



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

1 de 39

INFORME FINAL

**ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN FONDO DE ÁREAS
DE CESIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO DE LICENCIAS DE
URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

Municipio de Pereira

Vigencia 2020

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA

Pereira, diciembre de 2021



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
---------------	--------------	----------------	----------------

2 de 39

**ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN DE FISCALIZACIÓN FONDO DE
ÁREAS DE CESIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO DE LICENCIAS DE
URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

MUNICIPIO DE PEREIRA

CONTRALOR MUNICIPAL (E)	Milton Rene Chaves Molina
SUBCONTRALOR	Milton Rene Chaves Molina
DIRECTORA TÉCNICA AUDITORIAS (E)	Francia Elena Osorio Rivera
SUPERVISOR	Francia Elena Osorio Rivera
EQUIPO AUDITOR:	
AUDITOR:	Nancy María Escobar Restrepo



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO FECHA VERSIÓN PÁGINAS

3 de 39

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. CARTA DE CONCLUSIONES	4
2. RESULTADO DE LA ACTUACIÓN.....	5
3. CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO	6
4. CONCEPTO SOBRE EL CONTROL FISCAL INTERNO	7
5. RELACIÓN DE HALLAZGOS	7
6. EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO	7
6.1 CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DEMEJORAMIENTO.....	7
6. ANEXOS.....	39



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

4 de 39

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Pereira, 10 de diciembre de 2021

Doctor

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ

Municipio de Pereira Sector Central

contactenos@pereira.gov.co

controlinterno@pereira.gov.co

Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría Municipal de Pereira, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, en el marco del Decreto 403 de 2020 y la Guía de auditoría territorial vigente; practicó la Actuación Especial de Fiscalización (AEF) Fondo de Áreas de Cesión Plan de Mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en la contratación examinada durante el ejercicio de control.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Municipal de Pereira. La responsabilidad de esta Territorial consiste en producir un Informe de Auditoría que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría Municipal de Pereira, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

5 de 39

La actuación especial incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el seguimiento plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción, 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.

2. RESULTADO DE LA ACTUACIÓN

La Contraloría Municipal de Pereira en cumplimiento de su función Constitucional y del Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial PVCFT de la vigencia 2021 aprobado mediante Resolución N° No. 023 del 18 de enero y modificado por la Resolución No. 167 del 11 de junio de 2021, emanadas del despacho de la Señora Contralora Municipal de Pereira, proyecto No. 31, asignó la Actuación Especial de Fiscalización “AEF Actuación Especial de Fiscalización Fondo de Áreas de Cesión Plan de Mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción”, en el cual se pretendió cumplir con los siguientes objetivos:

Objetivo General

Determinar el cumplimiento del plan de mejoramiento del ejercicio de control titulado “Auditoría Especial al Fondo de las áreas de cesión y a los parámetros para la determinación de las áreas de cesión del municipio de Pereira en las vigencias 2015 y 2016; y atender las denuncias D16-0069-1591-087, D16-0077-1791-096, D17-0003-0240-003 incluido of No. 0999 del 26 de mayo de 2017 y Q17-0016-0964-046”.

Objetivos Específicos.

- Evaluar el cumplimiento y efectividad de las acciones y metas establecidas en el plan de mejoramiento objeto de la presente auditoria.
- Constatar la identificación de riesgos y la implementación y aplicación de los controles al Plan de Mejoramiento suscrito. Conceptuar sobre el control fiscal interno.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

6 de 39

Dentro del ejercicio de control, es una prioridad la vigilancia eficaz y eficiente de la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes del Municipio de Pereira, incluyendo el ejercicio de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en los principios rectores del control fiscal. Así mismo llevar a la Contraloría Municipal a una articulación con la ciudadanía organizada como punto de partida, con el propósito de salvaguardar los recursos manejados por los administradores públicos, es por eso que el Seguimiento al plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción, es un insumo que atenderá de manera oportuna este organismo de control fiscal.

En cumplimiento de los objetivos específicos propuestos, se efectuó la revisión de documentación soporte del seguimiento al plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción realizado por la Oficina de Control Interno del Municipio de Pereira, el cual concluyó el 11 de febrero de 2019.

Este organismo de control mediante comunicación de observaciones del 13 de noviembre de 2021 con radicado interno D-0717 socializó al Municipio de Pereira la Carta de Observaciones de la Actuación Especial de Fiscalización Fondo Areas de Cesión Plan de Mejoramiento de Licencias de Urbanismo y construcción”

Posteriormente, se ejerció derecho de contradicción mediante oficio radicado 1038 de 26 de noviembre de 2021 por parte de la Dirección de Bienes Inmuebles para el hallazgo No. 6, así mismo mediante el oficio radicado 1045 de 29 de noviembre de 2021 la Secretaría de Planeación Municipal ejerció derecho de contradicción para los hallazgos No.3 y 4, aportando los soportes suficientes que permitieron reevaluar la calificación del plan de mejoramiento, lo que permitió desestimar la Observación administrativa sancionatoria reportada en la carta de observaciones antes mencionada.

3. CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la actuación de fiscalización adelantada, conceptúa que la gestión en el seguimiento plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción, fue **FAVORABLE**, toda vez que aportaron las evidencias necesarias por parte de los responsables de las acciones de mejora



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

7 de 39

planteadas para los (8) hallazgos que hacen parte del plan de mejoramiento plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción,.

4. CONCEPTO SOBRE EL CONTROL FISCAL INTERNO

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la actuación de fiscalización adelantada, conceptua que el Control Fiscal Interno relacionado con el seguimiento plan de mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción es **CON DEFICIENCIAS**, por los siguientes aspectos:

De acuerdo al seguimiento realizado al plan de mejoramiento, el equipo auditor evidencia que las acciones de mejora de la mayoría de los hallazgos carecen de los soportes documentales y/o digitales suficientes que permitan identificar si efectivamente se instauraron las acciones correctivas y los controles que permitieran subsanar las deficiencias detectadas por el Organismos de Control, sin embargo, una vez se solicitaron a cada una de las dependencias responsables, los soportes de las acciones correctivas, éstas fueron aportadas, pero no son visibles en el recorrido realizado al proceso de seguimiento a este plan de mejoramiento realizado por la Oficina de Control Interno; aspecto que da cuenta de fallas de control y autocontrol administrativo, por lo tanto, el control fiscal interno presenta observaciones, una vez evaluadas cada una de las acciones de mejora relacionadas, lo que se traduce en unos porcentajes inferiores a los reportados en el plan de mejoramiento rendido a este organismo de control.

5. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En el desarrollo de la presente actuación especial de fiscalización, no se establecieron hallazgos.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

8 de 39

6. EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

6.1 CONCEPTO SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la la Actuación Especial de Fiscalización (AEF) Fondo de Áreas de Cesión Plan de Mejoramiento de Licencias de Urbanismo y Construcción, conceptua que la gestión adelantada por la el Municipio de Pereira en el cumplimiento del plan de mejoramiento suscrito el 9 de noviembre de 2017, el cual consta de ocho (8) hallazgos, se evaluó de acuerdo a los parámetros establecidos en la Resolución No. 212 de agosto 30 de 2017, por medio de la cual se crea el manejo para el seguimiento y evaluación de los planes de mejoramiento de los sujetos de control. Los resultados de la calificación en cuanto al cumplimiento es de 77.5 y efectividad 75%, lo que indica que se encuentra en el rango 0.75 y 0.89 CUMPLE PARCIALMENTE, basados en las siguientes consideraciones:

- **HALLAZGO No.1**

“Entre los años 2015 y 2016 las dos (2) Curadurías Urbanas de Pereira, según la rendición del formato F13_CMP, expidieron mil seiscientos catorce (1.614) Licencias de Urbanismo, de las cuales setecientos cincuenta y cuatro (754) aproximadamente, debían cumplir con la obligación de ceder una porción de tierra a nombre de Municipio de Pereira. Para medir el cumplimiento de la norma urbanística, en la inclusión de la obligación en la licencia, se realizó un comparativo de las licencias expedidas en cada una de las Curadurías para los años 2015 y 2016. Las curadurías reportaron a la Contraloría ciento treinta y siete (137) licencias que deben incluir la entrega de áreas de cesión, lo que permite deducir un presunto incumplimiento en la aplicación de la norma sobre las obligaciones urbanísticas de las restantes seiscientos diecisiete (617) licencias.”

Para el hallazgo No.1 fueron planteadas cuatro (4) acciones de mejora (1.1, 1.2, 1.3 y 1.4), así:

1.1 ACCION DE MEJORA

Se revisaran las 617 licencias de urbanismo identificadas en el hallazgo, con el fin de establecer en cuales se realizó cesión título gratuito de áreas al municipio de Pereira.”



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

9 de 39

META

Verificar las 617 licencias de urbanismo señaladas en el hallazgo

ANÁLISIS CMP

Se revisaron los soportes por la Oficina de Control Interno del Municipio, y además, los documentos allegados a este organismo de control, analizando el oficio No.39410 de 6 de noviembre de 2018 “informe plan de mejoramiento áreas de cesión” por parte de la Dirección Operativa de Control Físico “, observando las siguientes conclusiones:

Curaduría Urbana Primera–vigencia 2015 En este hallazgo se encontraron *191 licencias* que presuntamente se obligan a la entrega de áreas de cesión, una vez efectuada la revisión *45 licencias* efectivamente se les obliga a la entrega de áreas de cesión” (anexa cuadro donde relaciona las 45 licencias modalidad. beneficiario, matrícula, dirección e información área de cesión).

