

Dosquebradas, 26 de Noviembre de 2018

D.C. No. 1296-2018

Doctor
ALFREDO CASTAÑEDA RODAS
Secretario de Gobierno con funciones de Alcalde
Municipio de Dosquebradas
Ciudad

Referencia: Comunicación Informe Final "Auditoría Modalidad Exprés como atención a la denuncia ciudadana DOT – DEN. 00034-2017 por presuntas irregularidades presentadas en la Alcaldía Municipal de Dosquebradas, relacionadas con la transferencia, titulación, y escrituración de las áreas de cesión a favor del Municipio, y su correspondiente incorporación al inventario inmobiliario Municipal.

Cordial saludo;

La Contraloría Municipal de Dosquebradas en el ejercicio de control fiscal consagrado en la Constitución Política de Colombia y la Ley 42 de 1993, desarrolló la auditoría de la referencia.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo del proceso auditor, mediante la comunicación de informe preliminar el día 08 de Octubre de 2018.

Con la finalidad de brindar las garantías dentro del debido proceso, tuvo la posibilidad de ejercer el derecho de contradicción, el cual fue recepcionado por este organismo de control fiscal el día 16 de Octubre de 2018, con radicado interno No. 1318, dicho documento fue analizado en mesa de trabajo.

Por lo anterior, se comunica informe final que se remite vía correo electrónico a los siguientes correos:

- alcalde@dosquebradas.gov.co
- controlinterno@dosquebrads.gov.co

Se recuerda al Municipio de Dosquebradas, que deberá elaborar e informar el Plan de Mejoramiento a la Contraloría Municipal, como producto de la auditoría realizada, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 145 de diciembre 17 de 2014, para lo cual tendrá que ser presentado por el representante legal de la entidad u organismo público, o quien haga sus veces, las entidades vigiladas y otros entes o asuntos a auditar dentro de **los ocho (08) días hábiles siguientes** a la comunicación y/o remisión del informe definitivo de la auditoría.

Atentamente,



FERNAN ALBERTO CAÑAS LÓPEZ
Contralor Municipal

Proyectó: Leiton Andrés bedoya Giraldo
Revisó: María del Pilar Loaiza Hincapié

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

**INFORME DE FINAL DE AUDITORÍA
MODALIDAD EXPRES**

**ATENCION DENUNCIA DOT.DEN 00034-2017 RELACIONADA CON LA
TRANSFERENCIA TITULACION Y ESCRITURACION DE AREAS DE CESION A
FAVOR DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS SOBRE PRESUNTA VIGENCIAS
DEL 1997 A 2017."**

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

VIGENCIA 1997-2017

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Agencia Fiscal en armonía Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS

Dosquebradas, 26 de Noviembre de 2018

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

FERNAN ALBERTO CAÑAS LÓPEZ
Contralor Municipal de Dosquebradas

Equipo Directivo

MARÍA DEL PILAR LOAIZA HINCAPIÉ
Directora Operativa Técnica

Equipo Auditor

LEITON ANDRÉS BEDOYA GIRALDO
Contratista de Apoyo a la Gestión

EDUARDO ANTONIO LÓPEZ GUEVARA
Contratista de apoyo a la Gestión

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

TABLA DE CONTENIDO

	Página
INTRODUCCIÓN	1
1. CARTA DE CONCLUSIONES	2
2. ANTECEDENTES DE LA AUDITORÍA.....	4
3. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA.....	4
3.1 ALCANCE DE LA AUDITORIA.....	4
3.2 LICENCIA DE CURADURÍA URBANA I Y DOS TRAMITADAS EN LAS VIGENCIAS 1997-2017	5
3.1.1 Licencias Curaduría Urbana I vigencia 1997-2017	5
3.1.2 Licencias Curaduría Urbana Dos vigencia 1997-2017	6
3.3 MUESTRA DE LICENCIAS DE LA AUDITORIA	14
3.1.3 Curaduría Urbana I.....	14
3.1.4 Curaduría Urbana Dos	15
3.4 AREAS DE CESIÓN ENTREGADAS AL MUNICIPIO	16
3.1.5 Proyectos tramitados en la Curaduría Urbana I.....	16
3.1.6 Proyectos tramitados en la curaduría urbana Dos	18
3.5 INDEXACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN *NO ENTREGADAS AL MUNICIPIO	20
4. OTRAS ACTUACIONES.....	28
4.1 ATENCIÓN A DENUNCIAS CIUDADANAS	28
4.2 BENEFICIOS DEL CONTROL FISCAL.....	28
5. ANÁLISIS DE LA RESPUESTA	28
6. CRITERIO	38
7. CONSOLIDACIÓN DE HALLAZGOS	46

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1 Licencias Curaduría Urbana I Vig 1997-2017	5
Tabla 2 Licencias Curaduría Urbana Dos Vig 1997-2017	6
Tabla 3 Muestra de Curaduría Urbana I	14
Tabla 4 Muestra Curaduría Urbana Dos	15
Tabla 5 Áreas de cesión entregadas Proyectos tramitados en la curaduría I	16
Tabla 6 Áreas de cesión entregadas Proyectos tramitados en la curaduría Dos...	18
Tabla 7 Indexación proyecto Parque Residencial la Hacienda	20
Tabla 8 Indexación proyecto Jardín de los Alpes.....	21
Tabla 9 Indexación proyecto Parque Residencial Modelia	21
Tabla 10 Indexación proyecto La Alquería.....	22
Tabla 11 Indexación proyecto Multifamiliares la Giralda.....	22
Tabla 12 Indexación proyecto Condominio Cerrado Mayorca	23
Tabla 13 Indexación proyecto Urbanización Diego Jaramillo	23
Tabla 14 Indexación proyecto Hotel Campestre Eco-turístico	24
Tabla 15 Indexación proyecto Condominio Campestre Serrana.....	24
Tabla 16 Indexación proyecto Villa Yuliana	25
Tabla 17 Indexación proyecto Villa Carina Segunda Etapa	25
Tabla 18 Indexación proyecto Natura de la Macarena.....	26
Tabla 19 Indexación proyecto Panorama Country III.....	26
Tabla 20 Indexación proyecto Firenze	27
Tabla 21 Indexación proyecto San Marcos.....	27
Tabla 22 Indexación proyecto Lote 2 La Badea.....	28
Tabla 23 Consolidación de Hallazgos.....	46

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Hacienda Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

INTRODUCCIÓN

La Contraloría Municipal de Dosquebradas, en desarrollo de su función Constitucional y legal y en cumplimiento de la Ley 1757 de julio 06 de 2015, Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de promoción y protección del derecho la participación democrática, procedió de conformidad con el Artículo 69: *La denuncia. Definición en el control fiscal. Está constituida por la narración de hechos constitutivos de presuntas irregularidades por el uso indebido de los recursos públicos, la mala prestación de los servicios públicos y sociales, la inequitativa inversión pública o el daño al medio ambiente, puestos en conocimiento de los organismos de control fiscal, y podrá ser presentada por las veedurías o por cualquier ciudadano, practicando Auditoría Exprés como atención a la denuncia ciudadana DOT – DEN. 00034-2017 por presuntas irregularidades presentadas en la Alcaldía Municipal de Dosquebradas, relacionadas con la transferencia, titulación, y escrituración de las áreas de cesión a favor del Municipio, y su correspondiente incorporación al inventario inmobiliario Municipal.*

El Organismo de Control aplicó la metodología contemplada en la Guía de Auditoría Territorial G.A.T. adoptada como marco referencial por parte de la Contraloría Municipal de Dosquebradas a partir de enero de 2014.

Para lo anterior y con base en Memorando de Asignación, se definieron variables de auditoría que consistieron en:

- Actuaciones de las Curaduría I y Dos de Dosquebradas, Secretaria de Gobierno, Secretaria de Hacienda y Secretaria de Planeación
- Concepto sobre la Gestión adelantada con el registro y titulación de las áreas de cesión a favor del Municipio de Dosquebradas
- Verificación de términos para registrar las áreas de cesión
- Cumplimiento de requisitos generales, Plan de Ordenamiento Territorial
- Control de reconocimiento de las áreas de cesión
- Determinación de las áreas de cesión que contienen irregularidades en el proceso de titulación y reconocimiento e ingreso a los inventarios del Municipio de Dosquebradas.
- Cruce de Información reportada por las Secretarías Proceso de incorporación de las áreas cesión y entrega material como resultante del proceso de urbanización, parcelación y construcción de los años evaluados

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal en armonía Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Dosquebradas, 26 de Noviembre de 2018

Doctor

ALFREDO CASTAÑEDA RODAS

Secretario de Gobierno con funciones de Alcalde

Municipio de Dosquebradas

Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría Municipal de Dosquebradas, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría *como atención a la denuncia ciudadana* DOT – DEN. 00034-2017 por presuntas irregularidades presentadas en la Alcaldía Municipal de Dosquebradas, relacionadas con la transferencia, titulación, y escrituración de las áreas de cesión a favor del Municipio, y su correspondiente incorporación al inventario inmobiliario Municipal.

