



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

*Caldas, nuestro propósito*

Alcaldía de Caldas Antioquia  
NIT. 890.980.447-1  
Carrera 51 No. 127 SUR 41  
Conmutador. 378 8500  
contactenos@caldasantioquia.gov.co  
@alcaldiadecaldas



Memorando  
Noviembre 17, 2020 10:31  
Radicado 2020-0112787



200.07.07

Caldas Antioquia, 17/11/2020

Para: **David Humberto Ocampo Suarez**  
Secretario de Planeación

De: **Nancy Estella García Ospina**  
Jefe de la Oficina de Control Interno

Asunto: Entrega de Informe Final de Auditoría "Licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas" del Municipio de Caldas.

Respetado Dr. Ocampo Suarez, reciba un cordial saludo.,

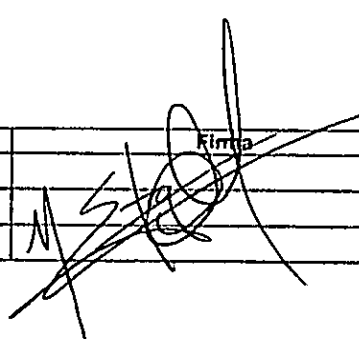
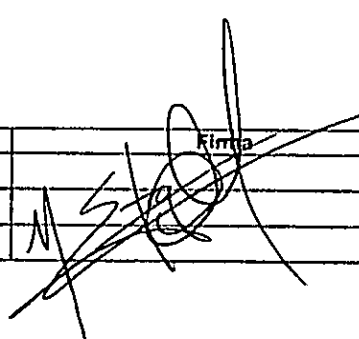
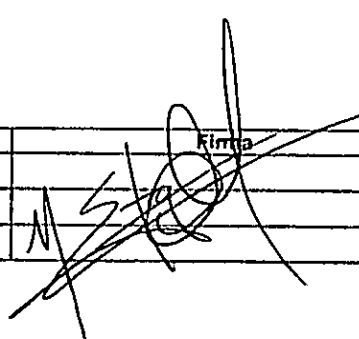
Nos permitimos remitirle el Informe Final de Auditoría a "Licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas" del Municipio de Caldas.


Se deberá suscribir el respectivo plan de mejoramiento (F-EM-21) para los hallazgos que quedaron en firme, con un plazo de entrega de 10 días, contados a partir de la fecha de recibo.

  
**Nancy Estella García Ospina**  
Jefe Oficina de Control Interno


Anexo: 8 folios

Copia Mauricio Cano Carmona, Alcalde

	Nombres Completos	Cargo	Firma	Fecha
Proyectó:	Nancy Estella García Ospina	Jefe de Oficina		12/11/2020
Revisó:	Nancy Estella García Ospina	Jefe de Oficina		12/11/2020
Aprobó:	Nancy Estella García Ospina	Jefe de Oficina		12/11/2020

