

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

CURADURÍA URBANA TERCERA

VIGENCIA 2023

CONTRALORÍA DISTRITAL DE MEDELLÍN

MEDELLÍN, DICIEMBRE DE 2024

PABLO ANDRÉS GARCÉS VÁSQUEZ
Contralor

JORGE ALEJANDRO URIBE RODRÍGUEZ
Subcontralor

JORGE HUGO ELEJALDE LÓPEZ
Contralor Auxiliar
Coordinador de la Auditoría

HÉCTOR GUSTAVO CASTRO TRUJILLO
Profesional Especializado
Líder de Equipo de Auditoría

OSCAR ALBERTO CASTAÑO HOYOS
Profesional Universitario 01 (E)

CARLOS GABRIEL YESID GONZÁLEZ MANTILLA
Técnico Operativo

ÁLVARO RAFAEL NAVARRO GUERRA
Técnico Operativo

Integrantes del Equipo Auditor

TABLA DE CONTENIDO

	pág.
1. CARTA DE CONCLUSIONES	6
PLAN DE MEJORAMIENTO.....	8
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
2.1 HECHOS RELEVANTES.....	9
2.2 CONCLUSIONES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA.....	9
2.3 RESULTADOS CALIFICACION DEL CONTROL INTERNO.....	9
2.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	12
2.4.1 Objetivo específico 1	12
2.4.2 Objetivo específico 2.....	15
2.4.3 Objetivo específico 3.....	16
2.4.4 Objetivo específico 4.....	27
2.4.5 Objetivo específico 5.....	36
2.4.6 Objetivo específico 6.....	36
2.4.7 Objetivo específico 7.....	39
3. CONSOLIDADO DE HALLAZGOS	45
ANEXOS.....	46

LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1. Resultados de la evaluación del control interno	10
Cuadro 2. Radicados evaluados, Curaduría Urbana Tercera vigencia 2023	13
Cuadro 3. Destinación de las expensas para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio (Cifras en COP)	15
Cuadro 4. Destinación de las expensas para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.....	30
Cuadro 5. Resultado Evaluación Plan de Mejoramiento Curaduría Urbana Tercera.....	38
Cuadro 6. Evaluación Rendición y Revisión de la Cuenta e Informes Curaduría Urbana Tercera.....	44
Cuadro 7. Consolidado de hallazgos. (Cifras en pesos).....	45

LISTA DE ANEXOS

	pág.
Anexo 1. Estado de Situación Financiera, Curador Urbano Tercero del Distrito de Medellín (Cifras en COP)	47
Anexo 2. Estado de resultados comparativo, Curador Urbano Tercero del Distrito de Medellín (Cifras en COP)	48

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Medellín, 13 de diciembre de 2024

Doctor
WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
CURADOR URBANO TERCERO
CURADURÍA URBANA TERCERA
DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE
MEDELLÍN

Respetado doctor Serna Montoya:

La Contraloría Distrital de Medellín con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y las Leyes 42 de 1993, 610 de 2000 y 1474 de 2011, el Decreto 403 de 2020 y las Resoluciones 037 de 2020 y 0156 de 2023, por medio de las cuales se adopta y se actualiza la versión 3 de la Guía de Auditoría Territorial – GAT CDM en el Marco de las Normas Internacionales ISSAI 100 y 400 desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores, practicó Auditoría de Cumplimiento con el fin de evaluar el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realiza la Curaduría Urbana Tercera de Medellín/Distrito Especial de Ciencia y Tecnología, tendiente a la adecuada y correcta liquidación, recaudo y manejo de las expensas por los trámites relacionados con el otorgamiento de las Licencias Urbanísticas, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia y transparencia.

Como resultado de la auditoría, la Contraloría Distrital de Medellín considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con la Auditoría de Cumplimiento Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, resulta **Conforme**, en todos los aspectos significativos, frente a los criterios aplicados.

Este Órgano de Control Fiscal en relación con la Auditoría de Cumplimiento Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín presenta un concepto sin reservas, soportado en las tres (3) hallazgos relacionadas en el numeral *2.4 Resultados en relación con los objetivos específicos* de este informe.

Como se manifestó en la Carta de Compromiso entre el Curador Urbano Tercero del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y la Contraloría Distrital de Medellín, firmada por ambas partes, el contenido de este informe es fundamentado en la información suministrada a este Ente de Control.

PLAN DE MEJORAMIENTO

El Curador Urbano Tercero de Medellín debe actualizar el correspondiente Plan de Mejoramiento Único con las acciones correctivas o preventivas que adelantará, para subsanar y corregir las causas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría Distrital de Medellín.

El Curador Urbano Tercero de Medellín tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles, para realizar un plan de mejoramiento único, que se actualizará con ocasión de nuevos informes de auditoría, contados a partir de la recepción del informe definitivo de auditoría. Éste plan actualizado debe ser subido al Módulo Anexos Adicionales del aplicativo “Gestión Transparente”.

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1 HECHOS RELEVANTES

En el período auditado o al momento de realizarse la auditoría, la Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín no fue objeto de reestructuraciones, variaciones o cambios que tuvieran incidencia en el asunto o materia a auditar o en el cumplimiento de los criterios de auditoría, hecho que sí acaeció en las Curadurías Urbanas Segunda y Cuarta con la falta absoluta del Curador por término del período en junio 19 de 2023.

2.2 CONCLUSIONES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

Como resultado de la auditoría realizada, la Contraloría Distrital de Medellín considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con la Auditoría de Cumplimiento Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín vigencia 2023, **SI** resulta conforme, en todos los aspectos significativos, frente a los criterios aplicados. (GAT, 2023)

Este Órgano de Control Fiscal en relación con la Auditoría de Cumplimiento Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín vigencia 2023, presenta un concepto **Sin Reservas**, soportado en los **tres (3)** hallazgos enumerados en el aparte “*Resultados en relación con los objetivos específicos*” de este capítulo, sin identificar en el desarrollo de la auditoría algún incumplimiento material o se hubiesen presentado limitaciones en el alcance.

Por tanto, se concluye al evaluar el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realiza la Curaduría Urbana Tercera de Medellín/Distrito Especial de Ciencia, Tecnología vigencia 2023, que estas **SÍ** procuran la adecuada y correcta liquidación, recaudo y manejo de las expensas por los trámites relacionados con el otorgamiento de las Licencias Urbanísticas, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia y transparencia. Acerca de los siete (7) objetivos específicos, las conclusiones se plasman para cada objetivo en el numeral 2.4.

2.3 RESULTADOS CALIFICACION DEL CONTROL INTERNO

La evaluación del Control Fiscal Interno se realizó a través de solicitudes de información y aplicación de encuesta con respuesta del punto de control mediante correo electrónico y oficio digital con radicado C3-9418-24 de octubre 29 de 2024,

anexando soportes en archivo:
https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcigVpEoBHAi02eVLW?usp=sharing y archivo en pdf: [RESPUESTA CUESTIONARIO Y ANEXOS](#), soporte que forma parte de la comprensión de la entidad y la materia controlada y además permitió al Equipo Auditor evaluar los controles internos y valorar el riesgo de que el sistema de control prevenga o detecte incumplimientos significativos.

La Contraloría Distrital de Medellín, evaluado el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizó la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, durante la vigencia 2023 (período enero 1 – diciembre 31), tendiente a la adecuada y correcta liquidación, recaudo y manejo de las expensas por los trámites en el proceso de expedición de licencias urbanísticas, emite un concepto de **Eficiente**, dado que durante el procedimiento auditor se evidenció lo siguiente:

Cuadro 1. Resultados de la evaluación del control interno

I. Evaluación del control fiscal interno institucional				Ítems evaluados	Puntaje		
A. Controles inherentes				5	1,000		
B. Evaluación del riesgo				2	1,000		
C. Sistemas de información y comunicación				6	1,000		
D. Procedimientos y actividades de control				15	1,133		
E. Supervisión y monitoreo				2	1,000		
Puntaje total por componentes				1			
Ponderación				10%			
Calificación total del control interno institucional por componentes				0,103			
				Adecuado			
II. Evaluación del diseño				Ítems evaluados	Puntaje		
Calificación				11	11,000		
Puntaje total				1,000			
Ponderación				20%			
Calificación total diseño				0,200			
				Adecuado			
A. Riesgo combinado promedio				BAJO			
B. Riesgo de fraude promedio				MEDIO			
III. Evaluación de la efectividad de controles			Ítems evaluados	Puntos	Calificación	Ponderación	Calificación Ponderada
Evaluación de la efectividad			11,00	13,00	1,182	70%	0,827
Calificación total del diseño más la efectividad				0,827			
				Eficiente			
Calificación final del control fiscal interno				1,130			
				Eficiente			
Valores de referencia							
Rango		Calificación					
De 1 a <1,5		Eficiente					
De =>1,5 a <2		Con deficiencias					
De =>2 a 3		Ineficiente					

Fuente: PT04AC Matriz Riesgos Controles

En general, en cuanto a: Control Fiscal Interno Institucional, Riesgos, Diseño y Efectividad de los Controles, se comprobó lo siguiente:

- El Curador Urbano Tercero dio cumplimiento en referencia a la muestra de 27 licencias urbanísticas evaluadas, de los términos prescritos para la expedición de los diferentes tipos de licenciamientos urbanísticos, de conformidad a lo estipulado en los Decretos 1077 de 2015 y 1890 del 30 de diciembre de 2021, y demás normas relacionadas con la expedición de licencias urbanística y otras actuaciones, desde el ingreso de la solicitud, hasta la constancia de ejecutoria en firme de los actos administrativos expedidos.
- El Curador Urbano Tercero rindió con oportunidad en gestión transparente la información requerida por el ente de control, igualmente, dio respuesta oportuna a todas las solicitudes efectuadas por el Ente de Control.
- Los expedientes de las licencias otorgadas en la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, objeto de esta evaluación, incluidos en la selectividad, evidencian que cuentan con todos los soportes requeridos para su expedición.
- Existencia de software para apoyar la gestión, el cual permite validar y controlar las diferentes etapas involucradas en el proceso, generación de informes y los documentos necesarios para soportar los expedientes de las diferentes licencias urbanísticas que se expiden.

No obstante, se identificaron algunos riesgos que no están siendo controlados por la Curaduría Urbana Tercera y deficiencias en la adecuada y correcta liquidación, recaudo y manejo de las expensas por los trámites en el proceso de expedición de licencias urbanísticas, como son:

- Rendición con integridad en Gestión Transparente de toda la información requerida por el ente de control al Curador Urbano Tercero en la relación de todos los trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, que debían ser rendidos por el Curador Urbano para la vigencia 2023 según especificaciones reportadas a la Secretaría de Control y Gestión Territorial.
- Incorrecta liquidación y cobro de expensas por parte del Curador Urbano Tercero en el proceso de expedición de licencias.

- Entrega en tiempo real al Distrito – Secretaría de Gestión y Control Territorial de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico del Curador Urbano Tercero.

Estas deficiencias que dan origen a tres (3) hallazgos se amplían con más detalle en el acápite *2.4 Resultados en relación con los objetivos específicos*.

2.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

2.4.1 Objetivo específico 1. Determinar la legalidad, eficiencia y oportunidad de la liquidación, recaudo y manejo de los ingresos públicos que percibe la Curaduría Urbana, cuyo pago por particulares se realiza en razón a la prestación de un servicio de naturaleza administrativa y del orden municipal.