Los resultados de las evaluaciones y el contenido de la información suministrada, son responsabilidad de la entidad evaluada, la misma es analizada por la Contraloría Municipal de Dosquebradas, quien es responsable de producir un informe de Auditoría que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría Municipal de Dosquebradas, de acuerdo con ellas, se planeó y ejecutó el trabajo, de forma tal que el examen practicado proporciona una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó en el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Municipal de Dosquebradas.

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

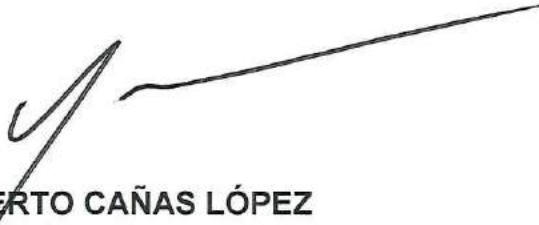
La Contraloría Municipal de Dosquebradas, como resultado de la auditoría adelantada, expresa su concepto sobre la gestión en cada una de las áreas auditadas, con base en los hechos verificados en la fuente, trabajo e inspecciones de campo, así como en confrontaciones documentales:

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

HALLAZGOS

En el desarrollo de la auditoria se determinaron once (11) hallazgos administrativos, de las cuales once (11) con presunta incidencia disciplinaria y diez (10) con presunta incidencia fiscal, en concordancia con las normas y procedimientos de auditoría contenidos en la Guía de Auditoria Territorial GAT, adoptado por este Ente de Control.

Atentamente,


FERNAN ALBERTO CAÑAS LÓPEZ
Contralor Municipal

Reviso: María del Pilar  Loaiza Hincapié

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Justicia Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--

2. ANTECEDENTES DE LA AUDITORÍA

En el espacio de control político que presenta la Contraloría a los Honorables Concejales, el contralor informó sobre las actuaciones que se vienen adelantando para pronunciarse con respecto a las presuntas irregularidades sobre las Áreas de Cesión en Dosquebradas, por tal razón la corporación exigió resultados efectivos, por esto que se radica como la Denuncia DOT-DEN.00034-2017.

OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Según el Memorando de Asignación 032 de 2018, es respuesta definitiva a la denuncia DOT – DEN 00034-2017 relacionada con la transferencia, titulación y escrituración de las áreas de cesión a favor del Municipio y su correspondiente incorporación al inventario inmobiliario municipal, entre las vigencias 1997 y 2017, de acuerdo a los siguientes objetivos específicos:

- Determinar las áreas de cesión entregadas y no entregadas al Municipio de Dosquebradas
- Investigar sobre el procedimiento determinado para legalización y toma de posesión de las áreas de cesión entregadas al Municipio de Dosquebradas
- Identificar las acciones adelantadas por la administración municipal para el acto de entrega y elevado a escritura pública y registro en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de las áreas de cesión de propiedad del Municipio de Dosquebradas.
- Verificar que las áreas de cesión SI se encuentren en el inventario inmobiliario del Municipio de Dosquebradas.
- Verificar cumplimiento de normatividad vigente.
- Auditar desde el año 1997 al 30 de junio de 2018, con respecto a la titulación de la áreas cesión del Municipio de Dosquebradas

3. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

3.1 ALCANCE DE LA AUDITORIA

Durante este proceso auditor se evaluarán las siguientes variables:

- Actuaciones de las Curaduría I y Dos de Dosquebradas, Secretaria de Gobierno, Secretaria de Hacienda y Secretaria de Planeación
- Concepto sobre la Gestión adelantada con el registro y titulación de las áreas de cesión a favor del Municipio de Dosquebradas
- Verificación de términos para registrar las áreas de cesión
- Cumplimiento de requisitos generales, Plan de Ordenamiento Territorial
- Control de reconocimiento de las áreas de cesión
- Determinación de las áreas de cesión que contienen irregularidades en el proceso de titulación y reconocimiento e ingreso a los inventarios del Municipio de Dosquebradas.

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

- Cruce de Información reportada por las Secretarías Proceso de incorporación de las áreas cesión y entrega material como resultante del proceso de urbanización, parcelación y construcción de los años evaluados.

3.2 LICENCIA DE CURADURÍA URBANA I Y DOS TRAMITADAS EN LAS VIGENCIAS 1997-2017

3.1.1 Licencias Curaduría Urbana I vigencia 1997-2017

Tabla 1 Licencias Curaduría Urbana I Vig 1997-2017

N.	FECHA	No. LICENCIA	OBSERVACIONES
1	13/12/2013	000462	
2	5/01/2011	000476	
3	11/01/2011	000478	
4	1/02/2011	000495	NA
5	21/02/2011	000510	
6	28/03/2011	000526	
7	8/06/2011	000549	
8	20/06/2011	000553	NA
9	1/07/2011	000555	
10	18/07/2011	000565	
11	9/08/2011	000578	NA
12	25/10/2011	000605	NA
13	2/11/2011	000611	NA
14	28/12/2012	000632	
15	13/03/2012	000656	
16	1/06/2012	000686	NA
17	24/08/2012	000726	
18	5/09/2012	000729	
19	13/09/2012	000735	
20	27/09/2012	000737	
21	1/10/2012	000740	
22	12/03/2013	000816	NA
23	12/03/2013	000818	NA
24	21/03/2013	000825	SAN Marcos
25	2/05/2013	000844	
26	10/05/2013	000850	Repite (00656) 608, 2261 y 1307
27	15/05/2013	000852	
28	15/07/2013	000873	NA, modif. esc 3451
29	23/07/2013	000880	
30	2/09/2013	000902	Parcelación
31	3/09/2013	000904	
32	18/09/2013	000912	
33	18/09/2013	000913	NA, pago en dinero.
34	19/09/2013	000916	
35	6/11/2013	000937	
36	8/11/2013	000938	

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------------

37	13/11/2013	000940	NA, MODIF ESC 735/12
38	22/11/2013	000944	NA
39	10/12/2014	000947	NA, MODIF 605
40	30/12/2013	000957	NA, MODIF 605
41	5/02/2014	000970	La Giralda
42	5/02/2014	000971	NA, MODIF LIC 737/13605
43	25/03/2014	000988	NA
44	9/04/2014	000997	NA
45	2/05/2014	001002	
46	21/07/2014	001037	NA
47	21/07/2014	001039	
48	22/10/2014	001086	
49	5/12/2014	001101	
50	13/07/2015	001119	
51	16/07/2015	1140	
52	27/07/2015	001169	
53	22/09/2015	001199	NA
54	29/09/2015	001207	
55	30/09/2015	001209	NA
56	5/10/2015	001214	NA
57	8/10/2015	001236	
58	18/12/2015	001241	La Giralda
59	28/12/2015	001242	
60	5/10/2015	001246	SAN MARCOS
61	8/10/2015	001247	
62	18/12/2015	001287	
63	28/12/2015	001293	SAN MARCOS
42			

Fuente: Curaduría Urbana I

3.1.2 **Licencias Curaduría Urbana Dos vigencia 1997-2017**

Tabla 2 Licencias Curaduría Urbana Dos Vig 1997-2017

N.	FECHA	No. LICENCIA	OBSERVACIONES
64	10/12/2008	000001	NA
65	3/12/2010	000010	Hacienda La Giralda
66	18/03/2011	000019	Lote 2 La Fría
67	2000	000023	
68		000074	NA
69		000076	JAZMIN
70		000077	NA
71		000080	
72		000081	
73		000082	NA (Incluido en anterior)
74		000083	
75		000084	
76		000085	

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENÚNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

77		000086	
78		000087	NA
79		000088	NA
80		000089	NA
81		000092	
82		000093	NA
83		000094	NA
84		000095	
85		000096	B Vallarta?
86		000097	B Violetas
87		000098	NA
88		000100	Esc 1288 /23/03/02 cuarta Pereira, Alta Pradera
89		000101	
90		000102	
91	2001	000103	Parque res La Estación, también Lic 173, 263 y 361
92		000105	
93		000107	
94		000108	Mirador de la Sultana, licencias 173 y 263 esc 1593
95		000110	
96		000111	NA
97		000113	
98		000118	NA
99		000123	NA
100		000124	NA
101		000127	CRA 4 NORTE No. 18- 399
102		000129	La Raquelita, y otra lic 231
103		000131	NA
104		000132	NA
105		000133	NA
106	2002	000134	NA
107		000135	Aguazul,
108		000136	Villa Yuliana
109		000138	Mirador se Santa Mónica
110		000139	Vereda Gutiérrez Las Acacias
111		000140	NA
112		000142	NA
113		000143	NA
114		000144	NA
115		000148	NA
116	2003	000150	
117		000151	