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

<b>FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME</b>		<b>Día:</b>	17	<b>Mes:</b>	11	<b>Año:</b>	2020								
<b>Proceso:</b>		Proceso gestión licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas.													
<b>Líder de Proceso / Jefe(s) Dependencia(s):</b>		NANCY ESTELLA GARCIA OSPINA													
<b>Objetivo de la Auditoría:</b>		Como objetivo principal se tiene realizar la evaluación y seguimiento a las actividades desarrolladas en los procesos de gestión en relación con la adjudicación de licencias de construcción y liquidación de las compensaciones urbanísticas por la Secretaria de Planeación en la vigencia 2019 y lo corrido del año 2020.													
<b>Alcance de la Auditoría:</b>		Determinar el grado de cumplimiento de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente para el otorgamiento de licencias y pago de compensaciones; también en el marco y desarrollo de la auditoria se revisará la aplicación de los diferentes procedimientos en lo referente a los procesos de gestión ya enunciados.													
<b>Criterios de la Auditoría:</b>		<p>Evaluar la gestión de los procesos de la Dependencia, incluyendo la identificación de riesgos que impactan el cumplimiento del objetivo del mismo, orientado a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verificar la expedición de licencias de construcción y demás que expide la Secretaria de Planeación.</li> <li>b) Liquidación de compensaciones urbanísticas Respecto a la citación de la vía persuasiva.</li> <li>c) Evaluar los riesgos que tengan identificados en el mapa de riesgos Institucional para los procesos propios de la gestión de licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas.</li> </ul> <p>Los criterios previstos en el desarrollo de la auditoria especial se basarán en: documentos fuente, proceso y procedimientos, normas aplicables en temas de recaudo de cartera y debido cobrar.</p>													
<b>Reunión de Apertura</b>			<b>Ejecución de la Auditoría</b>				<b>Reunión de Cierre</b>								
<b>Día</b>	23	<b>Mos</b>	05	<b>Año</b>	2020	<b>Desde</b>	05/10/2020	<b>Hasta</b>	15/10/2020	<b>Día</b>	23	<b>Mes</b>	10	<b>Año</b>	2020
						D/M/A		D/M/A							
<b>Representante Alta Dirección</b>			<b>Jefe oficina de Control Interno</b>				<b>Auditor Líder</b>								
Mauricio Cano Carmona			Nancy Estella Garcia Ospina				Adolfo Castañeda Gallego Carlos Andrés López Colorado								

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

## RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 87 de 1993 "Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones" y demás normas reglamentarias y en cumplimiento del Programa Anual de Auditorías en el Municipio de Caldas, se realizó auditoría a la Secretaría de Planeación por parte de la Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley en cita, la cual fue modificada por la Ley 1474 de 2011, el Decreto 2145 de 1999 y sus modificaciones, Decretos 1537 de 2001, 943 del 21 de mayo de 2014, 648 de 2017 y 1499 de 2017, esta normatividad es la encargada de medir los procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, para determinar la efectividad del Control Interno, a través de un enfoque basado en el riesgo, y así mismo proporcionar aseguramiento sobre la eficacia de gobierno, gestión de riesgos y Control Interno a la alta dirección.

En desarrollo de tales funciones, el Decreto 1083 de 2015, Reglamentario Único del Sector de la Función Pública establece los roles que deben desarrollar dichas oficinas, así:

**ARTICULO 2.2.21.5.3. DE LAS OFICINAS DE CONTROL INTERNO.** Las Unidades u Oficinas de Control Interno o quien haga sus veces desarrollan su labor a través de los siguientes roles: liderazgo estratégico; enfoque hacia la prevención, evaluación de la gestión del riesgo, evaluación y seguimiento, relación con entes externos de control.


De este modo las Oficinas de Control Interno como agentes dinamizadores del Sistema de Control Interno realizan una gama de actividades en torno a los cinco (5) roles ya mencionados.

En relación con el rol de Evaluación y Seguimiento le corresponde a la Oficina de Control Interno evaluar y determinar la idoneidad de los controles que se han establecido a lo largo de la entidad, los cuales permiten garantizar de manera razonable que se alcanzarán los objetivos y metas trazadas.

Dicha oficina para realizar esta labor utiliza las técnicas y normas de auditoría generalmente aceptadas. Como puede observarse todas las actividades contempladas como seguimientos, asesorías y acompañamientos en temas específicos y relevantes para la entidad, atención del equipo auditor del ente de control, las auditorías internas a los procesos, entre otras, deben estar discriminadas dentro de la programación de la oficina y deben ser analizadas en el Comité de Coordinación de Control Interno, con el fin de que la Alta Dirección tenga conocimiento sobre las mismas y que su Representante Legal, pueda solicitar auditorías especiales en temas prioritarios para la entidad, lo cual en ningún momento mina la independencia de su oficina, ya que como se ha expresado le corresponde a la Oficina de Control Interno, asesorar a la dirección en la continuidad del proceso administrativo, la reevaluación de los planes establecidos y en la introducción de los correctivos necesarios para el cumplimiento de las metas u objetivos previstos.