Curaduría Urbana Primera – vigencia 2016 En este hallazgo se encontraron *184 licencias* que presuntamente se obliga a la entrega de las áreas de cesión, una vez efectuada la revisión de las mismas, se evidenció: ... *68 licencias* en esta vigencia se obligan a la entrega de áreas de cesión “(anexa cuadro donde relaciona las 68 licencias, modalidad, beneficiario, matrícula, dirección e información área de cesión).

Curaduría Urbana Segunda – vigencia 2015 En este hallazgo se encontraron *159 licencias* que presuntamente se obliga a la entrega de las áreas de cesión, una vez efectuada la revisión de las mismas se evidenció:..*63 licencias* en esta vigencia efectivamente se obliga a la entrega de las áreas de cesión “y corresponde a los siguientes:... “anexa cuadro donde relaciona modalidad. Beneficiario, matrícula, dirección e información área de cesión).”

Curaduría Urbana Segunda – vigencia 2016 En este hallazgo se encontraron *210 licencias* que presuntamente se obliga a la entrega de las áreas de cesión, una vez efectuada la revisión de las mismas, se evidenció:..*27 licencias*” anexa cuadro donde relaciona modalidad. Beneficiario, matrícula, dirección e información área de cesión).”

Por lo tanto, sujetas a áreas de cesión, en el 2015: Curaduría Primera = 45 y en la Curaduría Segunda = 63 y en el 2016: Curaduría Primera: 68 y Curaduría Segunda: 27.

De igual manera, se revisó la información aportada por la ASESORIA DE CONTROL INTERNO. Observando los soportes antes mencionados y para el Hallazgo No.1 y



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

10 de 39

Acta No.2 de 27 de septiembre de 2018 “Seguimiento PM Auditoria Especial a fondo de áreas de cesión”.

Por lo antes expuesto, se considera que para el numeral 1.1 se cumplió la acción de mejora y la meta que consistía en “Verificar las 617 licencias de urbanismo señaladas en el hallazgo” se califica con uno (1,0) tanto para cumplimiento como en efectividad.

1.2 ACCION DE MEJORA

Una vez identificados que proyectos de construcción realizó cesión de áreas al municipio, se remitirá a la Secretaría de Planeación este informe para que verifique en cuales se ha iniciado el procedimiento de entrega material y la compensación de áreas de cesión obligatorias y en caso de incumplimiento del deber de entrega material de dicha área o con incumplimiento de los parámetros de entrega se haga el traslado al respectivo funcionario para el tema sancionatorio en los términos del Decreto Municipal 061 de 2009- e igualmente se remita a la Oficina de Bienes inmuebles para la incorporación del inmueble al inventario del Municipio.

META

Elaborar informe donde se relacionen las áreas de cesión entregadas al Municipio de Pereira mediante cesión.

ANÁLISIS CMP

Según oficio R2077 de 9 de noviembre de 2018 dirigido a la Oficina Asesora de Control Interno, la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano informa: “El último informe entregado a la Secretaria de Planeación, contiene: *(como se señala en el oficio 38824 de 01 de noviembre de 2018)* el estudio de licencias encontradas dentro del hallazgo para los años 2015 y 2016 en las dos (2) Curadurías Urbanas de Pereira; con el fin de que la Secretaria de Planeación informe para que se verifique en cuales se ha iniciado el procedimiento de entrega material y la compensación de áreas de cesión obligatorias y en caso de incumplimiento del deber de entrega material de dicha área o con incumplimiento de los parámetros de entrega se haga el traslado al respectivo funcionario para el tema sancionatorio en los términos del Decreto 061 de 2009...”

De igual manera, Analizado el oficio radicado R2320 de 14 de diciembre de 2018 también de la Subsecretaria de ordenamiento Territorial, se observa: “...se puede



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO FECHA VERSIÓN PÁGINAS

11 de 39

concluir parcialmente que de las licencias expedidas por la Curaduría 1, de Pereira que debían hacer cesión obligatoria hay para el año 2015 cuatro licencias que agotaron el termino permitido para realizar la entrega material a la Secretaría de Planeación, así mismo para el año 2016 se evidencian 16 licencias en el mismo estado. Con respecto a la Curaduría 2 de Pereira, se encuentra que hay 32 licencias expedidas en el 2015 que ya agotaron los términos para hacer la entrega material de áreas de cesión y no realizaron la respectiva solicitud de entrega material a la Secretaria de Planeación... Posteriormente, se envió oficio con radicado No.42784 de 28 de noviembre de 2018 a la Dirección de Control físico, en el cual se hacía TRASLADO POR COMPETENCIA a estas dependencias en aras de dar cumplimiento a las disposiciones legales contenidas en la legislación expuesta, esta dependencia basada en la información remitida por su parte con relación al informe de control posterior de licencias de construcción de las Curadurías 1 y 2 en las temporalidades 2015 y 2016, se permite trasladar en archivo digital una matriz que contiene las licencias en las cuales se evidencia el presunto incumplimiento por parte del urbanizador en la entrega de material de áreas de cesión, a continuación se muestra un consolidado general...

CURADURIA	VIGENCIA	LIC. PESUNTAMENTE OBLIGADAS ENTREGA AC	A	LIC OBLIGADAS A ENTREGA AC	LIC.TERMINOS VENCIDOS PARA LA ENTREGA
Primera	2015		191	67	4
	2016		184	68	16
Segunda	2015		159	63	32
	2016		210	27	20
Total			744	225	72

Por lo antes expuesto este ente de control, mediante Acta de solicitud de información del 22 de octubre de 2021, dirigida a la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y la Dirección Operativa de Control físico, solicitó informar sobre cuáles fueron las acciones adelantadas por las dependencias antes mencionadas o si se presentan las sanciones pertinentes, después de noviembre 2018, como resultado de las (72) licencias que agotaron el término permitido para realizar la entrega material de las áreas de cesión, con base en el cuadro anterior.

Así las cosas, mediante oficio radicado con el No.52016 de 2 de noviembre de 2021, responden al requerimiento, la Dirección de Control Físico informa: "...en esta dependencia se han adelantado actividades respecto a los proyectos urbanísticos que



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

12 de 39

tiene deberes pendientes con el Municipio de Pereira, como la entrega de áreas de cesión, áreas de cesión vial, áreas de equipamiento colectivo, plusvalía etc. Dicha labor se encuentra siendo ejecutada por los profesionales en Ingeniería Civil, Ingeniería Ambiental y Arquitectura, adscritos a la Dirección de Control Físico, los cuales han realizado acercamientos con Constructoras en la consolidación de la información de cada proyecto, han realizado revisión normativa de los POT; Planes Parciales y Unidades de Actuación, que regulan el desarrollo urbanístico del territorio municipal y han efectuado remisiones por ocupación indebida del espacio público en zonas catalogadas como áreas de cesión... Por otro lado, es preciso mencionar que las actividades de control y seguimiento a la ejecución de áreas urbanísticas no reposa la responsabilidad únicamente de la Dirección de Control Físico sino que requiere la vinculación de otras dependencias de la administración municipal y entes descentralizados, en razón de esto, se ha realizado un trabajo mancomunado entre la totalidad de intervinientes para así socializar el MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA CONTROL Y RECIBO DE OBRAS CON CARGAS GENERALES DE UN PLAN PARCIAL, en cumplimiento a lo determinado en el Artículo 598 del Acuerdo 035 de 2016; POT y así poder realizar un control efectivo a los proyectos urbanísticos nuevos y futuros... ". Esta Información fue sustentada en un drive disponible, contenido que se relaciona a continuación de manera general:

- Acta de reunión No.27/07/2021 Seguimiento Licencia Urbanista 00038 de 13 de febrero de 2018,.
- Oficio de 28 de mayo de 2021 dirigido a Constructora Palo de Agua, donde se anexa Acta de reunión realizada el 12 de abril del presente año, en la cual se trató TEMAS relacionados con Reunión Constructora Palo de Agua, Proyectos El Retiro, Torres de Alejandría y Toledo - Unidad de Actuación Urbanística No.9 Plan Parcial Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo Restrepo.
- Oficio Solicitud de Información de 10 de mayo, solicitud a la Carder,- Proyecto El Retiro - Macroproyecto Gonzalo Vallejo en los predios identificados con las fichas catastrales No. 66001000300011792000 y 66001000300011791000.
- Recibo de Vías de Infraestructura en el año 2021 de: Bosque de Cuba, Cedro Negro, El Retiro (Batará), Mirador de la Villa Verde, Mukavá, Puerto de Alcalá, Santa Clara, Sol de Galicia, Tangara, Torres de Toledo, Torres de Alejandría. Villa de Leyva, Villa del Carmen y Villa Nova e Informes profesionales por cada una de las vías mencionadas, e Informes profesionales de cada uno de los proyectos mencionados.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

13 de 39

De otro lado, como repuesta a solicitud de información del 22 de octubre de 2021 antes citada, mediante oficio No.50800 de 28 de octubre de 2021; se informa: “La Secretaría de Planeación Municipal, en el ejercicio de sus funciones, dentro de las que está, la de dar aplicación al decreto 248 de 2019 “Por medio de la cual se adopta el procedimiento para las modalidades de entrega de áreas de cesión y deberes urbanísticos”, dentro de sus funciones no está ejercer funciones de control y vigilancia de tipo urbanístico, por lo tanto a la luz de la Ley 1801 de 2016, es la autoridad de policía (inspectores y corregidores municipales) quienes están facultados...Es por lo anterior, que este despacho no es competente para darle respuesta en tema de infracciones urbanísticas ...”

Por lo antes expuesto, las acciones de mejora propuestas para el hallazgo No,1, numeral 1.2, se cumplieron parcialmente, sin embargo, no es claro para este organismo de control las acciones a realizar por la Administración Municipal para las Licencias faltantes que vencieron los TÉRMINOS PARA LA ENTREGA, toda vez que, de **72 licencias vencidas**, el 25% fueron entregadas. Por lo anterior esta acción de mejora en cumplimiento y efectividad se califica en cero coma cinco (0.5).