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal en armonía Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

118		000152	NA
119		000153	NA
120		000154	Santa Isabel
121		000156	NA, Maracay
122		000158	NA
123		000160	NA
124		000162	NA Maracay
125		000165	NA
126		000166	Sta. Teresita
127		000168	NA
128		000169	Urb Veracruz
129		000171	NA
130	2004	000173	La Estación
131		000174	Milán
132		000175	NA
133		000176	B El Bosque
134		000177	Urb Veracruz
135		000178	
136		000179	
137	2005	000180	Colinas del Bosque
138		000181	El Japón
139		000182	
140		000188	Los Molinos
141		000189	
142		000190	
143		000192	
144		000199	Villa del Campo
145		000201	
146		000202	NA
147		000204	NA
148		000205	
149		000206	
150		000207	
151		000209	Playa Rica
152	2006	000210	
153		000211	
154		000215	
155		000216	
156		000217	Quintas de San Rafael
157		000218	
158		000219	
159		000222	NA
160		000223	NA
161		000225	NA
162		000226	NA
163		000227	
164		000228	NA
165		000229	
166		000230	NA

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal, que comprometa Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--

167		000231	La Raquelita, Y otra lic 129 y 289
168		000232	NA
169		000234	Urb Los Reyes
170		000239	NA Cll 29 DG 26 Sta Isabel
171		000240	NA? El Refugio
172		000243	NA? Urb La Castilla
173	2007	000244	Cra 457 No 12 03 Playa Rica
174		000247	Vda. Estanquillo
175		000249	NA Lote La Sombra, Troncal de Occidente
176		000250	NA La pradera
177		000251	NA Bella vista
178		000252	NA Bella vista
179		000253	
180		000254	
181		000256	NA, Las Badea
182		000257	NA, Las Badea
183		000258	NA Villa del Campo
184		000259	NA
185		000262	NA
186		000263	La Estación
187		000264	NA
188		000267	El Bosque (Hacienda El Bosque?) Existe otra LIC 317 /09
189		000270	NA - El Bosque (Hacienda El Bosque?)
190		000272	NA
191		000273	NA ?, Hierros HB, La Badea
192	2008	000274	Altos de La Capilla
193		000275	NA
194		000276	Frailes - Espacios y compañía LTDA
195		000278	Existe otra licencia No. 313 26/05/2009
196		000280	El Caimo - Frailes
197		000283	La Raquelita, y otras lic 231 y 129
198		000286	La Ponderosa, Vda La Unión
199		000287	Vía Troncal de Occidente - Sociedad constructora Ciprés (lic. 287/2008
200		000288	Univ. Abierta y a Distancia
201		000290	Conenco S.A.S, Los Molinos Cr 21 Tra 21

202		000299	NA - IDM Lote La Palmilla
203		000296	Los Alpes
204		000297	NA
205		000299	NA - Parcelación Lote A Providencia
206		000303	NA
207		000305	NA
208		000306	existe otra licencia No. 4067 12/11/2009
209		000311	Vereda la Unión
210		000313	existe otra licencia No. 6280 12/11/2009
211		000314	NA
212	2009	000315	NA
213		000317	El Bosque (Hacienda El Bosque) existe otra lic 317 /09
214		000318	NA
215		000323	NA
216		000324	otra escritura mismo predio: 1401
217		000325	NA
218		000326	
219		000327	NA
220		000328	Urbanización Molinares
221		000329	La Romelia calle 80 No. 15-10
222		000330	
223	2010	000334	Samán (Bosques de la Acuarela la semilla) Bosque
224		000336	Única Dosquebradas
225		000337	Vía Troncal occidente
226		000340	Licencias anteriores Nos. 970 y 1241
227		000341	
228		000343	Vereda la Unión
229		000344	Lote Providencia - Frailes
230		000347	Cr 20 Cl 71 Los Alpes (barrio Prado)
231		000349	NA
232		000351	NA
233	2011	000352	Terrazino Club Residencial , cra 16 cll 57
234		000360	Paraje la Unión (enseguida lote proceso 800)
235		000361	Parque Res La Estación, también Lic 173 y 263

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS (Gestión Fiscal con compromiso Social)	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

236		000362	Por panorama - Sabanitas
237		000364	MITACA
238		000365	NA
239		000367	Conenco S. A. S., Villa roble
240		000368	Terrazas del Lago
241		000370	La Mallorca - Alta Pradera
242		000371	Parque residencial Progreso
243		000372	Lote Providencia - Frailes
244		000375	NA - Makro
245		000376	NA
246		000377	NA
247		000378	Terrazas del Lago
248		000379	Lote 1 Las Mercedes
249		000381	NA
250		000382	NA
251		000384	Colinas del Bosque
252		000389	Lote 3C El Carmelo - E. CUARTAS S.A.S.
253		000390	Parque Res Papiro
254		000391	Alta Pradera- senderos de la Pradera
255		000393	La Mallorca - Frailes
256		000395	Urb El Ensueño
257	2012	000396	NA - Piamonte -
258		000397	NA - El Carmelo
259		000398	NA - Vda La Unión - Lote No. Las Torres
260		000400	Conecos S.E.S. - La Capilla
261		000401	El Encenillo S.A.S. - El Bohío
262		000402	NA
263		000403	NA
264		000406	Lote la Delfina - La Primavera
265		000407	Lote villa Alicia - Frailes (otra Lic. 470/12)
266		000408	Cr 2N No. 1-797
267		000409	Bellavista
268		000411	Los Héroes
269	2013	000412	Camambú, Sta. Isabel (Reporta Ficha catastral 010301820001000, relacionada con las licencias 478, 468 de 2014, y 412/2013.)
270		000413	Terraza del Lago

271		000414	El Carmelo - Frailes
272		000415	NA
273		000417	NA
274		000419	NA
275		000423	NA - Olesa SAS, - Playa Rica
276		000426	NA - La Sorpresa - frailes
277		000427	cra 2 norte No. 1-536
278		000428	Galatea
279		000429	NA
280		000430	Jordin Colonial I, 20.000 m2 lote)
281		000431	Lote 1 vía la Divisa las Violetas - Innovarq Construcciones S.A.
282		000433	Lote 6 La Pradera
283		000435 *	NA
284		000436	NA
285		000442	Lote 1 La Popa (Granate?)
286		000443	Lote 1 y 2 Las Violetas (
287		000446	NA
288		000447 *	NA
289		000448	NA
290		000449	NA, El lote madre hacienda el bosque carbonero ya entregó áreas de cesión
291		000453	NA
292		000454	Ciudad Natura, - La Macarena La Badea
293	2014	000455	DG 24 Lote 73 El Bohío, Santa Isabel (El Encenillo S.A.S.)
294		000457	Lote 3 Mayorca, Alta Pradera, (existe escritura 2647/12 que se refiere Areas de Cesión de Pradera Alta?)
295		000458	NA. (Viene de escritura 3390/214)
296		000460	NA
297		000461	Lote Finca Alcázares - Pueblo Sol, María Chirley Chica
298		000463	NA
299		000464	Urb. Tacuara (falta sesión Equipamiento Urbano)
300	2015	000465 *	Bohío Santa Isabel

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

301	000468	Camambú, Santa Isabel (Reporta la Ficha catastral 010301820001000, igualmente relacionada con las licencias 478, 468 de 2014, y 412/2013.?)
302	000470	Lote Villa Alicia - Frailes (otra Lic. 407/12)
303	000471	Lote No. 1A Los Molinos
304	000476	El Carmelo - Frailes
305	000478	Camambú, (Sta. Isabel) (Reporta Ficha catastral 010301820001000, igualmente relacionada con las licencias 478, 468 de 2014, y 412/2013.?)
306	000479	Balmoral , Los Molinos
307	000483	La Unión Lote 2. Vereda La Unión
308	000484	(ver si corresponde a Esc: 2315 del 30/06/05 la ficha catastral diferente)
309	000486	NA
146		

Fuente: Curaduría Urbana Dos

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Justicia Fiscal en armonía Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--

3.3 MUESTRA DE LICENCIAS DE LA AUDITORIA

3.1.3 Curaduría Urbana I

Tabla 3 Muestra de Curaduría Urbana I

No de Licencia	No matricula Inmobiliaria o Ficha Catastral	Nombre del Proyecto
478	294-46269	Jardin de los Alpes
549	294-64437	Panorama Country III
825	294-57466	San Marcos
526	294-54066	Parque Residencial Modelia
605	294-41276	Lote 2 la Badea
912	294-27773 294-28858	Firenze
1293	294-67429	San Marcos
852	294-50540	Mirador del Cerro
1512	294-59874	Alqueria Salud
1242	294-54801	Paraje los Molinos
1340	294-41001	Multifamiliares La Giralda
1101	294-43498	Hotel Campestre Eco- turistico Recreativo Horizontes

