 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - BOGOTÁ - CALI - MEDIO CALI - PASTO</small></p>	<p>PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA</p>	<p>CÓDIGO: CMAM-FO-024</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA</p>	<p>VERSIÓN: 01</p>

INFORME DEFINITIVO AUDITORÍA INTERNA

AUDITORÍA REGULAR BASADA EN RIESGOS AL PROCESO SPI - GESTIÓN DE LIQUIDACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO C

LÍDER DEL PROCESO

**ROSANA DELGADO PEÑA hasta el 6/04/2022 y
NELSON GONZALEZ TARAZONA en adelante**

VIGENCIA AUDITADA:

DE ACUERDO AL PLAN ANUAL DE AUDITORÍA BASADA EN RIESGOS
APROBADO MEDIANTE ACTA DE CICCI DEL 24/02/2022

ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

DIEGO FERNANDO CAMACHO VILLAMIZAR

Jefe Oficina de Control Interno

Bucaramanga, 27 de mayo de 2022



	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	3
1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA.....	3
2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	3
3. CRITERIOS DE LA AUDITORÍA	4
4. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA	4
5. RESUMEN EJECUTIVO	5
6. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
7. RECOMENDACIONES	18
8. CONCLUSIONES BASADAS EN RIESGOS	18
9. APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA	19

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA BUCHARANGA - NORONALANCA - SÓN - HERCULES</p>	<p>PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA</p>	<p>CÓDIGO: CMAM-FO-024</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA</p>	<p>VERSIÓN: 01</p>

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno en consonancia con lo establecido en la ley 87 de 1993 y demás normas concordantes con el establecimiento de sistemas de gestión y control en las entidades públicas del estado colombiano, atendiendo las guías y normas internacionales de auditoría, cajas de herramientas propuestas por el DAFP y el modelo de auditoría basada en riesgos, se presta a suscribir el presente informe de auditoría interna, bajo la aprobación del Plan Anual de Auditoría por parte del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la vigencia 2022.

1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Establecer el cumplimiento de las leyes, normas, políticas, resoluciones, procedimientos, planes y metas de la Subdirección de Planeación e Infraestructura, en lo que se refiere al trámite de liquidación y cobro de Cesiones Tipo C, que se encuentren vigentes o hayan iniciado durante el periodo de ejecución de la presente auditoría.

Verificar el grado de implementación, uso y eficiencia de los recursos, bienes y sistemas tecnológicos con que cuenta la Subdirección de Planeación e Infraestructura para la realización del trámite de liquidación y cobro de Cesiones Tipo C en el AMB.


Establecer el nivel de impacto y responsabilidad en el proceso de liquidación y cobro de Cesiones Tipo C, por parte del talento humano adscrito a la Subdirección de Planeación e Infraestructura dedicado a tal fin, en relación a compromisos, funciones, objetos, procedimientos y asignación de tareas.

Verificar que los controles definidos para los procedimientos y actividades de liquidación de Cesiones Tipo C, se cumplan por parte de los responsables de su ejecución, identificando los riesgos.

Verificar la existencia de indicadores de gestión caracterizados y adoptados.

2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

De conformidad con el Plan Anual de Auditorías de la OCI aprobado por el CICCI se llevó a cabo la auditoría al proceso de SPI - GESTIÓN DE LIQUIDACIÓN ÁREAS DE CESIÓN

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01


TIPO C en el periodo de tiempo comprendido entre el martes 15 de marzo y el viernes 6 de mayo de 2022, en las instalaciones del AMB ubicadas en Neomundo. Se realiza precisión del cambio de Subdirector de Planeación e Infraestructura en medio del proceso de auditoría.

3. CRITERIOS DE LA AUDITORÍA

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, Ley 1437 de 2011, Acuerdo Metropolitano No. 008 de 2000 del AMB, Acuerdo Metropolitano No 013 de 2011 del AMB y demás que lo modifican, Ley 1625 de 2013, Resolución No 375 de 2018, Resolución No 1313 de 2018, Acuerdo Metropolitano No. 008 de 2000 del AMB, Acuerdo Metropolitano No. 021 de 2000 del AMB.

4. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA

Actividad	Fecha inicio (vigencia 2022)
Reunión de Inicio de la Auditoria	Martes 15 de marzo - 11 am Contenedor rojo
Planeación	16 de marzo
Ejecución	Entre el 17 de marzo y el 5 de mayo
Reunión de Cierre de la Auditoria	Viernes 6 de mayo - 10 am
Socialización informe preliminar	Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la reunión de cierre
Replica al informe y/o mesa de trabajo	Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la entrega del informe preliminar
Emisión de Informe Final	Dentro de los 5 días hábiles posteriores al recibo de réplica y/o realización de mesa de trabajo
Entrega de Plan de Mejoramiento	Dentro de los 10 días hábiles posteriores al recibo del informe final
Seguimiento Plan de Mejoramiento	Periódicamente de acuerdo al plazo de las metas

