



**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL MODALIDAD ESPECIAL AREA
FNANCIERA**

CURADURÍA URBANA No. 2

INFORME PRELIMINAR

VIGENCIA 2010

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA
ABRIL DE 2011**



**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL MODALIDAD ESPECIAL AREA
FINANCIERA**

CURADURÍA URBANA No. 2

CONTRALOR MUNICIPAL

RODRIGO OSORIO BELALCAZAR

**DIRECTORA VIGILANCIA FISCAL
Y CONTROL DE RESULTADOS**

BEATRIZ HURTADO GIRALDO

RESPONSABLE DE LA ENTIDAD

**JORGE IVAN SALAZAR PALACIOS
Curador Urbano**

AUDITOR:

**E. MARGARITA HERRERA TORRES
Profesional Universitario**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE ARMENIA
ABRIL DE 2011**

TABLA DE CONTENIDO

	PRESENTACION	4
2.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	5
3.	ALCANCE DE LA AUDITORIA	5
4.	COBERTURA DE LA AUDITORIA	5
5.	RESULTADOS DE LA PRESENTE AUDITORIA	6
5.1	HECHOS RELEVANTES	6
5.2.	EJECUCIÓN PREUPUESTAL DE INGRESOS	6
5.3.	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS	7
5.4.	ANÁLISIS HORIZONTAL COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL	8
5.5.	ANÁLISIS VERTICAL COMPARATIVO AL BALANCE GENERAL	9
5.6.	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FISCAL	10
5.7.	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE TESORERÍA	11
5.8.	ANÁLISIS HORIZONTAL COMPARATIVO AL ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONÓMICA Y SOCIAL	11
6.	RESULTADOS DE LA AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	13
6.1	DE LA AUDITORIA AL BALANCE	13
6.2.	DE LA EVALUACIÓN AL ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONOMICA Y SOCIAL	13
6.3.	DEL LISTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	13
7.	CONCLUSIONES	14
8.	RECOMENDACIONES	15
9	ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS CUENTAS CON ALTO IMPACTO	15
10	CARTA DE CONCLUSIONES	21

1. PRESENTACIÓN

En el Municipio de Armenia existen dos curadurías encargadas de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de la concordancia de los proyectos de urbanización y construcción, que conllevan al trámite de licencias con el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes; la normatividad vigente faculta a los municipios y distritos para establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, el número de curadores urbanos en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas.

El Ministerio de Desarrollo Económico planteó su creación prioritaria bajo la denominación de notarías urbanas y como mecanismo institucional para tramitar y otorgar licencias de urbanismo y construcción. El marco legal aplicable a las curadurías urbanas surge a través del Decreto 2150 de 1995 que trata sobre la lucha contra la corrupción y la tramitología; además de ser ésta concordante con la Ley 388 de 1997 que establece que los Curadores Urbanos son particulares que ejercen funciones públicas y a los cuales les está asignada la función de expedir las licencias de urbanismo y construcción, basándose para ello, desde luego, en la normatividad nacional vigente en materia de urbanismo y reglamentación de licencias para construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos y de expansión urbana y rural.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expide el Decreto reglamentario 564 de 2006 en el cual solo se hayan vigente los artículos del 122 al 131; ya que este fue derogado por el artículo 138 del Decreto Nacional 1469 de 2010, cuyo contenido reglamenta todo lo concerniente a la expedición de licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

Creación legal de la Curaduría No. 2

Mediante la Resolución No. 027 del 17 de Agosto de 2007 se efectuó la convocatoria pública para la realización del concurso de méritos para la designación o re designación del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Armenia para el período 2007 – 2012. En este proceso resultó elegido como Curador Urbano número dos (2) de Armenia el Ingeniero Civil Jorge Iván Salazar Palacio.

2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

El Sistema Nacional de Contabilidad Pública Colombiano, está conformado por el Plan General de Contabilidad Pública, el Manual de Procedimientos y la Doctrina Contable Pública; y es conocido a nivel de las entidades oficiales como Régimen de Contabilidad Pública.

Este Régimen contiene la regulación contable pública de tipo general y específico, por medio del cual se estandarizó y definió la estructura de regulación y normalización contable en Colombia; dicho régimen define como estados contables básicos o estados financieros consolidados aquellos reportes que se preparan al finalizar el período contable, efectuando los ajustes y cierre de las operaciones en los libros de contabilidad.

Al respecto, el Régimen de Contabilidad Pública establece como estados contables y financieros básicos los siguientes:

1 El Balance General, 2 El Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental, 3 El Estado de Cambios en el Patrimonio, 4 El Estado de Flujos de Efectivo y 5 Las notas a los estados contables, que forman parte integral de los mismos y relacionan de forma detallada los acontecimientos que originan cambios en cada cuenta.