Fuente: Propia

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENÚNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

3.1.4 Curaduría Urbana Dos

Tabla 4 Muestra Curaduría Urbana Dos

No de Licencia	No matricula Inmobiliaria o Ficha Catastral	Nombre del Proyecto
330	294-63205	La Soledad
337	294-23003	Parque Residencial la Hacienda
393	294-34537	Condominio Cerrado Mayorca
454	294-69623 294-1840 294-31616 294-55153 294-34194 294-69626 294-4064 294-4065	Natura de la Macarena
262	294-2557	Quintas de Baleares
395	294-63003	Reservas del Palmar
10	294-40156	Condominio Campestre Serrana
97	294-4455	Urbanizacion Diego Jaramillo
136	294-30368	Villa Yuliana
169	294-47253	Urb. Veracruz
443	294-68777	Mirador de las Violetas
207	294-25830	Villa Carina Segunda Etapa

Fuente: Propia

3.4 AREAS DE CESIÓN ENTREGADAS AL MUNICIPIO

Después de tener las matriculas inmobiliarias de cada uno de los proyectos se pasó a consultar en la página del VUR (Ventanilla Única de Registro) cada una de las matriculas que se derivaron de la matricula inmobiliaria que identificada el terreno donde se realizó el proyecto, con el fin de identificar si alguna de las matriculas inmobiliarias derivadas corresponder a una área de cesión que fue entregada al municipio.

De acuerdo a lo anterior se pudo encontrar lo siguiente:

3.1.5 Proyectos tramitados en la Curaduría Urbana I

Tabla 5 Áreas de cesión entregadas Proyectos tramitados en la curaduría I

No de Licencia	No matricula Inmobiliaria o Ficha Catastral	Nombre del Proyecto	Área del Proyecto (m2)	Área de Cesión que se tenía que dar (m2)	Área de Cesión que se dio (m2)	Área de cesión no entregada al Municipio (m2)	MI con que se registra el área de sección
478	294-46269	Jardin de los Alpes	21.343	3.201	-	3.201	No se entregó área de cesión
549	294-64437	Panorama Country III	10.256	1.538	-	1.538	No se entregó área de cesión
825	294-57466	San Marcos	13.035	1.955	1.983	(28)	294-67427

526	294-54066	Parque Residencial Modelia	11.159	1.674	351	1.323	294-70789 294-70790
605	294-41276	Lote 2 la Badea	8.931	1.340	1.340	(0)	294-65953
912	294-27773 294-28858	Firenze	29.000	4.350	3.976	374	294-70607
1293	294-67429	San Marcos	7.248	1.087	1.087	0	No se entregó área de cesión
852	294-50540	Mirador del Cerro	38.400	5.760	-	5.760	No se entregó área de cesión
1512	294-59874	Alqueria Salud	25.460	3.819	-	3.819	No se entregó área de cesión
1242	294-54801	Paraje los Molinos	5.798	870	853	17	294-74197
1340	294-41001	Multifamiliares La Giralda	23.597	3.540	1.894	1.646	294-76648
1101	294-43498	Hotel Campestre Eco-turístico Recreativo Horizontes	63.244	9.487	-	9.487	No se entregó área de cesión

Fuente: Propia

3.1.6 Proyectos tramitados en la curaduría urbana Dos

Tabla 6 Áreas de cesión entregadas Proyectos tramitados en la curaduría Dos

No de Licencia	No matricula Inmobiliaria o Ficha Catastral	Nombre del Proyecto	Área del Proyecto (m2)	Área de Cesión que se tenia que dar (m2)	Área de Cesión que se dio (m2)	Área de cesión no entregada al Municipio (m2)	MI con que se registra el área de Cesión
330	294-63205	La Soledad	35.653	5.348	3.469	1.879	294-63964 294-63965
337	294-23003	Parque Residencial la Hacienda	54.015	8.102	-	8.102	No se entregó área de cesión
393	294-34537	Condominio Cerrado Mayorca	41.674	6.251	-	6.251	No se entregó área de cesión
454	294-69623 294-1840 294- 31616 294-55153 294- 34194 294-69626 294- 4064 294-4065	Natura de la Macarena	329.918	49.488	31.567	17.920	294-71720 294-71722 294- 71724 294-71725
262	294-2557	Quintas de Balears	10.801	1.620	2.483	(863)	294-62812
395	294-63003	Reservas del Palmar	32.566	4.885	4.885	(0)	294-67737 294-67738

10	294-40156	Condominio Campestre Serrana	72.964	10.945	-	10.945	No se entregó área de cesión
97	294-4455	Urbanización Diego Jaramillo	8.937	1.341	-	1.341	No se entregó área de cesión
136	294-30368	Villa Yuliana	7.084	1.063	-	1.063	No se entregó área de cesión
169	294-47253	Urb. Veracruz	17.306	2.596	2.596	(0)	294-54932
443	294-68777	Mirador de las Violetas	105.924	15.889	15.889	0	294-79181 294-79180 294-79179
207	294-25830	Villa Carina Segunda Etapa	14.100	2.115	-	2.115	No se entregó área de cesión

Fuente: Propia

En los cuadros cuadros anteriores se puede evidenciar los proyectos de urbanización que entregaron las áreas de cesión, los que entregaron una parte y los que presuntamente a la fecha no han entregado las áreas sujeto de cesión obligatoria.

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

3.5 INDEXACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN NO ENTREGADAS AL MUNICIPIO

Después de determinar cuáles proyectos de urbanización posiblemente no entregaron sus áreas de cesión obligatorias al municipio, se pasó hacer la indexación de la siguiente manera. Con base en el área total, el valor que fue adquirido el lote donde se desarrolló el proyecto de urbanización y con el IPC (Índice de Precio del Consumidor) tanto de la fecha de compra del terreno como el de la fecha de ejecución de la auditora se pudo determinar el valor por metro cuadrado de dicho terreno, una vez teniendo dicho valor se multiplico por el área de cesión que se tenía que entregar al Municipio, de dicha multiplicación sale un presunto detrimento patrimonial por la no entrega de áreas de cesión.

A continuación se muestra una tabla con la indexación para los proyectos que posiblemente no entregaron sus áreas de cesión:

Tabla 7 Indexación proyecto Parque Residencial la Hacienda

Proyecto	Parque Residencial la Hacienda
Licencia	337 del 14 de septiembre del 2010
Matricula Inmobiliaria	294-23003
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 200.000.000
Area del Terreno (m2)	67265
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 2.973
Area del Proyecto	54015
Area de Cesion (m2)	8102
IPC mes de compra del terreno	83,76
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 5.050
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 40.918.863

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

Tabla 8 Indexación proyecto Jardín de los Alpes

Proyecto	Jardin de los Alpes
Licencia	478 del 11 de enero del 2011
Matricula Inmobiliaria	- 294-46269
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 91.100.000
Area del Terreno (m2)	67810
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 1.343
Area del Proyecto	- 21.343
Area de Cesion (m2)	3.201
IPC mes de compra del terreno	85,11
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 2.246
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 7.189.524

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 9 Indexación proyecto Parque Residencial Modelia

Proyecto	Parque Residencial Modelia
Licencia	526 del 28 de marzo del 2011
Matricula Inmobiliaria	294-54066
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 78.479.000
Area del Terreno (m2)	22031,44
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 3.562
Area del Proyecto	11159,03
Area de Cesion (m2)	1674
Area de cesion dada la Municipio (m2)	351
IPC mes de compra del terreno	- 106,83
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 4.744
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 6.276.273

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal en conjunto Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

Tabla 10 Indexación proyecto La Alquería

Proyecto	La Alquería
Licencia	1512 del 23 de diciembre del 2016
Matricula Inmobiliaria	294-59874
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 322.040.000
Area del Terreno (m2)	27142
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 11.865
Area del Proyecto	25.460
Area de Cesion (m2)	3.819
IPC mes de compra del terreno	91,97
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 18.354
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 70.095.429

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 11 Indexación proyecto Multifamiliares la Giralda

Proyecto	Multifamiliares La Giralda
Licencia	1340 del 31 de marzo del 2016
Matricula Inmobiliaria	294-41001
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 455.545.980
Area del Terreno (m2)	25308
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 18.000
Area del Proyecto	23597
Area de Cesion (m2)	3540
Area de cesion dada la Municipio (m2)	1894
IPC mes de compra del terreno	57,00
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 44.926
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 73.927.170

