría Urbana N° 1 y cargado al Cogido 119 de la secretaría de planeación

En ese sentido una vez recopilemos esta información, procederemos a informar su origen vigencia y procedimiento aplicado para determinar su valor."







**CONCLUSIÓN DEL EQUIPO AUDITOR**

Una vez analizadas las respuesta dadas por las entidades, el Equipo Auditor concluye que la llamada Sanción por Curadores está bajo la administración y control de la Secretaria de Planeación, siendo las demás entidades (Curaduría y Secretaria de Hacienda) por un lado las encargadas de realizar las pre-liquidaciones y por otro lado verificar esta pre-liquidación y dar orden de pago al solicitante.

Si bien es cierto al momento nos e tiene la claridad sobre este cobro y si se debe realizar o no es importante que la administración Municipal, en Cabeza de la Secretaría de Planeación y con la Participación activa de las Curadurias Urbanas de la ciudad, actualicen este tributo generado a favor del Municipio, determinando si se debe seguir cobrando y el procedimiento de liquidación del mismo.

Por lo anterior se configurara un Hallazgo Administrativo para que de manera pronta ágil y oportuna, la Secretaria de Planeación con participación de todas las entidades y Secretarías Municipales que considere necesarias vincular a este procedimiento, actualice la llamada Sanción por Curadores determinando su origen normativo y procedimiento de liquidación y si el mismo se debe seguir cobrando o no.

**ALCANCE:** ADMINISTRATIVO  
**RESPONSABLES:** Curaduría Urbana N° 1  
Alcaldía Municipal de Bucaramanga

**HALLAZGO No. 2 VALORES PAGADOS EN LICENCIA URBANÍSTICA**

Se encuentra que en la siguiente Licencia Urbanística se realizó un cobro Inferior al que aparentemente debería de haber sido cancelado en el recibo M-1 de impuestos a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga:

Solicitud No	Tipo Solicitud	Fecha solicitud	Nombre Propietario	Dirección predio
68001-1-15-0316	DEMOLICIÓN- CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)	2015-12-22	OLGA PEREZ	CALLE 57 N° 1W-48 Barrio Mutis

Los impuestos fueron pagados en el año 2016, por ubicación del predio no está en zona de incentivo y el estrato correspondiente al mismo es estrato 3, el área aprobada fue de 341 metros cuadrados y para este año el estrato residencial 3 tenía un valor por metro cuadrado de \$660 pesos, lo que nos daría un valor a cancelar de:

Valor a cancelar según formula	Valor cancelado en Recibo M-1
Delineación \$225.060	Delineación \$151.200
Sub Suelo 10% \$22.506	Sub Suelo 10% \$15.200
Total: \$247.566	Total: \$166.400

Se Requiere que la Curaduría Urbana N° 1 presente los argumentos por los cuales se realizó aparentemente en la Preliquidacion un cobro inferior al que debería de haberse realizado teniendo en cuenta el área aprobada y el valor del metro cuadrado.





**RESPUESTA DE LA ENTIDAD:**

*"Dentro del proceso de licenciamiento de Demolición – Construcción Obra nueva No 68001-1-15-0316, me permito aclarar que existen dos áreas, una demolición que corresponde 112,00 metros cuadrados y un área de Construcción Obra Nueva 229,07 metros cuadrados.*

*Que de acuerdo a lo anterior el hecho generador de la liquidación de los impuestos de Delineación y Urbanismo, Uso subsuelo y excavación corresponden solo al área de Construcción Obra Nueva 229,07 metros cuadrados, según lo establecido en el Acuerdo 044 de Diciembre de 2.008 Consejo de Bucaramanga, Numeral 6 Artículo 139 en el que se define el Hecho generador, El hecho generador del impuesto de delineación urbana lo constituye la ejecución de obras y construcciones a las cuales se les haya expedido la licencia para la **construcción**, ampliación, modificación, adecuación y reparación de obras y de terrenos en el municipio de Bucaramanga.*

*De acuerdo a lo anterior el área que corresponde a la intervención de Demolición no estaría comprendida dentro del hecho generador del pago de Impuesto de delineación y urbanismo / uso del subsuelo y excavación."*

**CONCLUSIÓN DEL EQUIPO AUDITOR**

Analizada la respuesta suministrada por la entidad, el Equipo Auditor observa que dentro del proceso de la Licencia 68001-1-15-0316 efectivamente hay un área a intervenir con Demolición y que esta no es un Hecho Generador de impuesto por lo que el área intervenida generadora de impuestos es menor a la relacionada en la licencia.

