



## **CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI**

**Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la modalidad especial a la Plusvalía vigencias 2015, 2016 y lo corrido del 2017.**

**1100.12.40.17**

**Informe Final**

**Santiago de Cali, 25 de julio de 2017**

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***





**RICARDO RIVERA ARDILA**  
Contralor General de Santiago de Cali

**DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ**  
Subcontralor

**ALINA MARÍA ARÉVALO CLARO**  
Directora Técnica ante la Administración Central

**MARTHA CECILIA TORRES GARCÍA**  
Auditor Fiscal I – Coordinadora

**JUAN CARLOS MONTOYA MONTOYA**  
Auditor Fiscal II

**FREDY ARANGO VELASCO**  
Auditor Fiscal I

Personal de apoyo:

**LUKAS STEVEENT GONZÁLEZ PEÑALOZA**  
Contratista – Administrador de Empresas

**FREDDY ALBERTO NUÑEZ MEZA**  
Contratista – Abogado

**JUNIOR EDUARDO LUCIO CUÉLLAR**  
Contratista – Ingeniero Civil

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. CARTA DE CONCLUSIONES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....</b>	<b>8</b>
2.1 CONTROL DE GESTIÓN .....	13
2.2 CONTROL DE RESULTADOS .....	19
2.3 CONTROL FINANCIERO .....	34
<b>3. RELACIÓN DE HALLAZGOS .....</b>	<b>38</b>

## 1. CARTA DE CONCLUSIONES

Santiago de Cali, 25 de julio de 2017

Doctor  
**NORMAN MAURICE ARMITAGE CADAVID**  
Alcalde  
Santiago de Cali

**Asunto:** Carta de Conclusiones de Auditoría AGEI Especial a la Plusvalía, vigencias, 2015, 2016 y lo corrido de 2017.

La Contraloría General de Santiago de Cali con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 y 272 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con enfoque Integral Especial a la Plusvalía, vigencias 2015, 2016 y lo corrido de 2017, en el Municipio de Santiago de Cali, con el fin de verificar y evaluar jurídica y financieramente el proceso de identificación, liquidación, determinación, recaudo y destinación de los recursos por concepto de plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali durante las vigencias 2015 a 2017.

Es responsabilidad de los Departamentos Administrativos de Planeación y Hacienda Municipal del Municipio Santiago de Cali y las Curadurías Urbanas, el contenido de la información suministrada y analizada. La responsabilidad de la Contraloría consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre los resultados de la evaluación.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de general aceptación contenidas en la Guía de Auditoría Territorial - GAT, compatibles con las políticas y procedimientos de auditoría prescritos por la Contraloría General de Santiago de Cali, por tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcionara una base razonable para fundamentar los conceptos expresados en el informe integral.

La auditoría incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado, el cumplimiento de las disposiciones legales y la adecuada implementación y funcionamiento de los controles Internos evaluados; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría General de Santiago de Cali.

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***

## CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

Con base en la calificación total de 68.6 puntos, sobre la evaluación de los Componentes de Control de Gestión, Control de Resultados y Control Financiero, la Contraloría General de Santiago de Cali conceptúa que la gestión adelantada por los Departamentos Administrativos de Planeación y Hacienda frente al proceso de participación en Plusvalía durante las vigencias evaluadas, es Desfavorable.

### Cuadro N° 1 - Evaluación de la Gestión

<b>Matriz de Evaluación AGEI Plusvalía</b> <b>Entidad Auditada: Municipio de Santiago de Cali</b> <b>AGEI Especial a la Plusvalía</b>			
<b>Componente</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
1. Control de Gestión	62.1	0.4	24.84
2. Control de Resultados	68.8	0.2	13.75
3. Control Financiero	75.0	0.4	30.0
Calificación total		1.00	<b>68.6</b>
<b>Concepto de la Gestión Fiscal</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Equipo Auditor

Los fundamentos de este pronunciamiento se dan a conocer a continuación:

#### 1.1 Control de Gestión

La Contraloría General de Santiago de Cali como resultado de la auditoría realizada, conceptúa que el componente Control de Gestión, es Desfavorable como consecuencia de la calificación de 62.1 puntos, debido a deficiencias en el cumplimiento de la normatividad legal vigente y debilidades en el sistema de control interno del proceso de participación en plusvalía. Resultado de ponderar los factores que se relaciona a continuación:

## Cuadro N° 2 - Control de Gestión

Control de Gestión Entidad Auditada: Municipio de Santiago de Cali AGEI Especial a la Plusvalía			
Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Legalidad	58.0	0.8	46.40
Control Fiscal Interno	78.5	0.2	15.69
Calificación total		1.00	<b>62.1</b>
<b>Concepto de Gestión</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Equipo Auditor

### 1.2 Control de Resultados

Como resultado de la auditoría adelantada se conceptúa que el componente Control de Resultados, es Desfavorable, como consecuencia de la calificación de 68.8 puntos, debido a deficiencias en los términos relacionados con la liquidación del efecto plusvalía. La ponderación del factor se relaciona a continuación:

## Cuadro N° 3 – Factor planes, programas y proyectos

Control de Resultados Entidad Auditada: Municipio de Santiago de Cali AGEI Especial a la Plusvalía			
Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	68.8	1.00	68.8
Calificación total		1.00	<b>68.8</b>
<b>Concepto de Gestión de Resultados</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Equipo Auditor

### 1.3 Control Financiero

La Contraloría General de Santiago de Cali como resultado de la Auditoría adelantada, conceptúa que el componente Control Financiero, es Desfavorable, como consecuencia de la calificación de 75.0 puntos, debido a riesgos en la

liquidación manual de la contribución. La ponderación del factor se relaciona a continuación:

#### **Cuadro N°4 – Control financiero y presupuestal**

<b>Control Financiero y Presupuestal</b> <b>Entidad Auditada: Municipio de Santiago de Cali</b> <b>AGEI Especial a la Plusvalía</b>			
<b>Factores mínimos</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Calificación Total</b>
Gestión presupuestal	75.0	1.00	75.0
Calificación total		1.00	75.0
<b>Concepto de Gestión Presupuestal</b>	<b>Desfavorable</b>		

Fuente: Matriz de calificación  
Elaboró: Equipo Auditor

#### **PLAN DE MEJORAMIENTO**

Como resultado de la presente auditoría, el Municipio de Santiago de Cali, debe elaborar un Plan de Mejoramiento, que será presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM\_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el Link “Guía para la rendición de formatos” ubicado en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali. [www.contraloriacali.gov.co](http://www.contraloriacali.gov.co), dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe final, de acuerdo con la Resolución N° 0100.24.03.17.006 del 12 de mayo de 2017

Atentamente,

**ALINA MARÍA ARÉVALO CLARO**

Directora Técnica ante la Administración Central

## 2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

El presente informe de auditoría refiere los exámenes que se han realizado al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Subdirección de Catastro Municipal, Subdirección de Impuestos y Rentas y la Subdirección de Tesorería Municipal, verificando los principios de transparencia, economía y responsabilidad en la evaluación jurídica y financiera del proceso de identificación, liquidación, determinación, recaudo y destinación de los recursos por concepto de plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali.