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

Tabla 12 Indexación proyecto Condominio Cerrado Mayorca

Proyecto	Condominio Cerrado Mayorca
Licencia	393 del 12 de julio del 2012
Matricula Inmobiliaria	294-34537
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 434.012.077
Area del Terreno (m2)	42802
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 10.140
Area del Proyecto	41.674
Area de Cesion (m2)	6.251
IPC mes de compra del terreno	83,03
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 17.375
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 108.610.668

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 13 Indexación proyecto Urbanización Diego Jaramillo

Proyecto	Urbanizacion Diego Jaramillo
Resolucion	097 del 10 de abril del 2001
Matricula Inmobiliaria	294-4455
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 115.721.190
Area del Terreno (m2)	8.937
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 12.948
Area del Proyecto	8.937
Area de Cesion (m2)	1.341
IPC mes de compra del terreno	60,08
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 30.663
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 41.106.402

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal en armonía Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

Tabla 14 Indexación proyecto Hotel Campestre Eco-turístico

Proyecto	Hotel Campestre Eco-turístico Recreativo Horizontes
Licencia	1101 del 05 de diciembre del 2014
Matricula Inmobiliaria	294-43498
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 52.680.000
Area del Terreno (m2)	72.388
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 728
Area del Proyecto	63.244
Area de Cesion (m2)	9.487
IPC mes de compra del terreno	111,37
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 930
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 8.819.246

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 15 Indexación proyecto Condominio Campestre Serrana

Proyecto	Condominio Campestre Serrana
Resolucion Urbanistica	10 del 03 de diciembre del 2010
Matricula Inmobiliaria	294-40156
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 17.692.535
Area del Terreno (m2)	75.681
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 234
Area del Proyecto	72.964
Area de Cesion (m2)	10.945
IPC mes de compra del terreno	0,71
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 46.794
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 512.145.603

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>¡Gestión Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

Tabla 16 Indexación proyecto Villa Yuliana

Proyecto	Villa Yuliana
Licencia	136 del 22 de abril del 2002
Matricula Inmobiliaria	294-30368
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 15.100.000
Area del Terreno (m2)	16.598
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 910
Area del Proyecto	7.084
Area de Cesion (m2)	1.063
IPC mes de compra del terreno	20,60
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 6.283
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 6.676.856

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 17 Indexación proyecto Villa Carina Segunda Etapa

Proyecto	Villa Carina Segunda Etapa
Licencia	207 del 21 de diciembre del 2005
Matricula Inmobiliaria	294-25830
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 230.000.000
Area del Terreno (m2)	14.100
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 16.312
Area del Proyecto	14.100
Area de Cesion (m2)	2.115
IPC mes de compra del terreno	91,90
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 25.253
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 53.409.304

Fuente: Equipo Auditor

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Justicia Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--

Tabla 18 Indexación proyecto Natura de la Macarena

Proyecto	Natura de la Macarena
Licencia	454 del 09 de septiembre del 2014
Matricula Inmobiliaria	294-69623 294-1840 294-31616 294-55153 294-34194 294-69626 294-4064 294-4065
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 6.776.000
Area del Terreno (m2)	41600
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 163
Area del Proyecto	329918
Area de Cesion (m2)	49488
Area de cesion dada la Municipio (m2)	31567
IPC mes de compra del terreno	1,56
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 14.830
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 265.756.953

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 19 Indexación proyecto Panorama Country III

Proyecto	Panorama Country III
Licencia	549 del 08 de junio del 2011
Matricula Inmobiliaria	294-64437
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 55.680.000
Area del Terreno (m2)-	13206
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 4.216
Area del Proyecto	10256
Area de Cesion (m2)	1538
IPC mes de compra del terreno	104,45
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 5.743
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 8.834.952

Fuente: Equipo Auditor

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

Tabla 20 Indexación proyecto Firenze

Proyecto	Firenze
Licencia	912 del 18 de septiembre del 2013
Matricula Inmobiliaria	294-27773 294-28858
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 496.458.000
Area del Terreno (m2)	29400
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 16.886
Area del Proyecto	29000
Area de Cesion (m2)	4350
Area de cesion dada la Municipio (m2)	3976
IPC mes de compra del terreno	111,35
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 21.575
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 8.069.189

Fuente: Equipo Auditor

Tabla 21 Indexación proyecto San Marcos

Proyecto	San Marcos
Licencia	852 del 15 de mayo del 2013
Matricula Inmobiliaria	294-50540
Precio de Compra del terreno (\$)	\$ 27.756.000
Area del Terreno (m2)	38400
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$ 723
Area del Proyecto	38400
Area de Cesion (m2)	5760
IPC mes de compra del terreno	84,05
IPC a fecha de auditoria	142,27
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$ 1.223
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$ 7.047.316

Fuente: Equipo Auditor

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--------------------------------

Tabla 22 Indexación proyecto Lote 2 La Badea

Proyecto	Lote 2 la Badea	
Licencia	605 del 25 de octubre del 2011	
Matricula Inmobiliaria	294-41276	
Precio de Compra del terreno (\$)	\$	168.000.000
Area del Terreno (m2)	11200	
Valor por m2 de Terreno (\$)	\$	15.000
Area del Proyecto	8931	
Area de Cesion (m2)	1340	
IPC mes de compra del terreno	30,44	
IPC a fecha de auditoria	142,27	
Valor presente del terreno por m2 (\$)	\$	70.114
Presunto detrimento patrimonial (\$)	\$	93.928.220

Fuente: Equipo Auditor

4. OTRAS ACTUACIONES

4.1ATENCION A DENUNCIAS CIUDADANAS

Según información suministrada por la dependencia Participación Ciudadana a la fecha de realización y ejecución de la auditoria no se encuentran radicadas más denuncias referentes al asunto evaluado.

4.2 BENEFICIOS DEL CONTROL FISCAL

En la presente auditoria no se han generado beneficios del control fiscal

5. ANÁLISIS DE LA RESPUESTA

HALLAZGO No. 1. (Observación No. 1)NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL LA HACIENDA, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 40.918.863

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
LA HACIENDA	9050 31 DE DICIEMBRE DE 2014 5a DE PEREIRA	294-23003	294-71975	2988,43 mt2	LT-CESION VÍA NACIONAL	337

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

Análisis de Respuesta

Los encargados de la verificación del ente territorial, alcaldía municipal. No verificaron ni adelantaron acciones tendientes a establecer que la urbanizadora hiciera entrega de las áreas de cesión establecidas por el comité de áreas de cesión, lo que conlleva a un deficiente e ineficaz ejercicio en seguimiento y vigilancia por parte de la dependencia municipal encargada de verificar la entrega de las áreas de cesión.

HALLAZGO No. 2. (Observación No. 2)NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO JARDÍN DE LOS ALPES, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 7.189.524

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
JARDINES DE LOS ALPES	4291 23 de DIC. 2003. NOT Dosquebradas	294-46269 (FOLIO cerrado abre se ABRE LA 294-21523	294-53155	37,76 mt2	Lote Zona Verde n° 3 barrio Minuto de Dios	478
			294-53156	15,000 mt2	Lote Zona Verde n° 5 barrio Minuto de Dios	
			294-53157	37,50 mt2	Lote Zona Verde n° 6 barrio Minuto de Dios	
			294-53158	33,35 m2	Lote Zona Verde n° 7 barrio Minuto de Dios	
			294-53159	35,00 mt2	Lote Zona Verde n° 8 barrio Minuto de Dios	
			294-53161	30,80 mt2	Lote Zona Verde n° 10 barrio Minuto de Dios	
			294-53162	26,25 mt2	Lote Zona Verde n° 11 barrio Minuto de Dios	
			294-53163	30,00 mt2	Lote Zona Verde n° 12 barrio Minuto de Dios	
			294-53164	28,00 mt2	Lote Zona Verde n° 13 barrio Minuto de Dios	
			294-53166	4181,19 mt2	Lote Parque Urb barrio Minuto de Dios	
			294-53160	3404,95 mt2	Lote Zona Verde n° 9 barrio Minuto de Dios	
			294-53165	231,80 mt2	lote Zona Verde n°14 barrio Minuto de Dios	
			294-53154	398,50 mt2	Lote Zona Verde n° 13 barrio Minuto de Dios	
			294-53153	1323,50 mt2	Lote Zona Verde numero 1 Urb Minuto de Dios	

Análisis de Respuesta

Los encargados de la verificación del ente territorial, alcaldía municipal. No verificaron ni adelantaron acciones tendientes a establecer que la urbanizadora hiciera entrega de las áreas de cesión establecidas por el comité de áreas de cesión, lo que conlleva a un deficiente e ineficaz ejercicio en seguimiento y vigilancia por parte de la dependencia municipal encargada de verificar la entrega

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

de las áreas de cesión. Las seis matriculas derivadas de la matrícula 294-46269, tras a ver sido consultadas en el VUR en la fecha 8/11/2018, ninguna tiene como titular de dominio el Municipio de Dosquebradas.