3. ALCANCE DE LA AUDITORIA

Para la realización de esta auditoría, la Contraloría Municipal hará seguimiento y evaluación a las diferentes actividades ejecutadas por la Curaduría Urbana No.2, teniendo en cuenta el cumplimiento de la Constitución Política de Colombia, Decreto 2150 de 1995 concordante con la Ley 388 de 1997, Decreto 564 de 2006, Decreto 1469 de 2010, Resolución 137 de 2006 y demás normas que se encuentren vigentes.

4. COBERTURA DE LA AUDITORIA

La cobertura de la presente auditoría abarca los estados financieros que evidencien el registro contable de los ingresos y gastos por todo concepto, provenientes de la función pública encomendada, con corte a 31 de diciembre de la vigencia fiscal 2010, incluyendo la información que el curador debe presentar al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, al DANE y Planeación Municipal así como Verificar el recaudo y el uso de los recursos

proveniente de los fondos de compensación del espacio público y el tema de expensas.

5. RESULTADOS DE LA PRESENTE AUDITORIA

5.1. HECHOS RELEVANTES

La Curaduría Urbana No.2 funciona bajo la responsabilidad de un particular llamado Curador Urbano, quien ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

La Curaduría Urbana No.2 efectúa lo estipulado en el artículo 45 Del Decreto 1469 de 2010, remitiendo al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior; adicionalmente a ello la curaduría envía trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la información sobre las licencias expedidas por la respectiva curaduría.

Se observó que los recaudos percibidos por el pago de expensas al curador urbano No. 2, proveniente del cargo fijo, efectivamente se destinan a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio. Estas son liquidadas y pagadas al curador por el solicitante de la licencia y no fueron destinados a sufragar gastos diferentes a los señalados en la norma.

La Curaduría no ha dado cumplimiento al artículo 98 del Decreto 564 de 2006 y artículo 107 del Decreto 1469 de 2010, en lo referente a que las licencias solicitadas por entidades oficiales deban ser sometidas a reparto y para la vigencia fiscal 2010 se tramitaron en esta curaduría licencias al Municipio, Fomuvivora, Hospital San Juan de Dios, Policía Nacional, Palacio Nacional de Despachos y Universidad del Quindío.

5.2. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS

Tabla 1.
SITUACIÓN DE INGRESOS

DESCRIPCIÓN	AÑO 2009	% DEL TOTAL	AÑO 2010	% DEL TOTAL	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
INGRESOS OPERACIONALES	564.749.380	100	804.923.838	100	241.245.802	42,3
Ingresos Fiscales	570.411.786	100	811.657.588	100	241.245.802	42,3
Licencias	567.530.024	99,5	808.219.339	99,6	240.689.315	42,4

Devolución Rebaja y Descuento	2.831.203	0,5	3.366.875	0,4	535.672	18,9
Otros Ingresos	50.559	0,0	71.374	0,0	20.815	41,2

Los ingresos netos de la Curaduría Urbana No.2 durante la vigencia 2010 ascendieron a \$804.657.588, los cuales se describen así:

Por Licencias de Construcción	\$808.219.339
Menos devoluciones rebajas y descuentos	3.366.875
Más otros ingresos	71.374

El resultado de la evaluación del comportamiento de los ingresos comparativamente durante las vigencias 2009-2010, nos muestra un incremento de \$241.245.802 en términos absolutos y un 42,3% en términos relativos, este incremento corresponde al aumento del número de licencias tramitadas en la vigencia 2010; situación generada por el incumplimiento a lo establecido en los Decretos 564 de 2006 en su artículo 98 y el artículo 107 del Decreto 1064 de 2010, relacionado con la función de reparto de las licencias de las entidades públicas.