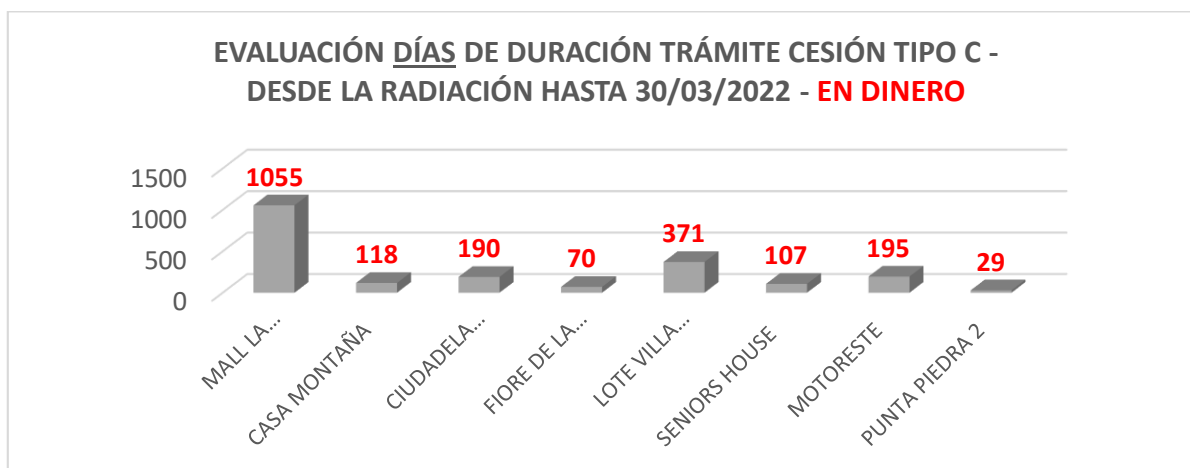
	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

5. RESUMEN EJECUTIVO

Se realiza inspección documental de los expedientes de liquidación de áreas de cesión Tipo C suministrados por SPI, en trámite y terminados. Ante el nivel de incertidumbre encontrado en la gestión documental y en las referencias de entrega de tales expedientes, este despacho decidió tomar como muestra a evaluar, el estado de las solicitudes de trámite vigentes a la fecha. Se revisan en totalidad los 16 expedientes suministrados para efectos de determinar tiempos de respuesta, no obstante, se realiza una selección de 12 de ellos, bajo los cuales se examina, adicional al tiempo, los aspectos técnicos, normativos y procedimentales.


Con la información disponible a partir de la muestra, se realizó tratamiento de la misma, logrando disponerla para obtener datos relevantes frente a la eficiencia del equipo de trabajo, mecanismos de control adoptados, tecnología, sistemas de comunicación, normas y procedimientos internos establecidos. Por lo anterior se destaca:

Cuadro. Tiempos de atención dentro del trámite de liquidación cesiones tipo C – En dinero

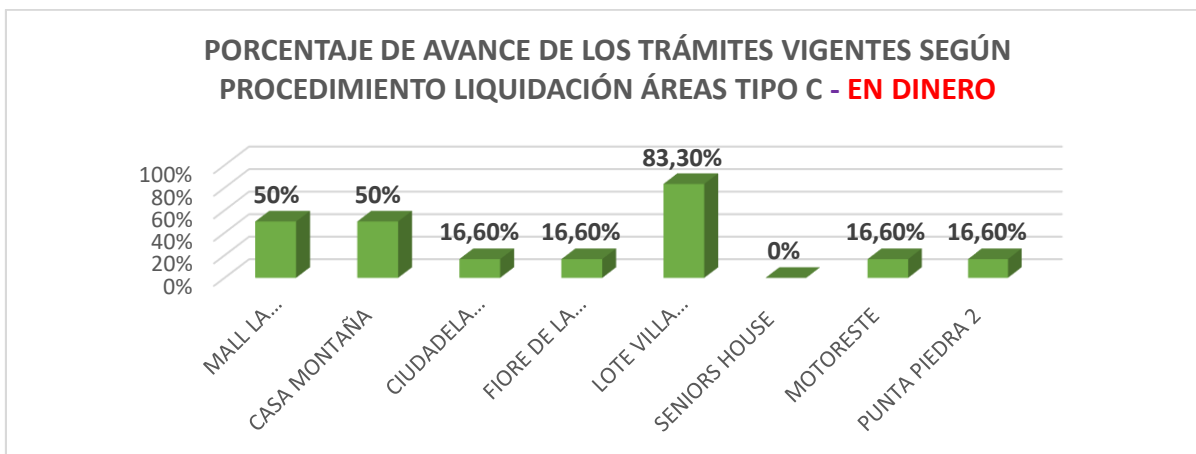


Fuente: Elaboración propia

Nota relevante. De acuerdo al cuadro anterior, se presenta información teniendo en consideración la fecha en que se radicó la solicitud de liquidación de la cesión ante el AMB, no obstante, se encuentra que, en diversas ocasiones, el urbanizador ya ha obtenido licencia de construcción sin adelantar trámite ante el AMB, hasta con 7 años de antelación a la presentación de la solicitud de liquidación. Es el caso del proyecto MOTORESTE, que radicó solicitud en septiembre de 2021, sin embargo, obtuvo licencia de construcción en 2015.

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01


Cuadro. Estado de avance de tramites actuales de liquidación Cesiones tipo C – En dinero



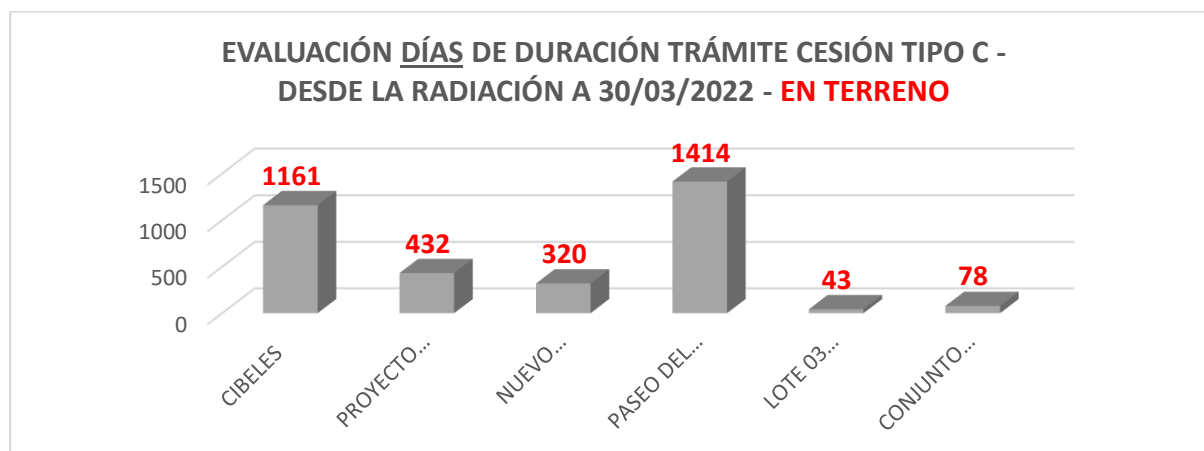
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a los trámites de liquidación por compensación EN DINERO que se encuentran vigentes a la fecha, y teniendo referencia comparativa de los cuadros previos, se deduce:

