

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	1 de 36	

<b>AUDITORIA No.</b>	001/17	<b>2. FECHA DE INFORME</b>	9 de mayo 2017
<b>3. DEPENDENCIA O PROCESO AUDITADO</b>	Secretaria de Planeación		
<b>4. DIRECTIVO RESPONSABLE O LIDER DE PROCESO</b>	Afranio Rodríguez Rosero. Secretario de Planeación		

### 5. OBJETIVO

Realizar una Auditoría Interna a la gestión del ordenamiento territorial, liquidación de compensación del espacio público, y concepto de usos de suelo.

### 6. JUSTIFICACIÓN

La Oficina de Control Interno en cumplimiento de sus funciones de seguimiento y control al interior de la Administración Municipal, requiere efectuar una auditoría interna a la gestión en la Secretaria de Planeación, con el fin de verificar el acatamiento de la normatividad vigente.

### 7. PRODUCTO

- a) Verificación del procedimiento seguido para la expedición del concepto de Uso de Suelo
- b) Verificación del procedimiento seguido para la expedición del concepto de Uso de Suelo establecido
- c) Efectuar revisión del procedimiento seguido para la liquidación de compensación por espacio publico
- d) Evaluación de la liquidación de compensación por espacio público en aplicación del POT vigencia 2009 y seguimiento a la obra de construcción
- e) Evaluación de la liquidación de compensación por espacio público en aplicación del POT vigencia 2015 y seguimiento a la obra de construcción

### 8. ALCANCE

Aplica a los productos objeto de auditoria.

### 9. HECHOS

#### 9.1. Verificación del procedimiento seguido para la expedición del concepto de Uso de Suelo

Conforme lo reglamentado en el instructivo denominado: expedición del concepto de uso de suelo bajo el código GOT-I-010, cuyo objetivo es expedir los conceptos de usos del suelo en un predio o parte de este en particular acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial y a los estudios técnicos aprobados por la autoridad competente y que se encuentren en vigencia; el equipo auditor procedió a entrevistar al funcionario competente de realizar el trámite correspondiente, quien

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	2 de 36	

procedió a explicar las tareas llevadas a cabo para la expedición del concepto de uso de suelo.

A este tenor, se determina que la finalidad de la expedición de éste documento, es dar a conocer al usuario interesado, si una actividad puede desarrollarse legalmente en un predio, edificación o parte de éste, por ser compatible con el área de actividad en que se encuentra localizado y por estar en cumplimiento con las normas establecidas en el POT.

Es así como conforme al modelo de ordenamiento adoptado en la vigencia 2015 y la compatibilidad y caracterización de las áreas de actividad en que se estructura el territorio, los usos según su interrelación se clasifican en:

- Uso principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- Uso compatible o complementario: Es aquel uso que no se opone al uso principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- Uso condicionado o restringido: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística o ambiental, que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. Este uso no podrá superar en proporción al uso principal.
- Uso prohibido: Uso incompatible con el uso principal del sector. No se clasifica como principal, complementario, condicionado o restringido en las áreas de actividad.

Conforme lo reglado en el instructivo vinculado al Sistema de gestión de calidad, se cumplen las siguientes tareas:

1. Recepcionar la solicitud: El personal de Ventanilla de la Secretaria de Planeación Municipal recibe la solicitud realizada mediante formato No. GOT-F-004, "Solicitud Concepto de uso de Suelo", y fotocopia del recibo predial del último año, si la solicitud cumple con todos los requisitos se radica, la cual es numeradas en orden cronológico de recibido. Si el predio es rural, se solicita ficha predial actualizada.
2. Programar visita: Si se requiere tomar medidas de distancias para verificar área de influencia, se programa visita dentro de los cinco días siguientes a la solicitud con el técnico operativo.
3. Realizar visita: El Técnico operativo debe revisar la solicitud y realizar visita de campo donde comprueba si la nomenclatura consignada en el recibo de Impuesto

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	3 de 36	

predial corresponde al lugar inspeccionado y si se ubica en el área de influencia de establecimientos señalados por la norma, realizando la correspondiente medición e informe el cual lo entrega al personal de la Ventanilla de la Secretaria de Planeación Municipal.

4. Delegar la solicitud: El personal de Ventanilla de la Secretaria de Planeación Municipal entrega la solicitud al Profesional universitario de la Subsecretaria de Aplicación de Normas Urbanísticas para su estudio.

5. Estudiar la solicitud: El profesional universitario debe revisar la solicitud, verificar la información suministrada en la petición y en el informe, ubicar el predio en la cartografía IGAC con base en el No. Predial, revisar el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y proyectar el Concepto de Uso del Suelo de conformidad a la norma vigente aplicable y lo suscribe.

6. Aprobar y firmar concepto: El Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas verifica el contenido del documento que esté de acuerdo a las normas, si no hay observaciones lo firma, si es necesario hacer ajustes lo regresa al numeral anterior.

7. Entregar el concepto: El personal de Ventanilla de la Secretaria de Planeación Municipal entrega el concepto de Uso del suelo al solicitante y archiva la copia con los soportes de estudio.

Con fundamento en la información entregada y las actividades establecidas en el citado instructivo, se procedió a seleccionar una muestra aleatoria de los conceptos de uso de suelo expedidos por la Secretaria de Planeación en la vigencia 2016, con el objeto de constatar el cumplimiento de las tareas establecidas en el Instructivo, los insumos tecnológicos, documentales, o físicos utilizados para su revisión, además la asignación de los profesionales responsable en su realización.

En primer lugar, se advierte que se viene utilizando un formato interno para el control de los conceptos solicitados, en el cual se asigna un número de radicado para cada solicitud, además se hace constar la fecha en que recibe el funcionario encargado de la proyección del concepto de uso de suelo, una columna para la consignación de la firma, y la fecha en que aquel entrega, además se deja espacio para la inclusión de observaciones.



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

4 de 36

NUMERO DE RADICADO	FECHA DE SOLICITUD	ESTUDIO PROFESIONAL		APROBACION		OBSERVACION
		fecha de recibido	Firma	Fecha de entrega	Firma	
1083	03-07-16			04-07-16		S. GONZALEZ DEL NILO
1084	03-07-16			04-07-16		D. LOPEZ DEL NILO
1085	03-07-16			04-07-16		S. GONZALEZ DEL NILO
1086	03-07-16			04-07-16		
1087	03-07-16			04-07-16		
1088	03-07-16			04-07-16		
1089	03-07-16			04-07-16		
1090	03-07-16			04-07-16		
1091	03-07-16			04-07-16		
1092	03-07-16			04-07-16		
1093	03-07-16			04-07-16		S. GONZALEZ DEL NILO
1094	03-07-16			04-07-16		
1095	03-07-16			04-07-16		S. GONZALEZ DEL NILO
1096	04-07-16			05-07-16		
1097	04-07-16			05-07-16		
1098	04-07-16			05-07-16		
1099	04-07-16			05-07-16		
1100	04-07-16			05-07-16		
1101	05-07-16			05-07-16		
1102	05-07-16			05-07-16		
1103	05-07-16			05-07-16		
1104	05-07-16			05-07-16		
1105	05-07-16			05-07-16		
1106	05-07-16			05-07-16		

El citado formato reposa en la ventanilla de atención al usuario de la Secretaria auditada, y por información del auxiliar administrativo, se sigue estricto orden descendente en la asignación del número de radicado, de acuerdo a la presentación de la solicitud para la expedición del concepto de uso de suelo por parte de los usuarios solicitantes.

La visita de auditoria es atendida por el auxiliar administrativo Luis Enrique Torres, quien es el funcionario encargado de estudiar la solicitud presentada por el usuario, verificar la información suministrada, revisar la normatividad aplicable y proyectar el concepto de uso de suelo.

Al respecto es importante anotar en este punto, que conforme el instructivo denominado Expedición del concepto de uso de suelo código GOT-I-010, la aludida tarea debe ser desarrollada por un profesional universitario, no obstante, la viene ejecutando un funcionario que se encuentra vinculado con el Municipio de Pasto en condición de auxiliar administrativo, siendo necesario, que por la complejidad en el manejo de la información, los conocimientos específicos, la idoneidad y pericia en la proyección de la conceptualización, así como el nivel de importancia y responsabilidad en su consolidación, es recomendable que la actividad se ejecute por un funcionario del nivel profesional.