5.3. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

Tabla 2.
SITUACIÓN DE GASTOS DE ADMINISTRACION

DESCRIPCIÓN	AÑO 2009	% DEL TOTAL	AÑO 2010	% DEL TOTAL	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
GASTOS	88.723.298	100,0	91.054.448	100,0	2.331.150	2,6
Operacionales en Administración	88.723.298	100,0	91.054.448	100,0	2.331.150	2,6
Sueldos y Salarios	34.714.929	39,1	39.571.730	43,5	4.856.801	14,0
Contribuciones efectivas	4.930.436	5,6	5.158.283	5,7	227.847	4,6
Aportes Nómina	2.140.338	2,4	2.208.378	2,4	68.040	3,2
Generales	46.937.595	52,9	44.116.057	48,5	-2.821.538	-6,0
Gastos de Operación	605.879.714	89,8	870.557.443	86,5	264.677.729	43,7
De operación	605.879.714	89,8	870.557.443	86,5	264.677.729	43,7
Sueldos y salarios	583.193.119	85,9	832.156.766	83,3	248.963.647	42,7
Generales	2.605.678	0,3	3.281.258	0,5	675.580	25,9
Impuesto y contribuciones	20.080.917	3,6	35.119.419	2,9	15.038.502	74,9
Otros gastos	5.455.334	0,8	7.462.674	0,8	2.007.340	36,8
Financieros	2.857.832	0,4	3.816.033	0,4	958.201	33,5
Extraordinarios	684.502	0,1	1.396.698	0,1	712.196	104,0
Ajuste del ejercicio anterior	1.913.000	0,3	2.249.943	0,3	336.943	17,6

TOTAL COSTOS Y GASTOS	700.058.346	120,4	969.074.565	124,0	269.016.219	38,4
RESULTADO DEL EJERCICIO	-135.308.966	-20,4	-164.150.727	-24,0	-28.841.761	21,3

Al analizar los gastos de operación de manera comparativa entre las vigencias 2009-2010, se evidenció un aumento en términos absolutos de \$264.677.729, lo que equivale a una variación relativa de 43,7%.

Del análisis se observa que la causación más representativa es la cuenta sueldos y salarios que varío en un 42,7% y el mayor impacto se da por la remuneración del Curador Urbano, donde se evidencia que del total de los gastos de operación (870.557.443), el 83,3% fueron asumidos por este concepto.

Durante la vigencia 2010 los gastos de la Curaduría Urbana No.2 ascendieron a \$91.054.448, presentando un aumento con la vigencia inmediatamente anterior de \$2.331.150 donde los gastos fueron \$88.723.298.

Al analizar estos gastos de administración de manera comparativa entre las vigencias 2009-2010, se evidenció un aumento en términos absolutos de \$2.331.150, lo que equivale a una variación relativa de 2,6%, tasa que se relaciona bien con el IPC que se aplicó en aumento de salarios para el 2010.

5.4. ANALISIS HORIZONTAL COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL

Tabla 3.
COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL

CO D	DESCRIPCIÓN	AÑO 2010		AÑO 2009		variación absoluta 2010-2009	variación relativa 2010-2009
			%		%		
1	ACTIVOS	43.516.453	100,0	46.040.635	100,0	-2.524.182	-5,48
	ACTIVO CORRIENTE	43.516.453	100,0	46.040.635	100,0	-2.524.182	-5,48
11	Efectivo	13.984.209	32,1	33.825.287	73,5	-19.841.078	-58,66
13	Rentas por cobrar	127.748	0,3	-2.707.544	-5,9	2.835.292	-104,7
14	Préstamos concedidos	27.508.038	63,2	14.922.892	32,4	12.585.146	0,0
16	Propiedades planta y equipo	1.896.458	4,4	0	0,0	1.896.458	0,0
	TOTAL ACTIVO	43.516.453	100,0	46.040.635	100,0	-2.524.182	-5,5
2	PASIVOS	445.911.688	100,0	284.285.144	100,0	161.626.544	56,85
	PASIVO CORRIENTE	445.911.688	100,0	284.285.144	100,0	161.626.544	56,85
24	Cuentas por	443.508.304	99,5	283.072.110	99,6	160.436.194	56,68

	pagar						
25	Obligaciones laborales y de seguridad social	2.403.384	0,5	1.213.034	0,4	1.190.350	98,13
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	445.911.688	100,0	284.285.144	100,0	161.626.544	56,85
3	PATRIMONIO	-402.395.235	100,0	-238.244.508	-517,5	-164.150.727	68,90
31	Resultado del ejercicio	-238.244.509	59,2	-102.935.542	43,2	-135.308.967	131,45
32	Patrimonio Institucional	-164.150.726	40,8	-135.308.966	56,8	-28.841.760	21,32
	TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	43.516.453		46.040.636			

En el análisis del balance se observa que los activos de la Curaduría Urbana No.2 sufrieron una disminución con relación a la vigencia anterior del 5.5% pasando de tener activos por valor de \$46.040.635 a \$43.147.453, esta variación se debió principalmente a la disminución de la cuenta efectivo en \$19.841.078 y aunque las cuentas préstamos y anticipos o saldos a favor y la cuenta propiedad Planta y Equipo, tuvieron un aumento de \$12.585.146 y \$1.896.458 respectivamente, no afectaron significativamente el total general de los activos.