Para el logro de este objetivo, se realizó la verificación de la liquidación, recaudo y manejo de las expensas sobre una muestra de 27 licencias de 917 que fueron reportadas durante la vigencia 2023 por el Curador Urbano Tercero del Distrito de Medellín en la rendición de la cuenta e informes efectuada en febrero 15 de 2024 por el punto de control en Gestión Transparente, software dispuesto por el Ente de Control para esta actividad.

Cuadro 2. Radicados evaluados, Curaduría Urbana Tercera vigencia 2023

CONSECUTIVO	RADICADO	FECHA RADICADO	FECHA RADICADO LEGAL Y DEBIDA FORMA	1.1. TIPO DE TRAMITE					1.2 OBJETO DEL TRAMITE	ESTRATO	N° RESOLUCIÓN	FECHA RESOLUCIÓN	DECISIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO	AREA TOTAL CONSTRUIDA
				LICENCIA DE PARCELACION	LICENCIA DE URBANIZACIÓN	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION	OTRAS ACTUACIONES						
1	05001-3-22-0463	26/08/2022	7/10/2022			X			INICIAL	5	C3-55-23	23/01/2023	APRUEBA	1.906,00
2	05001-3-22-0478	2/09/2022	14/10/2022				X		INICIAL	4	C3-220-23	27/03/2023	APRUEBA	3.114,61
3	05001-3-22-0489	7/09/2022	20/10/2022			X			MODIFICACIÓN	4	C3-237-23	29/03/2023	APRUEBA	2.976,59
4	05001-3-22-0515	19/09/2022	19/09/2022			X		X	INICIAL	5	C3-163-23	28/02/2023	APRUEBA	2.589,75
5	05001-3-22-0553	3/10/2022	3/10/2022			X			INICIAL	5	C3-370-23	23/05/2023	APRUEBA	2.229,03
6	05001-3-22-0597	19/10/2022	27/10/2022			X		X	INICIAL	5	C3-451-23	21/06/2023	APRUEBA	1.956,60
7	05001-3-22-0600	19/10/2022	19/10/2022			X		X	INICIAL	5	C3-147-23	22/02/2023	APRUEBA	1.801,52
8	05001-3-22-0651	15/11/2022	27/12/2022			X			MODIFICACIÓN	5	C3-315-23	3/05/2023	APRUEBA	3.108,00
9	05001-3-22-0680	29/11/2022	12/01/2023			X		X	INICIAL	5	C3-766-23	21/09/2023	APRUEBA	2.708,47
10	05001-3-22-0713	12/12/2022	22/12/2022			X		X	INICIAL	4	C3-450-23	21/06/2023	APRUEBA	1.762,13
11	05001-3-22-0718	13/12/2022	25/01/2023			X		X	MODIFICACIÓN	5	C3-413-23	7/06/2023	APRUEBA	1.848,68
12	05001-3-22-0740	20/12/2022	20/12/2022			X			INICIAL	6	C3-266-23	14/04/2023	APRUEBA	6.895,12
13	05001-3-23-0077	21/02/2023	9/03/2023			X		X	INICIAL	5	C3-828-23	6/10/2023	APRUEBA	4.383,00
14	05001-3-23-0097	24/02/2023	12/04/2023			X		X	INICIAL	4	C3-626-23	18/08/2023	APRUEBA	1.660,76
15	05001-3-23-0176	14/04/2023	30/05/2023			X			MODIFICACIÓN	5	C3-610-23	14/08/2023	APRUEBA	8.655,19
16	05001-3-23-0215	2/05/2023	15/06/2023		X	X			INICIAL	5	C3-869-23	23/10/2023	APRUEBA	2.656,27
17	05001-3-23-0251	16/05/2023	28/06/2023			X			INICIAL	5	C3-929-23	3/11/2023	APRUEBA	3.247,07
18	05001-3-23-0262	18/05/2023	4/07/2023			X	X	X	INICIAL	4	C3-728-23	12/09/2023	APRUEBA	1.965,49
19	05001-3-23-0283	31/05/2023	17/07/2023			X			INICIAL	6	C3-890-23	25/10/2023	APRUEBA	2.658,41
20	05001-3-23-0290	5/06/2023	18/07/2023			X		X	INICIAL	5	C3-878-23	23/10/2023	APRUEBA	2.564,24
21	05001-3-23-0324	22/06/2023	4/08/2023	X					INICIAL	6	C3-683-23	4/09/2023	APRUEBA	15.665,00
22	05001-3-23-0352	30/06/2023	26/07/2023			X		X	INICIAL	5	C3-1058-23	7/12/2023	APRUEBA	2.351,20
23	05001-3-23-0446	2/08/2023	2/08/2023			X		X	INICIAL	5	C3-973-23	16/11/2023	APRUEBA	18.180,99
24	05001-3-23-0548	28/08/2023	9/10/2023		X				INICIAL	5	C3-1149-23	22/12/2023	APRUEBA	15.320,00
25	05001-3-23-0610	11/09/2023	18/10/2023			X		X	INICIAL	5	C3-1114-23	19/12/2023	APRUEBA	2.087,78
26	05001-3-23-0642	20/09/2023	10/10/2023			X		X	INICIAL	5	C3-1093-23	15/12/2023	APRUEBA	3.409,55
27	05001-3-23-0681	28/09/2023	9/11/2023			X		X	INICIAL	5	C3-1068-23	11/12/2023	APRUEBA	1.930,00

Fuente. Rendición de la cuenta realizada por el punto de control en Gestión Transparente.

A cada una de las 27 licencias enumeradas se le aplicaron los siguientes procedimientos:

- Se validó la liquidación, aplicando las fórmulas establecidas en el Decreto 1890 de 2021, “*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la reglamentación del artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 sobre las expensas por trámites ante los curadores urbanos*”.

- Se constató en los expedientes dispuestos en Mappis - Urbamed, la existencia de cada uno de los documentos que deben soportar la expedición de la licencia urbanística, acorde a lo estipulado en la normativa vigente, teniendo presente los requerimientos para los diferentes tipos de licencias expedidas.
- Se comprobaron los soportes del cobro y recaudo de las expensas: acta de viabilidad de aprobación y liquidación de expensas, facturas electrónicas del cargo fijo y variable y el recaudo de estos ingresos (transferencias bancarias y/o consignaciones). Se cruzó esta información con la base de datos propia mediante el Informe de Facturación por expensas allegado para la vigencia 2023 por el Curador Urbano Tercero.
- Se verificó el recaudo del impuesto de delineación urbana a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.
- **Conclusiones.**

En el examen realizado a las 27 licencias objeto de evaluación se evidenció la conformidad de la legalidad, la eficiencia y la oportunidad en la liquidación, recaudo y manejo de las expensas percibidas por el Curador Urbano Tercero siendo destinadas a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y su remuneración.

Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en los Decretos 1077 de 2015, 1890 del 30 de diciembre de 2021, y demás normativa vigente, pruebas que se soportan en el cotejo de los documentos que certifican el correcto, oportuno y adecuado estudio, trámite y expedición de las licencias a petición de los interesados en adelantar proyectos de índole urbanística.

En lo relacionado con el manejo de los ingresos percibidos en el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, se encuentra que el Curador Urbano Tercero de Medellín proporcionó sus servicios entre enero 01 y diciembre 31 de 2023, con los recursos percibidos con las expensas, tal como se detalla en el siguiente acápite.

2.4.2 Objetivo específico 2. Establecer en qué medida los ingresos públicos recaudados como expensas, se utilizan por el curador urbano, para recuperar los gastos operativos y de funcionamiento de la Curaduría Urbana, conforme con las determinaciones legales establecidas y verificar el cumplimiento de dichas finalidades legales. Determinar la correcta y debida liquidación de las obligaciones urbanísticas en metros cuadrados, en la expedición de la licencia urbanística.

El Estado de Resultado Integral del Curador Urbano Tercero de Medellín, con corte a diciembre 31 de 2023, revela \$2.799.770.497 de Ingresos Operacionales, \$1.979.880.341 de Gastos Operacionales de Administración, para una Utilidad Operacional \$694.326.555; Gastos Financieros Netos de \$25.192.125, para un excedente antes de impuestos al cierre de la vigencia de \$669.134.430. (Ver anexo 2).

Cuadro 3. Destinación de las expensas para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio (Cifras en COP)

MES	DEL GASTO QUE PORCENTAJE CUBRE EL CF Y CV					DEL INGRESO CV QUE PORCENTAJE SE DESTINA ALGASTO Y A EXPENSAS				
	GASTOS PARA EL SERVICIO	INGRESOS CF	% A GASTOS	VALOR DE CV PARA GASTOS	% DEL CV	CV	% PARA GASTOS	%	% PARA EXPENSAS	%
ene-23	97.463.250	36.852.463	1,84%	60.610.787	3,022%	73.878.046	60.610.787	3,35%	13.267.259	0,73%
feb-23	107.090.433	53.488.540	2,67%	53.601.893	2,67%	88.842.170	53.601.893	2,96%	35.240.277	1,95%
mar-23	128.157.648	46.584.197	2,32%	81.573.451	4,07%	110.409.791	81.573.451	4,50%	28.836.340	1,59%
abr-23	109.390.051	40.666.472	2,03%	68.723.579	3,43%	96.801.914	68.723.579	3,79%	28.078.335	1,55%
may-23	109.083.265	59.015.251	2,94%	50.068.014	2,50%	90.582.380	50.068.014	2,76%	40.514.366	2,24%
jun-23	111.761.007	65.540.887	3,27%	46.220.120	2,30%	124.039.301	46.220.120	2,55%	77.819.181	4,30%
jul-23	126.488.904	61.855.619	3,08%	64.633.285	3,22%	56.316.869	64.633.285	3,57%	-8.316.416	-0,46%
ago-23	152.599.220	83.942.800	4,19%	68.656.420	3,42%	138.748.409	68.656.420	3,79%	70.091.989	3,87%
sep-23	166.929.595	100.280.325	5,00%	66.649.270	3,32%	240.673.693	66.649.270	3,68%	174.024.423	9,61%
oct-23	183.243.468	101.952.542	5,08%	81.290.926	4,05%	193.837.137	81.290.926	4,49%	112.546.211	6,21%
nov-23	362.811.799	90.548.226	4,52%	272.263.573	13,58%	216.898.688	272.263.573	15,03%	-55.364.885	-3,06%
dic-23	350.436.803	121.985.305	6,08%	228.451.498	11,39%	380.465.871	228.451.498	12,61%	152.014.373	8,39%
TOTALES	2.005.455.443	862.712.627	43,02%	1.142.742.816	56,98%	1.811.494.269	1.142.742.816	63,08%	668.751.453	36,92%

Fuente: Correo electrónico de Curador Tercero de octubre 21 2024 con Asunto: Remisión de información para auditoría de cumplimiento vigencia 2023, Adjuntos: VUR 9504-24.pdf (261.97 KB). Archivo: [DETALLE DESTINACIÓN CF Y CV PARA LOS GASTOS QUE DEMANDA EL SERVICIO.xlsx](#)

Con fundamento en lo expuesto en el anterior cuadro, se constata que se cumple el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.6.8.1 - Expensas por los trámites ante los curadores urbanos, al evidenciar que las expensas percibidas por el Curador Urbano Tercero durante la vigencia de 2023, se destinaron a cubrir los gastos que demandó la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y su remuneración.

