



**INFORME DE AUDITORÍA AGEI ESPECIAL A LOS PROCESOS Y  
PROCEDIMIENTOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
URBANÍSTICO - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE  
PLANEACIÓN MUNICIPAL  
VIGENCIA 2012**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
MUNICIPAL**

**VIGENCIA 2013**

***Claridad debida • Calidad de vida!***



## CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, noviembre 07 de 2013

### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

**GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA**  
Contralor General de Santiago de Cali

**DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ**  
Sub-Contralor

**LEONOR ABADÍA BENÍTEZ**  
Directora Técnica

**SANDRA YANNETHE ZULUAGA SANTA**  
Auditor II – Coordinadora

**CARMEN MILENA GALVEZ**  
Profesional Especializado

**JAMES ARROYO BOTERO**  
Profesional Universitario

## TABLA DE CONTENIDO

PÁGINA No.

<b>1. CARTA DE CONCLUSIONES .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Componente Control de Gestión.....	9
2.1.1 Factores Evaluados .....	9
2.1.1.1 Legalidad Administrativa .....	9
2.1.1.2 Hallazgos Factor Legalidad Administrativa .....	22
2.2 COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS.....	30
2.2.1 Hallazgos Componente Control de Resultados .....	31
<b>3. RELACIÓN DE HALLAZGOS .....</b>	<b>33</b>

Santiago de Cali, noviembre 07 de 2013

Doctor

**LEON DARIO ESPINOSA RESTREPO**

Director

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Ciudad

Asunto: AGEI especial a los procesos y procedimientos de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico – Departamento Administrativo de Planeación Municipal vigencias 2012, Modalidad Especial.

## 1. CARTA DE CONCLUSIONES

La Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental Especial con enfoque Integral especial a los procesos y procedimientos de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico – Departamento Administrativo de Planeación Municipal vigencias 2012, Modalidad Especial, a través de la evaluación de los principios de eficiencia y eficacia con que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico Municipal gestionó sus procesos y procedimientos y los resultados de su gestión en los procedimientos objeto de la AGEI en mención.

Es responsabilidad de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico Municipal el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría General de Santiago de Cali. La responsabilidad de ésta Contraloría consiste en producir el Informe de Auditoría Especial 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 General de Santiago de Cali, consecuentes con las de general aceptación, por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y 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 General de Santiago de Cali.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



## 1.1 CONCEPTO SOBRE GESTIÓN Y RESULTADOS

Con base en la calificación total de 77,6 puntos, sobre la evaluación de los componentes de Gestión y Resultados, la Contraloría General de Santiago de Cali conceptúa que la gestión adelantada por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico – Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los procesos y procedimientos es desfavorable.

**CUADRO Nº 1 - EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL**

<b>MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO - DAPM</b>			
<b>Componente</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
<b>1. Control de Gestión</b>	73,2	0,5	36,6
<b>2. Control de Resultados</b>	82,0	0,5	41,0
Calificación total		1,00	<b>77,6</b>
<b>Concepto de la Gestión Fiscal</b>	<b>DESFAVORABLE</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
 Elaboró: Equipo Auditor

<b>RANGO DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO DE LA GESTIÓN FISCAL</b>	
<b>Rango</b>	<b>Concepto</b>
80 o más puntos	<b>FAVORABLE</b>
Menos de 80 puntos	<b>DESFAVORABLE</b>

Fuente: Matriz de calificación  
 Elaboró: Equipo Auditor

Los fundamentos de este pronunciamiento se dan a conocer a continuación:

### 1.1.1 Control de Gestión

La Contraloría General de Santiago de Cali, como resultado de la Auditoría realizada, conceptúa que el concepto del Control de Gestión, es desfavorable como consecuencia de la calificación de 73,2 puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

**CUADRO N° 2 - CONTROL DE GESTIÓN**

<b>CONTROL DE GESTIÓN SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANISTICO - DAPM</b>			
<b>Factores</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
<a href="#">3. Legalidad</a>	70,6	0,50	35,3
<a href="#">7. Control Fiscal Interno</a>	75,8	0,50	37,9
<b>Calificación total</b>		<b>1,00</b>	<b>73,2</b>

Fuente: Matriz de calificación  
 Elaboró: Equipo Auditor

### 1.1.2 Control de Resultados

La Contraloría General de Santiago de Cali, como resultado de la Auditoría realizada, conceptúa que el concepto del Control de Resultados, es favorable como consecuencia de la calificación de 82,0 puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

**CUADRO N° 3 - CONTROL DE RESULTADOS**

<b>CONTROL DE RESULTADOS SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANISTICO - DAPM</b>			
<b>Factores minimos</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
<a href="#">1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos</a>	82,0	1,00	82,0
<b>Calificación total</b>		<b>1,00</b>	<b>82,0</b>
<b>Concepto de Gestión de Resultados</b>	<b>Favorable</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
 Elaboró: Equipo Auditor

### 1.2 PLAN DE MEJORAMIENTO

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico – Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debe suscribir el Plan de Mejoramiento con las acciones y metas que se implementarán por parte de la dependencia, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo, que permitan solucionar los hallazgos contenidos en el Informe Final, que debe ser presentado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del mismo.

En cumplimiento de la Resolución N° 0100.24.03.13.003 de 19 de marzo de 2013, el Plan de Mejoramiento debe ser presentado a la Contraloría General de Santiago de Cali, a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM\_CGSC y el anexo que se

encuentra disponible en el Link “*Guía para la rendición de formatos*”, ubicados en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali [www.contraloria.gov.co](http://www.contraloria.gov.co).

Atentamente,

**LEONOR ABADIA BENITEZ**  
Directora Técnica ante la Administración Central

## 2. RESULTADOS DE AUDITORÍA

La Contraloría General de Santiago de Cali, en desarrollo de su Plan General de Auditoría Territorial – PGAT vigencia 2013, programó la realización de Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la Modalidad Especial, a los procesos y procedimientos vigencia 2012, aplicando la metodología para el control fiscal contenida en la “Guía de Auditoría Territorial”.

### OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA

Evaluar y verificar la utilización de los recursos en la normalización de los procesos y procedimientos en la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico-Departamento Administrativo de Planeación Municipal durante la vigencia 2012.

### COMPONENTES Y FACTORES

La Auditoría incluyó el examen de los siguientes componentes y sus factores:

**CUADRO N° 4 COMPONENTES Y FACTORES**

COMPONENTE	FACTORES
CONTROL DE GESTIÓN	Legalidad
	Control Fiscal Interno
CONTROL DE RESULTADOS	Planes, Programas y Proyectos

Los anteriores componentes fueron evaluados mediante la siguiente muestra, la cual fue tomada aleatoriamente:

- 93 conceptos de usos del suelo expedidos.
- 63 controles posteriores a licencias de construcción.
- 53 registros expedidos para publicidad exterior visual.