Con relación a los pasivos de la Curaduría, se puede precisar, que estos son 10,5 veces mayores que los Activos, es decir según el Balance, la curaduría debe 10 veces lo que posee en Activos. Sin embargo, las cuentas por pagar, que es la de mayor variación porcentual, tiene un ítem del orden de \$329.552.668; por dineros adeudados al CURADOR, que no debiera reflejarse así, puesto el pago de ese corresponde a lo efectivamente recaudado y no con lo que espera recaudar.

En el patrimonio se observó que la curaduría, tiene pérdidas acumuladas de \$238.244.509 con corte a 31 dic del año 2010, como consecuencia de reflejar perdidas de ejercicios contables.

5.5. ANALISIS VERTICAL COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL

ACTIVOS: Los activos de la Curaduría Urbana No.2 en la vigencia fiscal 2010 está compuesta por:

Tabla 4
ACTIVO

CUENTA	VALOR	%
EFFECTIVO	13.984.209	32,4
RENTAS POR COBRAR	127.748	0,3

PRESTAMOS CONCEDIDOS	27.508.038	62,9
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.896.458	4,4
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	43.516.453	100,0

Los activos de la Curaduría en la vigencia 2010 representan un valor de \$43.516.453, los cuales están divididos en 4 grupos, préstamos y anticipos o saldos a favor con \$27.508.038 con una representación del 63% de los activos, el grupo de efectivos que con \$13.984.209 representan el 32,4% del grupo, propiedad planta y equipo que con \$1.896.458 representa el 4,4% y rentas por cobrar que con un saldo de \$127.748 tan solo representan el 0,3% de la estructura de los activos.

PASIVO

Tabla 5
PASIVO

CUENTA	VALOR	%
CUENTAS POR PAGAR	443.508.304	99,5
OBLIGACIONES LABORALES	2.403.384	0,5
TOTAL PASIVO	445.911.688	100,0

Los pasivos de la Curaduría Urbana No.2 en la vigencia fiscal 2010 representan un valor \$445.911.688, los cuales están distribuidos en dos grupos; las cuentas por pagar que con \$443.508.304 representan el 99,5% de la estructura de los pasivos y la cuenta obligaciones laborales con un valor de \$2.403.384 representan el 0,5% de este grupo.

5.6. ANALISIS DE LA SITUACION FISCAL

Tabla 6
SITUACIÓN FISCAL

CONCEPTO	AÑO 2010	AÑO 2009	2010-2009
1. ACTIVOS CORRIENTES	43.516.453	46.040.635	-2.524.182
Efectivo	13.984.209	33.825.287	-19.841.078
Rentas por cobrar	127.748	-2.707.544	2.835.292
Préstamos y anticipos o saldos a favor	27.508.038	14.922.892	12.585.146
Propiedad planta y equipo	1.896.458	0,0	1.896.458
2. PASIVOS CORRIENTES	445.911.688	284.285.144	161.626.544
Cuentas por pagar	443.508.304	283.072.110	160.436.194
Obligaciones laborales	2.403.384	1.213.034	1.190.350
SITUACIÓN FISCAL (1-2)	-402.395.235	-238.244.509	-164.150.726

Al cierre de la vigencia fiscal de 2010, la Curaduría Urbana No.2 refleja un déficit de \$402.395.235, lo cual es producto de la diferencia entre el activo

corriente por un valor de \$43.516.453 y el pasivo corriente con un valor de \$445.911.688; teniendo en cuenta lo anterior, la situación fiscal de la Curaduría Urbana No. 2, no logro generar los recursos necesarios generando así una situación fiscal negativa en \$402.395.235

5.7. ANALISIS DE LA SITUACION DE TESORERIA

Tabla 7
SITUACIÓN DE TESORERIA

CONCEPTO	VALOR TOTAL
1. DISPONIBLE	13.984.209
EFFECTIVO	13.984.209
2. EXIGIBILIDADES	443.508.304
CUENTAS POR PAGAR	443.508.304
3. SITUACIÓN DE TESORERÍA (1-2)	-429.524.095

La situación de tesorería muestra un resultado deficitario por valor de \$429.524.095 lo cual indica que al cierre de la vigencia 2010 la Curaduría Urbana no contaba con disponibilidad suficiente para cubrir las exigibilidades inmediatas.