- El proyecto MALL LA CARBONARA, cuenta con 2.9 años en trámite de liquidación desde que radicó su solicitud en el AMB, y solo ha avanzado en un 50% del total del trámite.
- Situación similar con menor incidencia se encuentra en el proyecto LOTE VILLA SABINA SECTOR CARRIZAL GIRONNA, que cuenta con 1 año de radicación y con avance del 83.3%. El proyecto CIUADDELA CIUDAD SAN JUAN se radicó hace 6 meses y aún se encuentra en el 16.6% de avance.
- El 50% de solicitudes y consecuentes tramites actuales de compensación en dinero, han sido radicados dentro de los últimos tres meses y su avance es menor.
- Se estima, de acuerdo a las entrevistas personales realizadas por este despacho, que un trámite de cesión de áreas tipo C compensadas en dinero, debería poder realizarse en un tiempo máximo a 30 días.

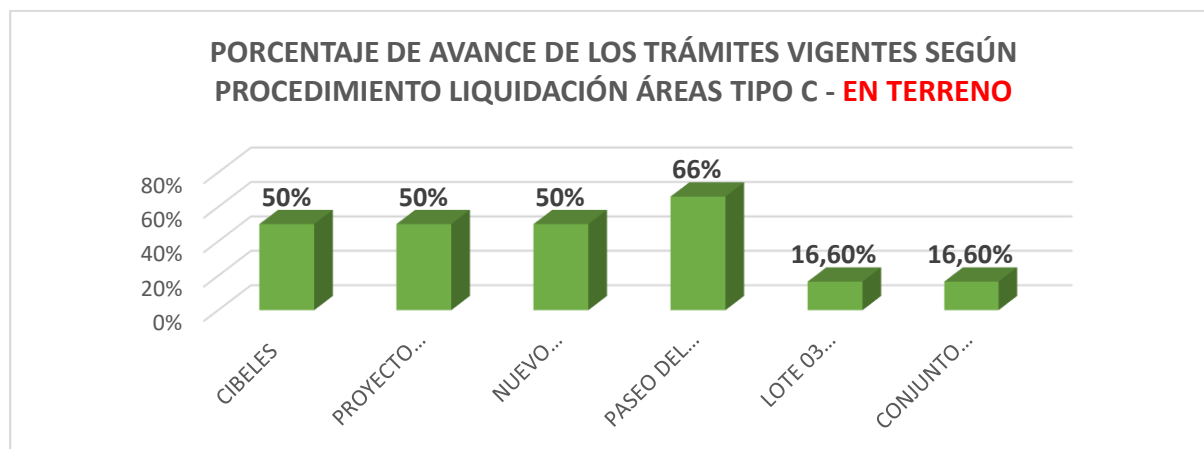
	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

Cuadro. Estado de avance de tramites actuales de liquidación Cesiones tipo C – En Terreno




Fuente: Elaboración propia

Cuadro. Estado de avance de tramites actuales de liquidación Cesiones tipo C – En Terreno



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a los trámites de liquidación por compensación EN TERRENO que se encuentran vigentes a la fecha, y teniendo referencia comparativa de los cuadros previos, se deduce:


	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

- El proyecto CIBELES cuenta con 3.2 años en trámite de liquidación desde que radicó su solicitud en el AMB, y solo ha avanzado en un 50% del total del trámite.
- Situación similar se presenta en los proyectos PASEO DEL PUENTE, RESERVA DE LA LOMA y MIRAFLORES, que cuentan con 3.9 años de radicación y con avance del 66%.
- El 66% de solicitudes y consecuentes tramites actuales de compensación en terreno, han sido radicados en un tiempo superior a un (1) año y su avance es del 50%.

En general, las principales dificultades y limitantes en el procedimiento de liquidación encontradas se relacionan a continuación:

- Desconocimiento de los requerimientos y alcance técnico de los documentos contenidos en las normas que regulan el procedimiento de liquidación de Áreas de Cesión Tipo C, resoluciones AMB 375 y 1313 de 2018 por parte de curadurías urbanas y urbanizadores.
- Omisión de curadores urbanos del AMB de cumplir con las normas y procedimientos establecidos para la liquidación de Áreas de Cesión Tipo C
- Desconocimiento las directrices metropolitanas por parte de curadurías urbanas y urbanizadores.
- Necesidad de requerir conceptos técnicos adicionales a la CDMB relacionados principalmente con el aislamiento y protección de rondas hídricas.
- Inoportunidad del AMB de atender y resolver las comunicaciones de urbanizadores.
- Reiterada radicación de documentos parciales e imprecisos por parte de curadores y urbanizadores.
- Inconsistencias en valores de áreas netas urbanizables en cuadros de áreas y avalúos presentados.