Para tal efecto, el equipo auditor estableció una muestra, en la cual se evaluaron ocho (8) planes parciales, adoptados en el marco del Acuerdo 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial), por cuanto hasta el momento no se ha adoptado ningún plan parcial en el marco del Acuerdo 373 de 2014 (Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por la Administración Municipal).

El Acuerdo 373 de 2014 (Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por la Administración Municipal) tiene como objetivo ordenar el territorio municipal, basándose en las condiciones de desarrollo de la región, tomando el Municipio de Santiago de Cali como eje central de la región de ciudades, integradas y complementarias, aportando un modelo regional, en la medida de sus restricciones, potencialidades y características propias.

Se efectuaron los correspondientes cruces de la información aportada por los organismos del Municipio de Santiago de Cali y las Curadurías Urbanas, lo que condujo a realizar visitas a terreno y a verificar el cumplimiento de la normatividad vigente aplicable para el proceso de participación en plusvalía, igualmente a verificar la articulación de las entidades que actúan en el proceso y practicar encuesta de control fiscal interno.

Por lo anterior, las observaciones del presente informe inciden de manera significativa en los resultados de la administración en lo que a la contribución por plusvalía se refiere, lo que nos permite conceptuar que la gestión adelantada y las disposiciones que regulan sus hechos, no conservan acertados criterios de eficiencia, economía y transparencia por lo anterior se conceptúa que la gestión de los organismos del Municipio de Santiago de Cali, frente al tema de plusvalía es desfavorable.



## Marco conceptual y normativo de la Participación en Plusvalía:

LEY 388 DE 1997

*“Artículo 73. Noción. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. (...)”*

La aplicación de la participación en la Plusvalía, en Colombia se origina por la necesidad de ordenar las áreas urbanas, procurando un desarrollo más armónico, buscando mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, para lo cual se dio el primer paso normativo con la expedición de la Ley 9 de 1989 o de Reforma Urbana, que afirmó las bases para el perfeccionamiento de instrumentos de planificación y gestión del suelo, que entre otros aspectos, estableció la citada contribución para el desarrollo municipal.

La destinación de la participación en plusvalía ha sido enviada al Fondo 0-1201 que Corresponde a las rentas reorientadas al Programa de Ajuste Fiscal y Financiero del Municipio, desde el 2001 hasta el 2018, año en que concluye el pago del Servicio de la Deuda.

La prelación de pagos del programa de saneamiento fiscal y financiero del Municipio de Santiago de Cali corresponde a lo siguiente:

1. Mesadas pensionales
2. Servicios profesionales
3. Transferencias de nomina
4. Gastos generales
5. Otras transferencias
6. En su orden: servicio de deuda los bonos del Municipio a los tenedores de los mismos, deuda externa y servicio de deuda de las obligaciones financieras no reestructuradas mediante el acuerdo de reestructuración.
7. Cuentas por cobrar que estuvieron vencidas al 31 de diciembre del 2000
8. Intereses de deuda
9. Amortización de deudas
10. Inversión

Con el siguiente orden de prelación para pago de acreencias:

1. Mesadas pensionales
2. Servicios personales

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***

3. Transferencia de nomina
4. Gastos generales
5. Otras transferencias
6. Cuentas por pagar de inversión

A partir del 01 de enero del 2019 dicha contribución será destinada específicamente a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Artículo 85.

En tanto que la Constitución Política de 1991 señala que *“...Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común...”*, la Ley 388 de 1997, desarrolla en el Capítulo IX, lo pertinente a la Participación en la Plusvalía indicando que *“... Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios...”*.

La Participación en la Plusvalía es un principio específico del Derecho Urbano, el cual establece que todas las actuaciones urbanísticas que efectúe la administración y que deriven en un mayor valor en el precio de los inmuebles de propiedad privada, el propietario beneficiado debe compartir parte de la plusvalía obtenida con el ente estatal que la originó, dando cumplimiento al principio constitucional que se desarrolla en los Artículos 73 a 87 de la Ley 388 de 1997.

### **Estructura de hechos generadores:**

El Acuerdo N°0321 de 2011, en su artículo 175, define como hechos generadores de la participación en la plusvalía, los siguientes:

- a. *“La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana”.*
- b. *“La consideración de parte del suelo rural como suburbano”.*
- c. *“El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”.*
- d. *“La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación o ambos a la vez”.*
- e. *“La ejecución por parte del Municipio de obras públicas previstas el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, que generen mayor valor en los predios, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización”.*

### **Momento de Exigibilidad:**

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción
2. Cambio efectivo de uso del inmueble
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo

La exigibilidad del cobro se hace efectiva en el momento en que el propietario hace uso de la normativa. (Solicita liquidación del cobro).

### **Ley 388 DE 1997 Artículo 19. Planes Parciales:**

*“Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.”*

De la naturaleza jurídica de la participación en la plusvalía, se infiere, que la misma tiene lugar con ocasión de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, al autorizar destinar el inmueble a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

### **Participación en Plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali**

**Autorización Legal:** El tributo municipal de participación en plusvalía soporta su desarrollo en la Constitución Nacional, Artículo 82, Ley 388 de 1997, Decreto 1788 de 2004, Acuerdo 111 de 2003, Decreto 956 de 2011, Acuerdo 321 de 2011, Decreto Extraordinario 0259 de 2015.