5.8. ANALISIS HORIZONTAL COMPARATIVO AL ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONOMICA Y SOCIAL.

Tabla 8
ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

COD	DESCRIPCIÓN	AÑO 2010		AÑO 2009		variación absoluta	variación relativa
			%		%	2010-2009	2010-2009
4	INGRESOS	804.923.838	100,0	564.749.380	100	240.174.458	42,53
41	Ingresos Fiscales	808.219.339	99,6	567.530.024	99	240.689.315	42,41
4105	Tributarios	808.219.339	99,58	567.530.024	99,5	240.689.315	42,41
42	Devoluciones rebajas y descuentos	3.366.875	0,41	2.831.203	0,5	535.672	19
48	Otros ingresos	71.374	0,0	50.559	0,0	20.815	41,17
4805	Financieros	70.631	0,0	48.469	0,0	22.162	45,72
4810	Extraordinarios	743	0,0	2.090	0,0	-1.347	-64,4
5	GASTOS	969.074.565	100,0	700.058.346	100,0	269.016.219	38,4
51	Administración	91.054.448	9,4	88.723.298	12,7	2.331.150	2,6
5101	Sueldos y salarios	39.571.730	4,1	34.714.929	5,0	4.856.801	14,0

5103	Contribuciones efectivas	5.158.283	0,5	4.930.436	0,7	227.847	4,6
5104	Aportes sobre la nómina	2.208.378	0,2	2.140.338	0,3	68.040	3,2
5111	Generales	44.116.057	4,6	46.937.595	6,7	-2.821.538	-6,0
52	De operación	870.557.443	89,8	605.879.714	86,5	264.677.729	43,7
5202	Sueldos y salarios	832.156.766	85,9	583.193.119	83,3	248.963.647	42,7
5211	Generales	3.281.258	0,3	2.605.678	0,5	675.580	25,9
5220	Impuesto y contribuciones	35.119.419	3,6	20.080.917	2,9	15.038.502	74,9
58	Otros gastos	7.462.674	0,8	5.455.334	0,8	2.007.340	36,8
5805	Financieros	3.816.033	0,4	2.857.832	0,4	958.201	33,5
5810	Extraordinarios	1.396.698	0,1	684.502	0,1	712.196	104,0
5815	Ajuste del ejercicio anterior	2.249.943	0,3	1.913.000	0,3	336.943	17,6
	TOTAL COSTOS Y GASTOS	969.074.565	119,4	700.058.346	122,7	269.016.219	38,4
	RESULTADO DEL EJERCICIO	-157.416.977	-19,4	-129.646.560	-22,7	-27.770.417	21,4

El estado de resultado de la Curaduría Urbana No.2 durante la vigencia fiscal 2010 se obtuvieron ingresos por valor de \$804.923.838, los cuales están divididos en tres grupos siendo estos los ingresos fiscales que corresponden a licencias de construcción por un saldo de \$808.219.339 que representan el 99,5% del total de ingresos, las devoluciones rebajas y descuentos con un valor de \$3.366.877 que representan 0,41% y otros ingresos que con un saldo de \$71.374 representan el 0,01 de la estructura de ingresos, en el comparativo se observa con relación a la vigencia anterior un crecimiento en los ingresos por valor de \$240.174.458, lo que representa un incremento del 42,53% debido al aumento de ingresos en el tramite por licencias de construcción pasando de \$564.749.380 en la vigencia 2009 a \$804.923.838 en el 2010.

Los gastos por su parte se incrementaron en \$269.016.219 que representan el 38,4%; pasando de unos gastos por \$700.058.346 en el 2009 a gastos por valor de \$.969.074.565 en el 2010, esta variación se debió principalmente a los gastos operacionales en la cuenta saldos y salarios que paso de \$583.193.119 a un saldo de \$870.557.443.

Esta situación arroja un resultado del ejercicio con perdida por un valor de \$157.416.977, observándose que la curaduría viene generando resultados negativos de forma reiterativa; en el 2009 arrojó pérdidas por \$129.646.560 lo cual representa una variación absoluta de \$27.770.417 que a su vez se traduce en un incremento de pérdidas por 21,4%.

6. RESULTADO DE LA AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

6.1 DE LA AUDITORIA AL BALANCE

La evaluación de las cuentas del balance reflejan saldos que sobreestiman la información, es el caso de las cuentas por pagar que corresponde a dineros no causados a favor del Curador, estas cuentas producen resultados negativos en la composición de la estructura del balance, pues muestra que por cada peso que la Curaduría tiene en activo, adeuda 10 pesos y refleja una ecuación contable deficitaria.