Se corrobora de esta manera que el Curador Urbano Tercero cumple con el deber de reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a: 1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y 2. La remuneración del curador.

Por su parte, el pago al Curador Urbano Tercero del cargo fijo “Cf” establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del decreto 1077 de 2015, siempre se destinó de enero a diciembre de 2023 a cubrir los gastos que demandó la prestación del servicio en congruencia con lo prescrito en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.1 del decreto en mención.

• Conclusiones

Las expensas percibidas por el Curador Urbano Tercero por concepto de Cargo Fijo (\$862.712.627) se destinan 100 % a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio, lo que ponderadamente representa el 43,02 % de los mismos, y el 56,98 % que equivale a (\$1.142.742.816) son los ingresos provenientes del Cargo Variable (Cv) que solventan las erogaciones del servicio, el remanente del Cv (\$1.811.494.269 - \$1.142.742.816 = \$668.751.453) se destinan a la remuneración del Curador y corresponden al 23,88 % del ingreso operacional de \$2.799.770.497.

Se determinó en los 27 radicados examinados en la muestra de auditoría, que las obligaciones urbanísticas generadas en la actuación de la resolución de expedición de licencia urbanística bajo las diferentes modalidades establecidas por la ley de acuerdo con las cuantías y procedimientos que para tal efecto establece la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación, fueron incluidas en correcta y debida forma por el Curador Urbano Tercero las obligaciones urbanísticas o cesiones de suelo en metros cuadrados para zonas verdes recreacionales y equipamientos.

2.4.3 Objetivo específico 3. Verificar el cumplimiento de las normas aplicables a las curadurías urbanas en lo referente a la liquidación y cobro para la expedición de los diferentes tipos de licencias urbanísticas, según los requisitos y procedimientos establecidos para su otorgamiento.

Las expensas reguladas en el Decreto 1077 de 2015 son únicas y son liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en el Decreto citado las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande

la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En este sentido, las expensas o remuneraciones son ingresos que percibe el curador urbano como contraprestación en el desarrollo del ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

En consecuencia, la omisión y/o el cobro por un menor valor de las expensas, si bien constituye una desviación con respecto a la fuente de criterio y algunos de los criterios prescritos en el Decreto 1077 de 2015, no instauran un menoscabo al patrimonio público, y en su lugar afectan principalmente la remuneración del Curador Urbano, faltante que debe ser cubierto con su propio peculio o patrimonio particular sin quebrantar los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario.

Por esta razón, se inscriben como hallazgos administrativos las siguientes situaciones que involucran la liquidación incorrecta de las expensas por cargo fijo (Cf) en cuatro (4) licencias expedidas por el Curador Urbano Tercero.

Hallazgo Administrativo N° 1 (Corresponde a la Observación Administrativa N° 1 del Informe Preliminar). Incongruencia en la liquidación, facturación y cobro del cargo fijo en las expensas percibidas por el Curador Urbano Tercero.

HECHO: El Curador Urbano Tercero durante las vigencias 2022 y 2023, liquidó las expensas por concepto de cargo fijo con diferencias en relación con lo establecido en los procedimientos prescritos en el Decreto 1077 de 2015 para las licencias:

- **C3-315-23 de mayo 3 de 2023**, en la que no se realizó el reajuste para la expensa por cargo fijo liquidada, facturada y cobrada por mayor valor en noviembre 15 de 2022.

El Cargo Fijo se liquidó por el Curador Urbano Tercero en la factura electrónica FE2765 de noviembre 15 de 2022 por \$1.427.336 sin IVA incluido, sin tener en cuenta la modificación en la licencia vigente del área total construida que realmente correspondía a un área aprobada de 3.108 m² de modificación en vivienda estrato cinco (5) que debía afectarse por el 30 % que corresponde a un área de 932,40 m² con factor “i” por estrato igual a dos (2) que se traduce en una expensa según la norma de \$713.668 sin incluir IVA.

En su lugar el Curador Urbano Tercero consideró un uso en servicios utilizando un factor “i” de cuatro (4) para otros usos (servicios) con área de 3.108 m² superior a 1.000 m², que duplica al factor de uso real para vivienda que está en función del estrato y no del área, hecho que significa un mayor valor cobrado sin IVA de \$713.668.

Adicionalmente, no se evidenció el acto de trámite para realizar el reajuste de la expensa por cargo fijo entre noviembre 15 de 2022 y abril 5 de 2023 cuando se expidió el documento de viabilidad de aprobación y liquidación de expensas con radicado C3-1647-23, documento que se perfeccionó después de cuatro (4) meses de realizado el cobro del Cargo Fijo y con pleno conocimiento de la modificación de la licencia vigente para un uso de vivienda estrato 5.

El Curador Urbano Tercero en documento digital con radicado C3-8750-24 de octubre 9 de 2024, admite en su respuesta entregada al Equipo Auditor el hecho irregular, al enunciar lo siguiente:

*“(…) se verificó la liquidación del cargo fijo pero se observó que la liquidación se realizó de conformidad con la información aportada por el solicitante, quien indicó que el área mayor del proyecto era servicios, pero no se consideró pertinente ni necesario realizar el reajuste pues el valor pagado cubría plenamente la prestación del servicio, **adicionalmente la solicitud correspondía a una modificación de licencia vigente**, dicha licencia contenía un proyecto mixto de vivienda, comercio y servicios, solo que al momento de radicar el interesado desconocía la proporción mayor de área a modificar por lo que indicaron que era en otros usos superior a 1.000 m² y el valor cancelado fue de \$1.698.530 de conformidad con la tabla.*

*No obstante, **la aprobación se da para un área de 3.108 m² de modificación en vivienda estrato 5 y en el estudio se observó que no existe modificación en otros usos**, motivo por el cual la liquidación del cargo variable se encuentra conforme al proyecto aprobado”.*

- **C3-1058-23 de diciembre 7 de 2023**, en la que se liquidó el cargo fijo para un mobiliario con destinación residencial cuando el proyecto realmente correspondía a una tipología de servicios, sin evidenciarse el reajuste correspondiente en la expensa.

El Curador Urbano Tercero recaudó la expensa por Cargo Fijo en la Factura Electrónica FE4217 de junio 30 de 2023 por valor de \$796.445 sin incluir IVA realizando el cálculo con la información suministrada por el solicitante para un predio

con estrato socioeconómico cinco (5), utilizando el factor “i” de dos (2) al asumir que era un inmueble de uso residencial.

Sin embargo, en la licencia C3-1058-23 de diciembre 7 de 2023, se prescribe como tipología de uso para el proyecto aprobado la de Servicios, caso que corresponde a otros usos con un área destinada a comercio de 3.963,71 m², en el que se aplica un factor “i” de cuatro (4) si el área aprobada supera los 1.000 m², dejando el Curador Urbano Tercero de recaudar \$796.445 excluido IVA, toda vez que la expensa debía ser según la norma de \$1.592.890 sin IVA.

De igual forma al caso anterior (Radicado 05001-3-22-0651- FE2765 de 2022), no se evidenció el acto de trámite para realizar el reajuste de la expensa por cargo fijo entre junio 30 de 2023 (fecha de factura) y septiembre 10 de 2024 cuando se expidió el documento de aclaración a la viabilidad de aprobación y liquidación de expensas con oficio C3-6712-23 del 17 de noviembre de 2023 con radicado C3-7607-24, documento en el que se corrige el área total aprobada para obra nueva comercial y de servicios, ajustando la expensa por Cargo Variable más no la de Cargo Fijo, observando que el tiempo transcurrido entre la facturación del Cargo Fijo y el perfeccionamiento de la aclaración de la viabilidad fue de aproximadamente 15 meses, anotando que en noviembre 17 de 2023 el Curador Urbano Tercero tenía pleno conocimiento del uso del inmueble para comercio y servicios diferente al de vivienda como consta en el documento de viabilidad y liquidación de expensas con radicado C3-6712-23.

El Curador Urbano Tercero en documento digital con radicado C3-8750-24 de octubre 9 de 2024, admite en su respuesta entregada al Equipo Auditor el hecho irregular, al enunciar lo siguiente:

“En el consecutivo 22 radicado 05001-3-23-0352, se reitera que el reajuste es a discrecionalidad del Curador Urbano y para el presente caso no se vio necesario pues el dinero cancelado cubría la prestación del servicio, no obstante, es necesario señalar que el cálculo se realizó con la información aportada por el solicitante quien indicó en el formulario que el predio era estrato 5 y mostró en los planos inicialmente presentados un mobiliario de una destinación residencial, sin embargo el proyecto realmente correspondía a una tipología de uso de servicios”.

- **C3-973-23 de noviembre 16 de 2023**, reajuste a cargo fijo en la viabilidad de aprobación y liquidación de expensas sin la presentación de los soportes documentales y por fuera de los términos dispuestos por la normativa aplicable.

El Curador Urbano Tercero recaudó la expensa por Cargo Fijo en la Factura Electrónica FE4486 de febrero 8 de 2023 por \$796.445 excluido IVA luego de considerar un proyecto de vivienda con estrato socioeconómico 5 con área de 18.180,99 m² cuando el documento de viabilidad estipulaba obra nueva para uso de servicios, situación que se reajusta en la viabilidad informada en el documento con radicado C3-6270-23 de octubre 30 de 2023 por valor de \$923.608 sin IVA para completar el debido cobro descontando el IVA, sin embargo, el total recaudado por \$1.720.053 era superior al debido cobro según la norma de \$1.592.890 excediendo el recaudo en \$127.163 sin el impuesto a las ventas.

El Curador Urbano Tercero en documento digital con radicado C3-8750-24 de octubre 9 de 2024, admite en su respuesta entregada al Equipo Auditor el hecho irregular, al enunciar lo siguiente:

“En el consecutivo 23, correspondiente al trámite 05001-3-23-0446 se señala que desde el día 16 de julio de 2024 se observó el error aritmético, motivo por el cual se realizó reajuste al cargo fijo y se realizó la devolución de \$127.163 al interesado, documento del cual se aporta constancia”.

Sobre la justificación expuesta por el Curador Urbano Tercero se aprecia:

- a) En el reajuste a cargo fijo en la viabilidad de aprobación y liquidación de expensas informada en el oficio C3-6270-23 de octubre 30 de 2023 se descuenta el saldo pagado en la FE4486 por \$796.445 sin IVA, no obstante el recaudo total excedió el recaudo debido en \$127.163.
- b) En los anexos allegados a la respuesta entregada por el Curador Urbano Tercero en documento digital con radicado C3-8486-24 de octubre 1 de 2024, no se encontró el soporte del reajuste al cargo fijo por \$127.163.
- c) En el archivo en pdf con vínculo [23.05001-3-23-0446](#) que contiene los soportes entregados por el Curador Urbano Tercero en octubre 9 de 2024 para el consecutivo 23 (radicado 05001-3-23-0446), tampoco se evidenció el soporte del reajuste al cargo fijo por \$127.163 y su devolución al interesado.
- d) El pronunciamiento del Curador Urbano Tercero sobre el reajuste a cargo fijo en la viabilidad de aprobación y liquidación de expensas asociado al radicado 05001-3-23-0446 no se ajusta a los términos dispuestos por el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.1 denotando que transcurrieron cerca de nueve (9) meses para corregir el yerro en la liquidación, facturación y recaudo de la expensa por concepto de cargo fijo.

