



**INFORME FINAL DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE  
INTEGRAL - MODALIDAD ESPECIAL**

**EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS  
CURADURÍA URBANA No. 4**

**PERIODO AUDITADO 2008**

**PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL PAD 2010 – CICLO II**

**DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO**

**BOGOTÁ, D.C., AGOSTO DE 2010**

*"Al rescate de la moral y la ética pública"*

---

[www.Contraloriabogota.gov.co](http://www.Contraloriabogota.gov.co)  
Cra 16 No. 79 - 34  
PBX 2193900



**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL  
MODALIDAD ESPECIAL**

**Contralor de Bogotá**

**Miguel Ángel Moralesrussi Russi**

**Contralor Auxiliar**

**Víctor Manuel Armella Velásquez**

**Director Control Urbano**

**Eduardo José Herazo Sabbag**

**Subdirector Fiscalización Planeación**

**Ernesto Coy Coy**

**Asesor Técnico**

**María Yasmín Abril Fernández**

**Asesor Jurídico**

**Danilo Hernando Martínez Ramos**

**Equipo de Auditoría**

**Jorge E. Ramírez Ramírez - Líder  
Carolina Ivette Torres Martín  
María Claudia Real Miranda  
Henry Cordero Neira  
Claudio Fernando Silva Camero**

## CONTENIDO

	<b>Página</b>
<b>1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS</b>	<b>4</b>
<b>2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA</b>	<b>7</b>
2.1. EVALUACIÓN A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	7
2.2. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO	7
2.2.1. Seguimiento a las Acciones de Mejoramiento	7
2.2.2. Grado de Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	9
2.3. INGRESOS Y GASTOS	10
<b>3. ANEXOS</b>	
ANEXO No. 1 CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS	12

## 1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS

Doctora  
**NOHORA CORTES CUELLAR**  
Curadora Urbana No. 4  
Autopista Norte 97 – 50  
Bogotá D.C.

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política de Colombia y el Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 610 de 2000 y en cumplimiento del Ciclo II de su Plan de Auditoría Distrital PAD 2010, practicó la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Gestión y Resultados de la Curaduría Urbana No. 4, a través de la evaluación al proceso de estudio, trámite y aprobación de las Licencias de Construcción expedidas durante la vigencia 2008, conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos que rige el Desarrollo Urbano en la ciudad de Bogotá D.C.

Es responsabilidad de la Curaduría Urbana No. 4 el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un Informe Integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la Curaduría Urbana, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y procedimientos que regulan la aprobación y expedición de las Licencias de Construcción.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, fueron corregidos (o serán corregidos) por la administración, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la organización y por consiguiente en la eficiente y efectiva producción y/o prestación de bienes y/o servicios en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como con las políticas y los procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral. El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la Curaduría Urbana No. 4 en el proceso de estudio, trámite y aprobación de las Licencias de Construcción con fundamento en las disposiciones legales aplicables al asunto o materia de estudio.

## **Concepto sobre la Gestión y los Resultados**

El concepto sobre la gestión y los resultados se sustenta a partir de la eficiencia y eficacia alcanzada por la Curaduría Urbana No. 4 en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción y sus modalidades, verificando el acatamiento de las disposiciones reglamentadas en el Decreto 564 de 2006 y las previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normas técnicas urbanísticas que regulen el desarrollo urbanístico de la ciudad. El resultado de la evaluación a 120 licencias de construcción, no determinó observaciones de fondo ni de forma.

Se realizó seguimiento al Plan de Mejoramiento suscrito por la administración de la curaduría urbana con ocasión de los resultados de la Auditoría practicada a la vigencia 2007, concluyendo que los correctivos propuestos para optimizar el procedimiento de queja y reclamos se cumplió; así como también, la consolidación de una base de datos para el control de los actos administrativos radicados ante la curaduría y su hoja de ruta.

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C., conceptúa que la gestión de la Curaduría Urbana No. 4 correspondiente a la vigencia 2008, es favorable.

## **Consolidación de Hallazgos**

En desarrollo de la presente auditoría tal como se detalla en el Anexo No. 1, no se establecieron hallazgos administrativos; en virtud de la anterior no aplica Plan de Mejoramiento.

Bogotá, D.C., agosto 20 de 2010

**EDUARDO JOSÉ HERAZO SABBAG**  
Director Sector Control Urbano

## 2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

La Auditoría se enfocó a la evaluación del proceso de estudio, trámite y aprobación de las Licencias de Construcción expedidas por la Curaduría Urbana No. 4, durante la vigencia 208, con énfasis en el cumplimiento de la norma urbanística y seguimiento al Plan de Mejoramiento vigencia 2007.