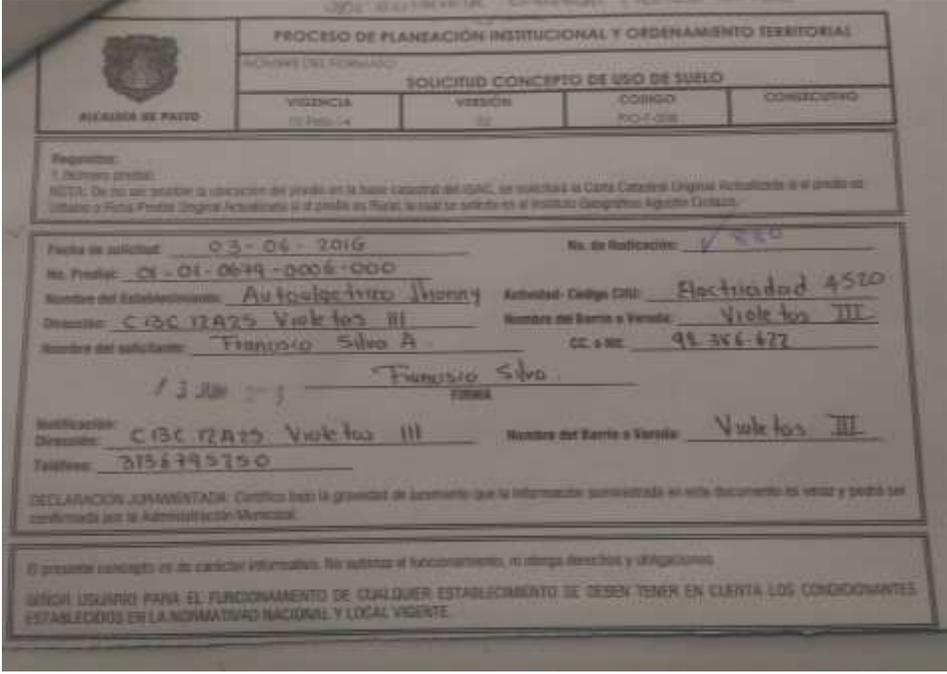
 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	5 de 36	

Ahora bien, dentro de los documentos soportes para cada concepto de uso de suelo, se halla, la solicitud presentada por el usuario, misma que se diligencia en el formato código PIO F 008, denominado Solicitud Concepto de Uso de Suelo, en el cual se hace constar:

Fecha de solicitud, Número de radicación, Numero Predial, Nombre del establecimiento, actividad código CIUU, dirección, nombre del barrio/ vereda, nombre del solicitante, cedula, firma, así mismo, se deja constancia de la dirección para notificaciones.

Igualmente, se hace constar declaración juramentada del usuario, según la cual, la información suministrada en el formato de solicitud, es veraz.

Del mismo modo, se determina que el concepto es de carácter informativo, no autoriza funcionamiento, ni otorga derechos y obligaciones al usuario que así lo solicita, como se observa en el documento adjunto:



**ALCALDÍA DE PASTO**

PROCESO DE PLANEACIÓN INSTITUCIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL FORMATO: SOLICITUD CONCEPTO DE USO DE SUELO

VIGENCIA: 01 Ago 14 | VERSIÓN: 05 | CODIGO: PIO-F-008 | CONSECUTIVO: [ ]

Fecha de solicitud: 03-06-2016 | No. de Radicación: 4520

No. Predial: 01-01-0649-0006-000 | Actividad - Código CIU: Electricidad 4520

Nombre del Establecimiento: Autogestivo Johnny | Nombre del Barrio o Vereda: Vuelto III

Dirección: CBC 12A25 Vuelto III | CC o SIC: 98-356-627

Nombre del solicitante: Francisco Silva A.

Firma: Francisco Silva

Notificación: Dirección: CBC 12A25 Vuelto III | Nombre del Barrio o Vereda: Vuelto III

Teléfono: 3156795150

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Confieso bajo la gravedad de juramento que la información suministrada en este documento es veraz y podrá ser confirmada por la Administración Municipal.

El presente concepto es de carácter informativo. No autoriza el funcionamiento, ni otorga derechos y obligaciones.

QUICHA USUARIO PARA EL FUNDACIONAMIENTO DE CUALQUIER ESTABLECIMIENTO DE DEBEY TENER EN CUENTA LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA NACIONAL Y LOCAL VIGENTE.

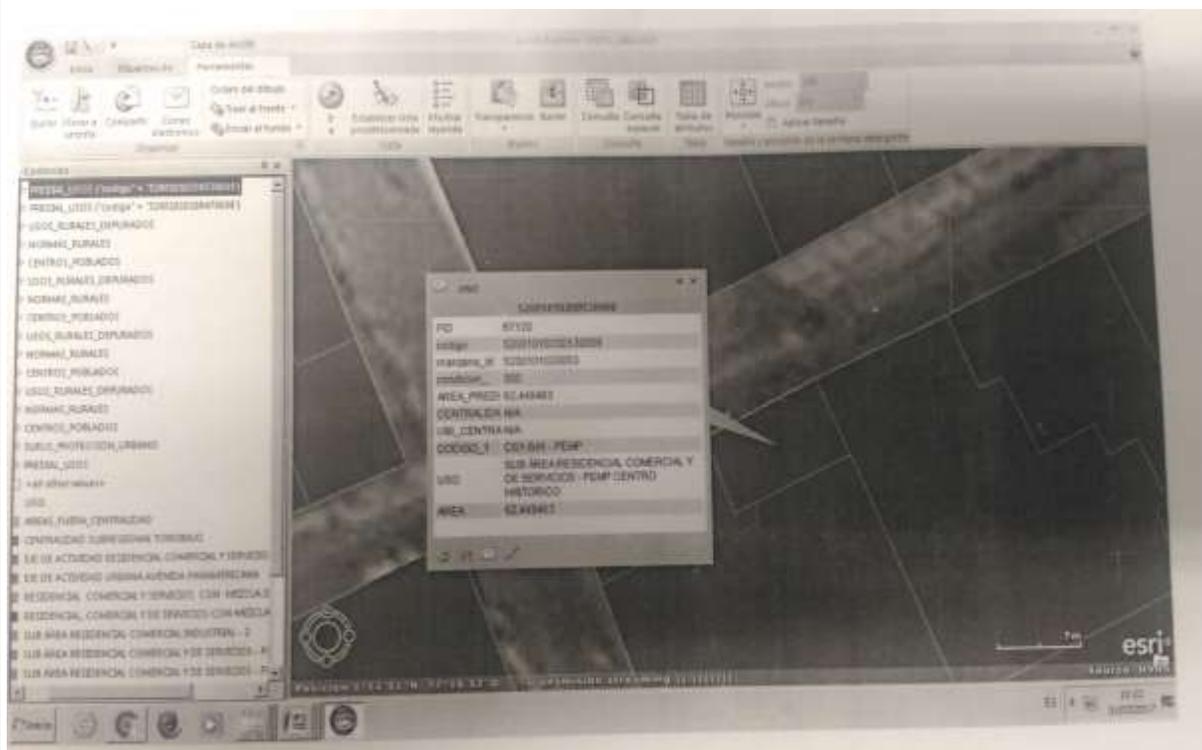
Acto seguido, el funcionario Luis Enrique Torres, procedió a explicar al equipo auditor, el procedimiento seguido para la determinación del concepto de uso de suelo, en la Secretaria de Planeación, durante la vigencia 2016, efectuando una simulación de la consulta para las solicitudes que se toman como muestra en desarrollo de la presente

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	6 de 36	

auditoria.

Al efecto, se comunica que como herramienta de trabajo tecnológico, se halla el software Argis Explorer, aplicativo en el cual, con el ingreso y digitación del código predial en el link respectivo, se logra ubicar la dirección proporcionada por el usuario en un mapa virtual o plano de localización de los predios en el Municipio de Pasto.

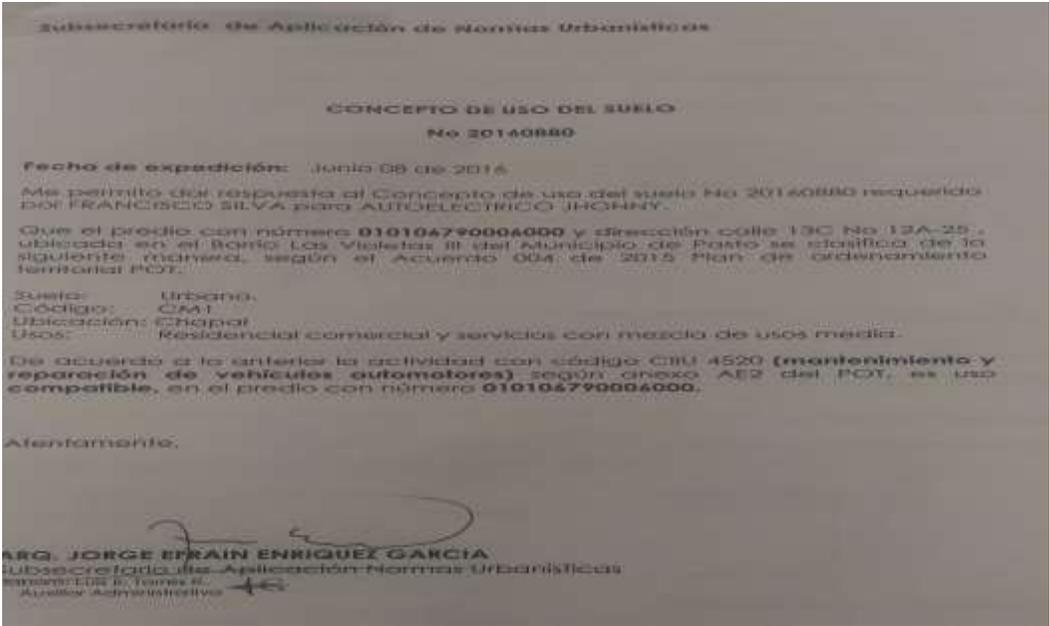
Además, con la misma herramienta, una vez localizado el predio, se proporciona la información referida al tipo de uso, código, condición, área, y el uso asignado, insumos necesarios para la conceptualización del uso de suelo.