El POT y sus instrumentos normativos (Decretos de Adopción de Planes Parciales) son actos administrativos que determinan acciones urbanísticas. A la fecha, todos los planes parciales adoptados tienen como marco normativo el Acuerdo 069 de 2000 *“Por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial en el Municipio de Santiago de Cali”*.

En cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Concejo Municipal expidió el Acuerdo 111 de junio de 2003, *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali”*. Posteriormente, el mencionado Acuerdo fue derogado por el Acuerdo 321 del 30 de diciembre de 2011, adoptando la estructuración del Estatuto Tributario Municipal, hoy, el Acuerdo 321 se encuentra compilado en el Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 de mayo 6 de 2015.

### **Cuadro N° 5 Actores involucrados en el proceso**

<b>Organismo</b>	<b>Función</b>
Departamento Administrativo de Planeación Municipal	Analizar hechos generadores e identificar los predios que sean objeto del efecto plusvalía
Subdirección de Catastro Municipal	Determinar el valor de referencia y el nuevo valor por M <sup>2</sup> .
Subdirección de Impuestos y Rentas:	Liquidar y facturar el tributo
Subdirección de Tesorería	Recaudar y expedir certificado de pago

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

Con la expedición del Decreto Municipal 0956 de 2011 y el Acuerdo 321 de 2011, se definió el procedimiento, competencias e instancias para la participación en Plusvalía, y es en el marco de dichas normas que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal elabora los informes sobre los hechos generadores del efecto plusvalía.

El Acuerdo Municipal 321 de 2011 – Estatuto Tributario (hoy compilado en el Decreto Extraordinario 0259 de 2015), dispuso que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal debe remitir a la Subdirección de Catastro Municipal, la identificación de los hechos generadores del efecto plusvalía derivados de acciones urbanísticas, acompañadas de la respectiva cartografía, a fin que dicha entidad realice las liquidaciones del efecto plusvalía.

La competencia para la liquidación del efecto plusvalía, en concordancia con los Artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997, una vez identificados los hechos generadores, está en cabeza de la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.

El Acuerdo 321 de 2011, Estatuto Tributario, dispone que el acto administrativo de la liquidación del valor por metro cuadrado de la participación en plusvalía sea expedido por la subdirección de Catastro Municipal. De igual modo, dispone en su

Artículo 178 que la tasa aplicada a la participación en plusvalía corresponde al 30% sobre el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado.

Una vez ejecutoriados los actos de liquidación del efecto plusvalía, se ordena su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, inscripción que no tiene sólo el efecto de publicidad frente a terceros, sino que constituye una restricción para los actos de transferencia del dominio, como quiera que ninguno pueda hacerse hasta tanto se acredite que el gravamen de Participación en la Plusvalía se haya cancelado.

Se debe tener presente que la licencia es uno de los momentos en que tiene lugar la exigibilidad y cobro de la Participación en la Plusvalía y además se dispone perentoriamente que el valor del gravamen siempre debe ser pagado antes de que se expida la correspondiente licencia urbanística.

La Subdirección de Impuestos y Rentas, expide la liquidación oficial de la participación en plusvalía a solicitud del contribuyente propietario o poseedor del inmueble. Una vez en firme la liquidación oficial de participación en plusvalía, el contribuyente deberá pagar la participación.

La Subdirección de Tesorería Municipal recauda y expide certificado de pago, en la cual consta que se ha pagado la participación en plusvalía. Este certificado es el documento requerido para realizar los trámites en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Curadurías Urbanas.

## 2.1 CONTROL DE GESTIÓN

### 2.1.1 Legalidad

La calificación del factor de Legalidad del proceso de participación en plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali, arrojó un resultado de 58,0 puntos, el cual se califica como Desfavorable, debido a deficiencias en el cumplimiento de la normatividad legal vigente aplicable para el proceso de identificación, liquidación, determinación, recaudo y destinación de los recursos por concepto de plusvalía y la articulación de los organismos que actúan en el proceso.

Del total de planes parciales (24) adoptados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el equipo auditor tomó una muestra de ocho (8) elementos, correspondientes al 33%, los cuales se relacionan a continuación:

### Cuadro N° 6 - Muestra

N°	Plan Parcial
1	Bochalema
2	El Verdal y Gonchelandia
3	Piedrachiquita
4	Zonamérica
5	Haciendas Lituania y Dalandia
6	Guayacán
7	Marcas Mall
8	Talleres del Municipio

Se evaluaron las actuaciones frente a la normatividad legal vigente aplicada para el proceso de identificación, liquidación, determinación, recaudo y destinación de los recursos por concepto de plusvalía, además la articulación de las entidades que actúan en el proceso y las actuaciones de cada una de ellas durante las vigencias 2015 – 2016 y lo corrido del 2017.

Desde finales de la década de los años 90 existen marcos normativos (Ley 388 de 1997, Acuerdo 069 de 2000 – POT, Acuerdo 111 de 2003, Decreto 956 de 2011) que regulan la participación en plusvalía, es decir, se determinan los hechos generadores de la participación.

A continuación, se relacionan los 8 planes parciales de la muestra, adoptados por el Municipio de Santiago de Cali, con los Decretos de adopción y suelo:

### Cuadro N° 7 Decretos de adopción planes parciales muestra

Vigencia	Nombre plan parcial	Decreto Adopción	Suelo	Estado
2004	Talleres del Municipio	0444 de 2004 0981 de 2007 0144 de 2014	Urbano	Regía el acuerdo 111 del 2003, acuerdo 069 del 2000 POT. Anterior al Estatuto Tributario de 2011.
2007	Bochalema	0815 de 2007	Expansión Urbana	Regía el acuerdo 111 del 2003, acuerdo 069 del 2000 POT. Anterior al Estatuto Tributario de 2011.
2013	El Verdal y Gonchelandia	0069 de 2013	Expansión Urbana	Con liquidación de efecto plusvalía
2014	Zonamérica	0194 de 2014	Expansión Urbana	Con liquidación de efecto plusvalía
2015	Guayacán	0468 de 2015	Urbano	Con liquidación de efecto plusvalía

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***

Vigencia	Nombre plan parcial	Decreto Adopción	Suelo	Estado
2016	Piedrachiquita	0387 de 2016	Expansión Urbana	Liquidación en trámite
2016	Lituania y Dalandia	0555 de 2016	Expansión Urbana	Liquidación en trámite
2016	Marcas Mall	0621 de 2016	Urbano	Liquidación en trámite

Fuente Subdirección de Catastro

Antes de la expedición del Acuerdo 321 de 2011, Estatuto Tributario, el Municipio de Santiago de Cali, no presentó el análisis de hechos generadores para iniciar la liquidación del efecto plusvalía anteriores al Estatuto Tributario 2011, cuando ya existía el Acuerdo 111 de 2003, en el cual se establecían las normas para la aplicación de la participación. Encontrándose entonces que a la fecha no se ha efectuado el análisis pertinente para iniciar la liquidación del efecto plusvalía de los planes parciales.