Los resultados de la Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la modalidad Especial a los procesos y procedimientos, durante las vigencias 2012 fueron los siguientes:

## 2.1 COMPONENTE CONTROL DE GESTIÓN

La evaluación del control de gestión tuvo como objetivos específicos los siguientes:

- Verificar que la expedición de concepto de uso del suelo, permisos para publicidad exterior visual y control posterior a licencias de construcción en la vigencia 2012, cumplan con los procedimientos normalizados y aprobados.
- Verificar que los procedimientos evaluados en la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico cumplan con las normas aplicables vigentes.
- Verificar los recursos utilizados por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico en la normalización de los procesos y procedimientos evaluados.

Como resultado de la Auditoría adelantada, el concepto sobre el Control de Gestión es desfavorable como consecuencia de la evaluación de los siguientes factores:

### 2.1.1 Factores

#### 2.1.1.1 Legalidad Administrativa

La evaluación de la legalidad administrativa consistió en comprobar que las operaciones administrativas, para la expedición de conceptos de usos del suelo, control posterior a licencias de construcción y expedición de registro para publicidad exterior visual, se hayan realizado conforme a las normas que le son aplicables, para ello se tuvo en cuenta las siguientes normas de acuerdo con los procedimientos evaluados:

#### Concepto uso del suelo

El Uso de Suelo, está regulado por el Concejo Municipal con el Acuerdo Municipal 069 de 2000 “Por medio del cual se Adopta, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”. En el POT se determinan el uso y destinación de se le puede dar a cada una de las zonas de la ciudad, sus calles, zonas de expansión urbana, etc., es decir, en él se determina si se permite el funcionamiento de entidades educativas, establecimientos de preparación, ventas de comidas, discotecas, ferreterías, parqueaderos, panaderías, fábricas, etc.

Concepto expedido por el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, y es obligatorio para todo

establecimiento abierto al público, sea para oficinas, almacenes, locales, bodegas, etc., y se debe solicitar previo a la solicitud de Licencia de Construcción.

En el Art. 13, de La Ley 388 de 1997, se define lo que es un Plan de Ordenamiento Territorial y determina los componentes del mismo, el cual debe contener entre otros, las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión; delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales; la determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas; estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria; la determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión.

El Acuerdo Municipal 069 de 2000, en el Art. 249, dispone que:

*“El uso designa de manera general el tipo de actividad permitida en terrenos y edificaciones, técnicamente adaptadas para su realización eficaz y sostenible.*

*(...)”*

De otra parte, en el Art.25, del Acuerdo, se precisa, la clase de impactos, para la subclasificación de usos específicos del suelo y para su asignación a las diferentes áreas de actividad, se consideran los impactos de tipo ambiental, urbano o social, de acuerdo con las causas que los originan; entre otros, contaminación por ruido, por olores, por luminosidad, contaminación visual, ocupación de calzada, andén, zona verde pública, antejardín con construcción o cerramiento irreglamentario y afectación a los vecinos.

La norma urbanística general (POT), efectúa la delimitación de las áreas de actividad, se encuentra complementada por la regulación del Polígono Normativo, Ficha Normativa, Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, Planes Parciales, Planes especiales, Normas especiales.

El procedimiento Expedición de Concepto de Uso del Suelo contó para el año 2012, con los formatos debidamente normalizados y aprobados, como Formato de Normograma, Formato Diseño de Procedimiento código MMDI02.02.06.18 P15, aprobados el 8 de abril de 2011 y modificado el 25 julio de 2012.

El equipo Auditor en revisión a los conceptos de usos del suelo otorgados, seleccionó una muestra de 93 Usos del Suelo, encontrando lo siguiente:

- .- 29 Usos No permitido
- .- 64 Usos permitidos

De la muestra se seleccionaron 16 usos (6 permitidos y 10 no permitidos), para efectuarlas visitas y comprobar si se encontraban funcionando y si la actividad realiza estaba acorde con el uso concedido; observando, lo siguiente:

Usos Permitidos	Verificación	Usos No permitidos	Estado Actual
SOU-16198	error en nomenclatura	SOU-10619	Error en nomenclatura
SOU-17552	funciona parqueadero	SOU-02071	dirección incompleta
SOU-02286	Conforme a lo expedido	SOU-13589	Error en nomenclatura
SOU-02993	Conforme a lo expedido	SOU-15547	Conforme a lo expedido
SOU-06280	Conforme a lo expedido	SOU-17421 2012	Presentarán licencia permitida - 2013
SOU--12791	Conforme a lo expedido	SOU-17094 2012	Presentarán licencia permitida -2013
		SOU-14080	Funciona karaoke( no se pudo verificar por la hora).
		SOU-01493	Conforme a lo expedido
		SOU-07740	Conforme a lo expedido
		SOU-01417	Conforme a lo expedido

Fuente: Subdirección de Ordenamiento Urbanístico

Se precisa que la visita ante de conceder el concepto de uso del suelo, no se requiere para todos los usos, solamente para aquellos que puedan tener impacto y que los vecinos colindantes puedan oponerse a su funcionamiento.

El profesional encargado del estudio y posterior aprobación, para expedir el concepto de uso del suelo, requiere tener mapa de conformidad con las especificaciones del POT, es decir, la georeferenciación que determina si es urbano o rural, donde se detalle el polígono, área, subárea, actividad, vías y la aplicación de las fichas normativas y la matriz de usos del suelo.

En la muestra evaluada se pudo constatar, que las solicitudes presentadas con los formatos aprobados, cumplen con los requisitos de Ley, los cuales se encuentran detallados al respaldo del formato del Uso del Suelo, no obstante se observaron deficiencias en la gestión documental.

## Control posterior a Licencias de Construcción

Estas Licencias se encuentran reglamentadas, en la Ley 388 de 1997 modificada y adicionada por la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto-ley 2150 de 1995 y el artículo 182 del Decreto 19 de 2012. Art. 99 en los siguientes términos:

“(…)

*Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de Urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.*

(…)”

El Control de las Licencias de Construcción otorgadas por los Curadores Urbanos se encuentra radicado en el Alcalde Municipal o su delegado, que en el caso de Cali, le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, encargada de imponer sanciones, en el evento de la ocurrencia de infracciones urbanísticas, de conformidad con las siguientes normas:

Ley 388 de 1997, ARTICULO 101. CURADORES URBANOS. <Artículo modificado por el artículo 9 de Ley 810 de 2003. Numeral 6, ARTICULO 103. INFRACCIONES URBANISTICAS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, ARTICULO 105. ADECUACION A LAS NORMAS. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, Decreto 1469 de 2010.“

El citado Decreto clasifica en el Art. 2°. Las Clases de licencias Urbanísticas en: 1. Urbanización.2. Parcelación.3. Subdivisión. 4. Construcción.5. Intervención y ocupación del espacio público.