Igualmente, se evidencia que para el estudio del concepto de uso de suelo, se debe consultar la normatividad aplicable del Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente a los Anexos AE1, AE2, AE4.

Más adelante, se procede a expedir el concepto de uso de suelo firmado por el Subsecretario de Aplicación de normas urbanísticas, en formato escrito, identificado con el mismo número que se asignó a radicar la solicitud, la fecha de expedición, y conceptualización frente al tipo de suelo, código, ubicación, y tipo de usos,

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	7 de 36	

				
<p>Los conceptos de uso de suelo objeto de revisión de auditoria corresponde a los números:</p>				
<p><b>TABLA 1</b></p>				
20160874	20161103	20161667	20162174	20160160
20160875	20161214	20161206	20162186	20160286
20160876	20161218	20161711	20162206	20160318
20160877	20161222	20161282	2016011	20160332
20160878	20161226	20161866	2016017	20160377
20160879	20161235	20161885	2016073	20160425
20160880	20161414	20161910	2016094	20160442
20160083	20161467	20161964	2016095	20160112
20160084	20161495	20162024	2016105	20160124
20160087	20161496	20162042	2016112	20160286
20160098	20161612	20160147	2016124	20160160
20160099	20161651	20162096	2016124	20160491
20160541	20160630	20160651	20160652	2016491
2016541	2016630	2016694	2016740	2016750
2016808	2016728	2016750	20162146	20162061

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	8 de 36	

Es así como el funcionario responsable de la proyección de los citados conceptos de uso de suelo, después de digitar en el software ARGIS opción predial-usos, el Código predial correspondiente relacionado en la solicitud presentado por el usuario en cada uno de los usos antes relacionados, obtiene previo testeo, la ubicación precisa del predio en el mapa de la ciudad, y despliega la opción correspondiente a la clasificación del uso, para posteriormente corroborar sí el concepto entregado al usuario obedece a la realidad proporcionada por la Secretaria de Planeación.

Se evidencia que en el concepto de uso de suelo final se transcribe la información de ubicación del predio, entre otros datos, los relacionados con No. predial, área, código del área donde está ubicado, uso y catalogación del predio.

Por otra parte, dentro de los conceptos revisados en el desarrollo de la auditoria, se encuentra además que existe un número considerable de aproximadamente 100 solicitudes que versan sobre la conceptualización de uso de suelo para la actividad comercial referida a parqueadero y estacionamientos públicos, encontrando que se viene represando todas aquellas que corresponden a zonas del Municipio donde conforme el POT vigente, la misma NO APLICA, toda vez que según el Anexo AE2, la actividad 5221 no aplica ni en perímetro urbano ni en centro poblado.

Al efecto, se revisa que en el mes de diciembre de 2015, desde la Secretaria de Planeación se brindó contestación por escrito a los usuarios solicitantes, aclarando que el concepto de uso de suelo, sólo se emitiría sí el área corresponde a aquellas determinadas en la Circular No 05 de 23 de diciembre de 2015 emanada por el Secretario de Planeación, a saber:

- a) Uso de suelo para parqueadero en el centro histórico, el cual se encuentra reglamentado por el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico PEMP.
- b) Expedición de Uso de suelo para parqueadero que ya existían y contaban con uso de suelo compatible según el POT anterior, se consideran Usos Establecidos.
- c) Uso de Suelo para parqueaderos nuevos, posteriores a la aprobación del POT 2015. Su compatibilidad está supeditada a la normatividad determinada en el POT actual según la cual se requiere la implementación del Plan Maestro de Movilidad por parte de la Administración Municipal para conformar en forma sistémica el componente de parqueo y estacionamiento.

Sin embargo, con grave preocupación se advierte que se viene vulnerando el derecho de petición de los usuarios solicitantes, al omitir efectuar un pronunciamiento expreso, claro y de fondo, en relación a la compatibilidad o no de uso de suelo para

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	9 de 36	

la actividad comercial parqueadero en aquellas áreas que conforme al POT no aplica la realización de tal actividad.

Dentro de los usos de suelo revisados, se advierte que mediante solicitud de Uso No. 2061 de 2016, se solicitó la conceptualización de la actividad Café Bar, y mediante oficio 1512/0262-2016 de 06 de diciembre de 2016, se determinó como concepto que la actividad (café bar) identificada por el PEMP con la sigla CD-C2B es PROHIBIDA, en el inmueble identificado en la dirección Carrera 25 No. 17-75 de la ciudad.

Posteriormente, y para el inmueble antes aludido, mediante solicitud de Uso No. 2146 de 2016, se solicitó la conceptualización de la actividad Discoteca, y con oficio 1512/0276-2016 de 27 de diciembre de 2016, se determinó como concepto que la actividad (discoteca) identificada por el PEMP con la sigla CD-C3A es PERMITIDA como uso restringido o condicionando, de acuerdo a las observaciones señaladas y características establecidas en la norma.

Ahora bien, al revisar la tabla No. 7 Usos permitidos en el área afectada y su zona de influencia, en la columna referida a establecimientos de diversión y esparcimientos consumo de comidas y bebidas con licor, específicamente para la actividad CD-C3 A Discoteca, para superficies mayores a 350 m<sup>2</sup>, se identifica la letra R= Condicionado o Restringido, el cual requiere anteproyecto aprobado previamente por la Secretaría Municipal de Planeación.

Es decir, que para emitir concepto frente a la solicitud de Uso No. 2146 de 2016, se requería que el usuario presente un anteproyecto, y que el mismo sea aprobado en debida forma por la Secretaría de Planeación Municipal.

No obstante, revisado los insumos normativos con que dispone la dependencia auditada para cumplir sus labores de conceptualización de uso de suelo, no existe un insumo documental específico, que determine las condiciones de aprobación del aludido anteproyecto para la conceptualización de la actividad CD-C3 A Discoteca, en superficies mayores a 350 m<sup>2</sup>, requerida en la solicitud Uso No. 2146 de 2016, pues de lo consignado en la tabla No. 7 "Usos permitidos en el área afectada y su zona de influencia", no se determina el funcionario investido de competencia para efectuar el estudio del anteproyecto, trámite de aprobación, y requisitos que debe contener el mismo, para determinar que el anteproyecto es adecuado, completo y acorde a la normatividad vigente.

Al efecto, sobre éste particular y dentro de los documentos soportes del Concepto de Uso No. 2146 de 2016, obra una certificación emitida desde el Despacho del Secretario de Planeación, y fechada a 14 de diciembre de 2016, en la cual se hace

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	10 de 36	

constar que revisada la planimetría presentada por el señor Juan Felipe Woodcook Santacruz del predio ubicado en la Carrera 25 No. 17-75 local 3, se verifico que el predio en mención cumple con los requisitos de área exigidos como anteproyecto para la actividad identificada con la sigla CD-C3A en la tabla de usos del PEMP-Pasto.

## **9.2. Verificación del procedimiento seguido para la expedición del concepto de Uso de Suelo establecido**

El procedimiento para este tipo de trámites se realiza conforme la reglamentación del artículo 4 del decreto 690 de 2015, por el cual se reglamenta el procedimiento para la expedición del concepto que cataloga un uso como establecido en el Municipio de Pasto.

Dentro de los documentos requeridos por el usuario para la tramitación del concepto de uso establecido, se solicita aportar cámara de comercio y uso de suelo anterior, el cual debe estar en concepto de compatible.

Se procede a revisar los conceptos de catalogación como uso de suelo establecido que se menciona a continuación:

TABLA 2

2016005	2016044	2016074
2016028	2016058	2016075
2016042	2016062	2016117
2016043	2016065	2016125
2016049	2016070	2016144
2016055	2016071	2016145
2016041	2016073	2016155

Se verifica que el concepto entregado conserva el número de radicación asignado al momento de realizar la solicitud de este trámite. El citado concepto relaciona fecha de radicación, fecha de expedición, nombre del establecimiento, actividad comercial y usuario solicitante, además se clasifica el predio de acuerdo al tipo de suelo, ubicación y uso.

