



**CONTRALORÍA**  
DE BOGOTÁ, D.C.

*"Por un control fiscal efectivo y transparente"*

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

**EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS  
DE LA CURADURIA URBANA No.1  
PERIODO AUDITADO 2011**

**PLAN E AUDITORIA DISTRITAL PAD 2012 – CICLO III**

**DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO**

**BOGOTÁ, D.C., Diciembre de 2012**



**CONTRALORÍA**  
DE BOGOTÁ, D.C.

*"Por un control fiscal efectivo y transparente"*

**AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL  
MODALIDAD ESPECIAL CUARDURIA URBANA No. 1  
PERIODO AUDITADO 2011**

**Contralor de Bogotá**

**Diego Ardila Medina**

**Contralor Auxiliar**

**Ligia Inés Botero Mejía**

**Directora Sector Urbano**

**Sandra Inés Barragan**

**Subdirector Fiscalización**

**Camilo E Perdomo Cortés**

**Equipo de Auditoría**

**Henry Rubén Toro Acosta - Líder  
Jesús Cárdenas Cárdenas  
Jaime Burgos Muñoz  
Nubia P. Cuevas Vargas – Pasante**



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

*"Por un control fiscal efectivo y transparente"*

## CONTENIDO

	<b>Página</b>
1. CONCEPTO DE GESTION Y RESULTADOS	4
2. RESULTADOS DE AUDITORIA	7
2.1. Evaluación a las Licencias de Construcción	7
2.1.1 Gestión del Curador Urbano No. 1 en el proceso de trámite, estudio y expedición de las licencias de construcción	7
2.1.2. Gestión de las Alcaldías Locales en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras aprobadas por las licencias de construcción	10
2.2 Revisión Liquidación y pago de Impuestos de Delineación Urbana Vigencia 2011	10
2.3 Evaluación de Quejas y Reclamos -Vigencia 2011	11
2.2. Revisión de la Cuenta Anual – Vigencia 2011	11
3 ANEXOS	12
Anexo No.1 Cuadro de Hallazgos Detectados Atribuibles a la Alcaldía Local de los Mártires	



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

*"Por un control fiscal efectivo y transparente"*

## 1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS

Arquitecto

**ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA**

Ex Curador Urbano No. 1

Calle 95 No. 23 -20

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, practico la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Gestión Fiscal de la Curaduría Urbana No. 1 a través de la evaluación al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas expedidas en la Vigencia 2011 y, la evaluación al proceso de quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia; conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos que rige el Desarrollo Urbano en la ciudad de Bogotá D.C.

Es responsabilidad del sujeto de control el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. Esta responsabilidad incluye el soporte, requisitos y documentos exigidos por el Decreto 1469 de 2010 en la solicitud y trámite de la licencia urbanística teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble intervenido.

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 No. 1, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y procedimientos que regulan el trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas, a la eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con el trámite de licencias de construcción y, al control y evasión del Impuesto de Delineación Urbana.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, fueron corregidos o serán corregidos por los sujetos de control, 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.



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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. 1 en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas con fundamento en las disposiciones legales aplicables al asunto o materia de estudio.

Durante el desarrollo de la Auditoría no se presentaron limitaciones ni obstrucciones por parte del sujeto de control; los objetivos de control se cumplieron.

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

Durante la vigencia 2011, periodo en el cual la Curador Urbano No. 1 cumplió con la función pública de verificación y cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, Se verificaron 33 Licencias de Construcción, para evaluar la gestión y los resultados.

La aplicación de la metodología para la evaluación de la gestión y los resultados, Anexo 8 de la Resolución Reglamentaria 033 de 2011, adaptable a las curadurías urbanas, arrojó la siguiente consolidación:

<b>Variable</b>	<b>Elemento a Evaluar</b>	<b>Calificación Auditor</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Calificación Total</b>
<i>Proceso de estudio, trámite y otorgamiento de Licencias de Construcción.</i>	<i>Cumplimiento de la norma urbanística</i>	90.00	70%	63.00
<i>Evaluación al proceso de quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia</i>	<i>Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con el trámite de licencias</i>	100.00	20%	20.00
<i>Evaluación Gestión Ambiental</i>	<i>Gestión Ambiental Institucional</i>	100.00	10%	10.00
<b>Sumatoria Total</b>				<b>93.00</b>

Rango de calificación para obtener el concepto.