Se detectó ausencia de control y seguimiento en las actuaciones propias del proceso de liquidación del valor por metro cuadrado y la expedición de la resolución de liquidación del efecto plusvalía, por parte de la Subdirección de Catastro.

Se verificó que de conformidad con el artículo 81 de la ley 388 de 1997, una vez en firme el acto administrativo mediante el cual se liquida el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la participación, se notificó a los propietarios o poseedores, mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de un diario con amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali.

Según lo evidenciado en la Subdirección de Impuestos y Rentas, los recursos por concepto de participación en plusvalía, se han destinado al Fondo 0-1201 que corresponde al Programa de Ajuste Fiscal y Financiero del Municipio desde el 2001 hasta el 2018 inclusive, donde finaliza el pago del Servicio de la Deuda. A partir del 01 de enero del 2019 dicha contribución será destinada específicamente a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Artículo 85.

Se evidencian deficiencias en la articulación de las entidades comprometidas en el proceso de participación en plusvalía, en cuanto a la comunicación interinstitucional y la optimización del tiempo.

Por lo expuesto, el equipo auditor determinó los siguientes hallazgos:



## Hallazgo N° 1 administrativo con presunta incidencia penal

Se evidenció que la Administración Municipal, entre el 2003 y el 2011 no desarrolló los protocolos necesarios para efectivizar el cobro del efecto plusvalía, cuando desde la entrada en vigencia de los Acuerdos 069 de 2000 y 111 de 2003 del Concejo Municipal de Cali, se dieron facultades a la administración para determinar esas competencias y procedimientos.

A finales de la década de los años 90, se expidió el marco normativo (Ley 388 de 1997, Acuerdo 069 de 2000 –POT, Acuerdo 111 de 2003, Decreto 956 de 2011) que regula la participación en plusvalía, es decir, se determinan los hechos generadores, y se tasa el aporte y el sujeto pasivo. Posteriormente el Acuerdo 321 de 2011, reglamenta el procedimiento para el recaudo. Desde esta época le correspondía al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, identificar los hechos generadores de plusvalía de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial e indicar las áreas afectadas, para que la Subdirección de Catastro procediera a liquidar e inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria los predios, con el fin de materializar el cobro.

Lo anterior debido a falta de gestión de la Administración Municipal (Departamento Administrativo de Planeación Municipal), para la expedición de los procedimientos que permitieran el recaudo del efecto plusvalía en los periodos en mención, lo que genera que el municipio haya dejado de percibir dicha contribución. Trasgrediendo presuntamente la Constitución Política de Colombia, Artículo 82; la Ley 388 de 1997, Artículos 80, 81 y siguientes; Ley 599 de 2000, Artículo 414.

## Hallazgo N° 2 administrativo con presunta incidencia disciplinaria:

La Subdirección de Catastro, no cumple cabalmente con los términos consagrados en los preceptos normativos, para el proceso de contratación y de liquidación del efecto plusvalía. Lo anterior ocurre como se aprecia en el cuadro siguiente:

N°	Plan Parcial	Entidad	Documento	Fecha Documento	Duración (Días)	Tiempo según la Norma (Días)
1	Verdal y Gonchelândia	Planeación	Informe Técnico Normativo N° Rad. 2013413220013834	21/08/2013	N/A	N/A



N°	Plan Parcial	Entidad	Documento	Fecha Documento	Duración (Días)	Tiempo según la Norma (Días)
		Catastro	Contrato N°1203 2014 (Prestación de servicios Plusvalía)	25/07/2014	224	45
		Catastro	Resolución 4131.05.14.39-s-001-2015 de liquidación del efecto Plusvalía	30/01/2015	143	30
2	Zonamérica	Planeación	Informe Técnico Normativo Rad. 2014413220007514	03/04/2014	N/A	N/A
		Catastro	Contrato1203-2014(Prestación de servicios Plusvalía)	25/07/2014	97	45
		Catastro	Resolución 4131.05.14.39-s-5 de liquidación del efecto Plusvalía	17/02/2015	177	30
3	Guayacán	Planeación	Informe Técnico Normativo Rad. 2015413220012414	02/07/2015	N/A	N/A
		Catastro	Contrato 1154-2015 (Prestación de servicios Plusvalía)	30/11/2015	100	45
		Catastro	Resolución 4131.5.14.39-s-001-2016 de liquidación del efecto Plusvalía	07/01/2016	24	30
4	Piedrachiquita	Planeación	Informe Técnico Normativo Rad. 2016413220015044	28/06/2016	N/A	N/A
		Catastro	Contrato 1342-2016(Prestación de servicios Plusvalía)	24/10/2016	80	45
		Catastro	Resolución 4131.050.21-s-09-2017 de liquidación del efecto Plusvalía	10/05/2017	134	30
5	Lituania y Dalandia	Planeación	Informe Técnico Normativo Rad. 2016413220026314	26/10/2016	N/A	N/A

N°	Plan Parcial	Entidad	Documento	Fecha Documento	Duración (Días)	Tiempo según la Norma (Días)
		Catastro	Contrato 1342-2016 (Prestación de servicios Plusvalía)	24/10/2016	0	45
		Catastro	Resolución 4131.050.21.s-11-2017 de liquidación del efecto Plusvalía	18/05/2017	177	30

Fuente: Subdirección de Catastro

Es deber de la entidad en virtud de los principios de celeridad, economía, eficiencia, participación, responsabilidad y transparencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos en procura de la calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas.

Situación que se presenta por el incumplimiento de los términos de las actuaciones propias del proceso administrativo y ausencia de autocontrol en las actividades del proceso, conllevando a la vulneración de la Constitución Política, Artículo 209; Ley 489 de 1998, Artículo 3; Ley 734 de 2002, Artículo 34, Numerales 1 y 2; Ley 388 de 1997, Artículo 80, 81; Decreto Extraordinario 0259 de 2015, Artículo 195.