Posteriormente se determina que realizado el estudio y verificado los documentos aportados por el peticionario, el predio se cataloga o no como uso establecido y es firmado por el subsecretario de aplicación de normas urbanísticas.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	11 de 36	

Se comunica al equipo auditor que antes de proceder a expedir el USO ESTABLECIDO, en primera instancia, se revisa el uso actual del predio conforme la actividad requerida, el cual debe hallarse como prohibido, o como área en la cual la actividad que no aplica, cuando ello ocurre, se procede a cotejar en la normatividad vigente, si la actividad requerida por el usuario esta matriculadas antes de la fecha de vigencia del POT (15 de abril de 2015), y que la misma corresponda a la dirección registrada ante la Cámara de Comercio, de ser así se emite concepto de catalogación de uso como establecido.

En cumplimiento de las funciones de seguimiento y control al interior de la Administración Municipal de Pasto y con el fin de verificar su gestión, se procedió a revisar el procedimiento de compensaciones por espacio público, Determinado en el artículo 46 de la ley 388 de 1997 y que se define, Compensación: Es el cumplimiento de las cargas urbanísticas a través de su pago en dinero. Según el Capítulo III, Artículo 252, del acuerdo Municipal 004 de abril 15 de 2015, que establece el (POT) Plan de ordenamiento territorial vigencia 2015-2027.

### **9.3. Efectuar revisión del procedimiento seguido para la liquidación de compensación por espacio publico**

El día 3 de febrero de 2017, se da inicio a Auditoria 001 con una duración de 30 días, no obstante, durante el desarrollo de la auditoria, en la secretaria de Planeación no se efectuó nombramiento del funcionario titular de la Subsecretaria de ordenamiento territorial, única persona responsable de las liquidaciones de compensación por espacio público, quien asumió funciones de su cargo, sólo hasta el día 23 de febrero de 2017, debiéndose ampliar el termino concedido inicialmente.

Ante solicitud verbal de información respecto a Liquidaciones de compensación por espacio público durante la vigencia 2016, la Secretaria de Planeación mediante oficio 1510/18/2017 de 8 de febrero remite ante la Oficina de Control Interno un cd, con la relación de las liquidaciones realizadas en la vigencia auditada en formato Excel.

Previa verificación de la información remitida, se selecciona las siguientes 66 liquidaciones, que se distinguen por el siguiente consecutivo, para proceder a su revisión individual, estas son:

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	12 de 36	

TABLA 3

20160002	20160126	20160257	20160345	20160004
20160004	20160127	20160270	20160360	20160006
20160010	20160130	20160272	20160372	20160008
20160019	20160151	20160277	20160374	20160010
20160035	20160156	20160279	20160377	20160011
20160052	20160167	20160280	20160379	20160016
20160069	20160168	20160296	20160387	20160018
20160070	20160178	20160308	20160388	20160019
20160075	20160180	20160310	20160395	20160021
20160078	20160188	20160323	20160414	20160025
20160098	20160200	20160329	20160416	
20160100	20160226	20160334	20160422	
20160112	20160235	20160338	20160426	
20160114	20160252	20160343	20160433	

El día 27 de febrero de 2017 se remite los soportes físicos de las liquidaciones de compensación de espacio público antes referenciada, debidamente foliada y legajadas en 4 AZs.

El ejercicio auditor consistió en verificar la información que se encuentra en los soportes de cada liquidación, frente a la información registrada en el Sistema de Planeación, Software que permite liquidar y consultar las liquidaciones por compensación de Espacio Público.

Posteriormente, se procedió a confrontar los valores de avalúos, con el documento denominado, Mapa base cartográfico sector urbano, plano No. 19 Serie A, de mayo de 2002, que clasifica el Municipio de Pasto en 48 zonas, indicando los avalúos promedio, insumo del cual dispone la Subsecretaria de ordenamiento territorial, como referencia para realizar las liquidaciones de compensación por espacio público. En este punto, es importante destacar que por cambio de la normatividad de las liquidaciones objeto de auditoria, se diferencian aquellas realizadas en vigencia del POT 2009 con los de la vigencia de POT 2015.

#### **9.4. Evaluación de la liquidación de compensación por espacio público en aplicación del POT vigencia 2009 y seguimiento a la obra de construcción**

Dentro del ejercicio auditor se procedió a tomar una muestra aleatoria de las

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	13 de 36	

compensaciones efectuadas durante la vigencia enunciada, así:

- Compensación 20160006, Carrera 40 20-20 la Riviera, zona 32 promedio mt2 \$1.000.000, se liquida con avalúo de \$652.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160007 y 20160008, calle 11 22-38, Zona 10, mt2 promedio \$600.000, se liquida con avalúo de \$220.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160010 y 20160011, Carrera 14 18-20 Fátima, Zona 9, mt2 promedio \$700.000, se liquida con avalúo de \$265.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160016, carrera 41 19B 135, Zona 32, mt2 promedio \$1.150.000 (av. panamericana entre Chapultepec y calle 16) se liquida con avalúo de \$800.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160018, calle 18A 42-162 Pandiaco, Zona 33, mt2 promedio \$750.000, se liquidó con avalúo de \$650.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160021, Carrera 42A 17-125 La colina, Zona 33, mt2 promedio 750.000, se liquida con avalúo de \$428.400, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160024, Bella Suiza, Zona 33, mt2 promedio 750.000, se liquida con avalúo de \$645.000, por lo tanto, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Además, en los soportes presentados no se encuentra recibo de pago del usuario.
- Compensación 20160019, carrera 22F 11-45 Santiago, Zona 7, mt2 promedio \$600.000, se liquidó debidamente dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Compensación 20160004, Zona 8, Cra 15B 20-44 B/Javeriano, mt2 promedio \$550.000, presenta avalúo de \$180.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Además, en los soportes presentados no se incluye el recibo de pago y al efectuar visita al sitio de la obra, se evidencia que la misma se encuentra en construcción, como se observa en la siguiente imagen:



ALCALDÍA DE PASTO

## PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

### INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

14 de 36



#### 9.5. Evaluación de la liquidación de compensación por espacio público en aplicación del POT vigencia 2015 y seguimiento a la obra de construcción

Dentro del ejercicio auditor se procedió a tomar una muestra aleatoria de las compensaciones efectuadas durante la vigencia enunciada, así:

- Liquidación 20160279, calle 22bis-4E-38 Pucalpa, Zona 46, mt2 promedio \$450.000, se liquidó con avalúo de \$380.000, El área a compensar era 523,9 mts, y se liquidó con 532,9 mts. no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160296, k35-5W-24 Santa María, Zona 26, se liquidó con área construida 492.11 mts, datos diferentes a los de curaduría y planos: área 161.56 mts no se evidencia una justificación de los mismos. Avalúo promedio \$300.000, se liquidó con avalúo de \$400.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160310, k37-20-25 Castilla, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.000, se liquidó con avalúo de \$838.100, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	15 de 36	

- Liquidación 20160323, k40-19-30 Av. Panamericana, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.000 y se liquidó con avalúo de \$722.160, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160329, MzQ-L79 San Juan de Dios, Zona 29 mt2 promedio \$700.000, se liquidó con avalúo de \$590.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160334, C10 A-18-24 Atahualpa, Zona 8, mt2 promedio \$550.000, se liquidó con avalúo \$430.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160338, MzB-L15 Camino Real, Zona 33, mt2 promedio \$750.000, se liquidó con avalúo de \$550.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160343, k29-19-84 Centro, Zona 2, mt2 promedio \$1.200.000, se liquidó con avalúo de \$772.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160345, C16-43-24 Hospital San Pedro, Zona 28, mt2 promedio \$850.000, se calculó con \$267.000, advirtiendo que no hay avalúo, además se calculó con un área de 2530.42, diferente a la determinada por la Curaduría Urbana 2ª del Municipio de Pasto, en un área de 2440.42. Se determina que en los planos no se describen las áreas a construir y recibo de pago, al cruzar valor con Tesorería General no registra el pago, situación que es explicada por la dependencia auditada, aludiendo a una equivocación del código presupuestal.
- Liquidación 20160377, k40-16B-100 El Dorado, Zona 33, mt2 promedio \$750.000, se liquidó por \$630.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160379, C15-34A-46 San Ignacio, Zona 27, mt2 promedio \$1.150.000, se calculó inicialmente con avalúo de \$1.100.000, posteriormente con Liquidación 20160226, se liquida con avalúo de \$660.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base, presenta 2 recibos de pago por \$38.738.747 y \$ 9.504.000 del 25/07/2014.
- Liquidación 20160387, C20 A-06-57 Bernal, Zona 14, mt2 promedio \$600.000, se liquidó con avalúo de \$395.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

16 de 36

Mapa base.