Por lo anterior, y apuntando a la concepción pura del denominado control de controles, y entendiendo que el Sistema de Control Interno al interior de las entidades no es más que una herramienta transversal que busca la eficiencia, eficacia y transparencia en el ejercicio de las funciones de la Administración, en este caso Municipio de Caldas, se llevó y desarrolló la citada auditoría por parte de la Oficina de Control Interno con ocasión del Plan Anual de Auditoría Interna para la vigencia 2020, aprobado mediante Resolución No. 162 del 11 de marzo de 2020. Por el efecto se inició y llevó hasta su finalización a través de un informe preliminar y de este informe final la auditoría a la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas.

Esta auditoría interna se articula con la 7ª Dimensión del Modelo Integrado de Planeación y Gestión denominada "Control Interno", la cual se lleva a cabo de conformidad con la actualización del Modelo

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

Estándar de Control Interno MECI, y para ello se verifica y constata principalmente los componentes y actividades de control denominadas evaluación del riesgo. Igualmente se articula con la 5ª Dimensión del MIPG información y comunicación.

La Oficina de Control Interno, actuó desde sus diferentes roles con un alto grado de responsabilidad, produciendo un informe de Auditoría que contiene el concepto sobre la razonabilidad del procedimiento auditado; la Secretaría de Planeación, para dar repuesta al pre informe de auditoría envió documento bajo el radicado No. 2020-002673 de noviembre 05 de 2020.

La auditoría incluyó el análisis sobre las evidencias suministradas, documentos que soportan el procedimiento, los cuales se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo debidamente legajados en la carpeta.

Antes de entrar a discriminar las respuestas ofrecidas por la Secretaría de Planeación en su informe, estamos en la obligación de informar que el pre informe de auditoría que arroja en su primera etapa el ejercicio auditor, es un documento claro y que reviste legalidad, y por tal motivo debe ser respondido en su integralidad, ya que es allí donde se evidencian unos posibles hallazgos que merecen ser tenidos en cuenta para la mejora de los procesos, o en caso de ya existir los mismos, relacionarlos en la respuesta para que estos sean bajados en el informe final y no tengan que hacer parte del plan de mejoramiento.

Por tal motivo, agradecemos al Director del Proceso las anotaciones realizadas al pre informe en lo concerniente a los posibles errores de digitación de este documento, los cuales serán tenidos en cuenta, pero no se debe igualmente desconocer la importancia de este ejercicio y darle al mismo la relevancia necesaria para efectivizar los controles respectivos.

Así las cosas, y atendiendo al documento anteriormente citado, relacionamos las respuestas del auditado a las conclusiones del ejercicio auditor así:

**Respecto al objetivo de la auditoría:**


Se debe corregir haciendo referencia exclusivamente a la evaluación y seguimiento a las actividades desarrolladas en los procesos de gestión en relación con la adjudicación de licencias de construcción y liquidación de las compensaciones urbanísticas por la Secretaría de Planeación en la vigencia 2019

**Observación del auditor:** Se acoge esta solicitud, en el sentido que la auditoría solo se basó finalmente en el año 2019, por tanto, el objetivo de la auditoría quedará así: *"Como objetivo principal se tiene realizar la evaluación y seguimiento a las actividades desarrolladas en los procesos de gestión en relación con la adjudicación de licencias de construcción y liquidación de las compensaciones urbanísticas por la Secretaría de Planeación en la vigencia 2019"*

**Respecto al resumen ejecutivo:**

- Se hace referencia a la Ley 38 de 1997, se debe corregir por Ley 388 de 1997.
- Se hace referencia al Decreto 1469 de 2010, este decreto fue compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se debe corregir

**Observación del auditor:** Efectivamente se trata de un error de digitación al citar la Ley 38 de 1997, por Ley 388, se corrige en ese sentido el resumen ejecutivo; igualmente se da claridad que el Decreto 1469 de 2010 fue compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