Una vez analizado los controles establecidos en el procedimiento de liquidación de áreas de cesión tipo C, se encontró que tales mecanismos no se operan adecuadamente, o no

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

cuentan con suficiente robustez, y no resultan eficientes. Es el caso del procedimiento aprobado por sistema de gestión de calidad SPI-PR-003 en su versión 05 que, aunque presenta mejorías en su nivel de detalle, también presenta incongruencias en la solicitud de documentos, de forma cronológica, y en su alcance. Ejemplo de ello es la solicitud de escrituras, avalúos y certificados de tradición. Se exigen del también del procedimiento los acuerdos de pago y las etapas podrían encontrarse en mejor definición. Los tiempos de revisión y presentación de observaciones no se denotan en los expedientes.

Por otra parte, se encuentra marcada y trascendente debilidad en la operación de controles de tipo legal, dado que pareciera yermo el establecimiento de normas metropolitanas ante la omisión de las curadurías en su deber de reportar y remitir al AMB las solicitudes de licencias urbanísticas de promotores dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en sus dependencias.


En general los tiempos entre los cuales se generan dinámicas de gestión y avance en el trámite son extensos, las comunicaciones de respuesta en su mayoría son tardías; al parecer, tampoco se realizan actividades de monitoreo de proyectos o desarrollos urbanísticos en el AMB que pretendan evadir la obligación de compensar las áreas tipo C. Se denota ausencia de gerencia y liderazgo en lo que debería considerarse como una unidad de negocio dentro del AMB, como lo es también la gestión catastral, por ejemplo.

Se denota que no existe gerencia de relacionamiento con clientes externos como las curadurías, oficinas de planeación y promotores urbanísticos, mecanismo de control que aportaría a la eficiencia y oportunidad del procedimiento. Se denota por el desconocimiento reiterativo de los requisitos y normas, y las omisiones de sus deberes.

La gestión documental de los trámites de liquidación de áreas de cesión tipo C es débil e inconsistente, casi escolar. Se encuentran documentos sin firmas, sin fechas, sin radicación o identificación, sin foliar, sin orden cronológico, carpetas sin rotular.

6. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Limitaciones de auditoría. Se encontró que los expedientes físicos suministrados a la OCI se encontraban en desorden, incompletos, con relaciones incongruentes, sin foliación o identificación formal. El Arquitecto Walther Díaz, quien para este despacho constituyó fuente de información determinante en el proceso de auditoría, debió ausentarse, dado que coincidió con su programación de disfrute de vacaciones. No obstante, su contribución fue significativa en el proceso. Del mismo modo, en el interregno del proceso, se realizó cambio en el titular de la cartera de la Subdirección de Planeación e infraestructura, debiéndose replantear algunas cesiones y mesas de trabajo.

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

HALLAZGO 1. INCERTIDUMBRE EN LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LOS EXPEDIENTES DE LIQUIDACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO C – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

El nivel de incertidumbre frente a la gestión documental es ALTO, su estado actual se considera grave y de alto riesgo para la entidad. Se relaciona en la entrega por parte de SPI a la OCI expedientes que inicialmente contaban parcialmente con número de folios, tanto de procesos terminados, como pendientes de trámite. Posteriormente se solicitó a OCI omitir tal información y ceñirse a una segunda relación enviada en la misma comunicación. Por una parte, se relacionan en la entrega 19 solicitudes de liquidación de áreas tipo C, que actualmente se encuentran en trámite mediante documento denominado “CONSOLIDADO EXPEDIENTES EN TRAMITE - CESIONES TIPO C - CONTROL INTERNO” encontrando que solo se allegan 15 de ellos en expedientes físicos, y sí, se allega 1 más que no se encontraba relacionado en la entrega. En total se recibieron 16 expedientes, desconociendo el establecimiento de los restantes. Por otra parte, inicialmente se relacionan como expedientes de trámites de liquidación de áreas tipo C terminados en la vigencia en total 11, posteriormente se señala que en realidad son 8. Es definitiva, el equipo de SPI liquidaciones áreas tipo C, no tiene control sobre los expedientes y trámites del área.


De igual forma se advierte, que el responsable del proceso SPI - liquidación de áreas tipo C, comunica a la OCI, que el acervo documental de la liquidación de áreas tipo C, se encuentra bajo su custodia en el despacho de SPI. Resulta entonces incongruente, que a la OCI no se le reportaran la totalidad de expedientes.

Finalmente, los expedientes en físico entregados a OCI, se encuentran conservados improvisadamente en cuerpos de carpetas algunas recicladas, tachadas, engrapadas con retazos de papel y rotuladas con diversos estilos, lo cual resulta contrario al aseguramiento, clasificación, archivo y conservación de documentos en conformidad con las normas que regulan la materia en el estado colombiano.

Se encuentra duplicidad de documentos en los expedientes, ejemplo: avalúos y comunicaciones recibidas. Por el contrario, no se encuentra la totalidad de comunicaciones despachadas, lo cual impide tener trazabilidad de las actuaciones y avance del trámite.

En su gran mayoría los documentos en los expedientes se encuentran archivados en forma desarreglada, sin ningún orden cronológico.

Se encuentra comunicación en los expedientes sin fecha, sin radicado, sin firma. En igual modo se encuentran documentos ilegibles. Es el caso de los proyectos denominados Cibeles y Balsora, por ejemplo. Incluso, se encuentran documentos recibidos por la entidad

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01


con las fechas erradas y estudios técnicos sin firma. Es el caso del proyecto denominado Casa Montaña, en CR 715 y acta 11 AMB, por ejemplo.