- **C3-1149-23 de diciembre 22 de 2023**, en la que se liquidó el cargo fijo para un mobiliario con destinación residencial cuando el proyecto realmente correspondía a una tipología de desarrollo por urbanismo comercial, sin evidenciarse el reajuste correspondiente en la expensa.

El Curador Urbano Tercero recaudó la expensa por Cargo Fijo en la Factura Electrónica FE4729 de agosto 28 de 2023 por \$796.445 excluido IVA luego de considerar un proyecto de vivienda con estrato socioeconómico 5 con área de 15.320,00 m², cuando en el documento de viabilidad de aprobación y liquidación de expensas con oficio C3-7383-23 de diciembre 12 de 2023, el Curador encontró viable la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo (Urbanismo) Comercial, para el predio ubicado en la Cr 38 No. 19-63.

De nuevo, el Curador Urbano Tercero realizó el cálculo con la información suministrada por el solicitante para un predio con estrato socioeconómico cinco (5), utilizando el factor “i” de dos (2) al asumir que era un inmueble de uso residencial. Sin embargo, en la licencia C3-1149-23 de diciembre 22 de 2023, se prescribe como tipología de uso para el proyecto aprobado la de Comercio, caso que corresponde a otros usos con un área comercial de 15.320,00 m², en el que se aplica un factor “i” de cuatro (4) por tratarse de un área aprobada superior a los 1.000 m², dejando el Curador Urbano Tercero de recaudar \$796.445 excluido IVA, toda vez que la expensa debía ser según la norma de \$1.592.890 sin IVA.

De igual forma a los casos expuestos en este hallazgo, no se evidenció el acto de trámite para realizar el reajuste de la expensa por cargo fijo entre agosto 28 de 2023 (fecha de factura) y diciembre 12 de 2024 cuando se expidió el documento de viabilidad de aprobación y liquidación de expensas referido, observando que el tiempo transcurrido entre ambas fechas fue de aproximadamente 3,5 meses, anotando que en diciembre 12 de 2023 el Curador Urbano Tercero tenía pleno conocimiento del uso del inmueble para comercio diferente al de vivienda como consta en el documento de viabilidad y liquidación de expensas con radicado C3-7883-23.

El Curador Urbano Tercero en documento digital con radicado C3-8750-24 de octubre 9 de 2024, admite en su respuesta entregada al Equipo Auditor el hecho irregular, al enunciar lo siguiente:

“En cuanto al consecutivo 24 referente al trámite 05001-3-23-0548, se reitera que el reajuste es a discrecionalidad del Curador Urbano y para el presente caso no se vio necesario pues el dinero cancelado cubría la prestación del servicio, este trámite

corresponde a una licencia de urbanización en la cual el solicitante informó que el uso con mayor área correspondía a vivienda, por lo cual el cargo fijo se liquida de conformidad con información suministrada, pero no se vio necesario realizar el reajuste.

Sin embargo, después de realizar el estudio por profesionales del proyecto para aprobación es claro que se aprueban 15.320 m² para desarrollo urbanismo en tipología de uso comercial, área sobre la cual efectivamente se realiza liquidación de expensas de cargo variable, por lo que la misma se encuentra acorde a la normatividad urbanística existente.

Igualmente, se informa que el formulario único nacional que reposa en la plataforma URBAMED no corresponde al definitivo, sino al aportado inicialmente por el solicitante, pero esta información no es modificada en la plataforma, pues al final solo se realiza el cargue del acto administrativo y los documentos técnicos que hacen parte del mismo (Planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudios de suelos), pero no se reemplazan documentos inicialmente aportados, no obstante, se remite copia del formulario que reposa en el expediente el cual se encuentra totalmente diligenciado”.

EVIDENCIA:

- Radicado 05001-3-22-0651- FE2765 de noviembre 15 de 2022.
- Radicado 05001-3-23-0352 – FE4217 de junio 30 de 2023.
- Radicado 05001-3-23-0446 – FE4486 de febrero 8 de 2023.
- Radicado 05001-3-23-0548 – FE4729 de agosto 28 de 2023.

FUENTE DE CRITERIO Y CRITERIO: Decreto 1077 de 2015, artículos: 2.2.6.1.2.3.1 – Parágrafo 1, 2.2.6.6.8.1, 2.2.6.6.8.3, y 2.2.6.6.8.7 (inciso 4°) - Parágrafo 2, que prescriben, respectivamente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de

edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que sólo será comunicado.

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

PARÁGRAFO 1. *Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia. Una vez sea comunicado el acto de trámite al interesado, la autoridad competente no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción.*

El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este parágrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente.

“ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1 *Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos*

que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano (...)."

“ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3 Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde **E** expresa el valor total de la expensa; **Cf** corresponde al cargo fijo; **Cv** corresponde al cargo variable; **i** expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, **m** expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y **j** es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan: (...)

3. Factor **i** por estrato de vivienda y categoría de usos:

Vivienda					
1	2	3	4	5	6
0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5

Otros Usos			
Q	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 300	2.9	2.9	2.9
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

“ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7 Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. (...) Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo fijo "Cf" corresponderá al del uso predominante y la liquidación del cargo variable "Cv" se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso. (...)

PARÁGRAFO 2. La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en las modalidades de restauración, reconstrucción, **modificación** y reforzamiento estructural corresponderán al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud.”

CAUSA: La causa de las situaciones observadas se origina en el incumplimiento, descuido, exclusión, falla o lapso en la supervisión de los puntos de control incorporados a las actividades de análisis, liquidación, facturación y cobro de las expensas por la expedición de licencias de construcción en sus diferentes modalidades que comprenden:

- Generar el cálculo aportado por el software propio de la Curaduría (Cursoft)
- Realizar la revisión por el analista en una tabla de Excel donde se verifica nuevamente el resultado.
- Revisar la liquidación por el Curador Urbano.
- Validar los valores de la liquidación a pagar en la caja para que estos coincidan con los del sistema.
- Designación de personal encargado de realizar revisión de trámites aprobados para subsanar las diferencias encontradas.
- A través del software propio de la Curaduría (Cursoft) se realiza un control automatizado, ya que los valores de la viabilidad deben coincidir con los valores del sistema que se detectan en el momento del pago.
- Asignación de permisos de acceso y operatividad para cada rol en los módulos que se le asignen, excepto el de Administrador que tiene permisos sobre todos los módulos del software.

Este móvil que puede ser atribuible al desconocimiento de la normativa vigente y a la deficiencia en la aplicación de los controles internos.

EFFECTO: El cobro de las expensas por debajo del valor prescrito en la “*Sección 8 - EXPENSAS POR TRÁMITES ANTE LOS CURADORES URBANOS*” del Decreto 1077 de 2015, tiene por efecto incidir deficitariamente en su destinación para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago del grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano, en especial cuando se trata del pago al curador urbano del cargo fijo “Cf” establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del decreto 1077 de 2015, el cual **siempre** se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

Además, los errores u omisiones en la liquidación, cobro y recaudo del IVA por el Curador como prestador de un servicio que se causa en cada trámite u operación

económica que efectúe puede conducirlo como responsable del impuesto sobre las ventas (IVA) a sanciones de carácter administrativo, como la sanción por inexactitud, según los artículos 647 y 648 del Estatuto Tributario, o penal, como la omisión del agente retenedor o recaudador. **Se configura un Hallazgo Administrativo.**

Posición de la Contraloría Distrital de Medellín.

Analizada la respuesta presentada por el Curador Urbano Tercero, se evidenció la liquidación inconsistente al momento de la radicación y durante su etapa de estudio y revisión, en la instancia de viabilidad, como lo establece el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.2.3.1:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

De acuerdo a lo anterior, el Curador Urbano Tercero de Medellín realizó los ajustes a los cobros por concepto de cargo fijo en razón del estrato, situación que demuestra que el hecho irregular sí se presentó, por tanto lo acepta el Curador Urbano Tercero.

Conforme a lo expuesto, el Equipo Auditor considera que, pese a la corrección, si se presentaron inconsistencias en la liquidación y cobro, por ende, se ratifica la observación en el Informe Definitivo a título de **Hallazgo Administrativo**.

- **Conclusiones.**

Los hechos irregulares contenidos en el hallazgo, por su materialidad, tasadas en \$2.433.721, que representa 0,09 % de los ingresos percibidos por expensas, permite concluir que en general, se corrobora el cumplimiento de las normas aplicables a la Curaduría Urbana Tercera en lo referente a la liquidación y cobro para la expedición de los diferentes tipos de licencias urbanísticas, según los requisitos y procedimientos establecidos para su otorgamiento.

2.4.4 Objetivo específico 4. Verificar la gestión documental tanto física como virtual de los expedientes para atender y tramitar la expedición de las licencias urbanísticas y de las otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, y el cumplimiento de las tablas de retención documental en los archivos de gestión y transferencias al Archivo del Departamento Administrativo de Planeación de conformidad con la normatividad archivística y urbanística vigente.

En el desarrollo de este objetivo se diferencian dos aspectos, el primero relacionado con el deber de hacer entrega, por parte de los curadores urbanos y las secretarías de planeación de todos los distritos y municipios del país, en tiempo real a las entidades territoriales de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Esta primera situación se materializa con la disposición de la información en la plataforma Mapgis - Urbamed, que es el repositorio destinado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Control Urbanístico, para verificar la información y ejercer un control urbano e inmobiliario efectivo, sistema de información que se va actualizando a medida que el trámite cambia de estado, señalando que la Ley 1796 de 2016, artículo 32, prescribe que para el efecto cada ente territorial acordará con las curadurías urbanas respectivas los medios para el reporte de la información.

El segundo aspecto es la transferencia de la información que se hace al archivo del Departamento Administrativo de Planeación para lo cual no existe un límite de tiempo, pues la obligación de transferencia de los expedientes surge es a partir de la desvinculación del cargo en cumplimiento del Acuerdo 0009/2018 del Archivo General de la Nación y de la Directiva 8 del 5 de mayo de 2023 de la procuraduría

General de la Nación, puntualizando que esta última norma exhorta a las curadoras y curadores urbanos a:

“1. Entregar los documentos y archivos a su cargo debidamente inventariados al momento de desvincularse, de acuerdo con las normas y procedimientos que establezca el Archivo General de la Nación y garantizando el cumplimiento del Acuerdo N° 009 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

2. Acoger e implementar los lineamientos expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro acerca del manejo de los archivos, en el marco de la Ley 594 de 2000”.

En el contexto descrito, los hechos irregulares observados en el marco del objetivo específico 4, son los siguientes:

Hallazgo Administrativo N° 2 con presunta incidencia disciplinaria (Corresponde a la Observación Administrativa N° 2 del Informe Preliminar). – Entrega en tiempo real al Distrito – Secretaría de Gestión y Control Territorial de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico del Curador Urbano Tercero.