### Hallazgo N° 3 administrativo

Se evidencia deficiencias en la comunicación interinstitucional entre el Departamento Administrativo de Planeación, la Subdirección de Catastro, Subdirección de Impuestos y Rentas, Subdirección de Tesorería y Curadurías Urbanas, para hacer más expedito el camino de cada una de sus competencias. Es deber de la administración establecer una comunicación asertiva que facilite la integralidad de la función pública.

Lo anterior debido a deficiencias en la articulación de los procedimientos de cada una de las entidades, ocasionando retraso en los tiempos establecidos para la toma de decisiones frente al efecto Plusvalía y afectando el desarrollo en la inversión social.

### **2.1.2 Control Fiscal Interno**

La evaluación del Control Fiscal Interno, arrojó una calificación Desfavorable, con un resultado de 78,5 puntos sobre 100, con base en la evaluación y efectividad de los controles implementados en el proceso de participación en plusvalía.

Mediante encuesta diseñada por el equipo auditor, se evaluó el control interno evidenciando controles no efectivos al interior de los procedimientos que en cada organismo se surten, con los que conectan el accionar entre una entidad y otra, circunstancia que, muestra debilidad en el sistema de control interno que abarca el proceso de participación en plusvalía.

De conformidad con la metodología y los criterios determinados para evaluar la efectividad de controles en los factores de legalidad y gestión financiera correspondiente al proceso de participación en plusvalía, se evidencia que los controles implementados están documentados y la gran mayoría de ellos se aplican, no obstante, se evidenciaron situaciones donde los controles específicos del proceso examinado, no mitigan efectivamente los riesgos identificados en los mismos.

## **2.2 CONTROL DE RESULTADOS**

### **2.2.1 Planes, programas y Proyectos**

Una vez aplicada la matriz de la evaluación de la gestión adoptada por la Contraloría General de Santiago de Cali, se emite un concepto Desfavorable con un puntaje de 68,8 puntos sobre 100, reflejado en la siguiente evaluación:

Con la finalidad de verificar e identificar planes parciales objeto del cobro de la participación en plusvalía, se realizaron visitas de campo a los planes parciales correspondientes a la muestra, con el propósito de evidenciar predios urbanizados e identificar cuales tenían licencias de urbanismo sin tener ejecutoriada la resolución por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía.

De igual forma se realizaron visitas a los diferentes organismos (Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Subdirección de Catastro, Subdirección de Impuestos y Rentas y Curadurías Urbanas) para verificar la trazabilidad en todos los procesos, desde la adopción del plan parcial hasta que la resolución de liquidación del efecto plusvalía, es expedida, notificada, debidamente divulgada y ejecutoriada.

A continuación, se realiza descripción detallada de cada uno de los planes parciales objeto de análisis por parte del equipo auditor.

**Localización:** Norte de Cali, Plan Parcial Marcas Mall, comuna 4.



Imagen tomada desde Google Maps

### Descripción de la situación:

Se verificó que en el predio visitado se han adelantado actividades de obra, como son la construcción de la estructura aporticada del futuro centro comercial, de acuerdo con lo observado, dichas instalaciones cuentan con la valla de aviso de iniciación de trámite con fecha de agosto 12 de 2015, Radicación 76001-2-15-0453, uso comercial. Asimismo, existe otra valla con Resolución N° U-76001-2-14-021 de noviembre 4 de 2014, con la modalidad de centro comercial 2 pisos y semisótano, vigencia de 36 meses.





Vallas informativas fuera del predio



Estado de las obras en el interior del predio



Interior del predio

De igual forma se evidenció que el plan parcial Marcas Mall fue adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el 23 de noviembre de 2016, y el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía, fue radicado en la Subdirección de Catastro Municipal el 02 de diciembre de 2016, a la fecha no cuenta con resolución por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía.

**Localización:** Norte-Oriente de Cali, Plan Parcial Talleres del Municipio, comuna 8.



Imagen tomada desde Google Maps

Se realizó visita a las instalaciones donde funcionan los Talleres del Municipio, evidenciándose que dentro del predio que pertenece al Plan Parcial, se han adelantado obras de construcción de vivienda de interés social, a través de la

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***



construcción de unidades residenciales. También se visitó la casa modelo y se pudo observar el futuro proyecto a ejecutar, que consta de unidades residenciales y un centro comercial. A continuación, se presentan imágenes de la visita:



Interior de los talleres (maquinaria pesada) y fachada



Maqueta del proyecto a ejecutar en el predio



Primera Unidad de apartamentos construida en el plan parcial

De igual forma se evidenció que el plan parcial Talleres del Municipio fue adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 12 de marzo de 2014, a la fecha no cuenta con informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía, y a su vez no cuenta con resolución por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía, es de aclarar que las obras de construcción adelantadas son tipo VIS (Vivienda de interés Social) por tanto están exonerados del pago en la participación en plusvalía, de conformidad con el parágrafo 4 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