Concepto de Gestión	Puntuación
Favorable	Mayor o igual 75
Favorable con Observaciones	Menor 75, mayor o igual a 60
Desfavorable	Menor a 60

El resultado de la evaluación no evidenció inconsistencias de fondo en el proceso de estudio, trámite y expedición de las licencias de construcción. Condición que nos permite conceptuar que la gestión y resultados del excurador Urbano No. 1, es favorable, con la consecuente calificación de 93.00, resultante de ponderar los aspectos anteriormente relacionados

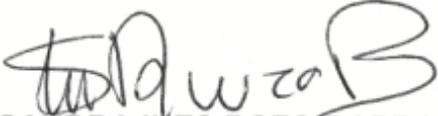
### **Consolidación de Hallazgos.**

En desarrollo de la presente Auditoría tal como se detalla en el punto No. 3 de Anexos, se estableció un (1) hallazgos administrativos, atribuible a la Alcaldía Local Los Mártires.

A fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la gestión pública, la Alcaldía Local de Los Mártires, deberán diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documentos que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá a través de los medios electrónicos (SIVICOF) vigentes dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo del presente informe.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las acciones que se tomarán respecto del hallazgo identificado, cronograma en que implementaran los correctivos, responsables de efectuarlos y de seguimiento a su ejecución, garantizando que busque eliminar la causa del hallazgo, que sea realizable, medible, que contribuya a su objeto misional, propicie el buen uso de los recursos públicos, el mejoramiento de la gestión institucional y atienda los principios de la gestión fiscal.

Bogotá D.C., diciembre 14 de 2012



**SANDRA INES ROZO BARRAGAN**  
Directora Sector Control Urbano



## 2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

La Auditoría Especial se orientó a evaluar el proceso de estudio, trámite y expedición de licencias de construcción en sus diferentes modalidades; para comprobar el cumplimiento de la norma urbanística; contrastar la oportunidad y respuesta a las quejas y reclamos de terceros que se hacen parte en el proceso de otorgamiento de la licencia y, confirmar el control que ejercen las Alcaldías Locales sobre las construcciones y uso determinado por el ordenamiento físico de la ciudad, mediante la visita técnica a los predios objeto de los proyectos de construcción.

Los resultados y hallazgos de la Auditoría, se exponen a continuación:

### 2.1. EVALUACIÓN A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

La evaluación se realizó al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las licencias de construcción, verificando el acatamiento de las disposiciones normalizadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 (que reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos) y las previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normas técnicas urbanísticas que regulen el desarrollo urbanístico de la ciudad.

#### 2.1.1. Gestión del Curador Urbano No. 1

Para la vigencia en estudio, el resultado de la evaluación no evidenció inconsistencia en la expedición de las licencias de construcción, por trasgresión e incumplimiento de las normas urbanísticas.

#### 2.1.2. Gestión de las Alcaldías Locales en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras aprobadas por las licencias urbanísticas.

De las 33 licencias evaluadas se determinó realizar visita técnica a 10 predios, con el propósito de corroborar uso, edificabilidad, volumetría, aislamientos (Posteriores y Laterales) y la disponibilidad de elementos relacionados con el espacio público (Estacionamientos y Antejardín); escenarios básicos que conjugan con las características arquitectónicas aprobadas por la licencia de construcción y el desarrollo urbano de la ciudad.

El resultado de las visitas técnicas evidenció inconsistencias de fondo en un (1) predio, donde el titular de la licencia infringió tanto la norma urbanística como lo otorgado por la licencia de construcción, con la anuencia del Alcalde Local, el cual no ejerció la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas que regulan el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Este tipo de omisiones genera consecuencias graves para el desarrollo de la ciudad, toda vez que el titular de la licencia y el constructor responsable, varían los diseños arquitectónicos y construyen mayor cantidad de obra.

Situación que causó, el siguiente hallazgo de auditoría.

*2.1.2.1. Hallazgo Administrativo por irregularidades en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con ocasión de la expedición de la Licencia de Construcción LC 11-1-0631, atribuible al Alcalde Local de Los Mártires.*

Se otorgo licencia de Construcción en la modalidad de cerramiento, demolición total para cerramiento de un lote en muro macizo con altura de 2.50 metros, según planos y documentación presentada.

El resultado de la visita técnica al predio antes citado evidencio las siguientes inconsistencias de fondo:

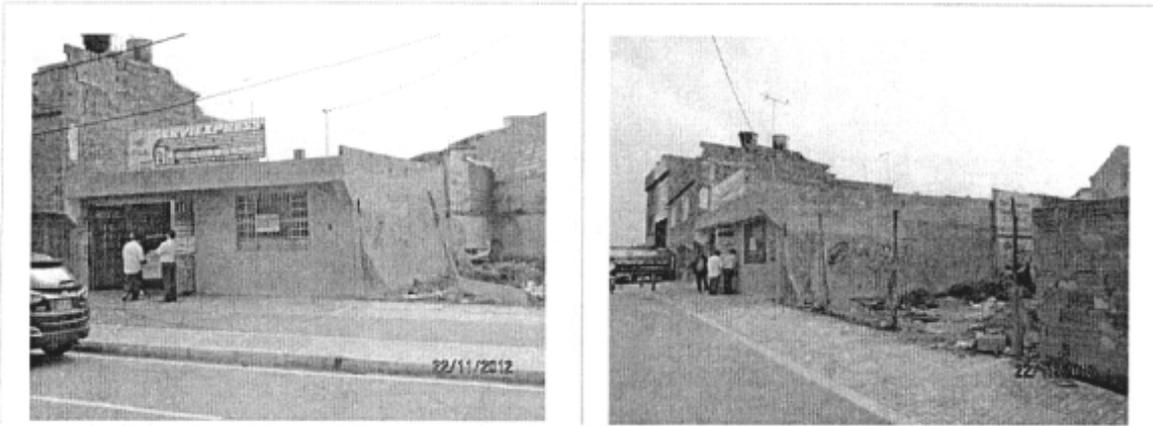
- Se modifico lo aprobado en la licencia de construcción
- Se construyo comercio de alto impacto sin la respectiva aprobación
- Se cubrió en lote en teja
- 