1.3 ACCION DE MEJORA

Proyectar informe con los proyectos identificados que al vencimiento del término de la vigencia de la licencia de construcción y teniendo el deber de hacer entrega de áreas de cesión al Municipio no lo hicieron, se hará el traslado del mismo al funcionario competente para que inicie el proceso sancionatorio.

META

Informe donde se reporte incumplimientos en la entrega de Áreas de Cesión al Municipio de Pereira y el debido traslado a funcionario competente

ANALISIS CMP

Se observan las siguientes acciones:

En el seguimiento realizado por parte de la Oficina Asesora de Control Interno se encuentra el Oficio radicado con el No.21111 y 29593 dirigido a la Oficina de Instrumentos Públicos donde se solicita certificado de tradición relacionada con áreas de cesión.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

14 de 39

Según oficio No.33558 de 25 de septiembre de 2018 dirigido a la Secretaria de Planeación por parte de la Secretaría de Gobierno, sobre los alcances de la acción de mejora 1.3, manifiesta: “Hasta la fecha no se ha identificado oficio a la autoridad competente (Inspección de Policía) en el cual se relacionen las licencias y datos de quienes no han dado cumplimiento a la entrega de áreas de cesión, dado que se está verificando y requiriendo a quienes ya se encuentran en términos de vencimiento.”

De igual manera, en el oficio referenciado No.42784 de 28 de noviembre de 2018, dirigido al Director Operativo de Control Físico, por parte de la Secretaria de Planeación, indica: “,, en aras de dar cumplimiento a las disposiciones legales contenidas en la legislación expuesta, esta Dependencia basada en la información remitida por su parte con relación al informe de control posterior de licencias de construcción de la Curadurías Urbanas Primera y Segunda en las temporalidades 2015 y 2016, se permite trasladar en un archivo digital una matriz que contiene licencias en las cuales se evidencia un presunto incumplimiento por parte del urbanizador en la entrega material de áreas de cesión.” (No se observa el archivo)... “Así las cosas, basados en el numeral 9 del literal A del Decreto No.061 de 2009, el vencimiento de términos parte la entrega de áreas de cesión por parte del urbanizador o titular de licencia, acarreará el traslado por competencia al Inspector de Policía para que se inicie el proceso a que tenga lugar según las atribuciones legales otorgadas por la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia). Además...“se remite a usted la compilación de licencias con términos vencidos para la entrega material de áreas de cesión con el fin de que sea aportada por su Despacho la información y los documentos que hacen parte integral de estos actos administrativos (licencia respectiva) para que se haga e traslado a la autoridad de policía competente para dar trámite a las disposiciones legales...”

Además de la gestión realizada mencionada en el numeral .1.2 donde se observa el vencimiento de términos para la entrega de licencias, no se relacionan las acciones y/o sanciones por el personal competente para la recuperación de las áreas de cesión.

Por lo antes expuesto, se considera que para el numeral 1.3 no se cumplió la acción de mejora ni la meta, por lo tanto, la calificación es cero coma cinco (0,5) tanto en cumplimiento como en efectividad.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

15 de 39

1.4. ACCION DE MEJORA:

Se complementará el formato existente que permita revisar las licencias urbanísticas en el sentido que permita revisar las licencias urbanísticas en el sentido que se permita identificar el tema de entrega de las áreas de cesión en sus distintas modalidades, esto con el fin de realizar control y vigilancia integral al cumplimiento de las normas urbanísticas y las obligaciones del titular de la licencia de las obras licenciadas y reportadas por las curadurías urbanas de Pereira a la dirección de control físico.

META

Elaboración del ajuste e implementación del formato planteado, iniciar con las licencias reportadas por las Curadurías Urbanas

Iniciar con la revisión de las licencias reportadas por las Curadurías Urbanas de Pereira La meta iniciara una vez el formato este aprobado por el Sistema de Gestión de Calidad

ANALISIS CMP

Según Acta No.2 de 27 de septiembre de 2018 realizada por la Oficina Asesora de Control Interno con la participación de los responsables de la acción de mejora, se hace alusión al formato denominado "FORMATO PARA CONTROL POSTERIOR LICENCIAS DE CONSTRUCCION", el cual anexan; sin embargo, no anexan documentos diligenciados que permitan evidenciar su utilización.

Por lo antes expuesto, se considera que para el numeral 1.4 se cumplió la acción de mejora por lo tanto en cumplimiento se califica con 0.9; sin embargo, la efectividad se califica con cero (0), toda vez que no se observan soportes que permitan identificar la utilización del formato en mención.

De acuerdo a lo anterior, se califica la ejecución en el cumplimiento de las acciones de mejora, del hallazgo No. 1 así:

Cumplimiento: numerales 1.1 Calificación Uno (1), 1.2 Calificación Cero coma cinco (0.5), 1.3 Calificación Cero coma cinco (0.5) y 1.4 Calificación Cero coma nueve (0.9), para una calificación en cumplimiento de cero coma siete (0.7).

Efectividad: numerales 1.1 Calificación Uno (1), 1.2 Calificación Cero coma cinco (0.5), 1.3 Calificación Cero coma cinco (0.5) y 1.4 Calificación Cero (0), para una calificación en efectividad de cero coma cinco (0.5).



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

16 de 39

Para este hallazgo no se ejerció derecho de contradicción.

• **HALLAZGO No.2**

“Al revisar las Resoluciones de Compensación en Dinero para las vigencias 2015 y 2016 se encontró duplicidad en las Actas de la Comisión de Áreas de Cesión y así mismo, los participantes en su mayoría son distintos.”

ACCION DE MEJORA

- Numerar de las actas de la Comisión de Áreas de Cesión por la sección de archivo.
- Solicitar a cada entidad miembro de la comisión de áreas de Cesión que se notifique el nombre de la persona que asistirá en calidad de delegado por el término de un (1) año
- Registrar la asistencia

META:

100% de las actas numeradas
100% de las actas con la asistencia anexa

ANALISIS CMP

Revisada la información proporcionada por la Asesoría de Control Interno, se observan trece (13) actas debidamente numeradas y firmadas, con esta acción se puede evidenciar subsanada esta debilidad. De igual manera, se evidencian oficios radicados 36395, 50119, 36470 36518 de 16 de octubre de 2018 dirigido a la Dirección de Parques y Arborización, Secretario de Vivienda Social, Director Operativo de Bienes Inmuebles, Área Metropolitana, donde la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, solicita a cada entidad y/o Secretaria la delegación para la comisión de áreas de Cesión y las repuestas pertinentes, por lo tanto, se califica con uno (1.0) en Cumplimiento y en Efectividad

• **HALLAZGO No.3**

“Se observan deficiencias en el proceso de Compensación de Áreas de Cesión en Dinero, por cuanto en la verificación de las resoluciones, se observó que en la mayoría



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

17 de 39

de ellas el proceso de liquidación lo realiza las Curadurías, sin embargo, su verificación no se determinó literalmente como actividad en la Secretaría de Planeación, y tampoco se utiliza como punto de referencia la información que maneja el Observatorio Inmobiliario adscrito a esta misma Secretaría.”

ACCIONES DE MEJORA

- Revisar el cálculo previo que efectúa la Curaduría urbana en caso de aportarse.
- Liquidar mediante Resolución las solicitudes de compensación en dinero de las áreas de cesión.
- Hacer uso de la información registrada en el Observatorio inmobiliario

META

- 100% de los cálculos previos llevados a cabo por la Curaduría Urbana aportados al trámite revisados
- 100% de las solicitudes revisadas por la Secretaría de Planeación y viabilizadas por la Comisión de áreas de cesión y liquidadas mediante resolución ** hacer uso de la información registrada en el observatorio
- Un observatorio inmobiliario en funcionamiento pleno.

ANALISIS CMP

Revisado el seguimiento realizado por la Oficina Asesora de Control Interno, donde se evidencia el Acta No.1 de 18 de septiembre de 2018, en la que participaron el Profesional Universitario de Planeación y funcionarios Control Interno, donde informan “Siempre se verifica la información enviada por las Curadurías Urbanas, la cual sirve de punto de partida, ya que para la liquidación de las áreas de cesión o deberes urbanísticos el insumo primordial, es la información entregada oficialmente por el solicitante la que consta de: Planos arquitectónicos, de localización, cuadro de áreas, certificados de tradición, escritura pública y avalúo colegiado entre otros...Una vez se surte con el procedimiento interno, se elabora el Estudio Técnico para la compensación en dinero de las áreas de cesión o deberes urbanístico para su aprobación....Con la aprobación por parte de la Comisión se expide la resolución, por medio de la cual se aprueba la compensación en dinero de las áreas de cesión o deberes urbanísticos.. También se verifico el expediente “Proyecto de ampliación comercial calle 14 No.16-71 “.que contiene el Estudio Técnico 082 de 27 de Agosto de 2017, aprobado en el acta de Comisión de áreas de cesión y deberes urbanísticos No.12 del 28 de agosto de 2018 y la Resolución No.8002 del 28 de Agosto.”, información que se considera insuficiente



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

18 de 39

por este ente de control para evaluar el cumplimiento de los dos primeros puntos de la acción de mejora.

En cuanto al Observatorio Inmobiliario en pleno, no se observan soportes que permitan evidenciar el cumplimiento de esta acción de mejora.