6.2. DE LA EVALUACIÓN AL ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONÓMICA Y SOCIAL

Teniendo en cuenta que la Curaduría Urbana No.2 no realiza ejecución presupuestal de ingresos y gastos, el equipo auditor analizó el presupuesto con base en los ingresos y gastos reflejados y soportados dentro del Estado de Resultados, los cuales fueron suministrados en la rendición de la cuenta y se verificaron en el trabajo de campo; de lo cual se pudo evidenciar que la Curaduría presenta unos gastos considerablemente altos que no fueron acordes con los ingresos recaudados durante la vigencia 2010, generando esto un déficit en el ejercicio, que corresponde a la causación de gastos como remuneraciones del Curador sin respaldo de ingresos.

6.3. DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

De la información financiera rendida por la Curaduría Urbana No.2, se observó que los estados financieros reportados en la rendición de la cuenta son coincidentes, por cuanto los estados reportados no difieren de los que existen en la curaduría, en los que se observa que el patrimonio presenta pérdidas acumuladas en forma reiterativa de los ejercicios contables.

7. CONCLUSIONES

- **REPARTO DE LICENCIAS:** las solicitudes de licencia o de actos de reconocimiento de proyectos de las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio en estricto orden de radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto, esta función de reparto la iniciara el curador primero por períodos anuales de enero a diciembre y culminado este primer año se seguirá en orden consecutivo atendiendo a la numeración de los curadores urbanos de acuerdo al artículo 107 del Decreto 1469 de 2010 y artículo 98 del Decreto 564 de 2006; en el trabajo de campo se evidenció que esta función de reparto no se realizó, ya que las licencias solicitadas por el municipio y otras entidades estatales fueron tramitadas y expedidas en esta curaduría, incurriendo al igual que el funcionario público de la entidad solicitante en una presunta causal de mala conducta.
- **RENDICIÓN DE CUENTA:** la Curaduría Urbana 2 presentó la rendición de la cuenta en los plazos establecidos por la Resolución N° 137 de octubre 02 de 2006, expedida por la Contraloría Municipal de Armenia, en la cual se verificaron los formatos e instructivos, acompañado del informe de gestión y resultados que realizó la entidad en la vigencia 2010, con su correspondiente listado de la relación de licencias en sus diferentes modalidades, estados contables, relación de contratos, informe procesal y otras actuaciones que realiza el Curador, de acuerdo al Decreto 1469 DE 2010, lo que indica que no se presentaron inconsistencias.
- **DERECHOS DE PETICIÓN:** De acuerdo a la Constitución Nacional el artículo 23 concede a los ciudadanos el derecho fundamental de requerir ante las diferentes autoridades solicitudes de interés general o particular o de pedir copias de documentos que no estén sujetos a reserva; obteniendo pronta y completa respuesta, en el trabajo de campo, se evidenció que en la Curaduría No.2 se radicaron durante la vigencia 2010 un total de 87 peticiones de interés particular y de información entre otros, a los cuales se les dio respuesta dentro de los términos legales establecidos para estos procedimientos (15 y 10 días respectivamente).

8. RECOMENDACIONES

- Aunque en la vigencia fiscal 2010 la Curaduría Urbana ha registrado todo su movimiento contable de acuerdo a la naturaleza del saldo de las cuentas; en el año 2009, si presenta una cuenta del activo con saldo negativo, nuestra recomendación va encaminada a que se haga muy buen análisis de los Estados Financieros antes de hacer los cierres respectivos.
- Sabemos que por Ley la Curaduría Urbana no está obligada a trabajar con un presupuesto anual de Ingresos y Gastos; pero por organización se recomienda elaborarlo tomando como base la contabilidad del año anterior y afectándolo con los porcentajes que resultan de cada vigencia.
- Para lograr una mejor interpretación de la información suministrada, se recomienda hacer una revisión de las cuentas y verificar que se estén designando al rubro que corresponde; es el caso de los pagos efectuados al curador, que se encuentra ubicada en el código 520208 (Honorarios), y no corresponde a este concepto.

9. ANALISIS FINANCIERO DE LAS CUENTAS DE ALTO IMPACTO

1. En la ampliación que se hizo de la documentación que son soporte de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2010, presentado por la Curaduría, se evidenció que el manejo tributario no es el adecuado, pues de ajustarse a los plazos y vencimientos reglamentados y exigidos por la DIAN, se evitarían las sanciones por extemporaneidad, las multas e intereses y se reflejaría en la organización de la Curaduría.
2. EXPENSAS: Las expensas por trámites ante los curadores urbanos están reguladas por los artículos 116 y 118 del Decreto 1469 de 2010, el cual el primero de ellos expresa que estas se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano y el segundo indica la fórmula para el cobro de estas expensas por parte del curador; pues toda solicitud de licencia genera un cargo fijo y un cargo variable; el cargo fijo es cancelado en el momento de la radicación de los documentos y el cargo variable cuando el curador expide la licencia. Dichos cargos son cancelados por el solicitante en la curaduría urbana.