HECHO: En el Informe de facturación por radicado (según registros sin: duplicados y facturación de otras actuaciones y/o cargos únicos), correspondiente al Cargo fijo y Cargo variable facturado por acto administrativo de licenciamiento urbanístico de la vigencia 2023, entregado por el Curador Urbano Tercero al Equipo Auditor mediante comunicación digital con radicado C3-7242-24 de agosto 29 de 2024, archivo: [ANEXO 8 INFORME DE FACTURAS.xlsx](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjqVpEoBHAi02eVLW?usp=sharing, extractado de la base de datos propia de la Curaduría Urbana Tercera (CURSOFT.C3, módulos: Facturas y recibos de caja, e Informes para entidades y entes de control), el total de actos administrativos de licenciamiento urbanístico emitidos en el año de 2023 que deben asociarse a las expensas por radicado, según este informe, son **1.013**; cifra que es superior a los **768** registros dispuestos en Urbamed de acuerdo con la consulta efectuada en septiembre 24 de 2024 por el Equipo Auditor en la sección “*VER DOCUMENTOS*” de la opción “*Gestionar solicitudes*”.

Se confirma por tanto, al relacionar los registros entre la base de datos¹ de Urbamed y la base de datos de las expensas por radicado, que solo coinciden **434** de los **1.013** registros y los **579** registros restantes de actos administrativos de licenciamiento urbanístico de 2023, se encuentran únicamente en el Informe de Expensas por radicado y no se relacionan en el reporte “*Consolidado por Resoluciones*” generado en Mappgis - Urbamed para las licencias expedidas entre enero 1 y diciembre 31 de 2023 por la Curaduría Urbana Tercera que corresponden a los siguientes estados: acto ejecutoriado, aprobado, aprobado negación, desistidas por solicitud del usuario y desistidas por tiempo.

Se observó como soporte adicional al hecho descrito, que de manera específica en tres (3) de las 27 licencias seleccionadas retrasos en la disposición de la información en la plataforma Urbamed por parte del Curador Urbano Tercero:

- **Radicado 05001-3-22-0713.** La licencia final de aprobación C3-450-23 de junio 21 de 2023, de acuerdo con la consulta realizada por el Equipo Auditor en septiembre 24 de 2024 en la plataforma URBAMED, vínculo: <https://www.medellin.gov.co/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=102>, no se encontraba dispuesta; aduciendo el Curador Urbano Tercero en respuesta de octubre 9 de 2024, mediante oficio C3-8750-24, archivo: [Oficio Respuesta a observaciones 09-10-2024](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcigVpEoBHAI02eVLW, que el trámite ya estaba culminado con el acto administrativo aprobado (adjuntando la impresión de pantalla del reporte de URBAMED de octubre de 2024), situación que pone de manifiesto el cargue del archivo entre septiembre 24 y octubre 9 de 2024, con un retraso de aproximadamente 15 meses.
- **Radicado 05001-3-23-0446.** La licencia final de aprobación C3-973-23 de noviembre 16 de 2023, de acuerdo con la consulta realizada por el Equipo Auditor en septiembre 24 de 2024 en la plataforma URBAMED, vínculo: <https://www.medellin.gov.co/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=102>, no se encontraba dispuesta; aduciendo el Curador Urbano Tercero en respuesta de octubre 9 de 2024 mediante oficio C3-8750-24, archivo: [Oficio Respuesta a observaciones 09-10-2024](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcigVpEoBHAI02eVLW, que el trámite ya estaba culminado con el acto administrativo aprobado (adjuntando la impresión de pantalla del reporte de URBAMED de octubre de 2024), situación

¹ En archivo digital en Excel (ANEXO_O1_C3.xlsx) se socializó al Punto de Control los resultados del relacionamiento entre las bases de datos: Gestión Transparente, Mappgis – Urbamed e Informe de Facturación. En él se especifican en sombreado azul claro los que solo están en el Informe de Facturación y no se reportan en Urbamed. Es decir, se trata de trámites que no fueron incluidos y pertenecen al Curador Urbano Tercero.

que pone de manifiesto el cargue del archivo entre septiembre 24 y octubre 9 de 2024, con un retraso superior a los 10 meses.

- **Radicado 05001-3-23-0681.** La licencia final de aprobación C3-1068-23 de diciembre 11 de 2023, de acuerdo con la consulta realizada por el Equipo Auditor en septiembre 24 de 2024 en la plataforma URBAMED, vínculo: <https://www.medellin.gov.co/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=102>, no se encontraba dispuesta; aduciendo el Curador Urbano Tercero en respuesta de octubre 9 de 2024, mediante oficio C3-8750-24, archivo: [Oficio Respuesta a observaciones 09-10-2024](https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjqVpEoBHAI02eVLW), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjqVpEoBHAI02eVLW, que el trámite ya estaba culminado con el acto administrativo aprobado (adjuntando la impresión de pantalla del reporte de URBAMED de octubre de 2024), situación que pone de manifiesto el cargue del archivo entre septiembre 24 y octubre 9 de 2024, con un retraso de aproximadamente 10 meses.

Frente a este mismo hecho, se pronunció de igual forma el Curador Urbano Tercero por el mismo medio (oficio digital C3-8750-24) al ser requerido por el Equipo Auditor en relación con los siguientes seis (6) trámites:


Cuadro 4. Destinación de las expensas para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio

Trámite	Resolución	Fecha Resolución	Fecha de registro URBAMED*
05001-3-22-0478	C3-220-23	27 de marzo de 2023	9 de octubre de 2024
05001-3-22-0489	C3-237-23	29 de marzo de 2023	9 de octubre de 2024
05001-3-22-0680	C3-766-23	21 de septiembre de 2023	9 de octubre de 2024
05001-3-22-0718	C3-413-23	7 de junio de 2023	9 de octubre de 2024
05001-3-22-0740	C3-488-23	30 de junio de 2023	9 de octubre de 2024
05001-3-22-0215	C3-869-23	23 de octubre de 2023	9 de octubre de 2024

Fuente: Según información allegada en el oficio digital C3-8750-24 por Curador Urbano Tercero

EVIDENCIA: El hecho señalado se corroboró en el reporte “*Consolidado por Resoluciones*” generado en Mapgis - Urbamed para las licencias expedidas entre enero 1º y diciembre 31 de 2023 por la Curaduría Urbana Tercera que corresponden a los siguientes estados: acto ejecutoriado, aprobado, aprobado negación, desistidas por solicitud del usuario y desistidas por tiempo; registro que el Equipo Auditor cotejó con el Informe de facturación por radicado (1.013 registros sin duplicados y facturación de otras actuaciones y/o cargos únicos) correspondiente al Cargo fijo y Cargo variable de la vigencia 2023, con base a la información rendida en Gestión Transparente extractada de la base de datos propia de la Curaduría Urbana Tercera (CURSOFT.C3, módulos: Facturas y recibos de caja, e Informes para entidades y entes de control) y entregado por el Curador Urbano Tercero a la CDM en agosto 29 de 2024 mediante comunicación con radicado C3-7242-24,

archivo: [ANEXO 8 INFORME DE FACTURAS.xlsx](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjgVpEoBHAI02eVLW?usp=sharing.

En cuanto a los nueve (9) actos administrativos de las licencias definitivas seleccionadas en la muestra de auditoría que el Equipo Auditor no visualizó en la plataforma URBAMED en la consulta efectuada en septiembre 24 de 2024, según requerimiento mediante correo electrónico de septiembre 27 de 2024, vínculo: [Requerimiento aclaracion liquidacion licencias C3](#), archivo:  [Requerimiento aclaracion liquidacion tramites C3 1.xlsx](#); el hecho irregular fue validado por la CDM en el vínculo <https://www.medellin.gov.co/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=102>, sección “*VER DOCUMENTOS*” de la opción “*Gestionar solicitudes*”, siendo cotejado con las respuestas allegadas por el Curador Urbano Tercero en:

a) Medio digital vía e-mail de septiembre 6 de 2024, archivo: [Remisión de información para auditoría de cumplimiento vigencia 2023](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjgVpEoBHAI02eVLW?usp=sharing.

b) Respuesta digital de octubre 1º de 2024, archivos: [RE RESPUESTA REQUERIMIENTO CON N°VUR 8851-24 Agenda verificacion 04-10-2024](#) y [C3-8486-24 Rpta agenda socializacion inquietudes liquidaciones C3](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjgVpEoBHAI02eVLW?usp=sharing.

c) Oficio digital C3-8750-24 de octubre 9 de 2024 con anexos electrónicos en pdf rendidos en el archivo: [Oficio Respuesta a observaciones 09-10-2024](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjgVpEoBHAI02eVLW.

FUENTE DE CRITERIO Y CRITERIO: Ley 1796 de 2016, artículo 32 – párrafo 1, que prescribe:

“ARTÍCULO 32. *Los curadores urbanos y las secretarías de planeación de todos los distritos y municipios del país deberán hacer entrega en tiempo real a las entidades territoriales de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario. Para el efecto cada ente territorial acordará con las curadurías urbanas respectivas los medios para el reporte de la información.*

PARÁGRAFO 1º. *El incumplimiento en la entrega de información a los entes territoriales sobre expediciones, y aprobaciones de actos administrativos después de 30 días de haber sido expedidos por parte de los encargados, se constituirá como falta disciplinaria grave”.*

CAUSA: Las posibles causas de la situación detectada pueden ser: inconvenientes operativos y tecnológicos en el cargue masivo en la plataforma Urbamed de la información generada por el Curador; dificultades coyunturales en los trámites que se remiten a la Subsecretaría de Catastro del Distrito para la asignación de la nomenclatura y los tiempos que se toma esta dependencia para ello, además de los ajustes y correcciones solicitados a los Curadores por esta dependencia en la gestión de los trámites de las licencias; deficiencias en los controles de los sistemas de gestión de la información del Curador Urbano Tercero, para procurar su disposición actualizada en tiempo real en los repositorios dispuestos por el Distrito para el efecto, o bien, falencias en los registros de la información en las interfaces entre las plataformas del Distrito y de la Curaduría Urbana Tercera, acciones que requieren coordinación, integración e interoperabilidad de los medios tecnológicos dispuestos por cada una de las partes para garantizar el reporte oportuno de la información pertinente y relevante.

EFEECTO: El hecho observado puede conllevar a la Secretaría de Gestión y Control Territorial a no cumplir integralmente con la finalidad de ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

En cuanto al Curador Urbano Tercero, el incumplimiento en la entrega al Distrito de la información sobre expediciones y aprobaciones de actos administrativos después de 30 días de haber sido expedidos, puede tener como efecto la constitución de una falta disciplinaria grave. En consecuencia se establece un **Hallazgo Administrativo con presunta incidencia Disciplinaria.**

Posición de la Contraloría Distrital de Medellín.

El Curador Urbano Tercero de Medellín admite en su respuesta sobre los nueve (9) trámites que hacen parte del selectivo de auditoría, que en efecto los actos administrativos de licenciamiento fueron entregados en Mapgis – Urbamed luego de septiembre 24 de 2024, hecho que se confirma en la comunicación de octubre 9 de 2024 con radicado C3-8750-24.