Por lo antes expuesto, se califica así:

- Revisar el cálculo previo que efectúa la Curaduría urbana en caso de aportarse. (se califica con Cero punto cinco (0.5) tanto en cumplimiento como efectividad.
- Liquidar mediante Resolución las solicitudes de compensación en dinero de las áreas de cesión. Se califica con Cero punto cinco (0.5) tanto en cumplimiento como efectividad
- Hacer uso de la información registrada en el Observatorio inmobiliario = Se califica como cero (0) tanto en cumplimiento como en efectividad.

Por lo tanto, la calificación de las acciones de mejora para el hallazgo No.3, tanto en Cumplimiento como en Efectividad se califica en cero coma tres (0.3)

DERECHO DE CONTRADICCIÓN

Mediante oficio radicado con el número 1045 de 29 de noviembre de 2021 por la Secretaria de Planeación procede a ejercer el derecho de contradicción con respecto al hallazgo No.3, así: “ LA ACCIÓN DE MEJORA CORRESPONDIENTE AL REVISAR EL CÁLCULO PREVIO QUE EFECTUÓ LA CURADURÍA URBANA EN CASO DE APORTARSE : Frente a la revisión de este cálculo previo que realiza la curaduría a las solicitudes que se radican en esos despachos, y que se aporta por el peticionario en los documentos que radica ante planeación para la liquidación de los deberes urbanísticos o las áreas de cesión que deban ser compensadas en dineros, según sea el caso, en este caso la secretaria de planeación coteja esta información con la suministrada en el cuadro de áreas del planteamiento arquitectónico que se pretende licenciar, con la finalidad de verificar la coherencia de las áreas presentadas en la curaduría y las presentadas en la secretaria de planeación, además de verificar el cálculo correcto de estas, lo cual se ve identificado en que este documento de curaduría se señala en el numeral de los documentos adjuntos entregados por el Peticionario del estudio técnico jurídico realizado al proceso de liquidación, igualmente esa información se confronta con la información plasmada en la tabla de liquidación de los deberes urbanísticos o áreas de cesión según sea el caso del mismo estudio técnico jurídico a modo de ejemplo le describimos actuado en los siguientes expedientes.

“- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto oficinas Belmonte lote 2j; en dicho expediente en el folio 37 está el documento de la curaduría 1 de Pereira, en donde se describe que



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO FECHA VERSIÓN PÁGINAS

19 de 39

el proyecto tiene radicado en curaduría con el No 181139 por solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva y se describe que el proyecto se desarrollara en el sector normativo 13, área construida de 188 m² y deberes urbanísticos de 15,04. Esta informaciones verificada con el POT en lo que tiene que ver con la ficha del sector Normativo que para este caso es el 13 y con el tratamiento urbanístico correspondiente que se señala en el artículo 548 del POT, que para este caso es consolidación con densificación, así mismo el cálculo del área construida se confronta con la información aportada en el cuadro de áreas de los planos aportados al proceso, información que se plasma en la tabla del estudio técnico jurídico (folio 103 del expediente oficinas Belmonte lote 2j) y así mismo cuadro que también se identifica en la resolución 13008 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto. (106 anverso expediente digital).

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28; en dicho expediente en el folio 34 está el documento de la curaduría 1 de Pereira, en donde se describe que el proyecto tiene radicado en curaduría con el No 171054 por solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva y se describe que el proyecto se desarrollara en el sector normativo 2, área construida de 463,05 m². Esta información es verificada con el POT en lo que tiene que ver con la ficha del sector Normativo que para este caso es la 2 y con el tratamiento urbanístico correspondiente que se señala en el artículo 548 del POT, que para este caso es renovación urbana modalidad reactivación, así mismo el cálculo del área construida se confronta con la información aportada en el cuadro de áreas de los planos aportados al proceso, información que se plasma en la tabla del estudio técnico jurídico (folio 57 del expediente del proyecto vivienda bifamiliar) y así mismo cuadro que también se identifica en la resolución 7267 del 30 de julio de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto. (FOLIO 61 LADO AMVERSO expediente digital)

-Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto TORRE EPIC: en dicho expediente en el folio 11 está el documento de la curaduría 2 de Pereira, en donde se describe que el proyecto tiene radicado en curaduría con el No 170417 por solicitud de licencia de construcción modalidad ampliación y se describe que el proyecto se desarrollara en el sector normativo 3, ATV Vivienda 9205,29 m² con un deber urbanístico de 1380,79 y AC Servicio de 400 m² con un deber urbanístico de 32m². Esta información es verificada con el POT en lo que tiene que ver con la ficha del sector Normativo que para este caso es el 3 y con el tratamiento urbanístico correspondiente que se señala en el artículo 548 del POT, que para este caso es consolidación con densificación, así mismo el cálculo del área construida se confronta con la información aportada en el cuadro de áreas de los planos aportados al proceso, información que se plasma en la tabla del estudio técnico y jurídico (folio 158 del expediente del proyecto TORRE EPIC) y así mismo cuadro que también se identifica en la resolución



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
---------------	--------------	----------------	----------------

20 de 39

3183 del 12 de abril de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto (folio 54 expediente digital)

-Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto *AMPLIACION BIFAMI LIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín*; en dicho expediente en el folio 31 está el documento de la curaduría 1 de Pereira, en donde se describe que el proyecto tiene radicado en curaduría con el No 180723 por solicitud de licencia de construcción modalidad modificación y ampliación y se describe que el proyecto se desarrollara en el sector normativo 11, área construida de 169,4 m². Esta información es verificada con el POT en lo que tiene que ver con la ficha del sector Normativo que para este caso es la 11 y con el tratamiento urbanístico correspondiente que se señala en el artículo 548 del POT, que para este caso es consolidación con densificación, así mismo el cálculo del área construida se confronta con la información aportada en el cuadro de áreas de los planos aportados al proceso, información que se plasma en la tabla del estudio técnico jurídico (folio 49 del expediente del proyecto *AMPLIACION BIFAMILIAR*) y así mismo cuadro que también se identifica en la resolución 13011 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto.(folio 54 expediente digital)

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto *COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira*; en dicho expediente en el folio 19 está el documento de la curaduría 1 de Pereira en donde se describe que el proyecto tiene radicado en curaduría con el No 181073 por solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva y se describe que el proyecto se desarrollara en el sector normativo 4, área construida de 149,64 m². Esta información es verificada con el POT en lo que tiene que ver con la ficha del sector Normativo que para este caso es la 4 y con el tratamiento urbanístico correspondiente que se señala en el artículo 548 del POT, que para este caso es consolidación con densificación, así mismo el cálculo del área construida se confronta con la información aportada en el cuadro de áreas de los planos aportados al proceso, información que se plasma en la tabla del estudio técnico jurídico (folio 43 del expediente del proyecto acá en mención y así mismo cuadro que también se identifica en la resolución 796 del 31 de enero de 2019 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto.(folio 46 expediente digital)

De los anteriores expedientes se remite archivos digitales, con lo anterior se demuestra por parte de Planeación Municipal, , que si se está revisando el cálculo previo que hace las curadurías de Pereira con respecto al cálculo previo de los deberes urbanísticos u áreas de cesión para ser compensados en dinero, vale aclarar que aunque esta información remitida por esos despacho es preliminar y se toma en cuenta para el cálculo no es definitivo en el cálculo hecho toda vez que al analizar la documentación aportada por el peticionario esto



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

21 de 39

puede diferir con la liquidación final resultante en la resolución que expide planeación liquidando la compensación en dinero correspondiente. Con to anterior se demuestra que este Despacho si está dando aplicación a la señalada acción de mejora.

LA ACCION DE MEJORA CORRESPONDIENTE A LIQUIDAR MEDIANTE RESOLUCIONES LAS SOLICITUDES DE COMPENSACION EN DINERO DE AREAS DE CESION

La secretaria de planeación frente a las solicitudes de liquidación en dinero de deberes urbanísticos y/o áreas de cesión según sea el caso siempre expide el acto administrativo correspondiente tipo resolución donde se liquida y aprueba la correspondiente liquidación solicitada, para ilustración en los archivos digitales anexos a este escrito se aporta las resoluciones de liquidación correspondiente así:

Resolución 13008 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del proyecto oficinas Belmonte Lote 2j. (Folio 1 04 y siguientes del expediente digital).

Resolución 7267 del 30 de julio de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28.(FOLIO 60 y siguientes expediente digital).

Resolución 3183 del 12 de abril de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto TORRE EPIC (folio 162 y siguientes de expediente digital).

Resolución 3183 del 12 de abril de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto TORRE EPIC (folio 162 y siguientes de expediente digital).

Resolución 13011 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto AMPLIACION BIFAMILIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín.(folio 52 expediente digital).

Resolución 796 del 31 de enero de 2019 por la cual se liquidó los deberes urbanísticos del mencionado proyecto COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira.(folio 46 expediente digital). Por lo anterior se demuestra que este despacho si está dando adelantando el cumplimiento de la arriba señalada acción de mejora..

Además como también se demostró no son las curadurías quienes realizan la liquidación en dinero de áreas de cesión como se menciona en el hallazgo 3 toda vez que estas no están facultadas, y no son competentes para ello simplemente estás envían un documento informativo con una información básica del proyecto que quiere ser licenciado y en algunos casos hacen un preliquidacion de las áreas de cesión pero este no es el documento que ordena el pago de las áreas de cesión; como si es la secretaria de Planeación Municipal quien liquida las



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

22 de 39

solicitudes de compensación en dinero de áreas de cesión que sean radicadas ante este Despacho por medio de acto administrativo tipo resolución, facultad que estaba dada para la época de la auditoría por el Decreto Municipal 061 de 2009 el cual fue derogado por el decreto 248 de 2019 (por medio del cual se adopta el procedimiento para las modalidades de entrega de las áreas de cesión y deberes urbanísticos). Vale aclarar que el documento remitido por curaduría se tiene como insumo además de los documentos presentados por el peticionario ante planeación para el análisis en el proceso de la liquidación que hace planeación para estos casos.