Por lo anterior es necesario que la Curaduría Urbana N° 1 realice mejoras en la forma en que se identifica el área intervenida en las Licencias urbanísticas, discriminando el mismo con el fin de efectivamente tener el dato identificable del Área intervenida generadora de Impuestos a favor del Municipio.

**ALCANCE:** ADMINISTRATIVO  
**RESPONSABLES:** Curaduría Urbana N° 1

**HALLAZGO N° 3 INEXACTITUD EN DATOS DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Se encuentra que en la siguiente Licencia Urbanística se realizó un cobro por el total del Área de Intervención diseñado en la Licencia N° 680001-1-16-0042

Solicitud No	Tipo Solicitud	Nombre Propietario	Dirección predio
680001-1-16-0042	Ampliación Modificación	Alcaldía de Bucaramanga	Cll 14 con Cra 30 Avenida Ardila Lulle

Liquidación y Pago realizado:

Delineación y urbanismo 3370,4 M2 X \$1.162	\$3'916.544
Uso Subsuelo 10% valor delineación	\$391.654

Pese a lo anterior, según entrevista realizada a funcionarios de la Curaduría, el Área real a modificar y ampliar era de 2944,52 M2.





**RESPUESTA DE LA ENTIDAD:**

"Se solicitó Licencia de Construcción Bajo la modalidad de Modificación Ampliación No 68001-1-16-0042, para el predio Ubicado en la **CALLE 14 CON CARRERA 30 AVENIDA ARDILA LULLE** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010302440001000**, matrícula inmobiliaria **300-121081**, aprobando un área de intervención total, discriminada de la siguiente forma:

Modificación 1625,59 Metros<sup>2</sup>

Ampliación 1318,93 Metros<sup>2</sup>

Urbanismo 426 Metros<sup>2</sup>

Siendo el área de intervención el No de metros cuadrados totales, dato que corresponde a la base para la liquidación de los impuestos de Delineación y Urbanismo, Uso y sub suelo de excavación, según lo contemplado en el Acuerdo 044 de Diciembre de 2.008 Consejo de Bucaramanga, Numeral 6 Artículo 139 en el que se define el Hecho generador, El hecho generador del impuesto de delineación urbana lo constituye la ejecución de obras y construcciones a las cuales se les haya expedido la licencia para la construcción, **ampliación, modificación**, adecuación y reparación de obras y **urbanización** de terrenos en el municipio de Bucaramanga.

De acuerdo a la entrevista realizada a los funcionarios en la cual se aclaró que el área a modificar y ampliar corresponde a 2944,52 metros cuadrados, y que adicionalmente existe un área de 426 metros cuadrados correspondiente al área de Urbanismo, mediante la cual se generaron para cambios urbanísticos consistente en incluir área de parqueaderos de zona T.V. COMPOUND."

**CONCLUSIÓN DEL EQUIPO AUDITOR**

Analizada la respuesta suministrada por la entidad y según revisión realizada el Plan de Ordenamiento Territorial, el Equipo Auditor concluye que las intervenciones de urbanismo que sean con construcción son las que generan pago de embellecimiento del Espacio Público (cuando superan los M2), para el caso en particular tal como lo manifiesta la Curaduría Urbana hay 442 M2 que son modificación de parqueaderos lo cual no se considera hecho Generador de Impuestos.

Pese a lo anterior si es necesario que la Curaduría Urbana implemente un plan de mejoramiento que permita identificar plenamente las áreas intervenidas, uso o intervención a realizarse, con el fin de diferenciar los hechos generadores de impuestos dentro de una Licencia Urbanística y aquellos que, a pesar de están inmersos dentro de la misma licencia, no son catalogados como generadores de Impuestos.

**ALCANCE: ADMINISTRATIVO**  
**RESPONSABLES: Curaduría Urbana N° 1**



4

2



### 3.3 RENDICIÓN DE LA CUENTA

#### HALLAZGO No. 4 RENDICIÓN DE LA CUENTA

Una vez revisado el formato F-21 reportado por la Curaduría Urbana N° 1 a la Página Web [siascontraloriasauditoria.gov.co](http://siascontraloriasauditoria.gov.co) el 15 de Febrero a las 15:22 Horas del año en curso, se encuentra que la casilla "Nombre del Propietario" presenta solamente el nombre del mismo, por lo que faltarían los apellidos para tener una individualización de cada propietario.