HALLAZGO 2. INOPORTUNIDAD EN LOS TIEMPOS DE REALIZACIÓN DE SOLICITUDES DE LIQUIDACIÓN DE AREAS DE CESIÓN TIPO C. – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Con el fin de identificar el estado de avance de solicitudes de liquidación de Cesiones Tipo C, cuyos trámites se encuentran pendientes de resolución y compensación en **dinero**, la Oficina de Control interno, encontró que, el proyecto denominado Mall la carbonara, en el municipio de Floridablanca, de la urbanizadora María Fernanda Ulloa Rueda, cuenta con 1.055 días en periodo de trámite de liquidación, lo que corresponde a 2.9 años. Como causa, este despacho pudo determinar desconocimiento de los requerimientos y del alcance técnico de documentos en resoluciones AMB 375 y 1313 de 2018 por parte principalmente de la curaduría urbana, quien ha subsanado en 4 ocasiones las inconsistencias en los requisitos del trámite. Además de lo anterior, este proceso ha requerido la intervención de terceros para solventar dificultades técnicas con el aislamiento hídrico, el POT y precisión en el alcance de las directrices metropolitanas. Este proceso, se encuentra actualmente en el 50% de su avance, aun en etapa de “revisión de la solicitud”. Ahora bien, realizando análisis de eficiencia, se puede inferir, que, tras casi tres años, la entidad ha invertido tiempo y recursos, con un nivel bajo de resultados en la prestación del trámite y el recaudo del dinero. Lo anterior, en consideración que un trámite de liquidación mediante compensación en dinero, debería tardar en promedio 30 días, este proceso arroja un indicador (especulativo) de eficiencia de 0.87, es decir, no llegaría siquiera a 1 respecto a 100.

Mediante la compensación en dinero, se encuentran además otros proyectos pendientes de trámites, entre los que se cuentan, por ejemplo, el Lote Villa Sabina Carrizal Gironna, del urbanizador Cables Colombia Uribe & Cia sca cablecol & Cia sca, con 371 días en trámite, con un avance de procedimiento del trámite en un 83%.

Con relación a la solicitud de liquidaciones pendientes para compensación en **terreno**, se encontró que los proyectos denominados Cibeles, del urbanizador Fenix Constructores, y Paseo del Puente, Reserva de la Loma y Miraflores, estos últimos de propiedad de la urbanizadora Marval, cuentan con 1.161 y 1.414 días respectivamente, (3.1 y 3.9 años) en periodo de trámite. Siguiendo la línea de análisis, se establece como causa de tales dilaciones, -al menos para el proyecto Cibeles, dado que Paseo del Puente y otros formaron parte del análisis general del proceso, mas no entraron en la muestra de análisis de causas- el incumplimiento al art. 2 de la resolución 1405 de 2015 (vigente para la fecha), en cuyo caso la curaduría urbana no reporta solicitud de la licencia al AMB. Adicionalmente, no se atienden oportunamente las comunicaciones enviadas al AMB por parte del urbanizador. Nuevamente, se hace necesaria la intervención CDMB a fin que expida concepto sobre

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

ronda hídrica en zona rural que afecta el proceso. De acuerdo con entrevista personal realizada al profesional Walther Díaz, el AMB ha realizado procedimientos de avance tales como visita al predio en cuestión; no obstante, este despacho encontró, que al menos en el expediente, no obra acta de visita o inspección.


El proyecto Cibeles de Fenix Constructores, se encuentra en el 50% de avance. En este sentido, si bien es cierto, que los tiempos en cuanto a las compensaciones de cesiones tipo C en terreno son especulativos dados los múltiples factores de los cuales dependen, no resulta menos cierto, apreciar que un periodo que supere una anualidad para completar el procedimiento, deriva en exceso de deficiencia.

Por tal razón, este despacho considera excesiva inoportunidad en los trámites de liquidación de cesiones tipo C, compensados en dinero y terreno.

HALLAZGO 3. DESCONOCIMIENTO DE LAS CURADURIAS URBANAS DE LAS RESOLUCIONES AMB QUE ESTABLECEN EL PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN DE AREAS DE CESIÓN TIPO C – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Tras la inspección de los expedientes, se encuentra reiteradamente, que la remisión de documentos que realizan las curadurías del AMB, como requisito para proceder a la liquidación de las áreas de cesión, resulta incompleta o imprecisa. Se denota que tal desconocimiento a las normas vigentes tales como resolución AMB 375 de 2018 y 1313 de 2018, incluso de la 1405 de 2015 en su momento, en las cuales se establece el procedimiento y requisitos para compensaciones bien sea en dinero o terreno, lo cual genera reproceso, desgaste técnico y administrativo y retrasos considerables en tiempo; lo que, igualmente, se traduce en ineficiencia en la consolidación de terrenos para la construcción de parques para la comunidad metropolitana, inoportunidad en el recaudo de dinero y falta de celeridad en la prestación del trámite al urbanizador metropolitano. Es el caso del proyecto denominado LA CARBONARA, en cuyo trámite han subsanado en 4 ocasiones los vacíos en los requisitos requeridos para avanzar en la primera parte del procedimiento de liquidación.

Entre las debilidades más frecuentes se encuentra el alcance y requisito de los avalúos de las áreas netas urbanizables aplicables de acuerdo al modo de compensación.

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

HALLAZGO 4. PROCEDIMIENTO DE SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD SPI-PR-003 VERSIÓN 05 SUSCEPTIBLE DE MAYOR PRECISIÓN – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

En la etapa “revisión de la solicitud” y particularmente en aparte “revisión de aspectos técnicos” del procedimiento, se establece la revisión del cumplimiento, metodologías y técnicas de avalúos, sin embargo, se observa que, en ningún momento previo, se realiza solicitud de avalúo alguno. Igual situación ocurre con la revisión de escrituras y certificados de tradición con expedición no mayor a 30 días, documentos, que tampoco se exigen en la etapa de “recepción de la solicitud” (primera etapa del procedimiento), de hecho, la solicitud de escrituras tampoco se registra en la resolución 375 de 2018. De este modo, se encuentran escrituras de los predios en algunos expedientes si y en otros no, sin ser este, inconveniente para avanzar a la etapa de revisión.