Con respecto a la acción de mejora HACER USO DE LA INFORMACION REGISTRADA EN EL OBSERVATORIO INMOBILIARIO, al respecto se anexa copia del oficio No 55830 del 23 de noviembre de 2021 expedido por JHONIER CARDONA SALAZAR Subsecretario de Planeación Socioeconómica en donde este señala: Respetuosamente me dirijo a ustedes, para informarle que el Observatorio Inmobiliario de la Secretaria de Planeación, viene realizando sus labores desde el año 2017, con el objeto de contribuir a la dinámica inmobiliaria del municipio de Pereira.

Como dicho trabajo mencionado anteriormente se efectúan boletines inmobiliarios trimestralmente que son entregados a la subsecretaría socioeconómica, donde se mide y se cuantifica la dinámica inmobiliaria del municipio, en cuanto a los entes que la retroalimentan (Curadurías 1y 2 del municipio, oficina de registro o, empresa de energía de Pereira, e inmobiliarias inscritas al municipio de Pereira. Dichos boletines se encuentran en la subsecretaría de planeación socioeconómica y en la página web de la alcaldía municipal de Pereira, en el ítem del observatorio inmobiliario, para las personas que deseen en cualquier instante requerir de dicha información.

Cabe resaltar que el valor del metro cuadrado del terreno al día de hoy no se efectúa, ya que en el momento el AMCO se encuentra haciendo el proceso con todas las normas y herramientas para interactuar con Observatorio inmobiliario y poder dar uso a esta herramienta para los entes y personas que lo soliciten Consecuente con lo anterior y teniendo en cuenta por lo señalado en el último inciso del oficio arriba descrito el valor del metro cuadrado no se tiene en cuenta, porque en el AMCO se están haciendo los ajustes correspondientes para interactuar con dicho observatorio inmobiliario, en este sentido y al no contarse con la herramienta del valor del metro cuadrado en el observatorio inmobiliario, la secretaria de planeación desde la aprobación de plan de mejoramiento en cuestión adelanta la revisión a los avalúos colegiados presentados en los procesos de liquidación de áreas de cesión o deberes urbanísticos según sea el caso, tal como se demostró en los expedientes de año 2018 arriba



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

23 de 39

ya enunciados y de los cuales se anexa copia digital a este escrito en donde se demuestran los escritos de revisión a dichos avalúos así:

- Expediente proyecto AMPLIACION BIFAMILIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín.(folios 38 y 39 expediente digital).
- Expediente proyecto TORRE EPIC (folio 86 y siguientes de expediente digital).
- Expediente proyecto vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28.(FOLIO 43 expediente digital).
- Expediente proyecto oficinas Belmonte lote 2j. (Folio 75 del expediente digital).
- Expediente proyecto COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira.(folio 22 - expediente digital)

ANALISIS DERECHO DE CONTRADICCION

Verificación de las Resoluciones por medio de las cuales se evidencia la revisión realizada por la Secretaria de Planeación en lo que respecta al cálculo previo que hacen las Curadurías Urbanas de Pereira y verificación del estudio realizado al Avalúo, lo anterior con respecto a aquellos proyectos que con ocasión a los deberes urbanísticos u áreas de cesión, optaron por la opción de compensar en dinero, para lo cual se revisaron las siguientes resoluciones:

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto oficinas Belmonte lote 2j . Se observó la Resolución No. 13008 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidaron los deberes urbanísticos del mencionado proyecto, se incluye el concepto técnico del Avalúo colegiado, documento de diciembre de 2018, realizado por la contratista en cumplimiento del objeto del contrato de prestación de servicios No. 4006 de 2018 de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Secretaria de Planeación Municipal.

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28; se observó la Resolución No. 7267 del 30 de julio de 2018 por la cual se liquidaron los deberes urbanísticos del mencionado proyecto. En cuanto a la revisión del avalúo se evidencia comunicación de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Secretaria de Planeación Municipal a la Entidad que realizó el Avalúo, para la revisión de varios aspectos del informe de avalúo.

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto TORRE EPIC; Resolución No. 3183 del 12 de abril de 2018 por la cual se liquidaron los deberes urbanísticos del mencionado proyecto. En cuanto a la revisión del avalúo se evidencia comunicación de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Secretaria de



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

24 de 39

Planeación Municipal a la Entidad que realizó el Avalúo, para la revisión de varios aspectos del informe de avalúo.

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto AMPLIACION BIFAMILIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín; Resolución No. 13011 del 21 de diciembre de 2018 por la cual se liquidaron los deberes urbanísticos del mencionado proyecto. Se incluye el concepto técnico del Avalúo colegiado, documento de noviembre de 2018, realizado por la contratista en cumplimiento del objeto del contrato de prestación de servicios No. 4006 de 2018 de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Secretaria de Planeación Municipal.

- Compensación de los deberes urbanísticos del proyecto COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira; Resolución No. 796 del 31 de enero de 2019 por la cual se liquidaron los deberes urbanísticos del mencionado proyecto la cual incluye el concepto técnico del Avalúo colegiado, documento de diciembre de 2018, realizado por la contratista en cumplimiento del objeto del contrato de prestación de servicios No. 4006 de 2018 de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Secretaria de Planeación Municipal.

SE OBSERVA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACCIONES DE MEJORA PARA EL HALLAZGO 3 por lo tanto, se reevalúa la calificación, tanto en cumplimiento y en efectividad en 1.0

HALLAZGO No.4

En la revisión de los informes de los avalúos de las resoluciones de compensaciones en dinero para el año 2015, específicamente a los valores por metro cuadrado registrados en cada uno y con el cual se liquidó la obligación, se encontró que no se revisan; solamente se observa la revisión por medio del estudio técnico jurídico para determinar su conveniencia, causando un presunto detrimento al Municipio por valores Compensados que no están acordes con los precios del mercado.

ACCIONES DE MEJORA

Revisar en los avalúos referenciados en los hallazgos el cumplimiento de la documentación y llevar a cabo la verificación haciendo uso de cualquiera de los siguientes criterios:

a. Verificar que el metro cuadrado esté de acuerdo con el metro cuadrado de la Zona



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

25 de 39

Homogénea.

- Llevar a cabo la simulación con la Norma del Plan de Ordenamiento.
- Comparar con avalúos de referencia de proyectos similares
- Elaborar informe técnico - jurídico respecto al marco normativo que rige el procedimiento de avalúos en sujeción a la normatividad nacional y local

META

100% de los avalúos allegados a la Secretaría de Planeación de solicitudes viables con estudio técnico jurídico elaborado por la Secretaría de Planeación

100% de los avalúos revisados y con informe técnico jurídico.

ANÁLISIS CMP

Según Acta No.1 de 18 de septiembre de 2018 en la que participaron Profesional Universitario de Planeación y funcionarios de la Oficina Asesora de Control Interno, “Se evidencia revisión de los avalúos incluyendo los criterios mencionados en la acción de mejora, lo que en su momento es llevado por dos contratistas, previa la presentación y aprobación por parte de la Comisión de áreas de cesión, adjuntando como soportes de lo antes expuesto adjunta **Acta de 8 de junio de 2018** “Revisión Avalúos liquidación deberes Urbanísticos, donde revisan los avalúos de Cra 24 Bis 72-28 Barrio Cuba, y Revisión avaluó Carrera 42 Bis 6B 03P, este último no cuenta con una análisis técnico.

En la misma acta se observa “a la fecha de este seguimiento, la Secretaría no cuenta con estos contratistas por lo que se recomienda que la Secretaría de Planeación, realice las gestiones necesarias para garantizar la asignación de un evaluador...”

De igual manera, se cita Oficio radicado R2320 de 14 de diciembre de 2018 dirigido a la Oficina Asesora de Control Interno por parte de la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, donde se hace alusión a Acta No.1 de 18 de septiembre de 2018 antes mencionada y manifiesta que: “la Secretaria de Planeación procedió a la contratación de la Ingeniera Industrial Angela María Fatta Naranjo...contrato de prestación de servicios No.4006 de 2018, la cual está haciendo la revisión de todos y cada uno de los avalúos que llegan a esta dependencia para la liquidación de deberes urbanísticos.

Por lo anterior, la falta de personal idóneo por parte de la Secretaria de Planeación para la revisión de avalúos, no permite el cumplimiento del 100% de la meta establecida en el plan de mejoramiento, por lo tanto, se califica parcialmente, teniendo en cuenta el



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

26 de 39

documento soporte “Acta de 8 de junio de 2018.” Donde solo se observa la revisión de los dos avalúos, y solo en uno de ellos se describe el análisis pormenorizado que realizó la comisión que reviso los avalúos”

Así las cosas, no se encuentran soportes suficientes que permitan valorar positivamente el cumplimiento de las acciones de mejora, la cual se califica así:
Califica en Cero coma tres (0.3) en cumplimiento e igualmente en efectividad.