### 2.1. EVALUACIÓN A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

La evaluación se realizó al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción y sus modalidades, verificando el acatamiento de las disposiciones reglamentadas en el Decreto 564 de 2006 y las previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normas técnicas urbanísticas que regulen el desarrollo urbanístico de la ciudad.

El resultado de la evaluación a 120 licencias de construcción no determinó observaciones de forma ni de fondo. El método aplicable para constatar el trámite y expedición de las licencias de construcción y su articulación y coherencia normativa con la descripción de uso aprobada, evidenció que la administración de la Curaduría Urbana No. 4, acató las disposiciones y herramientas existentes para el desarrollo urbano de la ciudad

En particular el otorgamiento de estas licencias se ajustó a las características básicas del proyecto urbanístico solicitado por el titular de la licencia; obedeció al marco normativo que reglamenta el desarrollo urbanístico en el respectivo sector y fue coherente con las reglamentaciones específicas de cada UPZ.

### 2.2. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

Se realizó seguimiento al Plan de Mejoramiento suscrito por la administración de la curaduría urbana con ocasión de los resultados de la Auditoría Gubernamental con enfoque Integral Modalidad Especial, vigencia 2007.

#### 2.2.1. Seguimiento a las Acciones de Mejoramiento:

El Cuadro No. 1, establece el grado de avance y cumplimiento de las acciones formuladas por la curaduría urbana para corregir las causas de los hallazgos identificados producto de la vigilancia a nivel micro:

**CUADRO No. 01**  
**SEGUIMIENTO ACCIONES DE MEJORAMIENTO HALLAZGOS**

<b>HALLAZGO</b>	<b>SEGUIMIENTO A LAS ACCIONES DE MEJORA PROPUESTAS CUMPLIDAS</b>
<p>2.5.1. Hallazgo Administrativo / Quejas y Reclamos y Derechos de Petición.</p> <p><i>Elaborar procedimiento escrito sobre el manejo de las quejas y reclamos que contenga el trámite interno, los responsables y los términos para las respuestas. Difundirlo en la Curaduría e incluirlo en el Manual de Procesos de la Curaduría.</i></p>	<p><i>Se estableció y documentó el procedimiento para el proceso de peticiones, quejas, y reclamos y se incluyó en los procesos de la Curaduría. Se anexa copia del procedimiento, acta de entrega de divulgación del subproceso de quejas y reclamos y derechos de petición, proceso atención al usuario y el respectivo flujo grama con fecha del 19 de agosto del 2009; acción correctiva y los correspondientes resultados de las acciones implementadas donde se hace un análisis mes a mes del mejoramiento logrado.</i></p>
<p>2.5.1. Hallazgo Administrativo / Quejas y Reclamos y Derechos de Petición.</p> <p><i>Elaborar procedimiento escrito para el tramite interno de los derechos de petición con responsables, vencimiento de términos y control de los mismos .anexarlo al manual de Procesos de la Curaduría.</i></p>	<p><i>Se elaboró el procedimiento escrito para el manejo de los derechos de petición y se incluyó en los procesos de la Curaduría. Se anexa procedimiento atención derechos de petición incluyendo los responsables, el vencimiento de los términos y la oportunidad de respuesta. La curaduría implementó el procedimiento de trazabilidad para el manejo de los derechos de petición para así controlar el recorrido de los documentos y poder asignar los responsables hasta término en archivo de dicha correspondencia.</i></p>
<p>2.6.1. Hallazgo Administrativo / Digitación de Expedientes.</p> <p><i>Elaborar un inventario que contenga los expedientes radicados en el 2007 que registre el acto administrativo expedido (licencias/resoluciones, desistimiento, negación) y el reporte de divulgación con su ruta de acceso para los actos aprobados.</i></p>	<p><i>Se elaboró el inventario completo de expedientes radicados en el año 2007 digitalizados con la ruta de acceso para los actos aprobados. El Listado se encuentra detallado de la siguiente forma No. de Expediente digitalizados en orden ascendente del 0740001 hasta el 0743001, en orden consecutivo; y el Número de actos administrativos relacionando en cada caso el numero de Resolución o Número de licencia; la fecha de ejecutoria; el tipo de Acto correspondiente que se puede dar por Desistimiento, Aprobación, Prorrogas, Negación y por último el archivo de las imágenes donde se grabaron las imágenes de los expedientes.</i></p>

## 2.2.2. Grado de Cumplimiento del Plan de Mejoramiento:

### Análisis de Carácter Cuantitativo:

- ✓ 2 puntos: si cumplió con la actividad y esta fue efectiva
- ✓ 1 punto: si cumplió con la actividad, pero su resultado es parcialmente efectivo
- ✓ 0 puntos: si no cumplió con la actividad