HALLAZGO No. 3. (Observación No. 3)NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL MODELIA, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 6.276.273

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
MODELIA	1873 8 DE JULIO DEL 2014 NOT DOSQUEBRADAS	294-54066	294-70789	220,06 mt2	LT-2C	526
			294-70790	130,76 mt2	LT-2D	

Análisis de Respuesta

Verificada el área de cesión a entregar que, de acuerdo en lo indicado por el comité, correspondía a 1673.85 m2, se pudo evidenciar que fueron entregados al municipio dos matriculas inmobiliarias, la 294-70789 y la 294-70790, que equivalen a 350,82 m2, lo que nos daría un faltante de 1323.03 m2.

Lo anterior denota un ineficiente ejercicio de seguimiento y vigilancia a la entrega de las áreas de cesión por parte del órgano correspondiente en la administración municipal.

De acuerdo con lo establecido en el comité de áreas de cesión el urbanizador fue autorizado para pagar en dinero dichas áreas, circunstancia que al ser identificado en la secretaria de hacienda pudo establecerse que en relación con ello no hay pago alguno.

HALLAZGO No. 4. (Observación No. 4)NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO LA ALQUERÍA, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 70.095.429

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
ALQUERÍA SALUD	9336 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 NOTARIA 5	294-59874	294-78963	1279,12 mt2	ZONADEPROTECCION-1	1512
			294-78966	1785,61 mt2	ZONA DE PROTECCION-2	
			294-78968	974,97mt2	ZONA DE PROTECCION-3	
			294-78969	1654,03mt2	CESIÓN VIAL-1	
			294-78970	27,69 mt2	CESIÓN VIAL	

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

Análisis de Respuesta

El comité de áreas de cesión estableció un área de cesión correspondiente a 3819.06 m2 los cuales dividió en un área de cesión para entrega de 2015.35 m2 y un área de cesión para compensar en dinero de 1803.61. Verificadas la matriculas inmobiliarias derivadas pudo establecerse que hay unas matriculas inmobiliarias cuyo titular es el municipio pero que corresponden a ateas de retiro vial y a zonas de protección de corriente hídrica, concluyéndose que ninguna de ellas corresponde al área de cesión de 2015.35 m2, como también pudo evidenciarse que el área de cesión a compensar en dinero tampoco fue pagada en la secretaria de hacienda municipio. Así las cosas, se evidencia un ineficiente ejercicio de vigilancia y seguimiento a la entrega de áreas de cesión físicas y las compensadas en dinero.

HALLAZGO No. 5. (Observación No. 5)NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO MULTIFAMILIARES LA GIRALDA, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 73.927.170

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
LA GIRALDA	1957 29 DE JUNIO DEL 2016 DOSQUEBRADAS	294-41001	294-76642	1,028 mt2	Lote 8 vía pública	1340
			294-76643	1,120 mt2	Lote 7 vía pública	
			294-76644	1,107 mt2	Lote 6 vía pública	
			294-76645	858 mt2	Lote 5 vía pública	
			294-76646	3,222 mt2	Lote 1 retiros viales	
			294-76647	3,300 mt2	Lote 2 zona de protección ambiental	
			294-76648	1894,0 mt2	Lote 4 área de cesión	
			294-76641	369,86 mt2	Lote 9 vía pública	

Análisis de Respuesta

Verificada el área de cesión a entregar que, de acuerdo en lo indicado por el comité, correspondía a 3539.55 m2, se pudo evidenciar que fueron entregados municipio mediante la matricula inmobiliaria, la 294-76648, que equivalen a 1894.0 m2, lo que nos daría un faltante de 1645.55 m2.

Lo anterior denota un ineficiente ejercicio de seguimiento y vigilancia a la entrega de las áreas de cesión por parte del órgano correspondiente en la administración Municipal.

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--------------------------------

HALLAZGO No. 6. (Observación No. 6) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO CONDOMINIO CERRADO MAYORCA, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 108.610.668

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
MAYORCA	1407/2012 NOT 6ª PEREIRA	294-34537				393

NO EJECUTADA EN ESCRITURA

Análisis de Respuesta

El comité de área de cesión estableció la entrega de 6251.10 m2, al verificar que bienes fueron entregados al municipio se pudo establecer que se derivaron dos matriculas inmobiliarias y ninguna de ellas está a nombre del Municipio de Dosquebradas. Así las cosas, puede concluirse que no hubo entrega de las áreas de cesión determinadas por el comité lo que evidencia una ineficiente gestión por parte del órgano encargado de la vigilancia y entrega de estas áreas por parte del Municipio de Dosquebradas.

HALLAZGO No. 7. (Observación No. 7) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANIZACIÓN DIEGO JARAMILLO, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
DIEGO JARAMILLO	574 29 DE MAYO DEL 2009	294-4455	294-64218	359.49M2	AREA DE ESTACIONAMIENTO	97
			294-64219	816.42M2	A DE CESION CALLE 57	
			294-64220	1746.06M2	PEATONALES Z. VERDES Y ANDENES	
			294-64221	440.07M2	CARRETERA LA DIVISA	

Análisis de Respuesta

La resolución 097 de abril 10 del 2001 se establece que para el proyecto diego Jaramillo se contaba con un área de 8937.19 m2, de los cuales se debería ceder al municipio 1340,57, que es el equivalente al 15% del área total. El municipio en su derecho de contradicción relaciona 4 matrículas inmobiliarias con una área total de 3362,04, que consultadas en el VUR se logró evidenciar que el municipio no cuenta con la titularidad de dichos inmuebles. de acuerdo a lo anterior se evidenciar que el Municipio no adelantado actuaciones para incorporar dichas

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS Gestión Fiscal con compromiso Social	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

áreas de cesión al inventario de bienes inmuebles, razón por la cual se constituye como un presunto hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria.

HALLAZGO No. 8. (Observación No. 8) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO HOTEL CAMPESTRE ECO-TURÍSTICO RECREATIVO HORIZONTES, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 8.819.246

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
Hotel campestre eco-turístico recreativo		294-43498	294-81784	358,77m ²	Área de cesión vial vereda	1101

EL FOLIO INICIAL ESTÁ CERRADO Y DE ESE SE DESPRENDIERON LAS MATRICULAS 294-81784 – 294

Análisis de Respuesta

Se pudo evidenciar que el proyecto hotel campestre eco turístico recreativo, no entrego las áreas de cesión 9487m2 derivados de la licencia de construcción 1101 del 05 de diciembre del 2014. esto esta soportado en la consulta atreves del VUR, donde se evidencia de que el municipio no cuenta con la posesión y titularidad de las áreas objeto de cesión, razón por la cual se puede establecer un presunto hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal en cuantía de \$8.819.246

OBSERVACIÓN No. 9 (Desvirtuada) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO CONDOMINIO CAMPESTRE SERRANA, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 512.145.603

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	RESOLUCIÓN
SERRANA		294-40156				10

NO EJECUTADA EN ESCRITURA

Análisis de Respuesta

La entidad auditada en su derecho de contradicción logra desvirtuar la presunta observación que se planteó en el informe preliminar por la no entrega de áreas de

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

cesión del proyecto condominio campestre la serrana, toda vez que el proyecto nunca fue ejecutado.

OBSERVACIÓN No. 10 (Desvirtuada) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO VILLA YULIANA, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 6.676.856

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
VILLA YULIANA		294-30368				136

NO EJECUTADA EN ESCRITURA

Análisis de Respuesta

La entidad auditada en su derecho de contradicción logra desvirtuar la presunta observación que se planteó en el informe preliminar por la no entrega de áreas de cesión del proyecto Villa Yuliana, toda vez que el proyecto nunca fue ejecutado.

OBSERVACIÓN No. 11 (Desvirtuada). NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO VILLA CARINA SEGUNDA ETAPA, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 53.409.304

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
VILLA CARINA II ETAPA		294-25830				207

NO EJECUTADA EN ESCRITURA

Análisis de Respuesta

La entidad auditada en su derecho de contradicción logra desvirtuar la presunta observación que se planteó en el informe preliminar por la no entrega de áreas de cesión del proyecto Villa Carina II etapa, toda vez que el proyecto nunca fue ejecutado.