DERECHO DE CONTRADICCIÓN

La *Secretaría de Planeación* manifiesta: “Con respecto al HALLAZGO 4: REVISAR EN LOS AVALUOS REFERENCIADOS EN LOS HALLAZGOS EL CUMPLIMIENTO DE LA DOCUMENTACION Y LLEVAR A CABO LA VERIFICACION HACIENDO USO DE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- Verificar que el metro cuadrado este acuerdo con el metro cuadrado de la zona homogénea.
- Llevar a cabo la simulación con la norma del plan de ordenamiento.
- Comparar con avalúos de referencia de proyectos similares.
- Elaborar informe técnico jurídico respecto al marco normativo que rige el procedimiento de avalúos en sujeción a la normatividad nacional y local

En cumplimiento de esta acción de mejora la *Secretaría de Planeación* viene adelantando la revisión de los avalúos colegiados presentados por el peticionario para el proceso de liquidación de las compensaciones en dinero de áreas de cesión o deberes urbanísticos según sea el caso, con la entrada en vigencia del acuerdo 035 de 2016 se expidió el decreto 248 de 2019 (por medio del cual se adopta el procedimiento para las modalidades de entregade las áreas de cesión y deberes urbanísticos) decreto en el cual se estableció en el artículo 8 para los procedimientos de compensación en dinero de áreas de cesión y procedimiento para el pago de deberes urbanísticos la revisión del avaluó en cuestión para cada caso en particular. Dado que en el análisis del hallazgo se señala que no se cuenta con soportes suficientes que permitan valorar positivamente el cumplimiento de las acciones de mejora se anexan de forma digital los siguientes expedientes en donde se pueden establecer el cumplimiento de la revisión de los avalúos de los señalado en la acción de mejora arriba descrita a partir de la suscripción de la aprobación de la misma:

-Expediente proyecto AMPLIACION BIFAMILIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín.
(folios38 y 39 expediente digital).



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

27 de 39

- Expediente proyecto TORRE EPIC folio 86 y siguientes de expediente digital).
- Expediente proyecto vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28.(folio 43 expediente digital).
- Expediente proyecto oficinas Belmonte lote 2j. (folio 75 del expediente digital).
- Expediente proyecto COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira.(folio 22 expediente digital) “

ANALISIS DEL DERECHO DE CONTRADICCION

En esta auditoría, se verificaron los expedientes digitales en donde se pueden establecer el cumplimiento de la revisión de los avalúos, como lo establece la acción de mejora “REVISAR EN LOS AVALUOS REFERENCIADOS EN LOS HALLAZGOS EL CUMPLIMIENTO DE LA DOCUMENTACION Y LLEVAR A CABO LA VERIFICACION HACIENDO USO DE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- Verificar que el metro cuadrado esté de acuerdo con el metro cuadrado de la Zona Homogénea.
- Llevar a cabo la simulación con la Norma del Plan de Ordenamiento.
- Comparar con avalúos de referencia de proyectos similares
- Elaborar informe técnico - jurídico respecto al marco normativo que rige el procedimiento de avalúos en sujeción a la normatividad nacional y local.

Por lo tanto se verifico los Expedientes digitales de los proyectos: AMPLIACION BIFAMILIAR manzana 42 casa 6 Barrio el Jardín, TORRE EPIC folio 86, Vivienda bifamiliar cra 24b No 72-28, Oficinas Belmonte lote 2j, y proyecto COMERCIAL DOS PISOS CALLE 3 No 15-17 de Pereira.“

Por lo antes expuesto, se reevalúa la calificación, tanto en cumplimiento y en efectividad y se califica en 1.0

HALLAZGO No.5

Al revisar el libro auxiliar por Cuenta del fondo 882 donde ingresan los dineros que los urbanizadores compensan por concepto de áreas de cesión. Se pudo observar que para los años 2015 y 2016 se genera una diferencia entre los ingresos reportados por el fondo 882 información del libro auxiliar y lo reportado en la relación de ingresos por compensación en áreas de cesión



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO **FECHA** **VERSIÓN** **PÁGINAS**

28 de 39

ACCION DE MEJORA

Verificar que los ingresos reflejados en el extracto bancario obtenido de los urbanizadores sean reflejados en los libros auxiliares y posteriormente en los fondos correspondientes

META:

Total de recaudo legalizado.

ANALISIS CMP

La Oficina Asesora de Control Interno, aporta en el seguimiento al plan de mejoramiento Áreas de cesión, el oficio No.33015 de 14 de diciembre de 2017 remitido por la Tesorera Dra Dora Ospina Parra, respecto al hallazgo No.5, de la cual en esta auditoria se transcribe lo siguiente:

“...El fondo de destinación específica Áreas de cesión, está identificada para cada vigencia con el *Fondo No.613* cuando los ingresos percibidos por este fondo no sean ejecutados, durante la vigencia automáticamente se convierte en recursos de balance los cuales se identifican con el Fondo No.882...

Los recursos del ejecutados durante la vigencia 2015-2016 siempre se realizaron por recurso del balance *Fondo No.882*, a esto se debe la interpretación confusa de la Auditoria en mención (se anexa listado de los auxiliares de pagos años 2015-2016 de los pagos efectuados por el *Fondo 882*, adicional a esto anexamos informe ejecución presupuestal de ingresos para los periodos relacionados 2015-2016 en las que se puede visualizar los ingresos y rendimiento financieros del *Fondo No.613*...Se hace claridad que dicha auditoria estuvo enfocada a cuanto a los ingresos y pagos efectuados, sin embargo se presentó confusión respecto a los números de los fondos, los cuales en tesorería municipal no permiten identificar los gastos de la vigencia de los gastos de recursos de balance, pero el total de los recursos del *Fondo No.613* y *Fondo No.882* se manejan como un solo recurso... En cuanto a la diferencia mencionada por ustedes en el hallazgo No.5 del plan de mejoramiento no existe tal diferencia ya que los recursos objeto de esta auditoría para dichas vigencias fueron manejadas a través de dos cuentas bancarias: BBVA cuenta de ahorro 803-0200000421 y la cuenta de ahorros GNB Sudameris 96010035750, cuenta de ahorros BBVA fue cancelada en julio de 2016l siendo trasladado el saldo existente en esta fecha al GNB Sudameris 96010035750, como se puede evidenciar en el auxiliar bancarios Sudameris, el cual



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

29 de 39

presenta un saldo a diciembre 31 de 2016 por valor de **\$6.761.801.438.67**; difiere del saldo reportado como recursos del balance FONDO No. 882 por valor de \$6.761.806.938 para la vigencia 2017 en \$5.500 debilitado por el banco Sudameris por gastos bancarios... Adicional a esto a la fecha los ingresos reportados en el extracto bancarios se ven reflejados en los libros auxiliares y fondos asignados." Se anexaron soportes

Por lo antes expuesto, después de revisar los soportes aportados por la Secretaria de Hacienda se considera la meta cumplida tanto en cumplimiento como en efectividad, por lo tanto, se califica en uno (1.0)

HALLAZGO No.6

De acuerdo con los manuales de procesos y procedimientos del Municipio el registro, custodia y administración de los bienes inmuebles se encuentra en cabeza de la Dirección de Bienes Inmuebles, al solicitar el inventario, ésta Dirección relaciona algunos inmuebles en un cuadro que carece de: la descripción del metraje cedido, en algunos no se reporta el valor, otros tienen el número de la matrícula inmobiliaria a mano, algunas tienen la ficha catastral, otros sin número de escritura, lo que permite concluir que la información de los predios registrada no guarda uniformidad, y así mismo, no se pudo observar el inventario de bienes inmuebles de los predios cedidos para los años 2015 y 2016.

ACCION DE MEJORA

Revisar y corregir los ingresos de las áreas de cesión del año 2015 toda vez que en el año 2016 no fue recibida ninguna área de cesión por parte del Municipio.

META

23 registros ingresados y corregidos.

ANALISIS CMP

En el seguimiento realizado por la Oficina de Control Interno, se observa el Acta No.3 de 04/10/2018, en la que participan contratistas de la Dirección de Bienes Inmuebles y profesional universitario de control interno. "Todas las áreas de cesión entregadas por la Secretaria de Planeación a la oficina de bienes Inmuebles se encuentran ingresadas en el aplicativo SIIF... Para el año 2015 fueron entregadas 55 áreas de cesión y para el



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

30 de 39

año 2016 Planeación no ha pasado información por lo tanto en el sistema SIIF no hay información del año 2016.”

No obstante lo anterior, mediante acta de solicitud de información de 25 de octubre de 2021 dirigida a la Dirección de Bienes Inmuebles, se solicitaron los soportes del ingreso de la información de las áreas de cesión en el aplicativo SIIF, posteriormente mediante oficio No.64372 de 27 de octubre de 2021, fue allegada esta información, adjuntando como soporte las entradas a almacén de las áreas de cesión, los cuales fueron revisados en esta auditoría, observando que estos presentan datos Incompletos, así:

- En los comprobantes numerados 397, 398, 228, 229, 230 falta valor
- En los comprobantes 529, 530, 536, 537, 538, 539 no aparece ficha catastral y valor
- Falta matricula, ficha catastral y valor en las entradas de almacén numerados 170 y 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183. 188, 190, 198, 223, 224, 225, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241 entre otros.

De igual manera, revisada la BASE DE DATOS DE ÁREA DE CESIÓN se presentan observaciones, toda vez que algunas áreas de cesión presentan datos incompletos, como:

- No se observa la información de comuna y barrio a la que pertenecen
- Falta información del área de terreno o digitan 0,00
- No digitan matricula inmobiliaria
- Falta ficha catastral.

Por lo tanto, no se observan avances satisfactorios en el cumplimiento de esta acción de mejora, se califica en cumplimiento y efectividad con cero coma tres (0.3).