Para el cumplimiento del control a las Licencias de Construcción otorgadas por los Curadores Urbanos; el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico debe efectuar el citado control, con fundamento en el Decreto Municipal 0203 de 2001, el cual determina la Estructura Orgánica y Funcional del Municipio de Santiago de Cali, teniendo en cuenta, la normatividad aplicable, para conceder las mismas como son:

Ley 388 de 1997 modificada y adicionada por la Ley 9ª de 1989, Ley 810 de 2003, Decreto Nacional 1504 de 1998, Decreto 19 de 2012, **Ley 1083 de 2006 reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 798 de 2010**, Decreto Nacional 564 de 2006, Art. 122 al 131, Decreto Nacional 1469 2010, Acuerdo Municipal 069 de 2000, Acuerdo Municipal 115 de 2003, Acuerdo Municipal 137 de 2004, Acuerdo Municipal 178 de 2006, Acuerdo Municipal 193 de 2006, Acuerdo Municipal 258 de 2009, entre otras y Decretos Municipales.

En el ejercicio del citado control, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, recibe de las Curadurías Urbanas copias de las Licencias de Construcción, otorgadas, las cuales son clasificadas, según el No. de curaduría y fecha de expedición, con sus correspondientes soportes, de conformidad con el Artículo 46 del decreto 1469 de 2010.

Ahora bien para efectuar, el control posterior a las Licencias de Construcción, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, hace selectivo de conformidad con la problemática identificada en la ciudad, posteriormente se efectúa Visitas Técnicas, para lo cual se hace un estudio previo de lo aprobado en la licencia, con los planos.

Existe un formato de Informe Técnico, para las visitas en el cual queda consignado, las irregularidades, si existen, elaborando un comparativo entre lo aprobado y las modificaciones efectuadas sin aprobación, o deja la observación de encontrar la construcción conforme a la licencia otorgada.

En el evento de encontrar irregularidad, se deja citación al propietario para que se presente a las Instalaciones de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y se genera un memorando interno, el cual significa que se da inició a un proceso de adecuación a la norma.

Es pertinente precisar que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, debe ejercer controles una vez concluidas las obras autorizadas a través de la licencia de construcción, para que los constructores soliciten el CERTIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN, para efectos de realizar visita técnica

En este documento se certifica:

- Que las obras construidas se hicieron de acuerdo con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
- Que las obras de adecuación autorizadas en el Acto de reconocimiento cumplen con las normas de sismo-resistencia y/o con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

Este control y vigilancia, se encuentra establecido en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, los alcaldes o sus delegados, deben vigilar y controlar que lo dispuesto en la intervención de los predios y las obras sobre ellos ejecutadas cumplan lo dispuesto en la licencias urbanística respectiva y con las normas contenidas en el P. O. T. Inspección que se realizará mediante visitas técnicas periódicas durante y después de la ejecución de las obras, y se dejará constancia mediante acta firmada por el visitador y el responsable de la obra, la cual hara las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

Los titulares de licencias urbanísticas, urbanizadores y constructores deben desarrollar las obras, conforme lo autorice la licencia urbanística.

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación sin licencia o que contravenga el POT y las normas urbanísticas que lo complementan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal de infractores.

Igualmente se considera infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio. Así como la no existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella.

La infracción urbanística dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, según la gravedad y la magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

En la evaluación de la muestra auditada, se evidenció que el procedimiento contó para el año 2012 con los formatos debidamente normalizados, como Formato Normograma, Formato Modelación del Subproceso código MMCS03.02.03.18 P02, Procedimiento seguimiento y control a construcciones; aprobados el 8 de abril de 2011 y modificado en julio de 2012,

La comisión Auditora en revisión al control posterior a las Licencias de Construcción seleccionó una muestra de 63, encontrando lo siguiente:

- Construcciones sin Licencia: reformas arquitectónicas sin licencia
- Construcciones con Licencia, pero que vulneran lo permitido por la ley. Ejemplo: construcción en antejardín, cerramiento de antejardín, cubrimiento de espacios vacíos interno, voladizos, no respetar líneas de paramento.

- Construcciones adecuadas a la Ley.

Observando, que 45 de ellos se encuentran en proceso, en los cuales se ha requerido al propietario, notificándolo para la presentación de descargos y adecuación a la norma, 17 fueron archivados, 1 perdido con denuncia penal.

Las construcciones, que se sujetaron a la respectiva Licencia de Construcción y que fueron objeto de visita, no generaron Comisión, es decir, no se abrió proceso alguno. Las demás, es decir, Construcciones sin Licencia y Construcciones con Licencia, pero que vulneran la ley, genera comisión, iniciando la misma con un memorando en el cual, se detalla la observación encontrada en el predio, que fue objeto de visita, se avoca conocimiento debiendo asignarse profesional para adelantar el proceso administrativo que puede terminar con una sanción, sino hay adecuación a la norma. En el citado proceso administrativo hay que dar aplicación al debido proceso, otorgándole al propietario el derecho de defensa y contradicción, en la diligencia de descargos.

De los procesos revisados, se observan que se efectuaron actuaciones hasta el mes de agosto de 2012, a partir de ese mes, no hay actuaciones nuevas, por lo cual se estableció la respectiva observación.

De igual forma, en el desarrollo de la auditoria se pudo observar, ante el requerimiento de algunos expedientes, que lo relacionado con el archivo de las Licencias de Construcción se encuentra en adecuación, ocasionando traumatismos en la búsqueda de los mismos. Los Expedientes solicitados por el equipo auditor fueron entregados, excepto uno, correspondiente a SOU 2838, sin embargo, se suministro copia del oficio con radicado No.2013413230060794, suscrito por el Asesor Legal (contratista) de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y oficio No.2013413230058064 suscrito por profesional Contratista de la Subdirección, adcrita a Gestión Documental, en los cuales se detalla un listado de 27 expedientes que se encuentran extraviados y que fueron objeto de la respectiva denuncia en el Portal Institucional de la Policía Nacional de Colombia, con radicado No. 945121035861251 el 6 de octubre de 2013.

El equipo auditor observó que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, adelanta el procedimiento de Control Posterior a licencias de construcción, una o dos vigencias posterior a la expedición de la licencia, cuyo producto o resultado no es transferido a la Subdirección de Catastro Municipal para que sirva de base en la actualización permanente de la base catastral.