Teniendo en cuenta que dentro el desarrollo de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial vigencia 2016 PGA 2017 el Equipo Auditor debe verificar la confiabilidad y coherencia de la información rendida en el aplicativo SIA CONTRALORIA MISIONAL es necesario que la Curaduría Urbana N° 1 presente sus argumentos tendientes a determinar por qué no reportó datos completos con nombres, apellidos de los propietarios del predio objeto de licencia

#### RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

*De acuerdo a la observación realizada al informe reportado en el Formato F-21, frente al cual se omitieron los datos correspondientes a los apellidos de los titulares de las diferentes actuaciones urbanísticas, se realizó verificación en nuestra base de datos, evidenciando que corresponde a un error propio frente al traslado de la información al formato F- 21.*

*Por lo cual la Curaduría Urbana No 1 de Bucaramanga, reporta el Hallazgo frente al proceso de control de calidad e inicia su respectivo control y análisis de las causas que lo generaron implementado el plan de mejora.*

#### CONCLUSIÓN DEL EQUIPO AUDITOR

Conforme lo manifiesta en su respuesta la entidad, se requiere un plan de mejoramiento con el fin de evitar este tipo de errores en la información reportada, por esto se realiza Hallazgo Administrativo con el fin que la entidad presente un plan de mejoramiento aplicar en la próxima rendición de la Cuenta que se realice a nuestra entidad en mencionado formato.

**ALCANCE:** ADMINISTRATIVO  
**RESPONSABLES:** Curaduría Urbana N° 1





**4. CONCLUSIONES**

- Los expedientes revisados en la curaduría Urbana No. 1 cumplían con los requisitos requeridos por los Decretos 1469 de 2010 y 1077 de 2015
- Se realizó el reporte oportuno de las Licencias expedidas en la vigencia 2016 a la Secretaría de Planeación Municipal, al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE y al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, verificando que la documentación corresponde a la totalidad de las licencias expedidas en el mes inmediatamente anterior.
- La Curaduría Urbana N° 01 dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 1469 de 2010, con respecto a suministro de información pertinente a las licencias otorgadas en los diferentes meses de cada año al DANE.
- Es necesario que la Alcaldía Municipal de Bucaramanga realice una continua actualización de los tributos cancelados por conceptos de licencias urbanísticas con el de tener establecidos normativa y técnicamente los procedimientos para la liquidación y cobro de cada tributo.

**5. Relación Hallazgos**

AUDITORÍA GUBERNAMENTAL MODALIDAD EXPRES							
ALCALDÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Y ENTES DESCENTRALIZADOS							
N°	DESCRIPCION	CLASE DE HALLAZGO					Presunto (s) Responsable (s)
		A	D	F	P	S	
1	Implementar una actualización de manera pronta y oportuna de la llamada Sanción por Curadores determinando su origen normativo y procedimiento de liquidación y si el mismo se debe seguir cobrando o no.	X					Alcaldía Municipal de Bucaramanga Curadurías Urbanas de Bucaramanga
2	Realizar mejoras en la forma en que se identifica el área intervenida en las licencias urbanísticas, discriminando el mismo con el fin de efectivamente tener el dato identificable del Área intervenida generadora de Impuestos a favor del Municipio.	X					Curaduría Urbana N° 1
3	Implementar un plan de mejoramiento que permita identificar plenamente las áreas intervenidas, uso o intervención a realizarse, con el fin de diferenciar los hechos generadores de impuestos dentro de una Licencia Urbanística y aquellos que, a pesar de están inmersos dentro de la misma licencia, no son catalogados como generadores de Impuestos.	X					Curaduría Urbana N° 1
4	Implementar un plan de mejoramiento con el fin de evitar este tipo de errores en la información reportada en la rendición de cuentas a la Contraloría.	X					Curaduría Urbana N° 1



76



Bucaramanga, 31 de Marzo 2017.

**JHONATAN ZULUAGA GARCÍA**  
Auditor Fiscal (Líder)

**CLAUDIA ROA URIBE**  
Auditor Fiscal

**LEIDY TATIANA RENGIFO LENGERKE**  
Profesional Universitaria

**JUAN PABLO HERNÁNDEZ QUINTERO**  
Profesional Universitario

Revisó y Aprobó:

**JAVIER ENRIQUE GARCÉS ARIAS**  
Jefe Oficina de Vigilancia Fiscal y Ambiental

**INFORME AUDITORIA**



4