**Localización:** Norte-Oriente de Cali, Plan Parcial Guayacán, comuna 8.

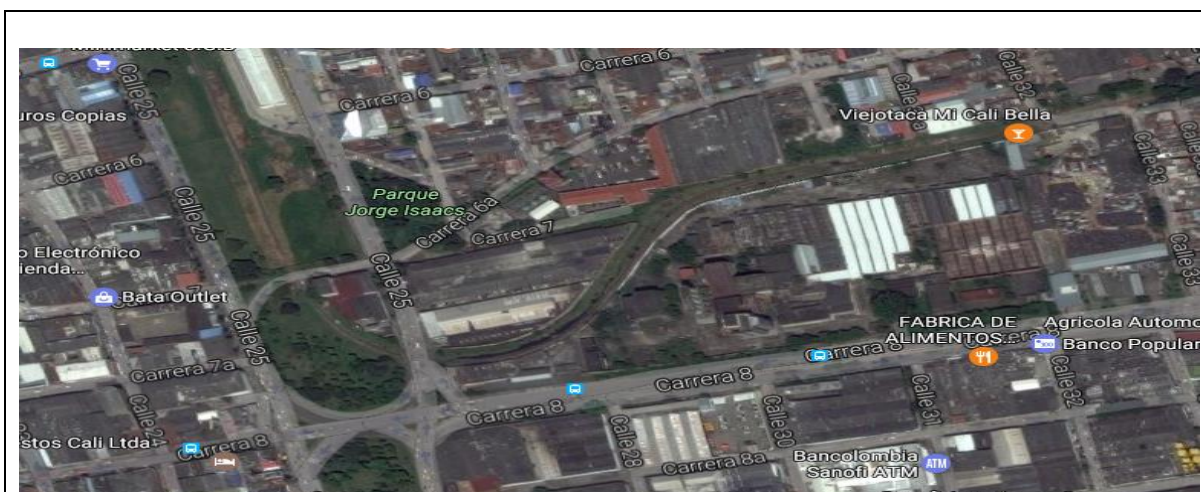


Imagen tomada desde Google Maps



Se pudo observar durante la visita que, en el predio de las antiguas fábricas de Bavaria, no se han adelantado actividades de obra, se encuentra abandonado y no se evidencia actividad comercial, de construcción o de servicios. En la entrada al predio se observa que existe una valla informativa de radicación del proyecto ante la Curaduría N°3, licencia de urbanización CU3 - 003280 para una licencia de Urbanización.



Fachada del predio sin iniciación de obras al interior del predio

El plan parcial de renovación urbana Guayacán fue adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 07 de enero de 2016, y el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía tiene fecha de radicación ante la Subdirección de Catastro el 27 de julio de 2015, es de anotar que el plan parcial de renovación urbana Guayacán ha sido sujeto a diferentes tipos de modificaciones.

Cuenta con Resolución N° 4131.5.14.39-S-001 por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía con fecha 07 de enero de 2016, y remisión de copia de dicha resolución a Curadurías Urbanas, Oficina de Registros e Instrumentos Públicos, Subdirección de Impuestos y Rentas y Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Localización:** Sur-Oriente de Cali, Plan Parcial Piedrachiquita, comuna 22.

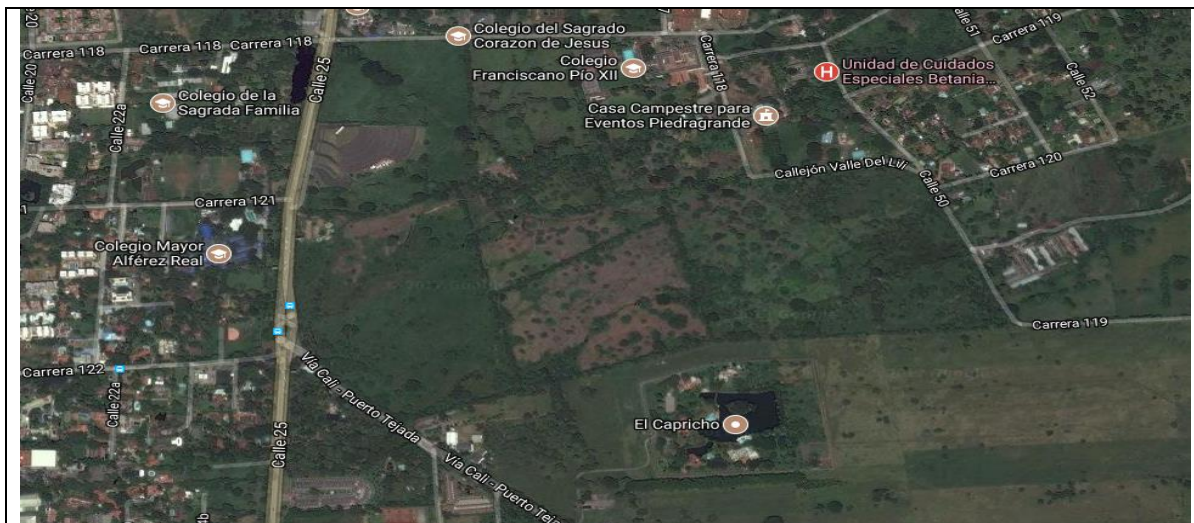


Imagen tomada desde Google Maps

Actualmente este proyecto cuenta con resolución por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía y licencias de urbanización acordes al procedimiento de recaudo de la contribución. Las licencias se encuentran en proceso de solicitud por cuanto a la fecha aún no han sido adjudicadas por parte de la curaduría.



***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***



Terreno Plan Parcial Piedra Chiquita

Se realizó visita al sector que corresponde al plan parcial Piedrachiquita, en el cual se pudo evidenciar que en la casa de ventas que sirve de modelo para el plan parcial, de una de las constructoras de la ciudad, se están adelantando ventas en los proyectos de vivienda. En el acceso a la casa de ventas se pudo evidenciar que se han adelantado tres (3) solicitudes de licencias de urbanización y construcción con Radicado N°76001-3-17-0162- del 19 de abril de 2017, proyecto Ciudad Pacífica, también se radicó con N° 76001-3-17-0194 del día 4 de mayo de 2017, proyecto Mirasol, para construcción, asimismo se radicó con N° 76001-3-17-0197 del 5 de mayo de 2017 una licencia de construcción para el proyecto Aguaclara.



**Localización:** Sur-Oriente de Cali, Planes Parciales Zonamérica y El Verdal y Gonchelândia, comuna 22.



Los planes parciales Zonamérica y El Verdal y Gonchelândia cuentan con Resolución por medio de la cual se liquida efecto plusvalía, de igual forma son los únicos planes parciales para los cuales se ha realizado recaudo de la participación en plusvalía como se detalla en el cuadro N° 11, de igual forma en ninguno de planes parciales mencionados se ha desarrollado alguna acción urbanística. El cuadro N° 8 detalla el precio por metro cuadrado de la participación en plusvalía para cada uno de los predios de los planes parciales.