En el desarrollo de la auditoría se conocieron las siguientes situaciones:

### **Edificio Santangelo en Normandía**

Se expidió la licencia CU3-007045 del 11 de septiembre de 2012 para modificación y obra nueva. En ésta se hacen modificaciones a las torres 1, 2,3 y 4 del Proyecto Santangelo Apartamentos Club y la solicitud adicional de licencia de obra nueva para la construcción de la torre 5 presentando los nuevos estudios de sismoresistencia requeridos para esta nueva torre de acuerdo con la norma de sismoresistencia aplicable (NSR-10). Anteriormente la torre 5 se había revocado en una Resolución previa por no haberse presentado con los estudios de sismoresistencia con la norma vigente sino con la anterior.

Para la torre 5 se hace el trámite (torre nueva), sobre la cual se interpuso recurso por parte de un vecino Argumentando lo siguiente:

1. Inaplicabilidad del beneficio del numeral 4° del artículo 7° del Decreto 1469 de 2010. Este beneficio se traduce en la aplicación de la norma urbanística vigente al momento de parcelarse el barrio que hoy es Normandía, y que no cuenta con un límite de altura en los pisos de los edificios. La norma actualmente vigente para Normandía no permite más de 5 pisos.
2. Incumplimiento de los parámetros establecidos por el Estatuto de Usos del Suelo en cuanto a cerramientos y aislamientos.
3. Consideraciones sobre la movilidad en el Barrio de Normandía. Argumentando que el proyecto afectaría el estado vial del sector.

La Subdirección de Ordenamiento urbanístico encontró que posiblemente había una inconsistencia en la licencia (según los cargos de la parte que interpone el recurso), debiéndose practicar unas pruebas por parte de Catastro. Se conformó un grupo interdisciplinario para que interpretara la prueba recaudada y produjera un informe.

En el estudio se encuentra que se estaba construyendo en un lote distinto al de las licencias iniciales por lo que no se podía acarrear los beneficios normativos que se buscaban al incluirla dentro de la modificación de la licencia. La torre 5 tendría que ser presentada mediante una nueva solicitud de licencia. En la Resolución 022 de 2013, que resuelve el recurso, la decisión fue derogar parcialmente la licencia de la torre 5 y se conservaban los cambios en las torres 1,2,3,4.

Cuando se iba a notificar el fallo llegó una tutela por supuestamente no cumplir los términos del recurso: Los argumentos fueron que no se contaba con competencia para resolver el recurso desde un día antes de haber sido radicado éste en la

SOU, dos meses después de la radicación ante Curaduría. Según los accionantes los recursos de vía gubernativa para licencias urbanísticas se deben resolver dentro del término de dos (2) meses incluyedo el tiempo para resolver el recurso de reposición, el de apelación y todos sus plazos de notificación. Argumentan también que la subdirección no contaba con la potestad para salir a pruebas.

El fallo de la tutela sale a favor de la constructora. El juzgado de primera instancia acoge los argumentos de la constructora. Se impugnó el fallo y éste sale en iguales condiciones, inclusive se dice que hubo un perjuicio para la constructora.

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico espera continuar con el procedimiento de Revisión ante la Corte Constitucional dado que considera que las decisiones de ambos jueces son contrarias a derecho y cambian toda la forma de interpretar la norma en lo referente a vía gubernativa en licencias de construcción y a la potestad de suspensión de trámite del recurso por solicitud de pruebas ajenas a la institución. Se está construyendo en un predio del cual no hay licencia de construcción.

### **PriceSmart del sur**

Por la dimensión del lote debió expedirse un esquema básico y se expidió una línea de demarcación, en donde las obligaciones urbanísticas no existen, el índice de ocupación de PriceSmart sobre el predio supera el 90%, porcentaje muy por encima de lo que debio aprobarse si fuera con esquema básico que es lo permitido por la norma, y con la construcción se afectó un humedal.

Con relación al cumplimiento de las normas urbanísticas del proyecto, se está adelantando por parte de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico el procedimiento administrativo sancionatorio precedente, por construcción en contravención a la licencia de construcción.

### **Publicidad Exterior Visual.**

Se encuentra definida en el Art. 1° de la Ley 140 de 1994 “Por la cual se reglamenta la publicidad exterior visual en el territorio nacional”, Art. 142 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, Art 2° del Acuerdo 110 de 2003 y Artículo 3° del Acuerdo 179 de 2006.

En el Municipio de Santiago de Cali, se consideran formas de publicidad exterior las vallas convencionales, vallas unitubulares o petroleras, vallas móviles, vallas electrónicas y globos inflables; para su registro la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico debe tener en cuenta su ubicación, de conformidad con la Ley y el Acuerdo Municipal 069 de 2000. Esta publicidad debe ubicarse en los predios

apartir de la línea de construcción o paramento y no puede sobresalir sobre los costados, ni ocupar las zonas de aislamiento, incluyendo las áreas de antejardín.

El Estudio Técnico efectuado, para la autorización de la ubicación de una valla, debe tener en cuenta, las restricciones de las zonas de preservación urbanística, arquitectónica, patrimonial o ambiental, las normas urbanísticas sobre actividades, alturas, especificaciones de las áreas donde se pueda localizar la publicidad, el radio visual y alcance de la publicidad, el tipo de vías sobre el cual puede localizarse la publicidad, con lo anterior se determinan las normas sobre tamaño, altura, distancia y características de los elementos de la información comercial.

De conformidad con el Art. 4º del Acuerdo 179 de 2006, la distancia mínima de una valla, no puede ser inferior a ciento sesenta (160) metros. La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, dispondrá de un plano actualizado del Municipio de Santiago de Cali, con la ubicación de las vallas registradas y un archivo histórico de la publicidad exterior visual, correspondiéndole a la citada Subdirección, la verificación del cumplimiento de la ley y demás normas que desarrollan el tema de publicidad, informando a la Secretaria de Gobierno Convivencia y Seguridad y al Departamento de Hacienda, Catastro y Tesorería para lo de su competencia.

De otra parte, las personas naturales o jurídicas que ejercen la actividad de publicidad exterior visual de manera permanente o temporal, deben registrarse previamente ante DAPM SOU.

Respecto de los requisitos para la Instalación de Publicidad Exterior Visual Mayor, la SOU, para el 2012, manejo 2 formatos, el primero aprobado el 8 de abril de 2011 y el otro modificado en julio de 2012, en los que se encuentra detallado los requisitos exigidos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 6 del Acuerdo 179 de 2006, registro cuya vigencia es de un año.