DERECHO DE CONTRADICCIÓN

Según repuesta a la carta de observaciones parte de la Dirección de Bienes inmuebles, de la cual se transcriben“...nos permitimos anexar información encontrada y correspondiente a las áreas de cesión relacionadas en la carta de observaciones:



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO FECHA VERSIÓN PÁGINAS

31 de 39

1. COMPROBANTES DE SIN VALOR

COMPROBANTE No.	CODIGO	ELEMENTO	COMPROBANTE ACTUALIZACIÓN No.	VALOR	CARPETA
397	301010001	1848	NO	NO	P10-0266
398	301010001	1849	NO	NO	P10-0265
228	301020001	353	25	15.870.000	P10-0251
229	301020001	354	23	38.073.000	P10-0245
230	301020001	355	26	54.115.000	P10-0253

2. COMPROBANTES SIN FICHA Y SIN VALOR

COMPROBANTE No.	CODIGO	ELEMENTO	FICHA CATASTRAL	VALOR	CARPETA
529	301020001	394	00040000000124070000000000	4.579.000	P10-0271
530	301020001	395	00040000000124080000000000	2.686.000	P10-0272
536	301010001	1952	NO	NO	P1-0229
537	301010001	1953	NO	NO	P1-0230
538	301010001	1954	NO	NO	P1-0231
539	301010001	1955	010103380001000	35.776.569	P1-0232

3. FALTAN MATRICULAS INMOBILIARIAS, FICHA CATASTRALES Y VALOR

COMPROBANTE No.	CODIGO	ELEMENTO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	COMPROBANTE DE ACTUALIZACIÓN No.	VALOR	CARPETA
170	301020001	333	010909110004000	290-188784	23	1.704.000	P9-0463
171	301020001	334	000600030081000	290-189623	NO	NO	R0-06-0078
172	301020001	335	000600030193000	290-189624	NO	NO	R0-6-0031
173	301020001	336	000900050539000	290-191698	158	37.343.000	P7-0328
174	301020001	337	000900050540000	290-191699	NO	NO	R0-9-0022
175	301020001	338	00090000000505410 00000000	290-191700	NO	NO	R0-9-0023
176	301020001	339	00090000000505420 00000000	290-191701	NO	NO	R0-9-0024
177	301020001	340	00090000000505430 00000000	290-191702	NO	NO	R0-9-0025
178	301020001	341	00090000000505440 00000000	290-191703	NO	NO	R0-9-0026
179	301020001	342	00090000000505450 00000000	290-191704	NO	NO	R0-9-0027
180	301020001	343	00090000000505460	290-191705	NO	NO	R0-9-0028

Carrera 7 No. 18-55 Palacio Municipal piso 7º. – Teléfono: 3248278 Fax: 3248299

web: www.contraloriapereira.gov.co

E-mail: correo@contraloriapereira.gov.co

Pereira - Risaralda



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO FECHA VERSIÓN PÁGINAS

32 de 39

			00000000				
181	301020001	344	00090000000505470 00000000	290-191706	NO	NO	R0-9-0029
182	301020001	345	00090000000505480 00000000	290-191707	NO	NO	R0-9-0030
183	301020001	346	00090000000505490 00000000	290-191708	NO	NO	R0-9-0031
188	301020001	347	NO	290-181646	NO	NO	R0-9-0016
190	301020001	349	NO	290-181649	NO	NO	R0-9-0018
198	301020001	350	000300010224000	290-176515	NO	NO	R030105
223	301010001	1803	NO	290-202854	NO	NO	P10-0258
224	301010001	1804	NO	290-202855	NO	NO	P10-0259
225	301020001	351	000400011003000	290-169024	NO	NO	P10-0250
232	301020001	357	000400011009000	290-172226	NO	20.783.000	P10-0252
233	301020001	358	000400011005000	290-172222	NO	NO	P10-0254
234	301020001	359	000400010385000	290-153150	NO	NO	P10-0246
235	305010001	402	010706290001000	290-183922	158	353.340.00 0	P7-0345
236	305010001	403	010706290002000	290-183923	NO	NO	P7-0346
237	305010001	404	010706290005000	290-183924	158	736.915.00 0	P7-0347
238	301010001	1806	010706290004000	290-183925	158	403.733.00 0	P7-0348
239	301010001	1807	010706290003000	290-183926	NO	NO	P7-0349
240	301020001	360	000400010561000	290-154630	NO	NO	P10-0248
241	301020001	361	000400010386000	290-153151	NO	NO	P10-0247

Igualmente se anexan las evidencias en físico con radicado **Nº 1038** correspondientes que soportan la información aquí suministrada

SITUACIONES DE AUSENCIA DE FICHA CATASTRAL Y SITUACIONES DE AUSENCIA DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

Es conocido por las autoridades catastrales, que el proceso de actualización de información de predios, bienes inmuebles, ha tenido innumerables inconsistencias a lo largo del territorio nacional, y por tanto no obedece a procesos al interior de la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles sino a problemas estructurales del sistema de registro e identificación catastral en el País. Este diagnóstico se conoce desde la misma concepción del registro en Colombia y por ende existe innumerable bibliografía al respecto.

Es por ello que el Departamento Nacional de Planeación construyó el documento **“EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PARA CONSOLIDAR LA INTERRELACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO”**, el cual fue publicado en el año de 2016, y arrojó entre otras las siguientes recomendaciones, que destacamos para su comprensión:”



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

33 de 39

1. *Actualización y formación catastral para garantizar el éxito del cruce de la información. Según los resultados obtenidos de la evaluación, una mayor desactualización catastral conlleva a una menor interrelación entre predios y folio. Por esta razón, se recomienda llevar a cabo la actualización y formación catastral en los grupos de priorización que se encuentran en el producto de recomendaciones.*

2. *Actualización de la información registral para garantizar el éxito del cruce de información. Se recomienda adelantar un exigente proceso interno de revisión de la totalidad de la documentación jurídica que sustenta las inscripciones registrales para aquellos Evaluación de la Política para Consolidar la Interrelación entre el Catastro y el Registro, predios que no han podido ser efectivamente interrelacionados.*

3. *Implementación de las oficinas de catastro descentralizadas en el marco del Plan Nacional de Delegación de Competencias. En el marco del Artículo 180 de la Ley 1753 de 2015, la delegación de competencias catastrales permitirá una mayor eficiencia en los procesos relacionados con esta función, lo que a su vez incidirá positivamente sobre la política evaluada.*

4. *Implementación de un proyecto de depuración de la información catastral y registral. Es necesario realizar inversiones técnicas y de recurso humano en la materia para que los municipios con bajos niveles de interrelación puedan efectuar los procedimientos manuales y de visita en terreno para solventar los altos niveles de inconsistencia en la información, encontrados en la evaluación. El IGAC y la SNR deben adelantar conjuntamente un proceso de depuración de la información catastral y registral para garantizar el cruce de información.*

5. *Implementación de una arquitectura empresarial orientada a servicios (SOA por sus siglas en inglés). Desde el punto de vista tecnológico y bajo los conceptos de la arquitectura de servicios SOA, se lograría con su implementación la consolidación de un Objeto de Negocio (BO por sus siglas en inglés). La mera implementación de la arquitectura no logrará el cumplimiento del objeto, pero sí genera una disciplina corporativa de interacción que garantice alcanzar el objetivo planteado por el plan de acción definido en el CONPES 3641 de 2010.*

6. *Necesidad de un nuevo marco normativo. Ante la dificultad para cumplir con los propósitos centrales de la política nacional para consolidar la interrelación del catastro y el registro, se debe considerar la necesidad de formular un marco normativo adecuado que defina los mecanismos de coordinación e intercambio de la información entre ambas instituciones. Dicho marco normativo debe garantizar un intercambio fluido de la información, fortaleciendo la interoperabilidad entre SNR e IGAC a partir de la creación de escenarios de colaboración que permitan el acceso e intercambio directo a los sistemas de información...”(© Departamento Nacional de Planeación, 2015, documento EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PARA CONSOLIDAR LA INTERRELACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO, SINERGIA, SISTEMA NACIONAL DE EVALUACIÓN Y GESTION DE RESULTADOS.).*



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

34 de 39

Estas recomendaciones partieron después de realizado un diagnóstico en todo el país que estableció lo siguiente:

“El ejercicio de interrelación (ICARE) comprende tres etapas. En la primera, el cruce se realiza partiendo de la información estadística del IGAC (predios) y asociando a ésta la información registral proporcionada por la SNR (folio). Como resultado del cruce se obtienen las inconsistencias que se originan en la depuración de la base catastral. La segunda etapa toma los mismos insumos, pero a diferencia de la anterior, el punto de partida para hacer el cruce es la información de la SNR. Esta información se cruza con los registros prediales del IGAC para obtener como resultado principal el número de inconsistencias que se originan en la base registral. Las inconsistencias que pueden resultar luego del cruce son: i) matrícula inmobiliaria o número predial no válidos; ii) falta matrícula inmobiliaria o número predial; iii) propietario sin nombre; iv) propietario sin documento; v) falta dirección....”

Como se denota que no es una falencia de la dirección de Bienes Inmuebles ni de la secretaría de planeación sino producto de una inconsistencia institucional debido a los vacíos normativos, la violencia generalizada, el despojo y la falta de herramientas institucionales que permitieran tener una información real. Para ello después de estas evaluaciones fue que se creó la normativa, en el sentido de descentralizar la función catastral hacia los Municipios a través de actos de delegación que hiciera el IGAC, como autoridad catastral y otra la reglamentación a través de la normativa única de catastro que se consolidó en el Decreto 148 de 2020, el cual en su parte considerativa expresó: “...Que dentro de las finalidades que se buscan a través del servicio público de gestión catastral está atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada, que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastro, en el marco de la implementación del Punto 1 del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.

...Que las actuaciones administrativas y los procedimientos que se adelantan en el marco normativo señalado por la Ley 1955 de 2019 en materia de catastro deben regirse de acuerdo con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad de la función administrativa, la cual está al servicio del interés general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política. ...Que, teniendo en cuenta las disposiciones constitucionales y legales que rigen la función administrativa y la prestación de los servicios públicos, se hace necesario establecer un marco normativo dirigido a regular de manera general la gestión catastral en aras de cumplir las finalidades del Estado y garantizar los derechos de los usuarios del servicio. ...”