- **Respecto a los resultados de la auditoría:**

**Resolución 8786 del 21 de enero de 2019.**

El polígono ZP 05\_CN3\_S, no se encuentra definido en el PBOT, se debe corregir por CP05\_CN\_S

**Observación del auditor:** El pre informe se corrige en ese sentido, atendiendo a la solicitud del auditado. Pero con relación a la observación de fondo que se evidencia en esta resolución, el Director del Proceso no hace ninguna manifestación, ya que la observación indica que el Municipio al parecer dejó de percibir unos recursos por concepto de obligaciones urbanísticas, a lo que no se encuentra respuesta ni reporte alguno.

Ahora, en relación con la observación a esta resolución en lo referente a: "*El artículo 11 de esta resolución indica: (...) funcionarios de la secretaria de planeación, practicarán visitas oculares al área de ejecución del proyecto, para verificar el cumplimiento de las obligaciones impuestas y de la aplicación de las medidas aprobadas. Dentro de los soportes verificados no se evidencian los registros de visitas por parte de la Secretaría de Planeación*"; la respuesta del auditado es que el Decreto Nacional 1077 de 2015, no establece como requisito previo o posterior a la expedición de la licencia urbanística, la realización de visitas oculares, y que el objeto del artículo es informar del control de la Secretaría de Planeación no como requisito de Ley sino como parte de sus funciones.

No es de recibo esta respuesta para el equipo auditor, toda vez que la auditoría y su pre informe no están hablando de incumplimiento a requisitos de Ley, está haciendo referencia al incumplimiento a una obligación o función anunciada en un acto administrativo, y que por estar inmersa en esta resolución se debe materializar su cumplimiento. Si la idea del Director del Proceso es no realizar las mencionadas visitas en el entendido que el Decreto 1077 de 2015 no lo obliga, entonces mal hace en dejar plasmada esta obligación en el acto propio, ya que como se indica en su respuesta, el objeto de las visitas es informar el control de la Secretaría como parte de sus funciones, lo que nos llevaría a concluir que la Secretaría a través de sus funcionarios no están cumpliendo con las funciones asignadas.

Así las cosas, esta observación deberá ser insumo para el **plan de mejoramiento**.

**Resolución 10560 del 14 de agosto de 2019**


Se debe corregir el valor en números de la diferencia en las obligaciones urbanísticas

**Observación del auditor:** Efectivamente se presenta un error de digitación en cuanto al valor en números, por tanto, se corrige el valor y quedará así: *El pago de las obligaciones urbanísticas tiene una diferencia un millón quinientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y dos pesos (\$1'568.162.00) que no percibió el municipio, generando un posible detrimento al tesoro público.*

Ahora, lo realmente relevante en esta observación, no tuvo respuesta alguna por parte del auditado, razón por la cual se sostiene en este informe final la observación y deberá hacer parte del **plan de mejoramiento**.

**Resolución 22204 del 23 de septiembre de 2019**

Se debe corregir la frase "Esto no es razón para autorizar la construcción de más "unidades de familia"

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

**Observación del auditor:** Efectivamente se trata de un error de digitación ya que se indica unidades de familia cuando debe quedar como unidades de vivienda, en ese sentido se corrige el pre informe.

Ahora, lo realmente relevante en esta observación, no tuvo respuesta alguna por parte del auditado, razón por la cual se sostiene en este informe final la observación y deberá hacer parte del plan de mejoramiento.

**Resoluciones 021691 del 26 de septiembre de 2019, No. 24610 del 13 de diciembre de 2019 y No. 024131 del 13 de diciembre de 2019**

*(...) No cumplen con lo establecido en el artículo 259 del acuerdo 014 de 2010, De las Normas sobre Aprovechamientos en suelo Urbano y de expansión Urbana. "El área mínima para viviendas es de 60 m<sup>2</sup> (...)."*

**Observación:** Si bien es cierto que el artículo en referencia establece que el área mínima de vivienda es de 60 m<sup>2</sup> y para dichas áreas se establece que los habitantes serán 3.8, también es cierto que el mismo artículo establece que para aparta estudios serán 2 habitantes, lo que permite deducir que se pueden construir con áreas menores. Es importante aclararlo en el pre informe.