- Liquidación 20160388, C11-20A-24 Boyacá, Zona 5, mt2 promedio \$875.000, se liquidó con avalúo de \$590.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160414, C20-31B-30 Las Cuadras, Zona 33, mt2 promedio \$750.000, se liquidó con avalúo de \$505.300, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160426, K44B-19-56 Míster Pollo norte, Zona 34 mt2 promedio \$475.000, se liquidó con avalúo de \$400.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Sistema de planeación advierte que la zona está en ZAVA.
- Liquidación 20160100, Bavaria Cooperativa Americana, Zona 45, mt2 promedio \$700.000, se liquidó con avalúo de \$450.500, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160112, k42-18A-79 Pandiaco, Zona 33, mt2 \$750.000, se liquidó con avalúo de \$600.000 área construida según Curaduría 2ª. 284.45 mts, según sistema de planeación se liquida con área de 374 mts, según planos 13299.25 mts, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160114, k3-17-18 Lorenzo, Zona 15, mt2 \$350.000 promedio, se liquidó con avalúo de \$300.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160126, C25-23-03 Belalcázar, Zona 39, mt2 \$650.000, se liquidó con avalúo de \$216.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160151, k24-8-25 Obrero, Zona 7, mt2 promedio \$600.000, se liquidó con avalúo de \$416.600, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160156, c5-33-27 San Vicente, Zona 30, mt2 promedio \$375.000 se liquidó con avalúo de \$204.952, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160167, k32-11A-35 San Ignacio, Zona 27, mt2 promedio



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

17 de 36

\$1.150.000 se liquidó con avalúo de \$800.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.

- Liquidación 20160178, CARRERRA 24 # 14 – 18 Centro, Zona 5, mt2 promedio \$825.000, se liquidó con avalúo de \$600.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160180, CALLE 21 # 16-39 Navarrete, Zona 8, mt2 promedio \$550.000. se liquidó con avalúo de \$350.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160188, Calle 18 # 35 14 U Mariana, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.0000, (calle 18 entre av. panamericana y cra 32 \$1.100.000) y se liquidó con avalúo de \$450.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160395, k40-20-26 Morasurco, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.000, se liquidó con avalúo de \$1.200.000 puede servir de referencia para otras liquidaciones hechas por menor valor en la misma Zona.
- Liquidación 20160235, kilómetro 4 vía al sur, la Subsecretaria de ordenamiento territorial no tienen referencia sobre avalúo en la zona. La más cercano Chapalito zona 18, mt2 promedio \$350.000 y zona 23 San Carlos mt2 promedio \$205.000, se liquidó por un valor de \$170.000
- Liquidación 20160252, k24-8-17 El Obrero, Zona 7, mt2 promedio \$600.000, se liquidó con avalúo de 490.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160257, c11-6-79 Chapal Zona 18. Mt2 promedio \$350.000, se liquidó con avalúo de \$200.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160270, c22-5-31 Santo Sepulcro Zona 11, mt2 promedio \$400.000. liquidado con avalúo de \$320.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160272, c19-28-89 Alkosto centro Zona 2, mt2 promedio \$1.300.000, se liquidó con avalúo de \$950.000 con un área de 2496.21 mts, siendo 2406.21 mts, la real, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.



ALCALDÍA DE PASTO

## PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

### INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

18 de 36

- Liquidación 20160277, k23-30-39 Simón Bolívar, Zona 47, mt2 promedio \$250.000, se liquidó con avalúo de \$100.000, tomaron un área de 1360 mts. Que no es precisa, según curaduría y planos es (7222,22 mts). no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Se liquidó por valor de \$ \$4.634.921 (Cuatro millones seiscientos treinta y cuatro mil novecientos veintiuno pesos) y de haberse realizado con área de 7.222,22 mts y con avalúo de \$250.0000 el valor a pagar era de \$ 84.865.054 (Ochenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil cero cincuenta y cuatro pesos), con una diferencia de \$80.230.132 (Ochenta millones doscientos treinta mil ciento treinta y dos pesos) como se observa en las siguientes imágenes:

Pantallazo liquidación en sistema de información de Planeación:

Solicitud	
Licencia Nro.	20160277
Fecha solicitud	2016-09-13 17:26:00
Fecha de expedicion	2016-09-13 17:35:27
Predial	52001010503080013
Dirección	k23-30-39
Curaduria	2
Area del predio	573.58
Area construida	1360
Valor avalúo	100.000.00
Area compensación	46.35
Compensación	4.634.921.43
Nro. consignacion	20160081122
Fecha de pago	2016-09-14 00:00:00

[Volver](#)



ALCALDÍA DE PASTO

## PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

### INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

19 de 36

Pantallazo de liquidación con valores de consignados en los documentos soporte presentado por el Usuario ante la Curaduría Urbana y planos anexos:

Este número predial aparece en la(s) siguiente(s) compensación(es): 20160277.

#### Información de la solicitud

Fecha solicitud

10-mar-2017 04:06 p.m.

Solicitante

Digite la cedula o el nombre del solicitante

Crear solicitante

Direccion

Barrio o Vereda

Digite el barrio o vereda

Curaduria

#### Información de la compensación

¿Es proyecto aislado?

Area predio

573.58

Porcentaje de compensación

5

Area construida

7222.22

Valor avalúo metro cuadrado

250000

Area compensacion

339.46

Compensacion

84865053.57



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA  
01-Ago-14

VERSIÓN  
05

CODIGO  
El-F-004

PÁGINA  
20 de 36

Copia del Formulario de solicitud Licencia Urbanística ante la Curaduría Segunda del Municipio No. radicación 0301 de fecha 2015-04-06:

**3. INFORMACION VECINOS COLINDANTES DEL PREDIO**

Nombre y apellidos de vecinos colindantes	Dirección para correspondencia	Teléfono	Lindero
SE OUEXA LISTADO DE VECINOS.			Posterior
			Derecho
* vecinos nuevamente x ago subcontrato y descripción			Izquierdo

**4. LINDEROS DIMENSIONES Y AREAS**

L LINDEROS	LONGITUD	Colinda con (Cl. Ktz. Ll. Zv)	Area total del predio	Por Construcción	Por Demolición	Por Carratimiento	Por Movimiento tierra
NORTE	mi		924,03 m <sup>2</sup>	7.222,22	M2		
SUR	mi				M2		
ORIENTE	mi				M1		
OCCIDENTE	mi				M3		

**5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES**

LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DECLARAN BAJO LA GRABEZ DEL JURAMENTO QUE SON RESPONSABLES TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES PRESENTADOS CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONDICIONADOS ASÍ COMO DECLARAN QUE CONCORDAN LAS DISPOSICIONES VISITAS QUE SOEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS ASÍ COMO LAS DICHAS RENOVACIONES SEGUN EL RETE

TITULAR(ES) DE LA LICENCIA	CC o NIT	FIRMA(S)
CONSTRUCTORA HATISSE SAS. R.L. ROSA RAQUEL ZOEU ZAMBRANO * nuevo solicitante y no tit. deech do propiedad cont con FI 240-209995	NIT. 900388441-5 CC. 30.713-318	<i>[Firma]</i>

DIRECCION CORRESPONDENCIA O RESIDENCIA: Calle 18 # 24-29 CC. los 800ES TELEFONO: 722-2847

TORRE	USO	AREA	CANT	AREA	PISO	USO	AREA	cant.	area	TOTAL
SUBSUELO	PARQUEADEROS	478,96		326	SUBSUELO 2	PARQUEADEROS	275,83			
PLANTA PISO 1	APARTAMENTOS	380,62	5	326	SUBSUELO 1	APARTAMENTOS	135,38	2	54	108
PLANTA PISO 2	APARTAMENTOS	380,62	6	326		SAON COMUNAL	106,55			
PLANTA PISO 3	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 1	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	162
PLANTA PISO 4	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 2	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 5	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 3	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 6	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 4	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 7	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 5	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 8	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 6	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 9	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 7	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
PLANTA PISO 10	APARTAMENTOS	380,62	6	326	PLANTA PISO 8	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
					PLANTA PISO 9	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
					PLANTA PISO 10	4 APARTAMENTOS	241,93	4	54	216
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE A		4.285,16	59,00	3.586,00	AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE B		2.937,06	41		2.214

AREA TOTAL A INTERVENIR	924,03 M2
AREA UTIL DEL LOTE DESPUES DE CESIÓN	758,11
TOTAL AREA CONSTRUIDA	7.222,22
AREA LIBRE	169,94
INDICE DE OCUPACION	78,00%
INDICE DE CONSTRUCCION	9,53



ALCALDÍA DE PASTO

**PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE**

NOMBRE DEL FORMATO

**INFORME FINAL DE AUDITORIA**

**VIGENCIA**

01-Ago-14

**VERSIÓN**

05

**CODIGO**

El-F-004

**PÁGINA**

21 de 36

- Liquidación 20160002, k 14 A 4-26 Nueva Colombia, zona 23 mt2 promedio \$205.000, se liquidó con avalúo de \$150.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160004, K 34 7 04 San Vicente, Zona 30, mt2 promedio \$375.000, se liquidó con avalúo de \$200.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160010, K 41 20 44 Morasurco, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.0000, se liquidó con avalúo de \$500.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160019, carrera 8 16 71 Potrerillo, Zona 18 avalúo mt2 promedio \$350.000, se liquidó con \$400.000, se liquidó debidamente dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160035, Calle 10 24-37 Obrero, Zona 7, mt2 promedio \$600.000, se liquidó con avalúo de \$350.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160052, k 11 20-6 El Recuerdo, Zona 9, mt2 promedio \$700.000, se liquidó con avalúo de \$450.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160069, k24-11-18 Santiago, Zona 7, mt2 promedio \$600.000, se liquidó con avalúo de \$231.937,75, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160070, k40 A -20-109 Morasurco, Zona 32, mt2 promedio \$1.000.000, se liquidó con avalúo de \$500.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160075, k29-17-95 Centro, Zona 5, mt2 promedio \$875.000, se liquidó con avalúo de \$224.152,50, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160078, c6 oeste - 32-20 El Bosque, Zona 25, mt2 promedio \$900.000, se liquidó con avalúo de \$550.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