Debería incluirse al final de la etapa “revisión de la solicitud”, el párrafo intermedio del Artículo 6° de la resolución 375 de 2018 que establece: “Recibida la documentación... (...) de no encontrar observaciones (...) procederá SPI a solicitar al promotor Urbanístico lo siguiente:” Subrayado incluido por OCI. Continuando con el numeral 1 de la resolución 1313 de 2018 así: “1. AVALUOS CORPORATIVOS COMERCIALES: a) Entrega en (...)”

La etapa de “Liquidación, visita de inspección y recepción de documentación” el capítulo de “Compensación en terreno” no tiene asignado responsable (s)

Se excluyen los acuerdos de pago, los cuales si se encontraban involucrados en la versión anterior del procedimiento.

HALLAZGO 5. INCUMPLIMIENTO E INCUNGRUENCIA EN TÉRMINOS DE TIEMPO ESTABLECIDOS EN EL PROCEDIMIENTO SPI-PR-003 VERSIÓN 05 DE ACUERDO A RESOLUCIÓN 375 DE 2018 – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

La etapa del procedimiento denominada “Recepción de la solicitud”, en su numeral 1 establece “Las curadurías urbanas de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga remitirán por escrito o por medios digitales del AMB dentro de los primeros diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud licenciada por parte del Promotor urbanístico, la Curaduría Urbana remitirá la siguiente información o documentación: (...)”. A su vez, y de manera prácticamente literal, el texto contenido en el art. 5 de la resolución 375 de 2018 señala “(...) Las Curadurías Urbanas de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga remitirán por escrito o por medios digitales al AMB dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes la información sobre las licencias urbanísticas”; de tal forma que, cómo se logra deducir, este artículo se refiere explícitamente a la obligación de las curadurías de suministrar información de

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01


licencias urbanísticas otorgadas, que se encuentren en firme, que ya hayan sido expedidas; no así, como reza el art. 6 de la resolución 375 de 2018, que se refiere en su particular, a la solicitud de liquidación de la Cesión Tipo C, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de Licencia por parte del promotor urbanístico ante la curaduría, lo cual, si resulta congruente con la etapa inicial del procedimiento en donde se recepciona la solicitud. En síntesis, este despacho concluye, que existe disparidad en los términos de tiempo y alcance entre los art. 5 y 6 de la resolución 375 de 2018, la cual sirve de soporte para el establecimiento de los procedimientos internos para la liquidación de las áreas de cesión tipo C por parte del equipo de trabajo actual, y constituye, fuente clave de información, para el talento humano futuro.

De otra parte, se encontró que bien sean 5 o 10 días, tampoco se cumplen estos plazos por parte de las curadurías urbanas, tal como se indica en el siguiente hallazgo número 6.

HALLAZGO 6. INCUMPLIMIENTO A LAS NORMAS QUE REGULAN EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO C – SPI-PR-003 VERSIÓN 05 – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

- A) En el expediente del proyecto CIBELES, del urbanizador Fenix construcciones, no se encontró certificación de la curaduría donde se adelanta la licencia, en su lugar, los documentos los allega directamente el urbanizador en junio de 2020; no obstante, el AMB envía comunicaciones otorgando viabilidad de entrega del terreno de cesión, contraviniendo así, lo establecido en el art. 6 de la resolución 375 de 2018 y consecuente procedimiento establecido por el sistema de gestión de calidad del AMB. Se manifiesta incertidumbre, pues al tratar de reconstruir los hechos, no se entiende, porque el urbanizador envía directamente los documentos al AMB, si es por desconocimiento del curador a cargo (No 2 de Floridablanca), o si es porque el AMB tuvo que requerir al urbanizador para que cumpliera con su obligación de ceder el terreno producto del proyecto, pues se encontró también, que el urbanizador obtuvo licencia de construcción por parte de la curaduría 2 de Floridablanca en octubre de 2018 y la solicitud de liquidación la presentó al AMB en junio de 2020. Incluso, al respecto se encuentra que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 adicionó un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, el cual consagra “(...) La escritura correspondiente a la cesión deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo”. Subrayado incluido por OCI.

Adicionalmente se estableció que, para el año 2016, el urbanizador ya adelantaba tramites de licenciamiento del proyecto ante la curaduría 2 de Floridablanca. Es decir, se logra inferir además que, o bien la curaduría sin prestar atención de lo consagrado en el párrafo 2 del art. 2 y art. 3 de la resolución 1405 de 2015, acto administrativo vigente para la fecha, continua el proceso de expedición de la licencia

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01


de construcción, o el AMB, teniendo conocimiento sobre el trámite de licencia que se adelantaba ante tal curaduría, no prestó atención de las comunicaciones.

- B) B) Situación similar al trámite anterior, ocurre en los proyectos denominados PASEO DEL PUENTE, RESERVA DE LA LOMA Y MIRAFLORES, del urbanizador MARVAL, en cuyo expediente tampoco se encuentra certificación alguna remitida por parte de la curaduría a cargo, en donde se informe del trámite de licenciamiento adelantado por el urbanizador, se alleguen documentos y se solicite el trámite. No obstante, de igual forma, se observa en el expediente que ya existe una liquidación de las áreas de cesión tipo C al respecto. Cabe manifestar una vez más, que el mencionado documento de liquidación, se encuentra duplicado, y en ambas copias, sin firmar por parte del subdirector SPI. Situación de falta de firmas que es recurrente en la minuta de cesión de las áreas a favor del AMB remitida por el urbanizador en septiembre de 2018, así como en las comunicaciones AMB - SPI direccionadas al curador urbano No 2 de Floridablanca que reposan en el expediente, que tampoco cuentan con fecha.