Lo dicho ratifica la mora en el cargue de la información en URBAMED, retraso aceptado por el Curador Urbano en la indexación de los registros en Mapgis –

Urbamed, tal como se indica en los actos administrativos de licenciamiento urbanístico que se enumeran en el hallazgo, tanto de manera específica (ver siguiente cuadro) como son los vinculados a los radicados que hacen parte del selectivo: 05001-3-22-0478 (C3-220-23 con 562 días de retraso), 05001-3-22-0489 (C3-237-23 con 560 días de retraso), 05001-3-22-0680 (C3-766-23 con 384 días de retraso), 05001-3-22-0718 (C3-413-23 con 490 días de retraso), 05001-3-22-0740 (C3-488-23 con 467 días de retraso) y 05001-3-22-0215 (C3-869-23 con 352 días de retraso)², entre otros; como de manera general para los **434** registros de actos administrativos de licenciamiento urbanístico de 2023 emitidos por el Curador Urbano Tercero que se encuentran únicamente en el Informe de Expensas por radicado y no se relacionan en el reporte “*Consolidado por Resoluciones*” generado en Mapgis - Urbamed para las licencias expedidas entre enero 1° y diciembre 31 de 2023 por la Curaduría Urbana Tercera que corresponden a los siguientes estados: aprobadas, desistidas por solicitud del usuario o desistidas por tiempo.

Acto administrativo de licenciamiento	Fecha de expedición	Fecha de registro URBAMED	Retraso (Días)
C3-220-23	27 de marzo de 2023	9 de octubre de 2024	562
C3-237-23	29 de marzo de 2023	9 de octubre de 2024	560
C3-766-23	21 de septiembre de 2023	9 de octubre de 2024	384
C3-413-23	7 de junio de 2023	9 de octubre de 2024	490
C3-488-23	30 de junio de 2023	9 de octubre de 2024	467
C3-869-23	23 de octubre de 2023	9 de octubre de 2024	352

Se anota que el Curador Urbano Tercero, no desvirtúa lo expuesto por el Equipo Auditor en archivo digital en Excel (ANEXO_1_O1_C3.xlsx), en el cual se socializó al Punto de Control los resultados del relacionamiento entre las bases de datos: Gestión Transparente, Mapgis – Urbamed e Informe de Facturación. En él se especifican en sombreado azul, **énfasis 2, 60 %**, los que solo están en el Informe de Facturación y no se reportan en Urbamed. Es decir, se trata de trámites que no fueron incluidos y pertenecen al Curador Urbano Tercero³.

² Obsérvese que el retraso en la entrega del acto administrativo de licenciamiento está entre 352 y 560 días, superior a los 303 días posteriores a la expedición del acto administrativo de licenciamiento exigido por la norma, anotando que la intermitencia en el servicio en línea de Mapgis – Urbamed no ha sido permanente y mucho menos superior a los 300 días continuos en la inhabilitación del servicio de cargue masivo de registros o a través del web service y las mesas de ayuda dispuestas para los Curadores Urbanos, justificación expuesta por el Curador Urbano Tercero que a todas luces no es razonable ni en su orden de magnitud.

³ De conformidad con la validación realizada por el Equipo del Sistema inteligente para el seguimiento urbanístico – Urbamed de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cual fue entregada mediante correo electrónico de diciembre 12 de 2024 en archivo adjunto Reporte fechas subidas a Urbamed Resoluciones Curadurias.xlsx, se comprobó lo siguiente: 253 radicados de 2023 con Resolución entregada fuera del termino prescrito en la Ley 1796 de 2016, 182 radicados con trámites en los que no se han indexado las Resoluciones de

En este orden de ideas, se debe mantener el hallazgo No. 2 e inscribirlo en el Informe Definitivo como **Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria**.

- **Conclusiones.**

El Curador Urbano Tercero no observa integralmente su deber de hacer entrega en tiempo real al Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de **todos** los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que la Secretaría de Gestión y Control Territorial pueda ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

De otro lado, se exhorta a la Secretaría de Gestión y Control Territorial y al Curador Urbano Tercero para que acuerden, coordinen y procuren los medios logísticos, tecnológicos y administrativos para el reporte oportuno de la información de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, *Artículo 2.2.6.6.6.4 - Conexión electrónica con las oficinas de planeación*, que prescribe: “Los municipios y distritos, al momento de convocar el concurso de que trata la Sección 3 del presente Capítulo, establecerán las exigencias mínimas que deben cumplir los curadores urbanos durante su período individual en cuanto a tecnología de transmisión electrónica de datos y equipos de cómputo para garantizar la conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, de manera que puedan acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. **En todo caso, los municipios y distritos deberán garantizar la disponibilidad de medios tecnológicos o electrónicos para hacer efectiva dicha conexión**”.

Se enfatiza en este aspecto la estabilización de los Sistemas de Información dispuestos por el Distrito en lo que concierne a la inclusión de los desarrollos de los requerimientos que se deben realizar a la plataforma URBAMED en los estudios previos del contrato de aplicaciones geográficas que interoperan con MapGis propuesto por la empresa H&G Consultores S.A.S, evidenciando para este fin los soportes de su normalización, consolidación y mantenimiento en ambiente productivo validado conjuntamente con las Curadurías.

licenciamiento, 4 Radicados que no figuran en URBAMED y solo 59 radicados de 498 cuentan con la Resolución entregada³⁴ dentro del término establecido en el artículo 32 de la citada Ley. El archivo referido se entrega en formato electrónico como complemento al Informe Definitivo.

2.4.5 Objetivo específico 5. Expresar un concepto sobre el control fiscal interno del manejo de los ingresos públicos que percibe la Curaduría Urbana por concepto de expensas en la expedición de las licencias de construcción urbanística.

Conclusión: como se expresó en el acápite Control Fiscal Interno (CFI), la evaluación de este componente en la Curaduría Urbana Tercera se evaluó como **“Eficiente”** con una calificación **“Adecuada”** para el Control Interno Institucional por Componentes y el Diseño de Controles.

La evaluación del riesgo establece un bajo riesgo combinado y un riesgo de fraude medio; mientras que la efectividad de los controles, según los 15 ítems evaluados en los procedimientos y actividades de control, se ponderó con una calificación **“Eficiente”**, resaltando que es el elemento con mayor peso (70 %) y relevancia en la evaluación del CFI.

Ahora bien, los ingresos que percibe el Curador Urbano Tercero por concepto de expensas en la expedición de las licencias de construcción urbanística se manejan de manera adecuada con observancia de lo dispuesto por la normativa, siendo destinadas a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y su remuneración como Curador Urbano.

Al respecto, el pago del cargo fijo “Cf” al Curador Urbano Tercero siempre se destinó en la vigencia 2023 a cubrir los gastos que demandó la prestación del servicio, reflejando en la contabilidad de la vigencia fiscal 2023 el porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” que corresponden a los gastos que demandó la prestación del servicio, y su remuneración como Curador.

2.4.6 Objetivo específico 6. Emitir un concepto sobre el cumplimiento y la efectividad del plan de mejoramiento.

Para los Hallazgos 1 y 2 del Informe Definitivo de la Auditoría de Cumplimiento a la Curaduría Urbana Tercera vigencia 2022, referidos de manera respectiva a: *“Capacidad de transmisión inadecuada para los curadores urbanos ingresar la información de un expediente a UrbaMed”*, y la *“Desarticulación y reproceso en la actividad de digitalización de los soportes de los expedientes de las licencias urbanísticas”*; se anota que fueron notificados en su orden a la Secretaría de Gestión y Control Territorial y al Departamento Administrativo de Planeación como responsables de la implementación de las acciones de mejora procedentes.

Sobre estos hallazgos, se encontró:

a) La acción de “*Consolidar la mesa técnica entre el DAP y Gestión y Control territorial, haciendo participe a la unidad de innovación digital y a la unidad de gestión documental en la cual se llevan los temas que tienen que ver con la conectividad y posibilidades de interoperabilidad de Urbamed y Visor*”, continua abierta, debido a que esta mesa técnica viene avanzando en la integración de las web services entre las Curadurías, Gestión y Control Territorial (Urbamed) y VISOR 360 (DAP), quedando pendiente realizar las pruebas pertinentes para validar su funcionamiento en ambiente de producción.

b) La acción asociada a “*Incluir las mejoras de la Plataforma URBAMED en el levantamiento de requisitos de estudios previos de contratación 2024, aplicaciones geográficas que interoperan con Mapgis*”, permanece abierta en razón a lo siguiente:

A partir de los documentos cargados en Isolución por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se evidenció la presentación por parte de la empresa H&G Consultores S.A.S de la estimación de costos (\$122.451.000) para el desarrollo de los requerimientos que se deben realizar a la plataforma URBAMED (980 horas a \$105.000 + IVA por hora), no obstante, no se suministraron evidencias que dieran cuenta de que se hubiesen incluido estos desarrollos en los estudios previos del contrato de aplicaciones geográficas que interoperan con MapGis.

Sobre los requerimientos 27 y 28 de la propuesta técnica relacionados con: i) Desarrollar una nueva funcionalidad que permita en el módulo de curadurías el cargue de documentos de pesos grandes como son planos arquitectónicos. (45 horas); y, ii) Ajustar el Web service de carga masiva (45 horas), no se tienen evidencias de los soportes de su estabilización en ambiente productivo validado conjuntamente con las Curadurías.

Acerca del Hallazgo 3 del Informe Definitivo de la Auditoría de Cumplimiento a la Curaduría Urbana Tercera vigencia 2022, consistente en la entrega de información al Distrito – Secretaría de Gestión y Control Territorial sobre expediciones, y aprobaciones de actos administrativos después de 30 días de haber sido expedidos por parte de los encargados, lo que puede constituirse como falta disciplinaria grave, se evidenció que el Curador Urbano Tercero reincide en el hecho irregular denotado en él.

En referencia al Hallazgo 4 del Informe Definitivo de la Auditoría de Cumplimiento a la Curaduría Urbana Tercera vigencia 2022, notificado como “*Debilidades en la presentación de los estados financieros y de las notas a los mismos*”, se validó que el Curador Urbano Tercero como se detalla en el desarrollo del Objetivo Específico 2, cumple con el deber de reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a: 1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y 2. La remuneración del curador.

Se agrega, que la remuneración al Curador Urbano Tercero del cargo fijo “Cf” establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del decreto 1077 de 2015, siempre se destinó en el período enero a diciembre de 2023 a cubrir los gastos que demandó la prestación del servicio en congruencia con lo prescrito en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.1 del decreto en mención y esto se corroboró en los libros auxiliares de la contabilidad del Curador Urbano Tercero.

- **Conclusiones.**

Cuadro 5. Resultado Evaluación Plan de Mejoramiento Curaduría Urbana Tercera

Variables a Evaluar	Calificación Parcial	Ponderación (Wi)	Puntaje Atribuido
Eficacia de las acciones (Cumplimiento)	92,9	0,20	18,6
Efectividad de las acciones	78,6	0,80	62,9
Cumplimiento Plan de Mejoramiento		1,00	81,43
Concepto Plan de Mejoramiento	Cumple		

Fuente: Elaboración propia, PAPEL DE TRABAJO PT 03-PF EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

En las circunstancias descritas, el Equipo Auditor conceptúa que la Curaduría Urbana Tercera “**Cumple**” ligeramente por encima del 80 % con la Eficacia y la Efectividad de las acciones formuladas en el plan de mejoramiento con un puntaje atribuido de **81,43**, sin ser el óptimo de 100, porque no se subsanan, corrigen ni previenen las causas raíz que dieron origen a los hallazgos 1, 2 y 3 de los cuatro (4) que fueron notificados en el Informe Definitivo de la Auditoría de Cumplimiento a la Curaduría Urbana Tercera vigencia 2022, persistiendo por tanto las situaciones irregulares señaladas en el informe en mención.