El Art. 8 del Acuerdo mencionado establece, que la valla o elemento estructural, no podrá ser superior a 48 metros cuadrados, las ubicadas sobre inmuebles construidos su tamaño no podrán sobrepasar los costados del inmueble, esta publicidad debe ubicarse dentro de los inmuebles a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrá sobresalir sobre los costados de los inmuebles construidos, los predios colindantes ni sobre el espacio público, tampoco ocupar las áreas de antejardín.

A este tenor, el DAGMA, será la dependencia encargada de evaluar técnicamente si la valla, el elemento estructural y la publicidad producen contaminación por luminosidad

Este procedimiento contó para el año 2012, con los formatos debidamente normalizados, como Formato de Normograma, Formato Modelación del Subproceso código MMDI02.02.07.18 P04, Diseño de Procedimiento, Procedimiento para la expedición de permisos para publicidad exterior visual, aprobados el 8 de abril de 2011 y modificado en julio de 2012, aunque se evidenció que existen tareas que no corresponden al procedimiento que se ejecuta, deficiencia que se relaciona más adelante.

El Equipo Auditor en revisión al procedimiento expedición de permisos para Publicidad Exterior Visual, seleccionó una muestra de 53 permisos concedidos, de los cuales 25 hacen referencia a publicidad mayor visual, correspondiendo 22 de las mismas a renovación y 3 de ellas a permisos nuevos, 20 a publicidad móvil, 1 publicidad menor, 7 referida a los permisos otorgados a las Constructoras.

Es importante que sobre el tema, desde el mes de noviembre de 2010, la Administración Municipal decretó el estado de prevención o alerta amarilla por contaminación de elementos de publicidad exterior visual tipo valla, por un termino de 12 meses, prorrogando la misma en noviembre de 2011, permitiendo el registro de las vallas que se hubiesen inventariado y que se encontraran en sitios permitidos pero que carecieran de registro. Es decir, legalización de las vallas siempre y cuando cumplieran con las normas de ubicación, dimensión y demás exigencias de ley, □ no se renovaron vallas consideradas irreglamentarias.

### **Sanciones por incumplimiento a las normas de publicidad:**

Art.19 del Acuerdo 179 de 2006 dispone: La persona natural o jurídica que anuncie cualquier mensaje por medio de la publicidad exterior visual o instale el elemento estructural o valla, colocada en lugares prohibidos, o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos. En concordancia con el Acuerdo 118 de 2003, que le asigno estas funciones a la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de la Secretaría de Gobierno, imponiendo sanciones por el incumplimiento de las normas sobre la publicidad exterior visual.

El acto administrativo, que impone sanción, ordenará al propietario de la valla el desmonte o modificación y en el caso de no hacerlo le corresponde al Municipio de Santiago de Cali, a cargo del propietario de la valla, efectuado el desmonte, se deberá hacer con el valor facturado por el contratista, así como los costos de transporte y bodegaje, lo cual se hará a través de acto administrativo.

En el Proceso Administrativo, para la aplicación de sanciones por publicidad, se debe dar observancia al debido proceso, proceso que culmina con la imposición de multa por violación al Acuerdo 179 de 2006 y ley 140 de 1994.

La Comisión auditora revisó 83 expedientes iniciados por los resultados de los controles efectuados por la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de la Secretaría de Gobierno, encontrando lo siguiente:

- 39 expedientes, concluyeron con el mismo número de vallas desmontadas.
- 18 expedientes se encuentran en proceso
- 10 expedientes Archivo
- 5 expedientes renovaron licencia
- 4 expedientes concluyeron con multa, la cual fue pagada.
- 3 expedientes en convenio de desmonte
- 2 expedientes en cobro persuasivo-coactivo
- 2 expedientes, en visita realizada, no se encontró publicidad, (mala información de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico.

Con respecto a la utilización de los recursos en la normalización de los procesos y procedimientos en la Subdirección de ordenamiento Urbanísti, el equipo auditor evidenció:

Que a partir de octubre de 2012 se inició la modernización de todos los procedimientos a través de la incorporación de tecnología a los mismos, se inició el desarrollo tecnológico de los procedimientos, observándose que todo el proceso y trámite para la expedición de permisos para publicidad exterior visual se encuentra sistematizado, conforme a la norma, se cuenta con una nueva herramienta, en donde los permisos que se están expidiendo actualmente, se les imprime un Código de seguridad a través del cual, con un lector se puede hacer cualquier consulta. Dicha herramienta será de gran utilidad a la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad Ciudadana. De igual forma se han establecido controles para estos permisos a través del aplicativo diseñado.

En usos del suelo, se requiere contar primero con la aprobación del nuevo POT. El archivo fue trasladado fuera de la Dependencia y se está organizando conforme a la Ley de archivo, para posteriormente digitalizar la información de los conceptos de usos del suelo y finalmente poder implementar el proceso de expedición de los conceptos de uso del suelo en línea.

Otro de los cambios, según se informó por la Subdirección fue el traslado de la ventanilla ubicándola en la Ventanilla Única que tiene la Oficina de Atención al

Ciudadano, con el fin de descongestionar la torre administrativa y facilitar el proceso a los usuarios.

En cuanto al manejo de expedientes, se está implementando la normatividad de “cero papel”, se amplió el archivo de la Dependencia, con el fin de que exista un archivo único, para cualquier tipo de consulta o requerimiento. Se ha creado el área de Gestión Documental, área encargada del manejo del archivo de la dependencia y del cumplimiento de la normativa Cero papel.

La Planoteca de la entidad, tiene alrededor de 20 mil planos en Físico, algunos incluso son documentos que cuentan con más de 30 años, a través de foto plotter (scanner de alto formato) se está digitalizando la totalidad de la información, para que cualquier persona pueda consultar el plano, electrónicamente.

Ventanilla Única del constructor: sistema de trámite en línea para licencia de construcción, se socializo con los Curadores, con el fin de que sea utilizada y se pueda obtener todos los beneficios del sistema.

Para toda esta modernización en los procedimientos, se ha contado con los siguientes recursos:

- Humano: Todo el personal vinculado a la Subdirección
- Técnico: Se adquirió un plotter (scanner de alto formato), 2 scanner de alta velocidad, 3 computadores de escritorio, 6 certificados de firma digital de función pública, 1 sitio seguro SSL, 2 licencias de software de diseño.
- Financiero: Según Ficha EBI 32929 “Sistematización de la información cartográfica en la plano teca del D.A.P.M. Municipio de Santiago de Cali” por valor de \$138.220.000, se ha ejecutado en lo anterior \$45.544.858.