En la Curaduría Urbana No.2, se comprueba que los recaudos percibidos por el pago de expensas al curador urbano proveniente del cargo fijo,

efectivamente se destinan a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio. Estas son liquidadas y pagadas al curador por el solicitante de la licencia y en ningún caso se destinan a sufragar gastos diferentes que no hayan sido señalados en la norma.

La Curaduría Urbana No.2, expidió para el año 2010 entre licencias en sus diferentes modalidades (urbanización, parcelación, subdivisión y construcción), y otras actuaciones urbanísticas un total de 880 trámites aprobados así:

ACTUACION	APROBADAS
Adecuación estructural	3
Adecuación estructural y arquitectónica	11
Ajuste cotas de área	1
Cerramiento de lotes	4
Certificados	5
Concepto de norma urbana	28
Copia de licencia	2
Demarcación informativa	135
Hilos informáticos	230
Licencia de Construcción	146
Licencia de construcción ampliación	72
Licencia de modificación	4
Licencia de urbanismo	28
Modificación a Vo. Bo. propiedad horizontal	5
Modificación licencia de construcción	38
Modificación licencia de urbanismo	14
Modificación licencia sencilla	2
Movimiento de tierra	3
Prorroga	9
Reconocimiento de obra	83
Subdivisión de lote	18
Subdivisión de reloteo	4
Uso de suelo	4
Vo. Bo. Propiedad horizontal	31

Los procedimientos aplicados por la Curaduría en la expedición de licencias y constatados en trabajo de campo fueron radicadas en legal y debida forma, numeradas consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma; de

igual forma los documentos requeridos para la expedición de las licencias, están soportadas entre otras así:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud, comprobando que la fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
 - El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, debidamente diligenciado por el solicitante.
 - Copia del documento que acredita el pago del impuesto predial en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, constatando la identificación del predio.
 - Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
 - La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Es decir, de aquellos predios colindantes que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.
- Se verificó la existencia de copia tanto en medio impresa como magnética del proyecto arquitectónico, elaborada de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes, debidamente rotulada y firmada por arquitectos con matrículas profesionales, quienes se hacen responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Las licencias de Construcción, se registran en hoja de cálculo, con acceso restringido al personal que labora en la curaduría; además de que cuenta con un profesional que lleva el registro contable, prepara los estados financieros y las notas de contabilidad.

3. **SEGUIMIENTO A LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ASOCIADAS A LA EXPEDICION DE LICENCIAS:** de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, éstos sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos, es decir, el curador solo debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencias.

Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo antes mencionado, el curador solo debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de las licencias.

4. **REPARTO DE LICENCIAS DE PROYECTOS DE ENTIDADES ESTATALES:** tanto el artículo 98 del Decreto 564 de 2006 como el artículo 107 del Decreto 1469 de 2010, citan que las solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de radicación de la solicitud ante el Curador urbano responsable del reparto en los términos previstos en este artículo.

Así mismo, el primer párrafo de ambos artículos determina de forma clara la función de reparto comenzando con el curador primero de cada municipio o distrito, además dice que la función se ejercerá por períodos anuales de enero a diciembre y que culminado el primer año se seguirá en orden consecutivo atendiendo a la numeración de los curadores urbanos.

A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, el curador urbano No. 1 de cada municipio o distrito ejercerá esta función hasta el 31 de diciembre de 2006, fecha a partir de la cual se aplicará el sistema de rotación de que trata este párrafo.

La falta de reparto o la inobservancia de las reglas que lo rigen harán incurrir al curador urbano responsable del mismo o al funcionario público de la entidad solicitante de la licencia responsable del proyecto en causal de mala conducta, de conformidad con las disposiciones del Código Único Disciplinario.

Es así, como en la ampliación de documentos que se hizo en la misma curaduría y el Municipio de Armenia, al igual que en la rendición de cuentas enviada por ésta curaduría a la Contraloría Municipal, se tiene que en las vigencias fiscales 2009 y 2010 la Curaduría Urbana No.2, tramito diferentes clases de licencias urbanísticas entre ellas de Subdivisión y Construcción a entidades estatales, pero no realizó función de reparto.

En el siguiente cuadro se describen de forma resaltada y separada las certificaciones de solicitud de licencias tramitadas por el municipio, así como las licencias que certifica la Curaduría que fueron tramitadas en su

oficina, datos que deben ser coincidentes, pero que en este caso corresponden a cifras diferentes.