Es de explicar que el tratamiento de los Hallazgos 1 y 2 son atribuibles al Distrito Especial de Ciencia y Tecnología de Medellín – Secretaría de Gestión y Control Territorial y Departamento Administrativo de Planeación (DAP).

2.4.7 Objetivo específico 7. Emitir pronunciamiento de la suficiencia y calidad de la información rendida bajo los parámetros establecidos en las Resoluciones 999 de 2021 de la Rendición y Revisión de la Cuenta e Informes y la 692 de 2022 la cual modifica parcialmente la Resolución 999 del 2021.

Hallazgo Administrativo N° 3 (Corresponde a la Observación Administrativa N° 3 del Informe Preliminar) –Insuficiencia en la rendición de la cuenta a la CDM

HECHO: En el Informe de facturación por radicado (según registros sin: duplicados y facturación de otras actuaciones y/o cargos únicos), correspondiente al Cargo fijo y Cargo variable facturado por acto administrativo de licenciamiento urbanístico de la vigencia 2023, con base en la información rendida en Gestión Transparente entregado por el Curador Urbano Tercero al Equipo Auditor mediante comunicación digital con radicado C3-7242-24 de agosto 29 de 2024, archivo: [ANEXO 8 INFORME DE FACTURAS.xlsx](#), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjgVpEoBHAi02eVLW?usp=sharing, extractado de la base de datos propia de la Curaduría Urbana Tercera (CURSOFT.C3, módulos: Facturas y recibos de caja, e Informes para entidades y entes de control), el total de actos administrativos de licenciamiento urbanístico emitidos en el año de 2023, según este informe, serían **1.013**, cifra superior a los **917** registros relacionados en el reporte en Excel requerido en Gestión Transparente al excluir los registros duplicados y de otras actuaciones; evidenciando, al relacionar las dos bases de datos⁴ que, los registros coincidentes son **503** de **1.013** y los **510** registros restantes se encuentran únicamente en el Informe de expensas por radicado y no en los registros rendidos en febrero 15 de 2024 por el Curador Urbano Tercero en la hoja “Resoluciones” del informe en Excel requerido en el aplicativo Gestión Transparente que debe contener la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados en la vigencia fiscal 2023, según especificaciones reportadas a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

⁴ En archivo digital en Excel (ANEXO_O1_C3.xlsx) se socializó al Punto de Control los resultados del relacionamiento entre las bases de datos: Gestión Transparente, Mappis – Urbamed e Informe de Facturación. En él se especifican en sombreado en: [azul, énfasis 1, claro 60%](#) los que solo están en el Informe de Facturación y no se reportan en Gestión Transparente. Es decir, se trata de trámites que no fueron incluidos en GT y pertenecen al Curador Urbana Tercero.

En adición a lo anterior, de acuerdo con la normativa aplicable, el curador urbano en el desarrollo de la función pública que ejerce debe mantener bajo su custodia y manejo un archivo de gestión de los asuntos que se encuentra tramitando, sobre los cuales está realizando la “*gestión documental*” respectiva, tendiente a planificar, procesar, manejar y organizar la documentación recibida y producida, desde su origen hasta su destino final, con el objeto de facilitar su utilización. Los actos administrativos que expiden los curadores urbanos en el ejercicio de su función tienen el carácter de documentos públicos.

La obligatoriedad y responsabilidad en el manejo de este archivo de gestión, está consagrada en el Decreto Único 1077 de 2015, artículos 2.2.6.6.5.5, entrega de archivos y en aplicación de los artículos 5° y 6° de la Ley 1712 de 2014, Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

EVIDENCIA: El hecho señalado se ratificó por el Equipo Auditor en la fase de ejecución de la Auditoría de Cumplimiento en el reporte consolidado de los actos administrativos de licenciamiento urbanístico generado en el medio acordado entre el Curador Urbano Tercero y la Secretaría de Gestión y Control Territorial que fueron emitidos entre enero 1° y diciembre 31 de 2023 por la Curaduría Urbana Tercera para los estados de licencias: acto ejecutoriado, aprobado, aprobado negación, desistidas por solicitud del usuario y desistidas por tiempo. (Ver anexo 1); reporte que el Equipo Auditor cotejó con el informe en Excel (hoja “*Resoluciones*”) rendido en el aplicativo Gestión Transparente - GT y el Informe de Facturación por radicado en Excel (registros sin duplicados y facturación de otras actuaciones y/o cargos únicos) correspondiente al Cargo Fijo y Cargo Variable de la vigencia 2023, con fundamento a la información rendida en Gestión Transparente extractada de la base de datos propia de la Curaduría Urbana Tercera (CURSOFT.C3 módulos: Facturas y recibos de caja; e Informes para entidades y entes de control) entregada por el Curador Urbano Tercero a la CDM en agosto 29 de 2024 mediante comunicación con radicado C3-7242-24, archivos: [Remision de información inical C3 30-08-2024, ANEXO 8 INFORME DE FACTURAS.xlsx](https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjqVpEoBHAI02eVLW?usp=sharing), vínculo: https://drive.google.com/drive/folders/1LeS_IAPuhSVF5uNcjqVpEoBHAI02eVLW?usp=sharing.

Es de precisar que el Curador Urbano Tercero en la vigencia 2023, con base en la prueba de auditoría practicada al efectuar el cruce de información contenida en: la base de datos propia del Curador - Informe de Facturación por radicados vigencia 2023 extractada del Sistema CURSOFT.C3; los registros de los actos administrativos de los licenciamientos urbanísticos entregados por el Curador a la Secretaría de Gestión y Control Territorial en los medios acordados; y, la base de

datos que contiene la relación de actos administrativos de licenciamiento urbanístico reportada por el Curador en el aplicativo Gestión Transparente; evidencia, con base en estos referentes utilizados, que no cumplió con el deber de rendir la cuenta o informes en su totalidad, generalidad, plenitud, universalidad y/o completitud en el informe en mención en lo que concierne a la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, según especificaciones reportadas a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

FUENTE DE CRITERIO Y CRITERIO:

a) Resolución 692 de 2022, artículo 4, párrafo único que prescribe:

“Artículo 4. El artículo 21 de la Resolución 999 de 2021, quedará así:

De los Curadores Urbanos. La presente resolución aplica a los curadores urbanos con jurisdicción en el municipio de Medellín, por cuanto son particulares que cumplen funciones públicas y gestión fiscal, frente al estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, así como en el desarrollo de otras actuaciones relacionadas con el otorgamiento de éstas, y el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Parágrafo Único. Los curadores, deberán rendir la cuenta o informes en los formatos dispuestos en el sistema de información Gestión Transparente, módulo anexo adicionales (...):

FORMATO	INFORMACIÓN QUE SE DEBE RENDIR	FECHA DE CORTE	FECHA DE RENDICIÓN
Excel	Relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, según especificaciones reportadas a la Secretaría de Control y Gestión Territorial	dic. 31	feb. 15

b) Resolución 999 de 2021, artículo 22. De la revisión de la cuenta e informes, párrafos 1 y 2 que prescriben:

“Artículo 22. De la revisión de la cuenta e informes. La Contraloría General de Medellín, adelantará un estudio especializado de los documentos que soportan las operaciones realizadas por los responsables del erario público, con el fin de emitir los correspondientes pronunciamientos, dictámenes, conceptos y el fenecimiento de la cuenta de acuerdo con los resultados de las evaluaciones.

En la revisión de la cuenta e informes se verificará la oportunidad y suficiencia de la información requerida, así mismo se analizará la calidad de la misma.

Parágrafo 1. *La oportunidad y suficiencia de la cuenta e informes, se refiere al cumplimiento e integridad de los términos establecidos en la presente resolución.*

Parágrafo 2. *La calidad de la cuenta e informes, se determina dentro del procedimiento de Auditoría Fiscal mediante la aplicación de los diferentes sistemas de control fiscal a las operaciones, procesos, proyectos, programas y planes de los sujetos de control. (...)*”

CAUSA: Las posibles causas de la situación detectada pueden ser: deficiencias en los controles de los sistemas de gestión de la información del Curador Urbano Tercero para procurar su rendición actualizada en el repositorio dispuesto por la Contraloría Distrital de Medellín para el efecto (Gestión Transparente - GT), o bien, falencias en los registros de la información en las interfaces entre las plataformas de la Contraloría Distrital de Medellín (GT) y de la Curaduría Urbana Tercera, acciones que requieren coordinación, integración e interoperabilidad de los medios tecnológicos dispuestos por cada una de las partes para garantizar el reporte oportuno de la información pertinente y relevante.

EFEECTO: El hecho observado puede conllevar a la Contraloría Distrital de Medellín a no cumplir integralmente con la finalidad de ejercer con oportunidad y eficacia los procesos de vigilancia y control fiscal a los curadores urbanos con jurisdicción en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, por cuanto son particulares que cumplen funciones públicas y gestión fiscal, frente el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, así como el desarrollo de otras actuaciones relacionadas con el otorgamiento de éstas, y el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

En cuanto al Curador Urbano Tercero, el incumplimiento en materia de la rendición de la cuenta e informes, puede tener como consecuencia, de acuerdo con lo prescrito en la Resolución 999 de 2021, artículos 26 y 27, incurrir en las causales que dan origen a la imposición de sanciones, previstas en los artículos 81 y 82 del Decreto 403 de 2020 en materia de la rendición de la cuenta e informes, precisando que en el proceso de rendición de cuentas e informes, la Contraloría Distrital de Medellín (CDM), según el caso, podrá imponer las sanciones de conformidad con el Decreto 403 de 2020 en su artículo 83, y acorde con el Procedimiento Administrativo Sancionatorio, establecido en el Título IX del mencionado Decreto, y demás disposiciones de carácter legal que lo modifiquen, adicionen o sustituya.

Posición de la Contraloría Distrital de Medellín.

Es importante aclarar que las expensas por radicado rendidas por el Curador Urbano Tercero fueron **1.013**, correspondientes al informe de facturación suministrado por el Curador Urbano Tercero, incluyen solo los cargos variables para evitar la duplicidad de registros radicados y considerar solo los actos administrativos de licenciamiento urbanístico exigidos en la rendición. Además, en el Hallazgo Administrativo 3, se especifica que en el Informe de Facturación por radicado se tuvieron en cuenta los registros de radicados sin duplicados y facturación de otras actuaciones y/o cargos únicos propios de la Curaduría Urbana Tercera.

De la información rendida en Gestión Transparente “Hoja resoluciones” se pudo concluir que el Curador Urbano Tercero rindió **1.013** tramites en la hoja “Resoluciones” del informe en Excel requerido en el aplicativo Gestión Transparente que debe contener la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados en la vigencia fiscal 2023, según especificaciones reportadas a la Secretaría de Control y Gestión Territorial. Se evidencia, con base en estos referentes utilizados para el cruce de la información entre las bases de datos consultadas y suministrada por el Curador, que este no cumplió con el deber de rendir la cuenta o informes en su totalidad, generalidad, plenitud, universalidad y/o completitud en el informe en mención en lo que concierne a la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, según especificaciones reportadas a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, toda vez que en el Informe de expensas por radicado los registros coincidentes son **434** de **1.013**, y los **579** registros restantes se encuentran únicamente en el Informe de expensas. Esto nos indica que se gestionaron trámites, con los estados prescritos en las resoluciones de rendición de cuentas e informes de la Contraloría Distrital que no fueron rendidos en Gestión Transparente.