En la evaluación realizada por el Equipo Auditor se conocieron las siguientes situaciones:

### **Valla publicitaria de la plaza de toros**

La sociedad COLREDES DE OCCIDENTE S.A., impetro tutela, con el objeto de que le sean amparados sus derechos fundamentales al debido proceso, defensa y buen nombre que consideran vulnerados con ocasión de la Sentencia proferida en segunda instancia, por el Tribunal Administrativo del Valle, dentro de la Acción Popular interpuesta por el aviso publicitario que se localiza en la Plaza de Toros, la cual había ordenado desmontar en el término de dos meses la pantalla

publicitaria, por considerar que en ningún lugar de la Plaza de Toros, ni en su área de influencia, estaba permitido instalar vallas publicitarias .

El Consejo de Estado- Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Consejera Ponente Dra. María Claudia Rojas Lasso, en pronunciamiento del 17 de julio de 2013, se resolvió Suspender los efectos de la Sentencia proferida por el Tribunal administrativo del Valle del Cauca, dentro de la acción popular, hasta tanto se resuelva de fondo la tutela.

#### *2.1.1.2 hallazgos factor legalidad Administrativa*

De acuerdo con la evaluación realizada al factor de Legalidad Administrativa del Componente de Control de Gestión, se establecieron los siguientes hallazgos:

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 1 CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA**

#### **Valla obra de Construcción**

Se observó que en la calle 25 No. 69-57 existe una valla de la Constructora Limonar S.A.S. la cual está ubicada en sitio distante de la obra de construcción del proyecto que allí se promociona, valla que cuenta con el registro No. DAPM 014-13, el cual autoriza su instalación, lo que contraviene el parágrafo 2 del Artículo 4 del Acuerdo 179 de 2006, y el Artículo 54 del citado Acuerdo.

Lo anterior por debilidades en los controles del procedimiento por parte de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, lo que conlleva a la presunta violación de la norma, trasgrediendo el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002.

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 2**

#### **Registro para ejercer actividad de publicidad exterior visual**

En información suministrada por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico correspondiente a publicidad exterior visual, se observó que las siguientes empresas no cuentan con todos los documentos correspondientes para que la ésta otorgue el registro para ejercer la actividad de publicidad exterior visual:

No.	Empresa de Publicidad	Documentos Faltantes
1	MARKETMEDIOS COMUNICACIONES S.A.	No tiene certificación DAGMA
2	TOTAL VISIBILITY LTDA	No tiene certificación DAGMA
3	VALLAVISION	No tiene paz y salvo, certificado industria y comercio y DAGMA

4	METROVIA S.A.	No tiene certificado industria y comercio y DAGMA
5	PUBLICIDAD LOZANO & CIA.	No tiene certificación DAGMA
6	EFFECTIMEDIOS S.A.	No tiene certificación DAGMA
7	PLAN VISUAL	No tiene paz y salvo, certificado industria y comercio y DAGMA
8	CREAR PUBLICIDAD EXTERIOR LTDA	No tiene paz y salvo y DAGMA
9	COMERCIALIZADORA DE MEDIOS MASMEDIOS	No tiene certificación DAGMA
10	URBANA S.A.S.	No tiene camara y comercio y DAGMA

Lo que contraviene el parágrafo 3 del Artículo 5 del Acuerdo 179 de 2006. Lo anterior por debilidades en los controles del procedimiento y deficiencias en la gestión documental por parte de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, lo que genera incertidumbre en el cumplimiento de disposiciones generales.

### HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 3

#### Vallas irreglamentarias

En la evaluación de publicidad exterior visual se evidenció que el 74,9% de la vallas que existen en la ciudad de Cali son irreglamentarias, lo que corresponde a 448 vallas, de las cuales al 20.53% se les ha iniciado proceso sancionatorio en la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad Ciudadana, contraviniendo lo establecido en los Artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 17 del Acuerdo 179 de 2006.

Lo anterior por falta de gestión, seguimiento y control por parte de la Administración Municipal sobre la publicidad exterior visual, lo que ha conllevado a que en los últimos años se haya incrementado la contaminación visual y a que particulares obtengan ingresos sin que el Municipio perciba el impuesto respectivo.

### HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 4

#### Vallas Electrónicas

Se evidenció que en el Municipio de Santiago de Cali existen entre 10 y 15 vallas electrónicas sin que la Administración Municipal cuente con una reglamentación para ello, cuando el Artículo 58 en concordancia con el parágrafo 6 del Artículo 6 del Acuerdo N° 179 de 2006 establece: “la Administración Municipal por medio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en un término de 3 meses a partir de la publicación de este Acuerdo presentará al Honorable Concejo de Cali, la reglamentación de la publicidad electrónica y de televisión digital con sus respectivos estudios técnicos y ambientales para su aprobación. No se podrá

instalar ningún elemento de publicidad electrónica y de televisión digital hasta tanto no sea reglamentado por el Honorable Concejo Municipal”.

Situación que se da por falta de gestión de la Administración Municipal al no presentar el Proyecto de Acuerdo respectivo, conllevando a que el Municipio no perciba ingresos por esta actividad y al incremento de la contaminación visual.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 5**

### **Reglamentación Minivallas**

Se evidenció que el Municipio de Santiago de Cali no cuenta con una reglamentación para las Minivallas, contraviniendo el Artículo 28 del Acuerdo No. 179 de 2006 el cual establece: “... Esta clase de anuncios se denominara Minivallas y se registrará por la reglamentación que expida la administración Municipal, en un término no mayor a tres (3) meses a la fecha de publicación de este acuerdo....”

Situación que se presenta por una omisión en el cumplimiento de la norma por parte de la Administración Municipal, conllevando al incremento de la contaminación visual.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 6**

### **Función archivística**

Se observó en la evaluación de la muestra correspondiente a Usos del suelo, Publicidad Exterior Visual, y Control Posterior a Licencias de Construcción lo siguiente:

- No reposan debidamente todos los documentos que permitan evidenciar la trazabilidad del procedimiento aprobado y normalizado.
- No se encuentran los documentos archivados en orden cronológico ni foliados.
- La documentación no reposa en carpetas desacifricadas.
- 27 expedientes de control posterior a licencias de construcción se encontraban extraviados.

Lo que va en contravía de la Ley General de Archivos, incumpliendo el Artículo 4 Principios Generales de la Función Archivística, Artículo 26 inventario documental de la Ley 594 de 2000.

Lo anterior por deficiencias en los mecanismos de control, lo que conlleva a un incumplimiento parcial de disposiciones generales.

## HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 7

### Recaudo Impuesto Publicidad Exterior visual

Se evidenció que no existe coherencia entre la información remitida por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y la Subdirección de impuestos y Rentas Municipales, en los datos suministrados con respecto a las cifras del recaudo por el impuesto de publicidad exterior visual, aún cuando la fuente de información del informe de Ordenamiento Urbanístico es SGFT SAP.