HALLAZGO No. 9. (Observación No. 12) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO NATURA DE LA MACARENA, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ \$ 265.756.953

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENÚNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
NATURA DE LA MACARENA	ESC 2356 19 DIC. DE 2014 NOT. 6 DE PEREIRA	294-69623	294-71718	7832,52 mt2	ZONADEPRO TECCION-1	454
		294-1840	294-71719	3640,07 mt2	ZONADEPRO TECCION-5	
		294-31616	294-71720	8715,09 mt2	CESIÓN OBLIGATORIA -3	
		294-55153	294-71721	14976,7 mt2	ZONA DE PROTECCIÓN -4	
		294-34191	294-71722	6893,68 mt2	CESIÓN OBLIGATORIA -4	
		294-69626	294-71723	10462,46 mt2	ZONADEPRO TECCION-2	
		294-4064	294-71724	1923,71 mt'	CESIÓN OBLIGATORIA -2	
		294-4065	294-71725	14034,83 mt2	CESIÓN OBLIGATORIA	
			294-71726	9846,5 mt2	ZONA DE PROTECCIÓN -ADICIONAL	
			294-71734	6525,84 mt2	ÁREA DE CESIÓN VIAL	

Análisis de Respuesta

Verificada el área de cesión a entregar que, de acuerdo en lo indicado por el comité, correspondía a 49487,73 m2, se pudo evidenciar que fueron entregados al municipio por cuatro matriculas inmobiliarias, la 294-71720, 294-71722, 294-71724 y la 294-71725, que equivalen a 31567,31 m2, lo que nos daría un faltante de 17920,42 m2. En el documento del ejercicio de contradicción se incluyen como áreas entregadas las zonas de protección y el área de cesión vial, técnica y jurídicamente las áreas de cesión no pueden comprender las zonas de protección hídrica y las áreas de cesión vial, estas deben ser determinadas y computadas antes de establecer el área sobre la cual se determina el 15 % a entregar como área de cesión obligatoria.

Lo anterior denota un ineficiente ejercicio de seguimiento y vigilancia a la entrega de las áreas de cesión por parte del órgano correspondiente en la administración municipal.

HALLAZGO No. 10. (Observación No. 13) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PANORAMA COUNTRY III, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 8.834.952

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	--------------------------------

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
PANORAMA COUNTRY III	2409 13 DE SEP. 2011 NOT. DOSQUEBRADAS	264-64437 (FOLIO CERRADO)	294-65464	3966,94 mt2	LOTE DE ZONAS VERDES, AN DENES, VIAS Y PARQUEADEROS	549
			294-65461	741,29 mt2	LOTE REMANENTE RURAL	
			294-65463	1213,11 mt2	Área zona de protección de talud	
			294-65462	1256,1 mt2	LOTE ZONA DE PROTECCIÓN QUEBRADA BARRO BLANCO	

Análisis de Respuesta

Los encargados de la verificación del ente territorial, alcaldía municipal. No verificaron ni adelantaron acciones tendientes a establecer que la urbanizadora hiciera entrega de las áreas de cesión establecidas por el comité de áreas de cesión, lo que conlleva a un deficiente e ineficaz ejercicio en seguimiento y vigilancia por parte de la dependencia municipal encargada de verificar la entrega de las áreas de cesión. En el documento del ejercicio de contradicción se incluyen como áreas entregadas las zonas de protección y el área de cesión vial, técnica y jurídicamente las áreas de cesión no pueden comprender las zonas de protección hídrica y las áreas de cesión vial, estas deben ser determinadas y computadas antes de establecer el área sobre la cual se determina el 15 % a entregar como área de cesión obligatoria.

Lo anterior denota un ineficiente ejercicio de seguimiento y vigilancia a la entrega de las áreas de cesión por parte del órgano correspondiente en la administración Municipal.

OBSERVACIÓN No. 14 (Desvirtuada). NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO FIRENZE, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 8.069.189

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
FIRENZE	8505 30 DIC. DE 2013 NOT 25 MEDELLIN	294-27773	294-70607	3476,25mt2	LT- DE CESIÓN	912
			294-70608	1707,74mt2	LT- VÍA	

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---------------------------------------

Análisis de Respuesta

En la mesa de trabajo se pudo constatar que la información suministrada respecto al área de cesión entregada por parte del proyecto Firenze, fue errada en la digitación del metraje de la matrícula 294-70607 la cual nos dice que fueron 3476,25m2, pero al verificar dicha licencia por la página del VUR podemos evidenciar que el metraje verdadero es de 3976,25m2 el cual corresponde al área de cesión establecida por la licencia de construcción.

HALLAZGO No. 11. (Observación No. 15) NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO MIRADOR DEL CERRO, ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 7.047.316

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
MIRADOR DEL CERRO	ESC 1895/2013 NOT 3ª DE PEREIRA	294-50540				852

NO EJECUTADA EN ESCRITURA

Análisis de Respuesta

Lo manifestado en el documento de ejercicio del derecho de contradicción no resulta cierto, por cuanto según lo manifestado por el equipo auditor al realizar inspección ocular se evidencia que la licencia de urbanización si tuvo ejecutoria, por lo tanto debieron haberse entregado áreas de cesión. Se evidencia un ineficiente ejercicio de vigilancia y seguimiento a la obligación de entrega de áreas de cesión por parte del urbanizador.

OBSERVACIÓN NO. 16. (Desvirtuada) INDEBIDO CONTROL Y CUIDADO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN ENTREGADAS AL MUNICIPIO DEL PROYECTO DE LA BADEA LOTE 2, ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL EN CUANTÍA DE \$ 93.928.220

Respuesta Sujeto vigilado, Punto de Control u Otro

PROYECTO	ESCRITURA	MATRICULA MADRE	MATRICULA ACTUAL	ÁREA	DESCRIPCIÓN	LICENCIA
LT 2 LA BADEA	6452 28 nov de 2011 no 5ª	294-41276	294-65952	1147,60mt2	LT-AFECTACION VIAL	605
	ESC 497 28 nov		294-65953		LT-CESION 15%	

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---

Análisis de Respuesta

La entidad auditada logra desvirtuar la observación, debido a que en vista realizada por el equipo se pudo constatar que no existe edificación o construcción alguna sobre el terreno que está a nombre del Municipio

6. CRITERIO

Definición de las Áreas de Cesión y análisis de la normatividad.

El artículo 4 del Decreto Nacional 1469 de 2010, señala lo siguiente:

“Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.”

De acuerdo a lo enunciado en la norma, se tiene que mediante la licencia de urbanismo se autoriza la realización de las obras necesarias para adecuar un terreno para el desarrollo de usos urbanos, entre los que se encuentran la creación de espacios públicos y privados, como también las vías públicas. Esta licencia, al tiempo que consagra derechos, establece obligaciones las cuales están enmarcadas dentro de un plazo que permite determinar hasta qué momento se puede ejercer los derechos y cuando se hace exigibles las obligaciones.

Y con relación a la incorporación de áreas de cesión y espacio público, el decreto establece en el artículo 58, lo siguiente:

“Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con conciencia Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.”

En cuanto al procedimiento para la entrega el artículo 59 de dicho decreto, establece:

“Artículo 59. Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, **se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.**

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Justicia Fiscal con compromiso Social!</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	--	---------------------------------

tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1º. *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

Parágrafo 2º. *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador."*

De conformidad con la norma antes citada, las áreas de cesión obligatorias deben señalarse en la escritura pública que constituye la autorización o loteo, en la misma se debe manifestar que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las áreas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el termino de vigencia de las licencias. La escritura deberá otorgarse y registrarse antes de iniciación de la venta del proyecto respectivo.

Así mismo el urbanizador y/o el titular de la licencia debe radicar solicitud de diligencia de inspección a más tardar dentro de los 6 meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia.

De otra parte cabe señalar que en el Municipio de Dosquebradas, los procedimientos para la determinación, el recibo, escrituración e incorporación las zonas de uso público (áreas de cesión -espacio público) se

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	--	---------------------------------

encuentran reglamentados en el “Capítulo IV - SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO”, artículos del 87 al 100 del Acuerdo No. 014 del 2000, (Plan de Ordenamiento Territorial - POT).

Parámetros Generales para la Determinación de las Áreas de Cesión

Localización:

La Secretaría Planeación Municipal en coordinación con el comité de Áreas de Cesión, evaluará que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:

- Su localización coincida con el Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
- Tenga una vía pública como acceso.
- Cumpla con las condiciones para su ponderación contempladas en este acuerdo (014 de 2000, artículo 87 (POT)).
- Que sea funcional para la ciudad porque su ubicación accesibilidad, no se encuentra en zona de riesgo, de inundación o de deslizamiento, que tenga un radio de cobertura que corresponda con las necesidades de un sector.

Tradición:

De manera general la tradición de las áreas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública correspondiente en la oficina de instrumentos públicos de Dosquebradas.

Incorporación de áreas públicas:

El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

Escrituración:

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Verificación de entrega:

La entidad competente de otorgar la licencia de construcción respectiva concederá ésta, una vez se demuestre que las áreas de cesión correspondiente se han entregado real y materialmente de conformidad con los títulos de y la localización fijada por la Secretaría de Planeación Municipal, o la entidad que la Administración Municipal designe para recibir dichas áreas.