22 de 36

- Liquidación 20160098, c20-2A-62 Las Mercedes, Zona 11, mt2 promedio \$400.000, se liquidó con avalúo de \$280.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base.
- Liquidación 20160127, c20a-3b-76 El Tejar, Zona 14, mt2 \$600.000 promedio, se liquidó con este \$600.000, debidamente liquidada de acuerdo a Mapa base.
- Liquidación 20160308, k8-11-11Chapal, zona 18, mt2 promedio \$350.000 se liquidó con avalúo de \$380.000, debidamente liquidada de acuerdo a Mapa base.
- Liquidación 2010360, k5-21B-07 Santa Bárbara, Zona 11, mt2 promedio \$400.000, se liquidó con avalúo de \$430.000, debidamente liquidada de acuerdo a Mapa base.
- Liquidación 20160416, K19-25-63 Alameda, Zona 42, mt2 promedio \$225.000, se liquidó con avalúo de \$250.000, debidamente liquidada de acuerdo a Mapa base.
- Liquidación 20160280, k17B-21-35 el Prado, Zona 8, mt2 promedio \$550.000, se liquidó con avalúo de \$500.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Según soportes no se encuentra recibo de pago
- Liquidación 20160372, C20A-28-19 las Cuadras, Zona 1, mt2 promedio \$550.000, se liquidó a \$660.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Según soportes no se encuentra recibo de pago.
- Liquidación 20160422, K42-18-20 Pandiaco Zona 33, mt2 \$750.000, se liquida a \$630.000 no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Según soportes no se encuentra recibo de pago.
- Liquidación 20160168, c22-7-93, Hospital Departamental, Zona 8, promedio \$550.000, se liquidó con avalúo de \$600.000, se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base, según soportes no se encuentra recibo de pago y el área tomada para liquidar no es precisa.
- Liquidación 20160433, Comfamiliar, zona 33 mt2 promedio \$750.000, se liquida con avalúo de \$650.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Según soportes no se encuentra recibo de pago.
- Liquidación 20160130, Zona 32mt2 promedio \$1.200.00 calle 20 entre cra 32 y



**ALCALDÍA DE PASTO**

## PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

### INFORME FINAL DE AUDITORIA

**VIGENCIA**

01-Ago-14

**VERSIÓN**

05

**CODIGO**

El-F-004

**PÁGINA**

23 de 36

Chapultepec, se liquida con avalúo de \$1.000.000, no se encuentra dentro de avalúo promedio de Mapa base. Según soportes no se encuentra recibo de pago, tiene restricción ZAVA, conforme la normatividad vigente.

Al respecto, se hace constar que esta liquidación fue eliminada del sistema de información, no se encontró evidencia de solicitud de usuario de actualización de recibo. todavía no se ha hecho el pago y la obra está en curso, como se muestra en la siguiente imagen:



- Liquidación 20160374, k14-4-24 Caicedo, Zona 22, mt2 promedio \$300.000, se liquidó con avalúo de \$480.00, debidamente liquidada de acuerdo a Mapa base, según soporte no se evidencia recibo de pago y la obra se está construyendo, conforme a la siguiente imagen.



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

24 de 36



Al evidenciarse diferencias en los avalúos presentados por los usuarios en las liquidaciones frente a los que la Subsecretaría de Ordenamiento territorial tiene como referencia, según Mapa base cartográfico sector urbano, plano No. 19 Serie A, de mayo de 2002, se solicitó mediante nota interna 14906 del 2 de Marzo de 2017, ante la Subsecretaría de Sistemas de Información, se habilite un usuario con roles de consulta y creación, toda vez que ésta dependencia, es la responsable de la administración del correspondiente sistema, razón por la cual, se habilito consulta de liquidaciones y la opción crear liquidación.

De esta manera, con los soportes físicos como planos, formatos de liquidación de las curadurías, avalúos de lonjas y el mapa base cartográfica, se tomaron los datos y se procedió a simular liquidaciones, dando diferencias muy importantes que se detallan en la siguiente TABLA 4 :



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

25 de 36

No. LIQUIDACION	ZONA	AVALUO PROMEDIO	AVALUO LIQUIDADO	VALOR COBRADO	VALOR ESTIMADO	DIFERENCIA EN PESOS
20160272	2	1300000	950000	81.639.268	107.538.321	25.899.054
20160343	3	1200000	773000	26.798.143	41.601.257	14.803.114
20160388	5	875000	590000	31.603.392	46.869.438	15.266.045
20160178	5	875000	600000	12.258.643	16.855.634	4.596.991
20160075	5	875000	224152,5	4.146.821	16.187.500	12.040.679
20160151	7	600000	416600	17.105.269	24.635.529	7.530.260
20160252	7	600000	490000	9.155.510	11.210.829	2.055.319
20160035	7	600000	350000	4.571.600	7.837.029	3.265.429
20160069	7	600000	231937,75	4.394.392	11.367.857	6.973.465
20160334	8	550000	430000	4.756.107	6.083.393	1.327.286
20160180	8	550000	350000	6.125.000	9.633.054	3.508.054
20160052	9	700000	450000	16.094.121	25.047.200	8.953.079
20160270	11	400000	320000	5.840.933	7.301.165	1.460.232
20160098	11	400000	280000	5.170.000	7.392.857	2.222.857
20160387	14	600000	395000	9.044.513	13.738.500	4.693.988
20160114	15	350000	300000	3.798.536	4.437.500	638.964
20160257	18	350000	200000	2.695.000	4.717.250	2.022.250
20160002	23	205000	150000	482.250	659.075	176.825
20160078	25	900000	550000	3.601.714	5.893.714	2.292.000
20160379	27	1150000	660000	35.777.091	62.338.871	26.561.780



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

26 de 36

20160167	27	1150000	800000	22.722.857	32.664.107	9.941.250
20160345	28	850000	267000	23.271.148	71.352.036	48.080.888
20160329	29	700000	590000	6.727.686	7.982.000	1.254.314
20160156	30	375000	204952	2.646.091	4.841.545	2.195.453
20160004	30	375000	200000	2.524.186	4.732.848	2.208.663
20160310	32	1000000	838100	110.092.157	131.359.214	21.267.057
20160323	32	1000000	722160	127.381.596	176.389.714	49.008.118
20160188	32	1000000	450000	14.347.581	35.071.866	20.724.284
20160010	32	1000000	500000	63.381.857	126.763.714	63.381.857
20160070	32	1000000	500000	54.735.107	109.471.714	54.736.607
20160338	33	750000	550000	10.440.218	14.236.660	3.796.442
20160377	33	750000	630000	56.372.220	67.109.786	10.737.566
20160414	33	750000	505300	10.898.238	16.175.893	5.277.655
20160112	33	750000	600000	6.095.357	353.819.196	347.723.839
20160426	34	475000	400000	65.666.286	77.978.714	12.312.429
20160126	39	650000	216000	6.189.657	18.626.284	12.436.627
20160100	45	700000	450500	16.487.335	25.618.500	9.131.165
20160279	46	450000	380000	6.010.786	6.973.393	962.607
20160277	47	250000	100000	4.634.921	84.865.054	80.230.132
<b>COMPENSACIONES POT 2009</b>						
20160006	32	1000000	652000	11.905.520	18.260.000	6.354.480

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	27 de 36	

20160007-20160008	10	600000	220000	7.631.653	20.813.599	13.181.946
20160010-20160011	9	700000	265000	92.858.650	244.615.000	151.756.350
20160016	32	1150000	800000	114.880.000	234.140.000	119.260.000
20160018	33	750000	650000	183.852.500	212.137.500	28.285.000
20160021	33	750000	428400	11.735.075	35.505.000	23.769.925
			<b>TOTALES</b>	1.318.546.986	2.562.849.309	1.244.312.33

En la revisión de los soportes de liquidaciones por compensación de espacio público antes relacionados, se observó que no tienen recibo de pago las siguientes liquidaciones:

TABLA 5

20160004	20160168	20160260	20160368	20160422
20160008	20160171	20160280	20160370	20160426
20160020	20160197	20160295	20160371	20160429
20160022	20160210	20160307	20160372	20160433
20160025	20160222	20160310	20160374	
20160056	20160226	20160318	20160379	
20160087	20160229	20160320	20160404	
20160108	20160244	20160323	20160405	
20160130	20160246	20160333	20160409	

En consecuencia, el día 24 de febrero de 2017, se solicitó mediante correo electrónico a la Tesorería General del municipio, la relación de pagos por compensación de espacio público; cruzando esta información con la relación de liquidaciones por compensación de espacio público suministradas por la Secretaría de Planeación, y se detectaron 41 liquidaciones sin pago.