**CUADRO No. 02**  
**GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS ACCIONES IMPLEMENTADAS**

<b>Acciones Implementadas</b>	<b>Puntuación</b>
<i>Se estableció y documentó el procedimiento para el proceso de peticiones, quejas, y reclamos y se incluyó en los procesos de la Curaduría. Se anexa copia del procedimiento, acta de entrega de divulgación del subproceso de quejas y reclamos y derechos de petición, proceso atención al usuario y el respectivo flujo grama con fecha del 19 de agosto del 2009; acción correctiva y los correspondientes resultados de las acciones implementadas donde se hace un análisis mes a mes del mejoramiento logrado.</i>	<b>2</b>
<i>Se elaboró el procedimiento escrito para el manejo de los derechos de petición y se incluyó en los procesos de la Curaduría. Se anexa procedimiento atención derechos de petición incluyendo los responsables, el vencimiento de los términos y la oportunidad de respuesta. La curaduría implemento el procedimiento de trazabilidad para el manejo de los derechos de petición para así controlar el recorrido de los documentos y poder asignar los responsables hasta término en archivo de dicha correspondencia.</i>	<b>2</b>
<i>Se elaboró el inventario completo de expedientes radicados en el año 2007 digitalizados con la ruta de acceso para los actos aprobados. El Listado se encuentra detallado de la siguiente forma No. de Expediente digitalizados en orden ascendente del 0740001 hasta el 0743001, en orden consecutivo; y el Numero de actos administrativos relacionando en cada caso el número de Resolución o Número de licencia; la fecha de ejecutoria; el tipo de Acto correspondiente que se puede dar por Desistimiento, Aprobación, Prorrogas, Negación y por último el archivo de las imágenes donde se grabaron las imágenes de los expedientes</i>	<b>2</b>
<b>SUMATORIA</b>	<b>6</b>

### Calculo Promedio:

Sumatoria de Puntos Obtenidos =  $6/3 = 2$ ;

Porcentaje de Cumplimiento =  $2 * 100\% / 2 = 100\%$

Se concluye que la Curaduría Urbana Cumplió con las compromiso y actividades propuestas para corregir los hallazgos de auditoría.

### 2.3. INGRESOS Y GASTOS

Revisado el Estado de Resultados de Ingresos y Gastos de la Curaduría Urbana No. 4, vigencia 2008, las variaciones más significativas se presentan a continuación:

La utilidad del ejercicio se disminuyó en \$184.464.658.

Los ingresos que se generaron durante el año 2008 presentaron una variación negativa en cuantía de \$1.978.679.800 con respecto al año 2007, la cuenta más representativa del grupo de ingresos se refleja en la de Cargo Variable, la cual presentó una variación a la baja con respecto a las vigencias mencionadas en cuantía de \$1976.047.516, equivalentes al -29.12%.

Los ingresos totales percibidos durante el ejercicio del 2008 fueron de \$5.573.877.468, dentro del 100% de estos ingresos, la más representativa es Cargos Variables por un valor de \$4.810.865.542, que representan el 85.66%.

El Cargo Fijo por valor de \$674.210.159, representa el 12.01%, estos ingresos con relación a la variación frente al año anterior fue de \$5.360.037, esta variación se ve reflejada en las solicitudes de licencias durante el 2008, mientras en el 2007 se estudiaron 1.766 expedientes en el año 2008 se analizaron 2.223 expedientes, aparentemente se refleja un crecimiento del 125.87%, pero el valor recaudado por este concepto fue inferior al de la vigencia 2007, para los estratos 4, 5 y 6 en el año 2007 fueron 473 expedientes estudiados, en el año 2008 fueron de 332 expedientes aprobados esto representa una disminución del 70.19% lo que permite concluir que la vivienda de los estratos 1, 2 y 3 creció en el año 2008 y se disminuyó para ese mismo año, en relación con los tramites de licencias en los estratos 4, 5 y 6.

Este fenómeno también ocurrió en los usos comerciales, industriales, Institucional dotacional que en el año 2007 fueron superiores en 564 expedientes tramitados y para el 2008 se analizaron 412 expedientes. Situaciones que representaron cambios significativos en el valor recaudado por cargo fijo que al final inciden en el valor del cargo variable dependiendo del tipo de proyecto.

En relación con la subcuenta Otros Trámites de la principal de Ingresos, por valor de \$179.811.602, equivalen al 3.20% del total de Ingresos, sin embargo ésta representó una disminución.

Similar situación ocurrió con la cuenta Devoluciones, la cual registro una disminución de \$91.009.835 por equivalente al 1.16% y los Ingresos no Operacionales representan en 0.75% por valor de \$42.53.522.