Para este despacho, es fundamental que los expedientes se encuentren debidamente formalizados y con información precisa de los hechos. Es así también, como se observó, que la secretaria general devuelve los expedientes a SPI, por cuenta de incongruencias y documentos faltantes.

En igual sentido, no se logró establecer por este despacho, porque si la liquidación hace referencia a proyectos urbanísticos ubicados en el municipio de Piedecuesta, los trámites de licencia de construcción se realizan ante curaduría urbana en Floridablanca.

- C) En el expediente del proyecto denominado SENIORS HOUSE, se encuentra la resolución 006-2018 de enero de 2018 emanada de la Oficina de Planeación de Piedecuesta, en donde se liquidan las áreas de cesión tipo C, incluso en su numeral 14 se reitera la obligación de cancelar al Área Metropolitana de Bucaramanga tal liquidación. En tal sentido, se encuentra que solo hasta diciembre de 2021 -4 años después- se radica solicitud ante en AMB para cumplir con la obligación. Nuevamente se insiste, primero, porque es el urbanizador quien realiza la solicitud y no la curaduría quien para septiembre de 2021 ya tenía conocimiento del trámite de la licencia, tanto así, que en esa fecha expide resolución concediendo prorroga a la licencia del predio identificado con matrícula 314-69169, mismo predio incluido en la resolución 006-2018 de Planeación de Piedecuesta. Segundo, se denota un desconocimiento absoluto de la resolución AMB 375 y 1313 de 2018, de parte de la curaduría y el urbanizador, dado que el urbanizador eleva la solicitud de diciembre de 2021 requiriendo instrucción al AMB frente al trámite de pago de la cesión tipo C, adjuntando documentos redundantes, que adolecen de coherencia frente al

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

procedimiento normativo establecido para tal fin. En el mismo sentido, se hace reiterativo, que los urbanizadores obtienen licencias de construcción, evadiendo la obligación de compensación de áreas tipo C. Se deja constancia, que en el expediente no se reporta documento alguno de respuesta o presentación de observaciones por parte del AMB.


HALLAZGO 7. INCUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 7, ARTÍCULO 6 DE LA RESOLUCIÓN AMB 375 DE 2018. – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Es el caso del proyecto denominado CIBELES, en el municipio de Floridablanca, en donde la curaduría segunda expidió licencia de construcción a la urbanizadora Fenix Constructores en septiembre de 2018. Posteriormente en enero de 2019 el AMB recibe confirmación de la licencia otorgada por parte del curador. Y solo hasta junio de 2020 el AMB recibe la solicitud de liquidación del área de cesión incluso por parte del mismo urbanizador. En este sentido, y teniendo en consideración el numeral 7, art. 6 de la norma en cuestión, como podría entonces el curador urbano dar cumplimiento a la obligación de incorporar en la licencia otorgada las condiciones de área compensada o valor pagado al AMB, en un trámite que no se ha surtido aun y que, si por el contrario fue vulnerado por la curaduría en comento, dado que como se evidencia, la licencia de construcción ya fue expedida.

HALLAZGO 8. DESATENCIÓN DE LAS COMUNICACIONES EXTERNAS QUE GENERAN RETRASOS EN EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIO TIPO C. – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Se encuentra incertidumbre frente a las comunicaciones en el expediente del proyecto denominado CIBELES, del urbanizador Fenix. Por una parte, no se encuentran la totalidad de comunicaciones de respuesta enviadas al urbanizador por parte de AMB, lo cual no permite tener trazabilidad frente a las observaciones presentadas tras la radicación de documentos y solicitudes. Se señala, que este despacho infiere algunos hechos, extractando el contenido del cuerpo de algunas de las comunicaciones encontradas en el expediente y no por que existan en sí mismas. En ese orden de ideas, se encontró que el AMB no atendió oportunamente las comunicaciones del urbanizador, posterior a su solicitud de liquidación en junio de 2020, pues se concedió respuesta 4 meses después en octubre de 2020, manifestando viabilidad para realizar visita de inspección, la cual, al parecer no se gestionó, así que, el urbanizador nuevamente en febrero de 2021, otros 4 meses después, solicita al AMB se atienda su solicitud de realizar la requerida visita para viabilizar la entrega del terreno.

Aunado a lo anterior, en comunicación AMB encontrada en el expediente, la cual no cuenta con fecha, tampoco con radicado, tampoco con firma. El Subdirector SPI de la época,

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

informa al curador a cargo (No 2 de Floridablanca) sobre un radicado de recibido en AMB en relación al proyecto radicado en esa curaduría en noviembre de 2016, cuyo alcance se refería a que los predios involucrados en el proceso de cesión se encontraban fuera del perímetro urbano, lo cual permite inferir, que el AMB conocía desde esa época del proyecto CIBELES.

Por lo antepuesto, se colige que, el AMB, teniendo conocimiento sobre el trámite de licencia que se adelantaba ante tal curaduría, no prestó atención de las comunicaciones. Tampoco ha atendido oportunamente las solicitudes del urbanizador.

De igual modo, se deja constancia, que el trámite de liquidación también presenta retrasos por inconformidades presentadas en el avalúo reportado, así como en la necesidad de solicitar concepto a la CDMB.


HALLAZGO 9. INOBSERVANCIA DE COMUNICACIÓN DEL ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA EN AVANCE DE TRAMITE DE LIQUIDACIÓN ÁREA TIPO C. – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Se encuentra que dentro del avalúo comercial corporativo al predio de matrícula 300-76550 realizado por la Lonja Inmobiliaria en marzo de 2021, y presentado por el urbanizador al AMB, el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga expide un concepto de disponibilidad de servicio de agua para el predio en comento, en donde se manifiesta la no disponibilidad de este servicio. En tal caso, no se comprende cómo se logra viabilizar una licencia de construcción y consecuente liquidación de compensación de áreas. Se deja constancia, que en el expediente no se reporta documento alguno que establezca situación diferente favorable frente a la disponibilidad de este servicio.