VIGENCIA 2012			
	Recaudo Según SAP SOU	Recaudos según Subdirección de Impuestos y Rentas	Diferencia
Publicidad	\$ 576.317.327	\$ 592.707.067	\$16.389.740

Fuente: Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y Subdirección de Impuestos y Rentas.

La Ley 87 de 1993, en su artículo 2º, sobre Objetivos del Sistema de Control Interno, establece “Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros”.

Lo anterior debido a la falta de conciliación entre las diferentes Dependencias de la Administración Municipal. Lo que genera incertidumbre en la información suministrada a los diferentes actores.

## HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 8

### Coordinación entre las áreas

Se evidenció en las acciones encaminadas a controlar la publicidad exterior visual, desarrolladas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal Subsecretaria de Ordenamiento Urbanístico, la Secretaría de Gobierno,

Convivencia y Seguridad y el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, de acuerdo a sus competencias, las siguientes debilidades:

- La información reportada para realizar los operativos presenta inconsistencias en sus datos.
- Errores de nomenclaturas.
- Cuando se reporta una valla irreglamentaria por parte de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y se realiza el operativo por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad Ciudadana, la valla ya cuenta con registro, entre otros.

Las diferentes Dependencias de la Administración Municipal deben trabajar coordinadamente y servir de apoyo en el desarrollo de sus funciones y competencias.

Lo anterior por falta de coordinación entre las diferentes Dependencias de la Administración Municipal, lo que conlleva a ineficiencias de la administración en la vigilancia y control permanente a la publicidad exterior visual.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 9**

### **Valla Plazoleta Jairo Varela**

El equipo Auditor observó que la valla institucional ubicada contiguo a la plazoleta Jairo Varela supera el área máxima permitida para este tipo de vallas, lo que contraviene el Artículo 21 del Acuerdo 179 de 2006 que establece: “Las vallas institucionales tiene por objeto.....el área máxima será de dieciocho (18) metros cuadrados.”...

Lo anterior por deficiencias en el control y monitoreo, lo que conlleva a ubicación de vallas sin las medidas reglamentarias.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 10**

### **Procesos control posterior a licencias de construcción**

Se evidenció falta de gestión administrativa en los expedientes de Licencias de Construcción y remodelación, relacionados a continuación:

No. Del SOU	Observaciones
-------------	---------------

5183	Ultima actuación julio 10 de 2012
6782	Ultima actuación julio 03 de 2012
7470	Ultima actuación julio 03 de 2012
1157	Ultima actuación Mayo 16 de 2012
3510	Ultima actuación Mayo 09 de 2012
2725	Ultima actuación Mayo 16 de 2012
4636	Ultima actuación Noviembre 30 del 2012
2956	Ultima actuación Abril 17 del 2012
2710	Ultima actuación Mayo 14 del 2012
3808	Ultima actuación Abril 19 del 2012
3868	Ultima actuación Abril 24 del 2012
3872	Ultima actuación Abril 23 del 2012
3908	Ultima actuación Abril 16 del 2012
4633	Ultima actuación Mayo 22 del 2012
4789	Ultima actuación Mayo 22 del 2012
5186	Ultima actuación Octubre 19 del 2012
6679	Ultima actuación Junio 26 del 2012
8336	Ultima actuación Julio 17 del 2012
8507	Ultima actuación Julio 16 del 2012
8508	Ultima actuación Julio 17 del 2012

Lo anterior contraviniendo el Artículo 209 de la Constitución Política que reza: la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento entre otros principio el de eficacia y celeridad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la Ley.

Lo anterior debido a falencias en el seguimiento y control en el procedimiento, generando proliferación de construcciones irreglamentarias en la ciudad de Cali y vulneración permanente de las normas urbanísticas.

#### 2.1.1.2 Control Fiscal Interno Específico a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico

El Modelo Estándar de Control Interno que se establece para las entidades del Estado proporciona una estructura para el control a la estrategia, la gestión y la evaluación en las entidades del Estado, cuyo propósito es orientarlas hacia el cumplimiento de sus objetivos institucionales y la contribución de estos a los fines esenciales del Estado.

Al aplicar la Matriz de Control Fiscal Interno a los procesos y procedimientos de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, se observó que el control interno de

dichos procedimientos presenta deficiencias, por lo cual se emite una opinión desfavorable con base en el siguiente resultado:

**CUADRO N° 5 – CONTROL FISCAL INTERNO**

VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	85,5	0.30	25,7
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	71,6	0.70	50,1
<b>TOTAL</b>		<b>1.00</b>	<b>75,8</b>

Fuente: Matriz de calificación  
 Elaboró: Equipo Auditor

La evaluación del factor de Control Fiscal Interno del Componente de Control de Gestión dio lugar a los siguientes hallazgos:

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 11**

#### **Control Fiscal Interno**

En la evaluación del Control Fiscal Interno efectuada a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico se evidenció que:

1. No se producen informes periódicos sobre la administración del riesgo, no se ha evaluado los resultados ni se realizan acciones de mejora con respecto a la política de administración del riesgo
2. Algunos procedimientos no se encuentran sistematizados. Además se tiene debilidades en el proceso de regularización vial.
3. En los indicadores establecidos para la Dependencia, no se reporta su ejecución en el informe de Gestión Anual. En los informes presentados por la Subdirección se reporta un porcentaje de cumplimiento del 100%, lo que no corresponde a la realidad, puesto que quedan actividades pendientes al finalizar cada vigencia.
4. Se comprobó que existen inconsistencias en los informes reportados por la Administración Municipal en su Informe de Gestión y lo reportado por los Sistemas de Información de la Subdirección en lo relacionado con las peticiones, quejas y reclamos registrados por QAP y ORFEO, de la siguiente forma:

ORIGEN INFORME	QAP	ORFEO	TOTAL
Informe Gestión Anual Q.A.P.	15	6.236	6.251
Sistemas de Información SOU	27	6833	6.860
<b>DIFERENCIA</b>	<b>12</b>	<b>597</b>	<b>609</b>

Siendo más compleja esta inconsistencia puesto que el Informe de Gestión hace referencia a todo el Departamento Administrativo de Planeación, y lo reportado en los Sistemas de Información, solo se refiere a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico.

6. En la revisión de los procedimientos: CÓDIGO MMCS03.02.03.18 P02, MMDI02.02.07.18 P04 y MMDI02.02.06.18 P15, se evidenció que existen tareas que no corresponden al procedimiento que se ejecuta, tales como: Plan de Trabajo, formular Plan de Mejoramiento por proceso de acuerdo al procedimiento de acciones correctivas, preventivas y/o mejora, ejecutar acciones correctivas, preventivas y/o mejora, realizar evaluación periódica a la ejecución del procedimiento de expedición de permisos para publicidad exterior visual.