Posteriormente, se solicita a la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, información al respecto y mediante oficio 1511/0188-2017, de marzo 6 de 2017, se contesta aclarando los motivos del no pago, destacándose como la más reiterativa que el usuario se lleva la liquidación y no regresa a las instalaciones de la dependencia auditada.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	28 de 36	

Por otra parte, al hacer revisión de la documentación que sirve de insumo para el proceso de liquidación por compensación por espacio público, se encontró que:

No existe una guía, instructivo o procedimiento con parámetros que se requiere para liquidar una compensación de espacio público.

Se encontró además que los formatos de liquidación de compensación, son entregados a los usuarios con la firma del Subsecretario de Ordenamiento Territorial, sin antes comprobar el pago realizado por el usuario ante la Secretaria de Hacienda-Tesorería General.

Igualmente, los recibos de caja que anexan los usuarios por pago de compensaciones por espacio público, No son verificados oportunamente con la Secretaria de Hacienda- Tesorería General, para comprobar sí el pago fue realizado o no. Al respecto, según versión del técnico de la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial, se solicita cada mes a tesorería del municipio relación de pagos y hacen la confrontación

No se evidencia un procedimiento que controle y retroalimente información con las curadurías urbanas respecto a licencias de construcción que otorga la misma y el pago de compensaciones por espacio que se realizan por intermedio de la Secretaria de Planeación.

No se evidencia un procedimiento que controle y retroalimente información con la oficina de Control físico de la secretaria de gobierno, respecto a permisos de construcción que otorga la Secretaria de Planeación.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	29 de 36	

## CONCLUSIONES

Como resultado del ejercicio auditor se evidencia en primer lugar, que el procedimiento seguido para la expedición de uso de suelo en el Municipio de Pasto, sí bien se halla documentado y dispone de un talento humano con la idoneidad suficiente para la experticia en el manejo de la normatividad aplicable para cada conceptualización, aún se requiere disponer de un insumo de trabajo compilativo y explicativo, que brinde las herramientas necesarias para que otro funcionario puede realizar las tareas, en ausencia del responsable de la proyección de los conceptos de uso de suelo, toda vez que durante el tiempo que existió separación del cargo del citado funcionario, se encontró que el proceso de conceptualización de uso de suelo, presento innumerables errores, principalmente en la proyección de los conceptos.

Específicamente se detectó con grave preocupación, la omisión en la existencia de controles para garantizar la adecuada ejecución de las tareas del instructivo denominado: expedición del concepto de uso de suelo bajo el código GOT-I-010, toda vez que se logró evidenciar una indebida conceptualización entregada al usuario, y tampoco obra los soportes documentales referidos a solicitudes de uso de suelo y conceptos de uso de suelo como se procederá a enunciar taxativamente en el acápite correspondiente hallazgos de auditoria.

Por otra parte es importante concluir que la Secretaria de Planeación no cuenta con un instructivo, guía o protocolo documentado en relación al procedimiento para liquidar compensaciones de espacio público, que sirva de referencia y que deba darse estricta aplicación por el Subsecretario de ordenamiento territorial.

En ese orden y siendo los avalúos, un aspecto de vital importancia para liquidar compensaciones de espacio público, la Secretaria de Planeación no cuenta con una herramienta o base de datos actualizada de avalúos, que sirva de referencia para realizar liquidaciones objetivas y ajustadas a la realidad. En consecuencia a esta debilidad el Municipio puede perder importantes recursos por compensaciones de espacio público.

Además con grave preocupación se advierte que no existen filtros de control y supervisión a las liquidaciones de compensación de espacio público, toda vez que ante posibles errores de digitación en los datos utilizados para aquellas, es el Subsecretario de ordenamiento territorial, el único responsable de estas liquidaciones en la dependencia auditada.

Finalmente debería existir una efectiva retroalimentación entre la Secretaria de

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	30 de 36	

Planeación, Curadurías Urbanas y la Oficina de control físico de la Secretaria de Gobierno, respecto de los permisos de construcción y liquidaciones de compensaciones de espacio público, para que sea realice un control y supervisión de los permisos de construcción expedidos con el debido lleno de los requisitos legales

#### **10. HALLAZGOS**(no conformidades)

**HALLAZGO No. 1.** Respecto a la solicitud de uso de suelo No. 20160105 se advierte que en radicado institucional se consigna la anotación "No aplica", además no se proyectó el concepto de uso de suelo respectivo, no obstante en el ejercicio de auditoria, previa revisión del sistema ARGIS y la normatividad aplicable Anexo AE1 del POT vigente, se evidencia que por tratarse de una zona de producción agrícola-ganadera, la actividad solicitada por el usuario debía catalogarse como Prohibida, concluyendo que se omitió brindar una conceptualización acorde a la situación real, afectando el cumplimiento efectivo de función pública.

**HALLAZGO No. 2.** Respecto a la solicitud de uso de suelo No. 20160425 se advierte que en radicado institucional se consigna la anotación "No aplica", no obstante en el ejercicio de auditoria, previa revisión del sistema ARGIS y la normatividad aplicable Anexo AE2 del POT vigente, se evidencia que cumplía con los requisitos para ser catalogado como "uso establecido", concluyendo que se omitió brindar una conceptualización acorde a la situación real, afectando el cumplimiento efectivo de función pública.

**HALLAZGO No. 3.** Respecto a la solicitud de uso de suelo No. 2016541 se advierte que en radicado institucional se consigna la anotación "CIU No coincide", no obstante en el ejercicio de auditoria, previa revisión del sistema ARGIS y la normatividad aplicable, se evidencia que cumplía con los requisitos para ser catalogado como "uso compatible", concluyendo que se omitió brindar una conceptualización acorde a la situación real, afectando el cumplimiento efectivo de función pública.

**HALLAZGO No. 4.** Respecto a la solicitud de uso de suelo No. 2016049 y No. 2016065 se advierte que se expidió como Uso Establecido, no obstante en el ejercicio de auditoria, previa revisión del sistema ARGIS y la normatividad aplicable, se evidencia que cumplía con los requisitos para ser catalogado como "uso compatible", concluyendo que se omitió brindar una conceptualización acorde a la situación real, afectando el cumplimiento efectivo de función pública.

**HALLAZGO No. 5.** Se evidencia que no existe solicitud firmada por usuario ni concepto

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	31 de 36	

de uso de suelo expedido por la Secretaria de Planeación, respecto de los usos que en el radicado institucional corresponde a los números 2016095, 20160112, 20160332, 20160491, 20160728, 2016042, 2016043, 2016062, los cuales se deja con espacios en blanco, por lo tanto, se desconoce si se efectuó trámite institucional alguno, en relación a esos números de radicación, evidenciando indebido control documental e incumplimiento de las tareas del instructivo aprobado. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

**HALLAZO No. 6.** Se advierte la omisión de la firma del Subsecretario de aplicación de normas urbanísticas en el concepto de uso de suelo No. 20160694, incumpliendo con las tareas del instructivo aprobado y que además impide ser catalogado como un documento oficial para las actuaciones requeridas por el particular solicitante, evidenciando indebidos controles en su expedición. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

**HALLAZGO No.7.** La dependencia auditada ha omitido efectuar un pronunciamiento expreso, claro y de fondo, en relación a la compatibilidad o no de uso de suelo para la actividad comercial parqueadero y estacionamiento de vehículos nuevo en aquellas áreas que conforme al POT vigente no aplica la realización de tal actividad, argumentando que para determinar su compatibilidad, se requiere la implementación del plan maestro de movilidad, vulnerando en forma lesiva el derecho de petición de los usuarios solicitantes. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

**HALLAZGO No. 8.** En el concepto Uso de suelo No. 20162146 se catalogó la actividad discoteca, identificada por el PEMP con la sigla CD-C3A como permitida, pero según la tabla 7.( Usos permitidos en el área afectada y su zona de influencia), por la localización del predio y por tratarse de una actividad de uso restringido, debía disponerse de una aprobación previa del anteproyecto presentado por el usuario; no obstante, conforme los soportes adjuntos al citado concepto, se advierte que tal aprobación, se efectuó mediante certificación fechada a 14 de diciembre de 2016, en la cual se hace constar que se revisó la planimetría presentada, pero sin hacer mención alguna, a otros aspectos del anteproyecto, observando que se omitió expedir un acto administrativo de aprobación en forma integral, como lo exige la normatividad, para proceder a determinar la conceptualización de actividad permitida. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

**HALLAZGO No. 9.** En el procedimiento de liquidación de compensación por espacio público, se evidencia que no existe un Instructivo, guía o protocolo documentado, con parámetros para liquidar compensaciones por espacio público, ocasionado efectuar

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	32 de 36	

liquidaciones inapropiadas, que afectan los ingresos percibidos en el Municipio por éste concepto.