Tabla 9
LICENCIAS URBANÍSTICAS EXPEDIDAS A ENTIDADES ESTATALES

No	ENTIDAD	ACTUACION VIGENCIA 2010	ACTUACION VIGENCIA 2009
1	Policia Nacional	Licencia de urbanismo	
2	Policia Nacional	Licencia de construcción	
3	Hospital San Juan de Dios		Adecuacion estructural y Arquitectonica
4	Universidad del Quindío	Licencia de construcción	
5	Palacio Nacional de Despachos Judiciales	Licencia de construccion (ampliación)	
6	Fondo Municipal de Vivienda/Lote Jardines de Armenia	Licencia de urbanismo	
7	Fondo Municipal de Vivienda/Lote Jardines de Armenia	Licencia de construcción	
8	Municipio de Armenia/Gobernación del Quindío (Instituto Educativo Rufino)	Licencia de construcción	
9	Municipio de Armenia/Secretaría de Educación	Licencia de construcción	
10	Fondo Municipal de Vivienda	Licencia de construcción	
11	Fondo Municipal de Vivienda	Licencia de construcción	
12	Fondo Municipal/Municipio de Armenia(Lotes Coliseo del Café)	Licencia Subdivision de lote	
13	Municipio de Armenia (Colegio La Cecilia)		Licencia de construcción
14	Municipio de Armenia (Escuela Villa del Café).		Licencia de construcción
15	Fondo Municipal/Municipio de Armenia (Lotes Coliseo del Café)		Licencia de subdivisión de lote
16	Municipio de Armenia/Secretaría de Educación		Licencia de construcción
17	Municipio de Armenia /Secretaría de Construcción		Licencia de construcción

Como se observa de los números 1 al 7 corresponde a las licencias que fueron certificadas por la Curaduría, mientras que del 8 al 17 aparecen en el registro proporcionado por el Departamento Administrativo de Planeación, pero no en la certificación otorgada por la Curaduría.



Esta situación genera retraso en la evaluación de la información y permite

OBSERVACION: En trabajo de campo realizado por el auditor se pudo evidenciar que frente a las solicitudes de Licencias de Urbanismo adelantadas por las entidades estatales se está omitiendo la aplicación de la figura del Reparto; situación que se encuentra reglamentada desde la vigencia del artículo 98 del Decreto 564 de 2006 y posteriormente ratificado en el artículo 107 del Decreto 1469 de 2010, constituyéndola en ésta ocasión en una causal de mala conducta tanto para el funcionario público que solicita la licencia como para aquel quien la expide.

Por ello, la Contraloría Municipal de Armenia exhorta a la Curaduría Urbana No.2 para que realice las gestiones necesarias conjuntamente con la Curaduría Urbana No.1, para dar cumplimiento a la función de reparto y de ésta forma no seguir incurriendo presuntamente en la descripción establecida en los artículos 23, 27, 34 numeral 1, 35 numeral 1 y artículo 50 de la Ley 734 de 2002.

establecer la falta de confiabilidad de la información proporcionada.



10. CARTA DE CONCLUSIONES

Ingeniero
JORGE IVAN SALAZAR PALACIO
Curador Urbano No.2
Edificio La Plazuela carrera 13 No. 19-37
Armenia Quindío

Cordial Saludo.

La Contraloría Municipal de Armenia con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política que consagra que el control fiscal es una función pública, que se ejercerá en forma posterior y selectiva, conforme a los procedimientos, sistemas y principios que establezca la ley, para vigilar la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes públicos, realizó Auditoría Gubernamental Modalidad Financiera, vigencia 2010, y se evaluaron los Decretos 564 de 2006 y 1469 de 2010.

Para tal efecto la responsable de la auditoría tomo como insumos los diferentes documentos que en ejercicio de la evaluación se estimaron pertinentes, con los que se pudo observar los resultados logrados por parte de la Curaduría Urbana; de igual forma se hizo una evaluación de acuerdo a las normas, políticas, procedimientos y leyes vigentes en esta materia.

Para la ejecución de la auditoría, se contó con el apoyo de algunos integrantes del equipo interdisciplinario de la curaduría, quienes se vincularon con compromiso en el desarrollo de ésta auditoría. Realizando el seguimiento financiero con forme a lo dispuesto en la guía metodológica Audite 3.0, se obtuvo como resultado que en este proceso auditor no se desprendieron hallazgos para suscribir plan de mejoramiento.

Atentamente,

BEATRIZ HURTADO GIRALDO
Directora Vigilancia Fiscal y Control de Resultados