HALLAZGO 10. NORMOGRAMA DESACTUALIZADO – NO SE PRESENTÓ RÉPLICA

Una vez revisado el Normograma publicado en el sitio web del AMB, correspondiente a la Subdirección de Planeación e Infraestructura, se encontró que:

- Acuerdos Metropolitanos 021/2000, 023/2014 y 016/2015;
- Resoluciones 1697/2014, 1313/2018;
- Decreto 1469 de 2010, no se encuentran relacionados en el documento Normograma.


	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda prestar especial y extraordinaria atención a la gestión documental del proceso de gestión de liquidación de áreas de Cesión Tipo C, ajustado a las normas que regulan la materia, el particular a la ley 594 de 2000, ley general de archivo. Se deja constancia, que la presente recomendación, es reiterativa.
- Se recomienda adoptar medidas que permitan ejercer control acerca de los proyectos de desarrollo urbanísticos en el AMB, que permitan requerir a posibles urbanizadores que no hubiesen cumplido con la obligatoriedad de compensar las áreas de Cesión Tipo C.
- Se recomienda hacer cumplir a las curadurías urbanas del AMB, la normatividad vigente metropolitana, en cuanto al reporte y solicitud de liquidación de áreas de Cesión Tipo C, de acuerdo con las solicitudes de expedición de licencias urbanísticas, recibidas de su parte, en los términos exigidos por las normas metropolitanas relacionadas.
- Establecer mecanismos de relacionamiento con las partes relacionadas con el proceso de liquidación de áreas de Cesión Tipo C, a fin de garantizar y mantener actualizados a los actores en cuanto a las normas metropolitanas concordantes, y la oportuna concurrencia a visitas conjuntas requeridas.
- Realizar los ajustes y actualizaciones requeridas a los procedimientos establecidos por sistemas de gestión de calidad, socializarlos y cumplirlos.
- Prestar especial atención a la eficiencia en la gestión de la liquidación, en particular a los tiempos de realización, y a la contestación oportuna de solicitudes de las partes.

8. CONCLUSIONES BASADAS EN RIESGOS

El incumplimiento a las normas que regulan el procedimiento de liquidación de áreas de cesión Tipo C, por parte de curadurías urbanas principalmente, menoscaba el alcance de los fines misionales de la entidad, como lo es, la planificación, el desarrollo, construcción y mantenimiento de espacios públicos, particularmente parques, dispuestos para el uso y disfrute de la población del Área Metropolitana de Bucaramanga. No lo es menos, el desconocimiento del procedimiento y sus requisitos por parte de los urbanizadores. Por una parte, este despacho considera que la entidad no ha realizado suficientes esfuerzos por

	PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA	CÓDIGO: CMAM-FO-024
	INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA	VERSIÓN: 01

establecer mecanismos de control, que permitan abocar y exigir a las curadurías urbanas el cumplimiento de las normas; lo que, por otra parte, se infiere como una debilidad del proceso, ante la presunta imposibilidad de imponer multas o sanciones por el incumplimiento a las normas metropolitanas. Lo anterior, constituye un riesgo estratégico que afecta el cumplimiento de los objetivos de la entidad.


Los excesivos tiempos entre 2.9 y 3.9 años correspondientes a solicitudes de trámite y resolución de liquidaciones por compensaciones en dinero y en terreno de cesiones Tipo C, ocasiona desgaste administrativo, inversión de recursos, inoportunidad en el desarrollo de proyectos de parques metropolitanos y deficiencia en la prestación del trámite. Es por demás exótico indicar, que, a la fecha de la presente auditoria, tales trámites aún se encuentran en avance parcial. Ahora bien, este despacho reconoce, que el avance en el procedimiento de liquidación no es solo responsabilidad de la entidad, sino que más bien, en parte, obedece a la voluntad del urbanizador. Este último escenario pareciera no comprometer la efectividad jurídica de la entidad, salvo que, en algunos casos, los urbanizadores ya han desarrollado sus proyectos y se encuentran comercializando su producto, sin que medie una sanción por el incumplimiento. Se observa un riesgo estratégico y operacional en este sentido.

La deficiente gestión documental encontrada, -al menos en archivos de gestión- constituye un riesgo operacional mayor, que asoma alcances disciplinarios, dada la probabilidad que ocurra una pérdida de documentos de legalidad y la inoportunidad de contar con documentos formalizados, congruentes con las normas que regulan el procedimiento y el procedimiento per se. Este despacho considera, que la entidad no ha dispuesto suficientes recursos y directrices, a fin de organizar, conservar, y salvaguardar los expedientes y documentos resultantes del trámite de liquidación de áreas Tipo C, en conformidad con las leyes que regulan la materia.

La inoportunidad en la atención a las comunicaciones y débil gerencia de relaciones con terceros por parte del equipo de liquidación de áreas de cesión Tipo C, representa un riesgo operacional, que impacta negativamente en la eficiencia de la prestación del trámite a las partes interesadas, y en la consecución del objetivo del proceso.

9. APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA

Para constancia se firma en Bucaramanga a los 27 días del mes de mayo del año 2022.

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - BOGOTÁ - CALI - COLOMBIA</small></p>	<p>PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA</p>	<p>CÓDIGO: CMAM-FO-024</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORÍA INTERNA</p>	<p>VERSIÓN: 01</p>

NOMBRE COMPLETO	CARGO (Responsabilidad)	FIRMA
<p>DIEGO FERNANDO CAMACHO VILLAMIZAR</p>	<p>Jefe de Oficina de Control Interno</p>	