**HALLAZGO No. 10:** No existe los controles necesarios para el proceso de realización y liquidación de las compensaciones por espacio público, toda vez que su competencia radica exclusivamente en el Subsecretario de Ordenamiento Territorial, quien prepara, revisa y firma el documento correspondiente, advirtiendo que se presentan errores de digitación en avalúos y áreas.

**HALLAZGO No. 11:** En las liquidaciones de compensación de espacio público relacionadas en la Tabla 1 del presente informe, y ante posibles avalúos con valor bajo que son presentados por los usuarios respecto al documento mapa base de avalúos, no se encontró evidencias de objeción por parte de la Secretaria de Planeación, denotando un ineficaz control en la fijación del avalúo real del predio. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal.

**HALLAZGO No. 12:** El documento Mapa base cartográfico sector urbano, plano No. 19 Serie A, de mayo de 2002, que se tiene como referente comparativo de avalúos, para la liquidación de compensación de espacio público; no se actualiza periódicamente, generando liquidaciones de compensación de espacio público con valor bajo, afectando así posiblemente los ingresos del Municipio de Pasto, toda vez que el valor estimado por el Municipio, difiere mucho del valor presentado y pagado por el usuario.

**HALLAZGO No. 13:** Al simular liquidaciones de compensación de espacio público, en los sistemas de Planeación, versiones POT 2009 y POT 2015, con los datos suministrados por los usuarios y tomando como referente el Mapa base cartográfico, se observa diferencias muy significativas entre las liquidaciones de compensación por espacio público tomadas de muestreo según la tabla 2 del presente informe, las cuales en su totalidad, fueron liquidadas y cobradas en la vigencia 2016, en la suma de \$1.318.546.986,17, (MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS), sin embargo, los valores esperados o calculados con avalúos referentes en la Secretaria de Planeación, se encuentra en la suma total de \$2.562.849.309 (DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS) por lo tanto con una diferencia significativa de \$1.244.312.323 (MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS). Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, penal y fiscal.



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE

NOMBRE DEL FORMATO

INFORME FINAL DE AUDITORIA

VIGENCIA

01-Ago-14

VERSIÓN

05

CODIGO

El-F-004

PÁGINA

33 de 36

**HALLAZGO No. 14:** No existe una verificación oportuna de los recibos de caja por pago de compensaciones de espacio público expedidos por la Tesorería Municipal que permita constatar en tiempo real, si la suma de dinero consignada por el usuario corresponde a la liquidada por la Secretaria de Planeación Municipal. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

**HALLAZGO No. 16:** Las liquidaciones de compensación 20160130, ubicada en la Calle 20 33-12 Av. Los Estudiantes, 20160374 ubicada en la Carrera 14 4-24 B/ Caicedo y 20160004(POT2009), ubicada en la carrera 15B 20-44 B/Javeriano, No fueron pagadas por el usuario, y las obras de construcción se están ejecutando, denotando así un ineficaz control o seguimiento en el cumplimiento del objetivo del procedimiento. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal.

**HALLAZGO No. 17:** La liquidación 20160277, k23-30-39 Simón Bolívar, Zona 47, se registró en el sistema con un área de 1360 mts, no obstante, según los soportes documentales, el área real corresponde a 7222,22 mts. Igualmente, para este predio el mt<sup>2</sup> se avalúa en un promedio \$250.000, sin embargo, se liquidó con avalúo de \$100.000 el mt<sup>2</sup>, por fuera del mapa base; al liquidarse el área 1360 mts con un avalúo de \$100.000 el valor cobrado fue de \$4.634.921 (Cuatro millones seiscientos treinta y cuatro mil novecientos veintiuno pesos) y de haberse realizado con área de 7.222,22 mts y con avalúo de \$250.0000 el valor a pagar era de \$ 84.865.054 (Ochenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil cero cincuenta y cuatro pesos), con una diferencia de \$80.230.132 (Ochenta millones doscientos treinta mil ciento treinta y dos pesos) denotando con éstas circunstancias, la omisión en la revisión y control de los datos que se ingresan para las liquidaciones que se realizan en la Subsecretaria de ordenamiento territorial. Lo anterior constituye un Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, penal y fiscal.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	34 de 36	

## 11. FORTALEZAS.

## 12. RECOMENDACIONES.

- Se hace necesario asegurar que el perfil del funcionario que realiza la proyección del concepto de uso de suelo, corresponda al de un profesional universitario, dada la complejidad en el manejo de la información, la experticia profesional en el conocimiento de la normatividad vigente aplicable en cada una de las solicitudes presentadas por los usuarios, el manejo de las herramientas informáticas, y la responsabilidad que asume la dependencia auditada en la conceptualización correspondiente, pues si bien el funcionario que viene realizando esa función desempeña su trabajo en forma óptima y eficiente, excede las competencias propias de su cargo actual como auxiliar administrativo. Además, sea lo cierto que la Secretaria de Planeación Municipal, incumple la exigencia de la tarea 5 del instructivo "Expedición del concepto de uso del suelo" código GOT-I-010, según la cual ésta función debe desempeñarla un funcionario con perfil de profesional universitario.
- Se recomienda solicitar actualización respecto a la subdivisión o englobe de predios en el Municipio que permita tener una base actualizada como insumo para la conceptualización de los usos de suelo, como mínimo una vez al año, toda vez que la última actualización se realizó en el mes de abril del año 2015.
- Se recomienda disminuir el tiempo de entrega del concepto de uso de suelo fijado en el término de 10 días hábiles, información que se entrega de manera verbal al usuario, a por lo menos la mitad de ese tiempo, toda vez que en la práctica no se hace necesario realizar visita de inspección como lo menciona el instructivo denominado: expedición del concepto de uso de suelo bajo el código GOT-I-010, y además se debe considerar que el funcionario encargado de efectuar el estudio de la normatividad aplicable, realiza tal actividad en un tiempo promedio de 1 a 2 días, sin que se haga necesario dilatar injustificadamente los términos de entrega de este trámite institucional en un término tan extenso.
- Es recomendable mejorar la actividad archivística relacionada con los conceptos de uso de suelo, que permita efectuar trazabilidad en la gestión realizada por la Secretaria de Planeación, en la tramitación y respuesta de los aludidos conceptos, toda vez que la correspondencia sobre las tareas efectuadas, no reposa en ésta oficina, sino en custodia de la Oficina con

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	35 de 36	

labores secretariales de Planeación Municipal, retrasando y dificultando la labor auditoria.

- Se recomienda efectuar preliquidación de la compensación de espacio público, con el objeto que el usuario proceda a realizar el respectivo pago, y en el momento en que haya pagado, se proceda a la entrega de la liquidación firmada por el Subsecretario de Ordenamiento Territorial.
- Es recomendable que, por transparencia y trazabilidad de las liquidaciones de compensación por espacio público, estas no sean eliminadas del sistema de información de Planeación, cuando no han sido pagadas oportunamente o solicitan reliquidación, sería mejor aumentar un campo de estado u observación que refleje la causa de la no utilización de la misma y así no se pierda el numero consecutivo de las liquidaciones.
- Con el fin de estimar objetivamente los avalúos presentados por los usuarios durante el proceso de compensación de espacio público, se recomienda disponer de una oficina especializada y con personal idóneo para adoptar una base se avalúos actualizados y confiables que sean referentes para tales liquidaciones.
- Es recomendable que la Secretaria de Planeación suministre información pertinente respecto a solicitudes de permiso de construcción ante la Oficina de Control físico de la Secretaria de Gobierno, para que esta ejerza una supervisión eficaz de los permisos correspondientes, en especial de aquellas liquidaciones de compensación de espacio público que no han sido pagadas.
- Se recomienda que la Secretaria de Planeación Municipal solicite a las Curadurías Urbanas del Municipio, información periódica de todos los permisos de construcción que aquellas expiden, para que de esta manera se verifique si las mismas, cumplieron con el trámite previo ante la dependencia auditada.
- Es recomendable diferenciar los números consecutivos de las liquidaciones de compensación de espacio público que se realizan con la versión de POT 2009 y POT2015, para evitar incurrir en errores en el manejo de la información.
- Es recomendable que en el proceso de archivo de liquidaciones de compensación de espacio público, estas se diferencien o separen conforme la clasificación de efectivamente pagadas y no pagadas.

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO EVALUACION INDEPENDIENTE</b>			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	<b>INFORME FINAL DE AUDITORIA</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PÁGINA</b>	
01-Ago-14	05	El-F-004	36 de 36	

**ELABORADO POR:**

ALEXANDRA ERASO PANTOJA  
Profesional Universitario

CARLOS HUMBERTO ROSERO TIMANA  
Profesional Universitario

**REVISADO POR:**

**JAIME ALBERTO SANTACRUZ SANTACRUZ**  
Jefe Oficina de Control Interno