El Total de los Gastos Antes de Imporenta al Cierre del 2008 fue de \$4.779.552.986 valor que representa el 85.11% del total de los Gastos de los cuales hacen parte los Gastos Operacionales por valor de \$4.730.950.943 que constituyen el 84.24% de los totales dentro de esta cifra, los valores más representativos dentro de este grupo corresponden: Gastos de Personal por valor de \$2.529.932.728 correspondientes al 45.05%, seguido de la cuenta Gastos de Remuneración del curador por \$1.259.785.358 el cual representan el 22.43% y los Gastos no Operacionales ascienden a \$48.602.043 su participación dentro de los Ingresos Totales es de 0.87%.

CURADURIA URBANA No. 4 NOHORA CORTES CUELLAR  
NIT. 41,548,928-1  
ESTADO DE RESULTADOS  
DE 1 ENERO A 31 DE DICIEMBRE

INGRESOS	2.008	PARTIC%	2.007	PARTIC%	VARIACION	PARTIC %
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
CONSULTORIA CARGO FIJO	674.210.159	12,01%	668.850.122	8,81%	5.360.037	0,80%
CONSULTORIA CARGO VARIABLE	4.810.865.542	85,66%	6.786.913.058	89,36%	-1.976.047.516	-29,12%
OTROS	179.811.602	3,20%	204.307.290	2,69%	-24.495.688	-11,99%
DEVOLUCIONES	-91.009.835	-1,62%	-97.483.618	-1,28%	6.473.783	-6,64%
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>5.573.877.468</b>	<b>99,25%</b>	<b>7.562.586.852</b>	<b>99,58%</b>	<b>-1.988.709.384</b>	<b>-26,30%</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>						
TOTAL NO OPERACIONALES	42.153.522	0,75%	32.123.937	0,42%	10.029.584	31,22%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.616.030.989</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.594.710.789</b>	<b>100,00%</b>	<b>-1.978.679.800</b>	<b>-26,05%</b>
<b>GASTOS</b>						
GASTOS DE PERSONAL	2.529.932.728	45,05%	2.330.724.230	30,69%	199.208.498	8,55%
HONORARIOS	179.439.193	3,20%	224.341.868	2,95%	-44.902.675	-20,02%
IMPUESTOS	47.175.863	0,84%	75.124.336	0,99%	-27.948.473	-37,20%
ARRENDAMIENTOS	170.848.736	3,04%	238.364.085	3,14%	-67.515.349	-28,32%
CONTRIBUCION Y AFILIAC.	38.572.200	0,69%	18.447.400	0,24%	20.124.800	109,09%
SEGUROS	3.276.589	0,06%	1.305.913	0,02%	1.970.676	150,90%
SERVICIOS	282.754.523	5,03%	233.783.147	3,08%	48.971.376	20,95%
GASTOS LEGALES	85.107	0,00%	129.413	0,00%	-44.306	-34,24%
MANTENMTO Y REPARAC	22.815.328	0,41%	4.367.271	0,06%	18.448.057	422,42%
ADECUACION E INSTALAC.	0	0,00%	7.159.523	0,09%	-7.159.523	-100,00%
GASTOS DE VIAJE	0	0,00%	6.661.332	0,09%	-6.661.332	-100,00%
DEPRECIACIONES	72.485.764	1,29%	56.028.628	0,74%	16.457.136	29,37%
DIVERSOS	1.383.564.912	24,64%	2.748.053.187	36,18%	-1.364.488.275	-49,65%
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>4.730.950.943</b>	<b>84,24%</b>	<b>5.944.490.333</b>	<b>78,27%</b>	<b>-1.213.539.390</b>	<b>-20,41%</b>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>						
FINANCIEROS	48.077.870	0,86%	37.752.801	0,50%	10.325.069	27,35%
PERDIDA EN VENTA Y RETIRO	289.680	0,01%	250.000	0,00%	39.680	15,87%
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>48.602.043</b>	<b>0,87%</b>	<b>74.506.720</b>	<b>0,98%</b>	<b>-25.904.677</b>	<b>-34,77%</b>
<b>GASTOS</b>	<b>4.779.552.986</b>	<b>85,11%</b>	<b>6.018.997.053</b>	<b>79,25%</b>	<b>-1.239.444.067</b>	<b>-20,59%</b>
UTILIDAD ANTES IMPORENTA	836.478.003	14,89%	1.575.713.736	20,75%	-739.235.733	-46,91%
PROVISION IMPUESTO DE RENTA	359.814.320	6,41%	914.585.396	12,04%	-554.771.076	-60,66%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>476.663.683</b>	<b>8,49%</b>	<b>661.128.340</b>	<b>8,71%</b>	<b>-184.464.657</b>	<b>-27,90%</b>

FUENTE: Estados financieros Curaduría No. 4

### 3. ANEXOS

#### ANEXO No. 1

#### CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	0	NA	
CON INCIDENCIA FISCAL	0	0	
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	0	NA	
CON INCIDENCIA PENAL	0	NA	