**Cuadro N° 8 planes parciales con recaudo - precio M<sup>2</sup>**

No.	Plan Parcial	Área Bruta M <sup>2</sup>	Partícipes	Precio/m <sup>2</sup> calculado
1	Zonamérica	779.601,60	Zona América	\$ 50.499,02
			Belleza Express	\$ 27.551,87
			HEPRASA	\$ 2.846,81
2	Verdal y Gonchelândia	282.162,088	UAU1	\$ 72.357,70
			UAU2	\$ 171.190,40
			UAU3	\$ 100.851,43
			UAU4	\$ 208.924,91

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

### Cuadro N° 9 Resoluciones de Liquidación (Planes parciales con recaudo)

Plan Parcial	Resolución	Fecha
Zonamérica	4131.5.14.39.S5	17/02/2015
El Verdal y Gonchelandia	4131.5.14.39.S001	30/01/2015

Fuente: Resoluciones por medio de la cual se liquida efecto plusvalía



Plan Parcial Zonamérica



Plan Parcial Verdal Y Gonchelandia

**Localización:** Sur-Oriente de Cali, Plan Parcial Lituania y Dalandia, comuna 22

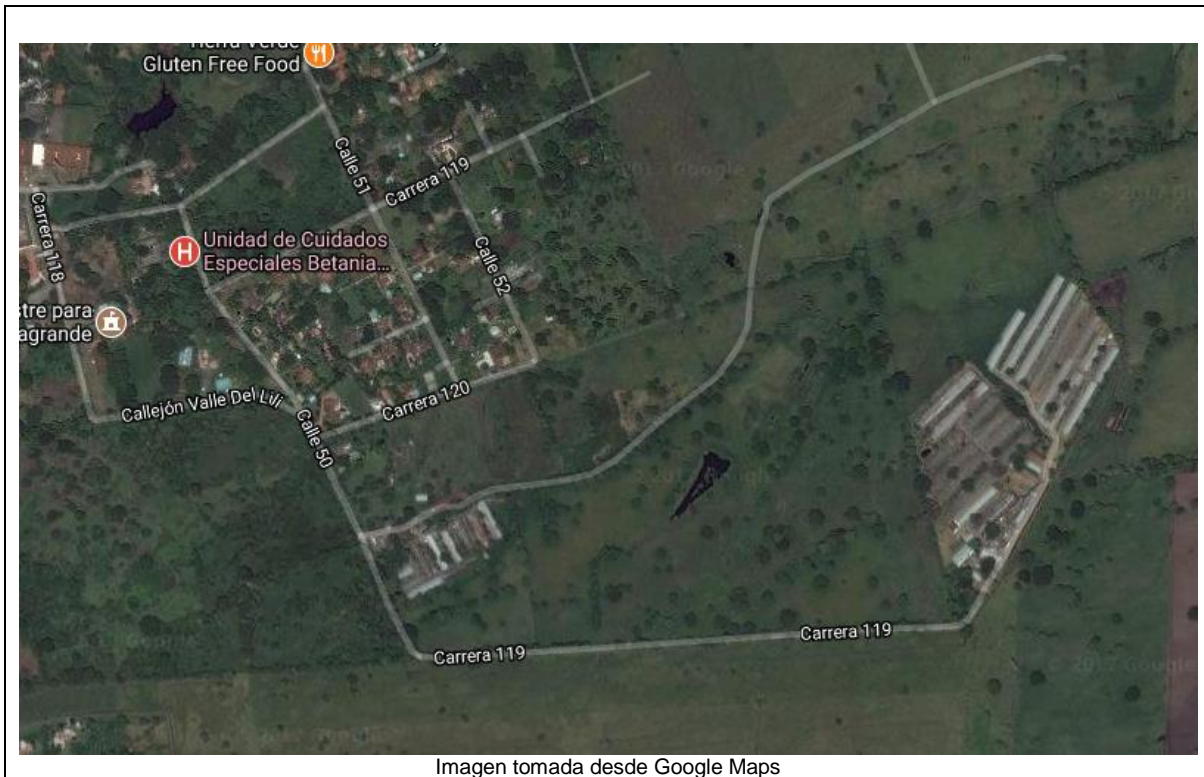


Imagen tomada desde Google Maps

En visita al plan parcial Lituania y Dalandia se determinó que no se ha realizado ninguna acción urbanística, este plan cuenta con área bruta de 687.725 metros cuadrados distribuidos en dos predios participes para los cuales se estableció el valor por metro cuadrado de la participación en plusvalía (Lituania: \$112.708; Dalandia: \$104.053)





Plan parcial Ltuania y Dalandia

Actualmente el plan parcial Lituania y Dalandia, cuenta con resolución por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía y se encuentra surtiendo el proceso de recurso de reposición por parte de los propietarios.

**Localización:** Sur-Oriente de Cali, Plan Parcial, Bochalema, comuna 22.

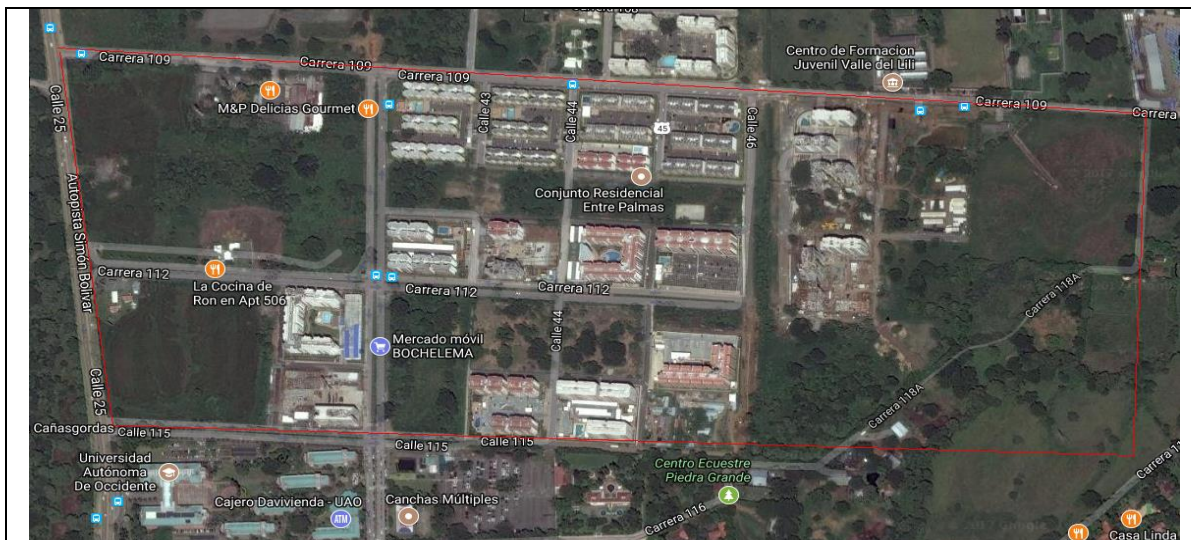


Imagen tomada desde Google Maps

Se visitó el Plan Parcial Bochalema, en el cual se pudo observar que sus terrenos están en gran parte del área urbanizados, tal como se observa en la imagen tomada desde Google Maps. y fue declarado viable mediante Decreto 018 de 2007.