**Observación del auditor:** Esta respuesta no es de recibo para el equipo auditor, toda vez que, en la respuesta al pre informe, se solicita una aclaración en el tema de la construcción de aparta estudios, lo cual es impertinente, porque la resolución No. 021691 quebranta el precepto normativo en la adjudicación de la construcción de los apartamentos, los cuales son inferiores a los establecido en el artículo 259, la auditoria en esta resolución no está hablando de aparta estudios, eso debe quedar claro.

Ahora, los actos administrativos no pueden permitir deducciones, deben indicar situaciones reales, actuales y ciertas, no presunciones que pueden permitir que tanto la Administración como lo mismos usuarios haga interpretaciones a que no hay lugar en el acto administrativo. Mal se hace entonces en indicar que la resolución permite deducir situaciones fácticas, cuando lo que debe establecer son hechos concretos.

Así las cosas, esta observación también deberá ser insumo para el plan de mejoramiento.

**Respecto de la totalidad de las Resoluciones:**

Se establece que:

*"Dentro de los soportes verificados no se evidencian los registros de visitas por parte de la Secretaria de Planeación"*

**Observación:** Si bien en los actos administrativos se cita textualmente lo anterior, es importante aclarar que el Decreto 1077 de 2015, no establece como requisito previo o posterior a la expedición de la licencia urbanística, la realización de visitas oculares, el objeto del artículo es informar del control de la Secretaria de Planeación no como requisito de Ley si no como parte de sus funciones.

**Observación del auditor:** Esta respuesta no es de recibo para el equipo auditor, ya que como se dijo en párrafo anterior, la auditoria y su pre informe no están hablando de incumplimiento a requisitos de Ley, está haciendo referencia al incumplimiento a una obligación o función anunciada en un acto administrativo, y que por estar inmersa en esta resolución se debe materializar su cumplimiento. Si la idea del Director del Proceso es no realizar las mencionadas visitas en el entendido que el Decreto

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

1077 de 2015 no lo obliga, entonces mal hace en dejar plasmada esta obligación en el acto propio, ya que como se indica en su respuesta, el objeto de las visitas es informar el control de la Secretaría como parte de sus funciones, lo que nos llevaría a concluir que la Secretaría a través de sus funcionarios no están cumpliendo con las funciones asignadas.

Así las cosas, esta observación deberá ser insumo para el plan de mejoramiento.

**Respecto a lo siguiente:**

*"En esta etapa la Oficina de Control interno, como resultado del proceso auditor, considera que la gestión en la actividad del otorgamiento de licencias y la liquidación de compensaciones urbanísticas por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, no cumple con los principios de eficiencia y eficacia evaluados.*

...

*Con ocasión de esta situación especial, esta Oficina deberá dar traslado a la Procuraduría Regional, para que determine si hay mérito para dar inicio a actuaciones disciplinarias a los funcionarios encargados de realizar las liquidaciones de compensaciones y del otorgamiento de licencias urbanísticas".*


**Observación:** Es importante resaltar en el pre informe que la gestión en la actividad del otorgamiento de licencias y la liquidación de compensaciones urbanísticas por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, **no cumplió** con los principios de eficiencia y eficacia evaluados y que los hallazgos obedecen a la evaluación que realizó la Oficina de Control Interno de las licencias expedidas en el año 2019 y que, por consiguiente, se deberán relacionar los funcionarios que estuvieron encargados de realizar las liquidaciones de compensaciones y el otorgamiento de licencias urbanísticas en el año citado para dar traslado a la Procuraduría Regional.