Área para vías del plan vial:

El área para vías requeridas para conformar el plan vial, serán entregadas en su totalidad a título gratuito, **sin detrimento del porcentaje de área que se exige para la conformación del sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos.**

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

En caso de efectuarse una unidad de actuación urbanística dentro de un plan será cedida a título gratuito el área de terreno, requerida por el parcial para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial. En este caso el área de cesión no podrá ser menor que la que se exige según la zona donde se vaya a realizar el plan parcial.

Consideración de entrega de áreas de cesión anteriores a un plan parcial: Cuando por efecto de un plan parcial se exijan áreas de cesión obligatorias a gratuito, para la conformación de espacio público, se tendrán en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del plan parcial. Dichas áreas serán consideradas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.

En el artículo 88, se dictan los Parámetros de Aplicación para Determinación de Cesiones Gratuitas en Suño Urbano

- “Toda persona natural o jurídica, que pretenda realizar cualquier tipo de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción en un lote de terreno de área igual o superior a 5.000 m² localizado dentro del perímetro urbano del municipio de Dosquebradas, deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada un área correspondiente a la aplicación de los estándares de espacio público y equipamientos la cual no podrá ser inferior al 15% del área que resulte de restar del área bruta de terreno el área de vías del plan vial que crucen el predio, sin detrimento del área para vías del sistema vial local.”
- El área de cesión podrá incorporarse al proyecto como área de esparcimiento público de uso permanente y preferiblemente deberá coincidir su localización con algún sistema de equipamiento colectivo, si éste se propone en el Plan de Ordenamiento, en caso contrario la secretaría de planeación municipal velará porque su localización sea de beneficio para la comunidad del sector.
- Al aumentar las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se exigirá nueva área de cesión proporcionalmente al aumento de las densidades. Para este caso se toma como base para su cobro en terreno o dinero, el porcentaje entregado en el proyecto inicial.
- Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión, siempre y cuando se respeten y no se cambien los usos o las densidades
- Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio, al

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

momento de realizar alguna actuación urbanística, siempre que demuestren que ésta ya fue otorgada al municipio por escritura pública en el momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y que no se está aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.

- Para efectos del cálculo del área de cesión, y con el de no afectar el área de cesión de las vías doblemente, el área de cesión se determina como el **15% del área** que resulte de restar del área bruta del predio, el área requerida para vías del plan vial.
- Para efecto de este acuerdo, el área bruta de un predio se define como aquella que consta con sus linderos según el título de propiedad, protocolizado ante notario y debidamente inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo.

Además en este acuerdo, se dan las consideraciones para la entrega de las áreas de cesión localizadas dentro del perímetro urbano, recibándose por parte del Municipio, un índice de validez efectiva, de acuerdo a la pendiente del terreno.

En caso de que la localización del área de cesión no se ajuste a circunstancia de conveniencia para el municipio, su cancelación podrá ser pactada en dinero.

El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización cumpla requisitos de conveniencia y beneficio para el municipio, previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal o dependencia que haga sus veces.

Los artículo 9 al 100 del decreto en mención crea EL COMITÉ TECNICO EVALUADOR DE AREAS DE CESION Y VIAS, lo reglamenta.

De otra parte, el Decreto No. 381 de 2014, establece que le corresponde a la Secretaria de Gobierno la función y competencia, entre otros, ejercer el control urbanístico, defensa y recuperación del espacio público del municipio de Dosquebradas.

Así mismo el Decreto 177 de 2016 *"Por el cual se adopta el Mapa de Procesos y Estructura de Procesos y subprocesos de la Administración Central del Municipio de Dosquebradas, Risaralda y se dictan otras disposiciones"*, creando el Macro Proceso GESTION DE PLANEACION (versión 1) con el proceso: GESTION DE DESARROLLO, INSPECCION Y VIGILANCIA Y CONTROL, está conformado por Control Físico y Orden Publico, el cual está adscrito a la Secretaria de Gobierno. En la actualidad se tiene que, el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, expidió el DECRETO 1077 de Mayo 26 del 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*

	INFORME DE AUDITORÍA EXPRES DENUNCIA DOT-DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
---	---	---

El 26 de mayo del 2015 el gobierno nacional emite el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”

ARTÍCULO 1.1.1.1.1. Objetivo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

(Decreto 3571 de 2011, Art. 1º)

ARTÍCULO 3.1.1. Derogatoria Integral. Este decreto regula íntegramente las materias contempladas en él. Por consiguiente, de conformidad con el art. 3 de la Ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria relativas al sector Vivienda, Ciudad y Territorio que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusivamente, de los siguientes asuntos:

1) No quedan cobijados por la derogatoria anterior los decretos relativos a la creación y conformación de comisiones intersectoriales, comisiones interinstitucionales, consejos, comités, sistemas administrativos y demás asuntos relacionados con la estructura, configuración y conformación de las entidades y organismos del sector administrativo.

2) Tampoco quedan cobijados por la derogatoria anterior los decretos que desarrollan leyes marco.

3) Igualmente, quedan excluidas de esta derogatoria las normas de naturaleza reglamentaria de este sector administrativo que, a la fecha de expedición del presente decreto, se encuentren suspendidas por la Jurisdicción Contencioso Administrativa, las cuales serán compiladas en este decreto, en caso de recuperar su eficacia jurídica.

4) Así mismo quedan vigentes y en consecuencia se exceptúan de esta derogatoria los decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012 relacionados con normas técnicas sobre construcciones sismo resistentes.

Los actos administrativos expedidos con fundamento en las disposiciones compiladas en el presente decreto mantendrán su vigencia y ejecutoriedad bajo el entendido de que sus fundamentos jurídicos permanecen en el presente decreto compilatorio.

ARTÍCULO 3.1.2 Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Nota: Hay que tener en cuenta que existen otras cuatro premisas que hay que revisar para depurar esta información:

 CONTRALORIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS <i>Gestión Fiscal con compromiso Social</i>	INFORME DE AUDITORÍA EXPRÉS DENUNCIA DOT- DEN. 00034-2017	A/CI-8 Informe Final
--	---	--

- El área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión, siempre y cuando se respeten y no se cambien los usos o las densidades.
- En caso de que la localización del área de cesión no se ajuste a circunstancia de conveniencia para el municipio, su cancelación podrá ser pactada en dinero.
- El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización cumpla los requisitos de conveniencia y beneficio para el municipio.
- La Licencia otorgada es una expectativa de desarrollo, la cual puede ser declinada por falta de éxito en las expectativas de ventas u otros motivos, por lo cual la sola licencia no es un hecho definitivo de entrega de Areas de Cesión.

CONCLUSION

La Secretaria de Gobierno debe ejercer con mayor eficiencia y eficacia el control de las áreas de cesión, según competencias que le asignó el Decreto No. 381 de 2014 numeral 2.6 y el Decreto 177 de 2016 del Municipio de Dosquebradas, ya que no exigió la de escrituración y entrega material de las áreas de cesión que le correspondían al municipio por la expedición de la licencia de construcción.

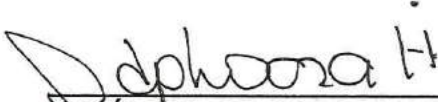
7. CONSOLIDACIÓN DE HALLAZGOS

Tabla 23 Consolidación de Hallazgos

HALLAZGO		INCIDENCIA				
No.	NOMBRE	A	D	F	P	CUANTIA
1	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL LA HACIENDA	X	X	X		\$ 40.918.863
2	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO JARDÍN DE LOS ALPES	X	X	X		\$ 7.189.524
3	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL MODELIA	X	X	X		\$ 6.276.273
4	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO LA ALQUERÍA	X	X	X		\$ 70.095.429
5	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO MULTIFAMILIARES LA GIRALDA	X	X	X		\$ 73.927.170
6	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO CONDOMINIO CERRADO MAYORCA	X	X	X		\$ 108.610.668
7	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANIZACIÓN DIEGO JARAMILLO	X	X			\$ -
8	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO HOTEL CAMPESTRE ECOTURÍSTICO RECREATIVO HORIZONTES	X	X	X		\$ 8.819.246
9	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO NATURA DE LA MACARENA	X	X	X		\$ 265.756.953
10	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO PANORAMA COUNTRY III	X	X	X		\$ 8.834.952
11	NO ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO MIRADOR DEL CERRO	X	X	X		\$ 7.047.316
TOTAL-						\$ 597.476.394

A: Administrativo
D: Disciplinaria
S.S.: Solicitud de Sancionatorio
Fuente: Equipo Auditor

P: Penal
F: Fiscal


MARÍA DEL PILAR LOAIZA HINCAPIÉ
Directora Operativa Técnica


LEITON ANDRES BEDOYA GIRALDO
Contratista de Apoyo a la Gestión


EDUARDO ANTONIO LÓPEZ GUEVARA
Contratista de Apoyo a la Gestión