Al analizar la información suministrada para la respuesta a este hallazgo, se evidencia además, que de 498 trámites radicados en la vigencia 2023, en 435 la fecha de entrega de la resolución a la Secretaría de Gestión y Control Territorial supera el término de 30 días⁵ estipulado por la normativa (Ley 1796 de 2016, artículo 32°) para la disposición de la información en la plataforma Mapgis - Urbamed, y fueron indexados en la vigencia 2024 y no en 2023, anotando que este es el repositorio destinado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Control Urbanístico y acordado con los Curadores Urbanos del Distrito, y que sirve de base para la presentación de la información que se exige en la Rendición de Cuentas e Informes de la Contraloría Distrital de Medellín para

⁵ En promedio el tiempo de entrega fue de 128,40 días, el máximo retraso fue de 551 días y el rango de indexación con retraso está entre 31 y 551 días. **43**

verificar la información reportada por los Curadores y posibilitar el ejercicio del control urbano e inmobiliario efectivo por el DECTI.

Se ratifica el hallazgo en el Informe Definitivo a título de **Hallazgo Administrativo**.

Cuadro 6. Evaluación Rendición y Revisión de la Cuenta e Informes Curaduría Urbana Tercera

RENDICIÓN Y REVISIÓN DE LA CUENTA			
VARIABLES	CALIFICACIÓN PARCIAL	PONDERADO	PUNTAJE ATRIBUIDO
Oportunidad en la rendición de la cuenta	83,3	0,1	8,33
Suficiencia (diligenciamiento total de formatos y anexos)	83,3	0,3	25,00
Calidad (veracidad)	83,3	0,6	50,00
CUMPLIMIENTO EN RENDICIÓN Y REVISIÓN DE LA CUENTA			83,3
Concepto rendición de cuenta a emitir			Favorable

RANGOS DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO DE GESTIÓN	
Rango	Concepto
80 o más puntos	Favorable
Menos de 80 puntos	Desfavorable

Fuente: Elaboración Propia Equipo Auditor

Conclusión: se emite un concepto “**Favorable**” en lo relacionado con la rendición de la cuenta e informes de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, con un puntaje superior solo en 3,3 puntos al límite inferior de 80 que define la favorabilidad del concepto, calificación explicada en la siguiente justificación:

- El Curador Urbano Tercero **NO** rindió en Gestión Transparente al Ente de Control la **totalidad** de la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, que debían ser presentados según especificaciones reportadas a la Secretaría de Control y Gestión Territorial durante la vigencia 2023, aspecto que incide en los atributos de oportunidad, suficiencia y calidad, prescritos en la resolución 999 de 2021, no obstante haber sido oportuna la rendición en febrero 15 de 2024 y diligenciada de acuerdo a las instrucciones en los campos descritos en el formato sin código en Excel.

No obstante, verificados los documentos que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas por el Curador Urbano Tercero de Medellín, en el proceso de expedición de licencias urbanísticas emitidas en el período enero 01 - diciembre 31 de 2023, se conceptúa que la información rendida cumplió con oportunidad, suficiencia y calidad, salvo lo señalado en el Hallazgo Administrativo No. 3.

3. CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

Se presentan a continuación los hallazgos establecidos en la auditoría de Cumplimiento realizada a la Curaduría Urbana Tercera de Medellín – Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, vigencia 2023.

Cuadro 7. Consolidado de hallazgos. (Cifras en pesos)

N°	Hallazgos Administrativos	Incidencia			
		F	Valor	D	P
1	Incongruencia en la liquidación, facturación y cobro del cargo fijo en las expensas percibidas por el Ex –Curador Urbano Tercero.				
2	Entrega en tiempo real al Distrito – Secretaría de Gestión y Control Territorial de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico del Curador Urbano Tercero.			X	
3	Integridad en la relación de trámites radicados, desistidos, negados y aprobados, que deben ser rendidos por el Curador Urbano Tercero según especificaciones reportadas a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.				
3	Totales	0	0	1	0

Convenciones: F: Con presunta Incidencia Fiscal, D: Con presunta Incidencia Disciplinaria, P: Con presunta Incidencia Penal

Fuente: Elaboración propia Equipo Auditor.

Atentamente,




JORGE HUGO ELEJALDE LÓPEZ
Contralor Auxiliar

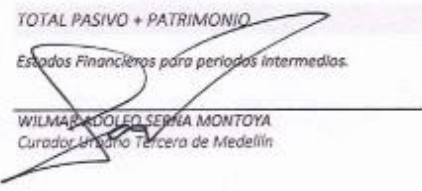
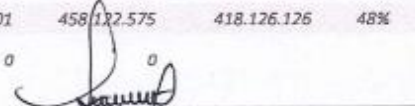
ANEXOS

1103-Informe Definitivo Auditoría de Cumplimiento
Curaduría Urbana Tercera de Medellín, vigencia 2023, diciembre de 2024

Anexo 1. Estado de Situación Financiera, Curador Urbano Tercero del Distrito de Medellín (Cifras en COP)



WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
NIT N° 71.700.801-9
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Elaborado Bajo Normas Internacionales de Información Financiera
CURADOR URBANO TERCERO DE MEDELLIN
DICIEMBRE 31 DE 2023 Y 2022
(Expresado en Pesos Colombianos)

ACTIVO	NOTA	2.023	2.022	Variación	%
Activo Corriente					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	500.000	500.000	0	0%
Instrumentos Financieros Cuentas de Corrientes	3	557.058.993	91.702.018	465.356.975	-84%
Activos Financieros		0	0	0	
Deudores Comerciales	4	11.325.845	83.951.842	-72.625.997	641%
Instrumentos Financieros y Otras cuentas por Cobrar		0	0	0	
Anticipos y Contribuciones	4	94.528.863	22.233.715	72.295.148	-76%
Total Activo Corriente		663.413.701	198.387.575	465.026.126	70%
Activo No Corriente					
Propiedad, Planta y Equipo	5	25.235.000	25.235.000	0	100%
Otros Activos		234.500.000	234.500.000	0	0%
Bienes Recibidos en Arrendamiento Financiero		0	0	0	0%
SUB TOTAL ACTIVOS FIJOS		259.735.000	259.735.000	0	0%
(Depreciación Acumulada)		-46.900.000	0	-46.900.000	100%
Total Activo No Corriente		212.835.000	259.735.000	-46.900.000	-22%
TOTAL ACTIVO		876.248.701	458.122.575	418.126.126	48%
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Obligaciones Financieras		0	81.421.283	-81.421.283	100%
Proveedores		712.810	0	712.810	100%
Acreedores y otros		19.132.803	6.028.300	13.104.503	68%
Cuentas Por Pagar		17.308.600	86.413.150	-69.104.550	-399%
Impuestos Por Pagar		231.663.996		231.663.996	100%
Pasivos Estimados y Provisiones		57.818.606	7.102.563	50.716.043	88%
Otros Pasivos		64.128.043	37.861.349	26.266.694	41%
Ingresos Recibidos por Anticipado		0	0	0	0%
Total Pasivo Corriente		390.764.858	218.826.645	171.938.213	44%
Pasivo No Corriente					
Obligaciones Financieras		0	0	0	0%
Impuesto Diferido Crédito		0	0	0	0%
Total Pasivo No Corriente		0	0	0	0%
TOTAL PASIVO		390.764.858	218.826.645	171.938.213	44%
PATRIMONIO					
Capital Social (Aporte Asociados)					
Resultado del ejercicio		669.134.430	361.105.369	308.028.061	46%
Reserva Legal		0	0	0	0%
Resultado Ejercicios - Acumulado		-183.650.587	-121.810.439	-61.840.148	34%
TOTAL PATRIMONIO		485.483.843	239.295.930	246.187.913	51%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		876.248.701	458.122.575	418.126.126	48%
Estados Financieros para periodos intermedios.					
 WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA Curador Urbano Tercera de Medellín		 SANDRA MILENA FLOREZ ZAPATA Contadora Pública Titulada Especialista en Legislación Tributaria Especialista en Revisoría Fiscal Y Auditoría Forense TP -T 176276			

Fuente: Rendición de la cuenta efectuada por el Curador Urbano Tercera de Medellín

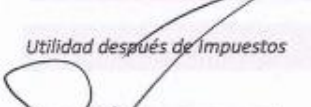
1103-Informe Definitivo Auditoría de Cumplimiento
Curaduría Urbana Tercera de Medellín, vigencia 2023, diciembre de 2024

Anexo 2. Estado de resultados comparativo, Curador Urbano Tercero del Distrito de Medellín (Cifras en COP)



WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
NIT N° 811.017.529 - 0
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
CURADOR URBANO TERCERO DE MEDELLIN
Elaborado Bajo Normas Internacionales de Información Financiera
DICIEMBRE 31 DE 2023 Y 2022
(Expresado en Pesos Colombianos)

	NOTA	2.023	2.022	Variación	%
Ingresos Operacionales	8	2.799.770.497	1.564.991.582	1.234.778.915	44%
CARGO FIJO		629.011.734	390.021.923		
CARGO VARIABLE		1.899.554.382	1.035.120.454		
OTRAS ACTUACIONES		271.204.381	139.849.205		
Devoluciones	8	125.563.601	16.820.638	108.742.963	87%
Utilidad Bruta		2.674.206.896	1.548.170.944	1.126.035.952	42%
Gastos Operacionales de Administración	9	1.979.880.341	1.238.181.797	741.698.544	37%
Gasto de Personal		831.156.871	313.856.777	517.300.094	62%
Gasto de Honorarios		451.255.860	530.813.800	-79.557.940	-18%
Impuestos Municipales		4.206.209	8.389.939	-4.183.730	-99%
Arrendamientos		287.054.260	109.055.000	177.999.260	62%
Contribuciones		10.639.392	2.682.552	7.956.840	75%
Seguros		456.000	18.547.579	-18.091.579	-3967%
Gastos Legales		144.913	0	144.913	100%
Servicios		109.475.071	186.772.604	-77.297.533	-71%
Mantenimiento y Reparaciones		186.909.106	19.116.901	167.792.205	90%
Depreciación		46.900.000		46.900.000	100%
Otros gastos - Diversos		51.682.659	48.946.645	2.736.014	5%
Utilidad Operacional		694.326.555	0%	309.989.147	16%
Otros ingresos	10	382.977	77.798.951	-77.415.974	-20214%
Gastos Financieros	11	25.575.102	26.681.729	-1.106.627	-4%
Otros Egresos		0	0	0	0%
Utilidad Antes de Impuestos		669.134.430	387.788.098	281.346.332	42%
Impuesto de Renta Pagado		170.802.000	97.963.000	72.839.000	43%
Utilidad después de Impuestos		498.332.430	289.825.098	208.507.332	42%


WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercera de Medellín


SANDRA MILENA FLÓREZ ZAPATA
Contadora Pública Titulada
Especialista en Legislación Tributaria
Especialista en Revisoría Fiscal Y Auditoría Forense
TP -T 176276

Fuente: Rendición de la cuenta efectuada por el Curador Urbano Tercero de Medellín