**Observación del auditor:** Si bien es cierto que la revisión de documentación y verificación de soportes de las licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas se realizó para la vigencia 2019, no es menos cierto que la Dependencia de Planeación del Municipio de Caldas es una sola, y serán los responsables actuales de esta Secretaría los encargados de ofrecer la información pertinente y solicitada por el órgano de control en su momento.

La función de la Oficina de Control Interno es muy clara, y se dejó plasmada al inicio de este informe, esta Dependencia per-se no tiene funciones o competencias de carácter disciplinario, razón por la que no es de recibo esta solicitud, ya que quienes deberán aportar la información de que funcionarios fueron en su momento los que iniciaron estos trámites, son los funcionarios que actualmente se encuentren adscritos a este Despacho.

Con relación a los siguientes actos administrativos emitidos desde la Secretaría de Planeación, el auditado no hizo pronunciamiento alguno, y ellos cuentan con situaciones especiales que debieron ser atendidos al momento de dar respuesta al pre informe:

Resolución No. 9482 de enero 14 de 2019  
 Licencia No. 17294 de 14 enero de 2019  
 Licencia de construcción N° 10022 de 25 de junio de 2019  
 Resolución No. 6072 del 02 de julio de 2019  
 Resolución 19725 de 03 de julio de 2019  
 Resolución 13522 del 20 de septiembre de 2019

	<b>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA</b>  <b>OFICINA DE CONTROL INTERNO</b>	Código: F-EM-22
		Versión: 3
		Fecha actualización: 2018-08-09

### RESULTADOS DE LA AUDITORIA

Resulta preocupante para la Oficina de Control Interno, el trato que se le dio al pre informe por parte de quien dio respuesta al mismo, ya que no se ocupa de lo realmente relevante en el mismo, como lo es referirse a cada uno de los hallazgos de cada acto administrativo revisado y verificado, y más aún referirse punto por punto a cada una de las observaciones y recomendaciones ofrecidas desde esta Dependencia.

Es así entonces que este informe se elabora como requisito fundamental en el proceso auditor, por tal motivo lo encontrado y plasmado en el pre informe y que no haya sido objeto de respuesta quedará en firme y será objeto de un plan de mejoramiento de la dependencia, el cual deberá dar cuenta de la forma como se podrían minimizar las falencias halladas.


En este sentido, el funcionario responsable de la dependencia deberá oficializar su respectivo plan de mejoramiento y remitirlo a Control Interno; haciendo referencia a cada uno de los puntos detallados de manera individual, no de manera general como se dio en la respuesta al pre informe; por tal motivo deberá exponer cuáles serán las medidas pertinentes y acciones a realizar con ocasión de lo hallado; a su vez esta oficina asesora le hará el respectivo seguimiento al mismo dentro de los seis meses siguientes a la radicación de éste.

Los posibles riesgos identificados en el "Proceso gestión licencias urbanísticas y liquidación de compensaciones urbanísticas - Secretaría de Planeación", fueron los siguientes:

- Manipulación de la información
- Cohecho por dar u ofrecer
- Prevaricato por omisión
- Indebida prestación del servicio a la comunidad

En ese orden de ideas, esta auditoria recomienda que estas diligencias sean enviadas a la Procuraduría para que desde allí se inicien las actividades tendientes a determinar si hubo irregularidades o no en el otorgamiento de licencias y en la liquidación de compensaciones urbanísticas en el Municipio de Caldas para el año 2019.

Para constancia se firma en Caldas, Antioquia, a los 10 días del mes de noviembre de 2020.

APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA		
Nombre Completo	Responsabilidad	Firma
NANCY ESTELLA GARCIA OSPINA	Líder de la Auditoría (Jefe Oficina de Control Interno)	
ADOLFO LEÓN CASTAÑEDA GALLEGO	Auditor Líder (Contratista)	
CARLOS ANDRES LOPEZ COLORADO	Auditor Líder (Contratista)	

Con copia para: Despacho del Alcalde