Como se observa, el titular de la licencia y el constructor responsable, incurrieron en irregularidades de fondo al infringir el acto administrativo expedido por el Curador Urbano No. 1, por cuanto, se modifico la licencia aprobada y se construyeron obras que no corresponde a los planos aprobados.



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"



Registro Fotográfico: Predio ubicado en la Transversal 19 1 C 30 – Localidad de los Mártires

Hechos que dan cuenta que el titular de la licencia inobservó los términos, contenido y alcance de la Licencia de Construcción LC 11-1-0631 otorgada por el Curador Urbano No. 1 con jurisdicción en Bogotá, D.C., lo que amerita la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, la cual en el artículo 103, relativo a las Infracciones Urbanísticas, señala:

*"(...) Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. (...)*

*Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia."*

Es así como en el caso del Distrito Capital de Bogotá, la competencia para adelantar la suspensión de obras y proceder a la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, corresponde a los Alcaldes Locales, quienes



según lo previsto en el artículo 86, numeral 9° del Decreto Ley 1421 del 21 de julio de 1993, dentro de las atribuciones fijadas a éstos, está la "(...) Conocer de los procesos relacionados con la violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. (...)"

De acuerdo con lo anterior, se pudo establecer que el Alcalde Local de los Mártires, no ha ejercido la competencia asignada en materia de control y vigilancia de las obras, conforme lo ratifica el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que a la letra reza:

*"Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.*

*En todo caso, la inspección y seguimiento a los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de las cuales se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán 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 fuera el caso."*

El hecho de infringir lo aprobado en la licencia de construcción, da cuenta de las irregularidades presentadas por parte del propietario, que promueven la violación de las normas urbanas con sus respectivos efectos sobre el desarrollo desorganizado de la ciudad.

## **2.2. REVISIÓN LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA VIGENCIA 2011**

Se realizó el proceso de revisión de la Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana, con el fin de verificar la liquidación privada presentada por el contribuyente requisito inherente al trámite y otorgamiento de las licencias de construcción expedidas por la Curadora Urbana No.1 durante la vigencia 2011.

Este proceso se adelantó teniendo en cuenta el régimen legal normado por la Ley 97 de 1913, el Decreto 1333 de 1986 y el Decreto Ley 1421 de 1993 y aplicación



de la Resolución 0087 del 31 de enero de 2011, por medio de la cual la Secretaría Distrital de Planeación estableció los precios mínimos por metro cuadrado y fijó el método para determinar el presupuesto de obra o construcción del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital

No se encontraron inexactitudes en la Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana, Identificadas en los Expedientes tramitados por la Curadora Urbana No.1, Vigencia 2011.

### **2.3. EVALUACIÓN QUEJAS Y RECLAMOS – VIGENCIA 2011**

Con relación al seguimiento de los PQRs de personas y/o organizaciones que intervinieron en el trámite, estudio y otorgamiento de las 33 licencias de construcción evaluadas, se identificó que dentro del trámite administrativo de los expedientes evaluados, no se encontró que personas naturales y jurídicas interpusieran quejas que fueran radicadas ante el Curador Urbano No.1.

### **2.4. REVISIÓN CUENTA ANUAL VIGENCIA 2011**

La Ex Curador Urbano No.1 Ernesto Jorge Clavijo Sierra, cumplió con los parámetros establecidos en la Resolución 023 de 2006, respecto a la entrega de los Informes del Revisor Fiscal, de Procesos Jurídicos y de Gestión y Resultados de la Curaduría, respecto de su periodo de Gestión.



**CONTRALORÍA**  
DE BOGOTÁ, D.C.

*"Por un control fiscal efectivo y transparente"*

**3. ANEXO**

**ANEXO No. 1**  
**CUADRO DE PRESUNTOS HALLAZGOS DETECTADOS**  
**IMPUTABLES AL ALCALDE LOCAL DE LOS MARTIRES**

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	1		2.1.2.1