7. La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico no cuenta con un registro sistematizado de todos los conceptos de uso del suelo expedidos, se tiene de forma fragmentada la información anterior al año 2004.

Lo anterior contraviene parcialmente lo establecido en el Artículo 2 literal b de la Ley 87 de 1993, el cual establece: “Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones, promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional”, causado por debilidades en los mecanismos de seguimiento y control, lo que origina deficiencias en los procesos de la Administración Municipal.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 12 CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA**

### **Peticiones, Quejas y Reclamos**

Se evidenció que al terminar la vigencia 2012 quedaron 800 peticiones, quejas y reclamos sin responder, según reporte del Sistema ORFEO e igualmente 2 requerimientos que ingresaron por la ventanilla de PQR con una antigüedad de 272 y 380 días, contraviniendo lo establecido en el numeral 34 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002., que establece “Recibir, tramitar y resolver las quejas y denuncias que presenten los ciudadanos en ejercicio de la vigilancia de la función administrativa del Estado”.

Lo anterior por debilidades en los mecanismos de seguimiento y control por parte de la dependencia, generando una gestión inoportuna a los diferentes grupos de interés de la ciudad.

## **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 13**

### **Responsabilidades de la SOU**

Se observó que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico realiza muestreos estadísticos de usos del suelo no de manera periódica, sino cuando hay indicios de saturación de establecimientos de comercio en algunos sectores o cuando se presentan quejas de la comunidad. Además no realiza muestreos sobre densidades y altura de las edificaciones para evaluar la tendencia y proponer modificaciones e igualmente no se visita la totalidad de las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que éstas se ciñan a lo aprobado por las Curadurías Urbanas, según lo establecido en el Decreto 0203 de 2001, Capítulo 6 Artículo 84 numerales 17 y 27.

Lo anterior se presenta por deficiencias en la gestión y control por parte de la dependencia, lo que conlleva al no cubrimiento total de los procesos.

## **2.2 COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS**

El cumplimiento de los Planes Programas y Proyectos, se evaluó con base en el Plan de Acción formulado por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, mediante los siguientes programas: Control del Desarrollo Urbanístico en el Municipio de Santiago de Cali, Control a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en Cali y Control al Ornato en el Municipio de Cali, programas desarrollados mediante los siguientes proyectos :

- Realización de visitas de control por quejas de construcción,
- Realización de visitas de control por quejas de construcción, Control a licencias de construcción expedidas por curadores,
- Sustanciación de expedientes vigentes por infracciones urbanísticas,
- Realización de informes y análisis financieros de las personas dedicadas a la construcción y enajenación de vivienda,
- Procesos de liquidación adelantados por la agente liquidadora, Realización de visitas de control a la actividad de promoción,
- construcción y venta de vivienda en el Municipio de Cali,

- Sustanciación de expedientes vigentes por infracciones urbanísticas de ornato
- Realización de visitas de seguimiento al control de ornato en predios infractores,
- Mantenimiento correctivo y preventivo de monumentos
- Mantenimiento correctivo y preventivo de fuentes.

La Contraloría General de Santiago de Cali, como resultado de la Auditoría adelantada, conceptúa que el Control de Resultados, es favorable, como consecuencia de la calificación de 82,0 puntos, proveniente de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

**CUADRO N° 6 – CONTROL DE RESULTADOS**

<b>FACTORES MINIMOS</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
Eficacia	69,3	0,50	34,7
Eficiencia	94,7	0,50	47,4
<b>Cumplimiento Planes Programas y Proyectos</b>		<b>1,00</b>	<b>82,0</b>

Fuente: Matriz de calificación - Elaboró: Equipo Auditor

### 2.2.1 Hallazgos Componente Control de Resultados

En la evaluación realizada al Componente de Resultados el equipo auditor estableció los siguientes hallazgos:

#### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 14**

##### **Planes, Programas y Proyectos**

Se evidenció que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico no cuenta con las memorias mediante las cuales se establecieron las metas del Plan de Acción para la vigencia 2012. La Ley 152 de 1994, Artículo 3 Principios Generales, literal j: establece “Proceso de planeación. El Plan de Desarrollo establecerá los elementos básicos que comprendan la planificación como una actividad continua, teniendo en cuenta la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación”.

Lo anterior por falta de control y deficiencias en la gestión documental, lo que origina incertidumbre en la evaluación de la gestión.

#### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 15**

## Indicadores de Gestión

En la evaluación de la Gestión de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico referente a los indicadores, se evidenció lo siguiente:

1. En el cuadro 2S del sistema SGC-MECI-SISTEDA, se relacionan los siguientes indicadores, los cuales no se encuentran en el Plan de Acción de la Dependencia: Porcentaje de solicitudes de Registro de Personas Dedicadas a la Actividad de Construcción y Enajenación de Vivienda, Porcentaje de solicitudes de documentos para la promoción y enajenación de vivienda atendidas, Porcentaje de solicitudes de permiso para constituir gravamen Hipotecario, Porcentaje de esquema Básico expedidas, Porcentaje de certificados e delineación urbana con línea de demarcación radicados,
2. En el Informe de Gestión del Municipio vigencia 2012, se relacionan los siguientes indicadores que no se encuentran en los cuadros enunciados como los siguientes: mantenimiento y Reposición del Mobiliario Concesionado, Atención al Control de los proyectos de construcción de vivienda de las personas registradas y dedicadas al desarrollo y actividad de enajenación de vivienda, Atención oportuna al control de construcciones de la vigencia.
3. Los indicadores no cuentan con ficha técnica donde se definan los valores máximos o mínimos.
4. No se cuenta con indicadores de efectividad para los procesos del área.

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3º sobre los Principios de la función pública, establece que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales de Celeridad, Eficacia, Eficiencia, Economía entre otros.

Lo anterior por debilidades en los mecanismos de seguimiento y control por parte de la Dependencia, lo que origina deficiencias en los procesos de la Administración Municipal.

### 3.RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la auditoría objeto del presente informe, se establecieron quince (15) Hallazgos administrativos, dos (2) con alcance disciplinario.

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico debe elaborar el Plan de Mejoramiento, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo y que permitan solucionar los hallazgos contenidos en el Informe Final, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del mismo.

En cumplimiento de la Resolución N° 0100.24.03.13.003 de 19 de marzo de 2013, el Plan de Mejoramiento debe ser presentado a la Contraloría General de Santiago de Cali, a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM\_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el Link "*Guía para la rendición de formatos*", ubicados en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali [www.contraloria.gov.co](http://www.contraloria.gov.co).

**LEONOR ABADIA BENITEZ**

Directora Técnica ante la Administración Central