Es por ello que estas inconsistencias, tienden a ser subsanadas por la gestión descentralizada entregada mediante acto de delegación del IGAC al AMCO, Área metropolitana centro occidente, el cual viene desarrollando la tarea de actualización desde el año 2020, después de



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

35 de 39

la regulación normativa. En consecuencia, cualquier actualización que se haga sobre los predios de propiedad del Municipio obedecerán al proceso que desde el CATASTRO MULTIPROPÓSITO se realice, por lo cual no es competencia de la Dirección de Bienes Inmuebles realizarlo.

SITUACIONES DE AUSENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL O COMERCIAL. En el proceso de valoración de los inmuebles, la dirección no tiene competencia para realizarla por propia iniciativa, ya que para ello en el caso de los avalúos comerciales se contrata para cada vigencia fiscal, un evaluador por procesos de invitaciones públicas para que desarrolle esta tarea de conformidad con las necesidades de avalúos bien sea por venta de bienes fiscales o por compra para proyectos de inversión social, con fundamento en la ley 388 de 1998 y la ley 9 de 1989. En igual sentido se expresa en el procedimiento de registro de las áreas de cesión ya que como lo estima el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, compilado por el Decreto 1077 de 2015, que al tenor establece: "...Artículo 58. Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."; proceso que es responsabilidad única de la Secretaría de planeación municipal, la cual una vez acuse recibo de la misma, comunica a bienes inmuebles para su correspondiente incorporación en el inventario, lo que indica que una vez se certifique por esta instancia, la dirección de Bienes inmuebles no puede negar el registro, por estar recibidas a plena satisfacción. El avalúo es un requisito que se surte ante la misma secretaría y por tanto su reporte puede ser tomado en cuenta o no, ya que este se presenta ante la comisión de deberes urbanísticos de la secretaría de planeación y puede ocurrir que entre el plazo de aprobación de las áreas de cesión en comisión y el registro en el inventario haya pasado más de un año y por tanto el avalúo realizado al predio no estará actualizado. Ya le corresponderá a la dirección cuando se contrate para cada vigencia fiscal, el que se avalúen estos predios, para la correspondiente actualización comercial, de conformidad con las reglas contables que rijan sobre la materia y las políticas de hacienda pública de la secretaría "

ANALISIS DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN

Después de revisar la información enviada por la Dirección de Bienes Inmuebles, como parte del derecho de contradicción, se observa:

En los comprobantes de entradas a almacén de las áreas de cesión revisados, se presentan datos incompletos, así:



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

36 de 39

- En los comprobantes numerados 397, 398, 228, 229, 230 que falta valor, se subsanó la inconsistencia para tres de ellos.
- “En los comprobantes 529, 530, 536, 537, 538, 539 no aparece ficha catastral y valor”, se observa que tres de los comprobantes reportados (529,530 y 536) se actualizaron los datos ficha catastral y valor.
- Falta matricula, ficha catastral y valor en las entradas de almacén numerados 170 y 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183. 188, 190, 198, 223, 224, 225, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240,

Se ingresaron datos completos de los comprobantes 170, 173, 253, 235, 237, 238, es decir de 30 comprobantes de almacén reportados, seis(6) presentan la información completa.

De los comprobantes Numerados 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 198, 225, 233, 234, 236, 239, 240, 241 fue ingresada la información de ficha catastral, matricula inmobiliaria faltando valor.

De los comprobantes número 188, 190, 223 y 224 falta ficha catastral.

Se concluye que de los comprobantes de entrada almacén reportados, se actualizaron de forma completa, así: tres (3) registros descritos en el literal (a) , tres (3) registro del literal b) y seis registros del literal c); de los demás comprobantes no se observa información completa. Es decir de 41 registros reportados en la presente auditoria se evidencian 12 actualizados, es decir el 29.30%

De otro lado, en el derecho de contradicción la Dirección de Bienes Inmuebles del Municipio de Pereira, adjuntó el Decreto 148 de 4 de febrero de 2020 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, la cual nos permite evidenciar la dependencia de entidades como el IGAC, Oficinas de Instrumentos Públicos y Curadurías para la actualización de la información, como se puede observar en el Artículo 2.2.2.2 Procesos de gestión catastral, en el literal b) **Proceso de Actualización Catastral**. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en información catastral durante un periodo determinado. Para la actualización podrán emplearse mecanismos diferenciados de



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

37 de 39

intervención en el territorio, como métodos directos, declarativos y colaborativos, así como uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso actualizar la información geográfica, será obligatorio levantamiento catastral en totalidad de inmuebles.

En el Artículo 2.2.2.2.13. **Servicios Digitales** “Los gestores catastrales deberán disponer de mecanismos digitales para el acceso a trámites simplificados y consultas sobre la información incorporada en las bases catastrales, ...”

“Artículo 2.2.2.2.15. **Integración con el registro.** Los gestores catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades.”

“Artículo 2.2.2.2.26. **Obligación de suministro de información para la gestión catastral.** Para el desarrollo de la gestión catastral, las siguientes entidades públicas y privadas deberán suministrar la información requerida por los gestores catastrales en razón de la prestación del servicio, sin perjuicio de las normas contenidas en las Leyes 1581 de 2012, 1712 de 2014 y las demás disposiciones legales relacionadas con la protección de datos personales”

Por lo anterior, se considera que el Municipio de Pereira, debe buscar los mecanismos para lograr actualizar periódicamente la información catastral de los inmuebles, a través de las bases de datos aportadas por el IGAC, Oficinas de Registro e Instrumentos Públicos entre otros.

Por lo antes expuesto y teniendo en cuenta la información aportada este organismo de control modifica la calificación, así: punto cinco (0.5) tanto en cumplimiento como en efectividad

HALLAZGO No.7

Se determinó frente a las licencias que reportaron las Curadurías con obligación por medio de solicitud de información, un presunto incumplimiento en la aplicación de la norma sobre las obligaciones urbanísticas en las vigencias 2015 y 2016 en seiscientos diecisiete (617) licencias aproximadamente, debido a que de setecientos cincuenta y



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

38 de 39

cuatro (754) licencias que posiblemente deben incluir la entrega de áreas de cesión, las curadurías reportaron presuntamente ciento treinta y siete (137) a la Contraloría, lo anterior, teniendo en cuenta que las Curadurías le remiten mensualmente todas las licencias expedidas con sus respectivos soportes, éstas presuntamente no han sido revisadas, y por consiguiente no se está aplicando la sanción urbanística por concepto de infringir la norma.

ANÁLISIS CMP

No fue revisado por la Oficina de Control interno, las acciones de mejora son las mismas que se tuvieron en cuenta en el hallazgo No.1, lo cual se acepta por esta auditoría, para los numerales 1.1, 1.2 y 1.3 exceptuando el numeral 1.4

Por lo anterior, este ente de control califica los avances en el cumplimiento de esta acción de mejora de acuerdo a lo observado los primeros tres numerales del HALLAZGO No.1, quedando así:

Para los numerales 1.1 Calificación Uno (1), 1.2 Calificación Cero coma cinco (0.5), 1.3 Calificación Cero coma cinco (0.5), dando como resultado (0.7) tanto en cumplimiento como en efectividad

No se ejerció derecho de contradicción para este hallazgo.

HALLAZGO No.8

El mantenimiento de estas áreas le corresponde a la Dirección de Parques, Zonas Verdes y Equipamiento adscrita a la Secretaría de Infraestructura, se pudo establecer que éste no se hace con la periodicidad requerida, lo cual no garantiza las condiciones adecuadas de salubridad que requieren estas áreas que se encuentran al aire libre, sin vigilancia y control.

ACCIONES DE MEJORA

Solicitar cada seis meses a la oficina de Bienes Inmuebles el inventario georeferenciado de las áreas de cesión.

Elaborar diagnóstico para establecer el mantenimiento periódico referente a rocería y limpieza de las áreas de cesión, dependiendo del aprovechamiento del terreno.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA
INFORME DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
--------	-------	---------	---------

39 de 39

META

100% inventario solicitado
Plan de acción elaborado 100%

ANALISIS CMP

Mediante Acta de Solicitud de información de 25 de octubre de 2021 se requirió a la Oficina Asesora de Control Interno, los soportes de las acciones de mejora, antes relacionadas. Por lo tanto, en la respuesta se adjunta Oficio radicado No.43542 de 4 de diciembre de 2018 remitido por el Director Operativo de Parque y Arborización, donde manifiesta. “El inventario de áreas de cesión se encuentra actualizado al 100% a la fecha, por lo cual se adjunta archivo actualizado”, adjuntando la base de datos de áreas de cesión actualizada al 25 de noviembre de 2018

En cuanto al cumplimiento, de la meta relacionada con el plan de acción elaborado para establecer el mantenimiento periódico referente a rocería y limpieza de las áreas de cesión, dependiendo del aprovechamiento del terreno, no se adjunta documento.

En el oficio antes referenciado, el contrato No,206-2018 que tiene por objeto “suministro de equipos, herramientas, repuestos y accesorios para el mantenimiento de parques, zonas verdes. Obra civil.... Por lo tanto, a la fecha se ha realizado el mantenimiento a las siguientes áreas: Guadual San Fernando Cuba y Plan Camino las Mercedes despeje de áreas de cesión y limpieza de las aguas lluvias y Calle 21 áreas de cesión continua al DAS.

Por lo anterior no se da cumplimiento satisfactorio a la acción de mejora, la calificación de cumplimiento y efectividad es de cero punto tres (0.3)

Para este punto no se ejerció derecho de contradicción por parte de los responsables del proceso

7. ANEXOS

Papel de trabajo PT 03-EVALUACION PLAN DE MEJORAMIENTO CMP