Terrenos sin construcción en el Plan Parcial Bochalema

Se evidenció que en el Plan Parcial Bochalema, no se han urbanizado todas las áreas pertenecientes a dicho plan y a la fecha no existe resolución de liquidación del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que el estatuto tributario N°0321 fue implementado desde la vigencia 2011, la Administración Municipal debe garantizar

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***



el cobro de la participación en plusvalía, en los predios no urbanizados del plan parcial en mención.

Por lo anterior, el equipo auditor determinó los siguientes hallazgos:

#### **Hallazgo N° 4 administrativo con presunta incidencia disciplinaria**

El plan parcial Marcas Mall fue adoptado por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el 23 de noviembre de 2016, y el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía fue radicado en la Subdirección de Catastro Municipal el 02 de diciembre de 2016 y a la fecha no se ha expedido la Resolución por medio de la cual se liquide el efecto plusvalía.

Es deber de la Administración Municipal, garantizar el cobro del efecto plusvalía en los plazos estipulados por la norma. Lo anterior se presenta por falta de gestión y autocontrol de la Subdirección de Catastro Municipal, generando dificultades para hacer efectivo el cobro por concepto de plusvalía. vulnerando lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Artículos 80 y 81, Acuerdo 321 de 2011 (Compilado en el Decreto Extraordinario 0259 de 2015) y la Ley 734 de 2002, Artículo 34, numerales 1 y 2.

#### **Hallazgo N°5 administrativo con presunta incidencia disciplinaria y penal**

Se evidenció que en el Plan Parcial Bochalema, adoptado mediante Decreto N° 0815 del 7 de diciembre de 2007, no se han urbanizado todas las áreas pertenecientes a dicho plan y a la fecha no existe Resolución por medio de la cual se liquide el efecto plusvalía, teniendo en cuenta que el Estatuto Tributario N°0321 fue implementado desde la vigencia 2011.

Es deber de la Administración Municipal garantizar el cobro de la participación en plusvalía, en los predios no urbanizados del plan parcial en mención; mediante la expedición oportuna de los actos administrativos que viabilicen la operación de cobro.

Lo anterior se genera por falta de gestión, autocontrol y seguimiento por parte de la Subdirección de Catastro Municipal, vulnerando lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Artículos 80 y 81, Acuerdo 321 de 2011 (Compilado en el Decreto Extraordinario 0259 de 2015) y la Ley 734 de 2002, Artículo 34, numerales 1 y 2. Ley 599 de 2000, Artículo 414.

## 2.3 CONTROL FINANCIERO

### 2.3.1 Gestión Presupuestal

Como resultado de la auditoría adelantada, el concepto sobre el Componente de Control Financiero y Presupuestal es Desfavorable con un resultado de 75,0 como consecuencia de la evaluación a la gestión presupuestal del proceso de participación en plusvalía.

La participación en plusvalía, corresponde a un ingreso no tributario y pertenece al grupo denominado tasas, multas y contribuciones.

*“Contribución especial de carácter territorial que grava a los propietarios o poseedores de predios que se benefician por el mayor valor que generen las acciones urbanísticas municipales y distritales, dirigida a financiar el desarrollo urbano de los respectivos territorios.”* (Barreto Cruz, Nidia María, Abogada de la Universidad Externado, Investigadora del Centro de Estudios Fiscales)

*La Corte Constitucional de manera implícita consideró la participación en la plusvalía como una contribución al expresar (...) “al igual que la valorización, esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico, con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas”.*

### Formulación

Por medio del Decreto de liquidación N° 705 de la vigencia 2006, se especifica que el concepto de la Contribución plusvalía corresponde al incremento en los precios de la tierra que no se deriva del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de las acciones contenidas en el POT o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten para destinar el inmueble a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo.

### Determinación

Se determina la participación de Plusvalía de acuerdo con la base de liquidación oficial de la participación.

La fórmula para la liquidación de la contribución de Plusvalía, corresponde

Valor a pagar =  $(M^2 \times \text{Efecto Plusvalía}) \times 30\%$   
 $M^2$  = Metros Cuadrados

Ejemplo: Plan parcial El Verdal y Gonchelândia

Valor a pagar =  $(6653,4 \times 183.727,1) \times 30\% = 366.725.000$  (Valor a pagar)

## Recaudo

Es importante precisar que durante las vigencias 2015 y 2016, el Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio de Santiago de Cali, ha hecho efectivo el cobro de la contribución de plusvalía de acuerdo con los planes parciales el Verdal, Gonchelândia y Zonamérica, tal como se ilustra en los siguientes cuadros:

**Cuadro N° 10 Presupuesto de Ingresos Municipio de Santiago de Cali – Contribución Plusvalía, vigencias 2015 a 2016 (cifras expresadas en miles)**

Concepto	2015				2016				
	Ppto. Inicial	Ppto. Definitivo	Ppto. Ejecutado	% de Ejecución	Ppto. Inicial	Ppto. Definitivo	Ppto. Ejecutado	% de Ejecución	% Crecimiento
Contribución participación en la plusvalía	100	100	637.449	637.449	100	100	4.109.352	4.109.352	544.66

Fuente: Subdirección Impuestos y Rentas

En las vigencias 2015 y 2016, se presupuestaron recursos por \$100.000 por cuanto es impredecible qué planes parciales se iban a presentar en tales vigencias, en qué fechas se van a realizar los cambios de usos de suelo y qué centros urbanísticos se irían a desarrollar en la ciudad.

Como se puede observar el recaudo de la contribución de plusvalía, presentó en las vigencias 2015 y 2016, niveles de ejecución elevados como prueba del recaudo realizado en las dos vigencias evaluadas. La vigencia 2016, mostró el mejor período de ejecución por \$ 4.109.352.000 y el crecimiento de las dos vigencias, fue de 544.66%.

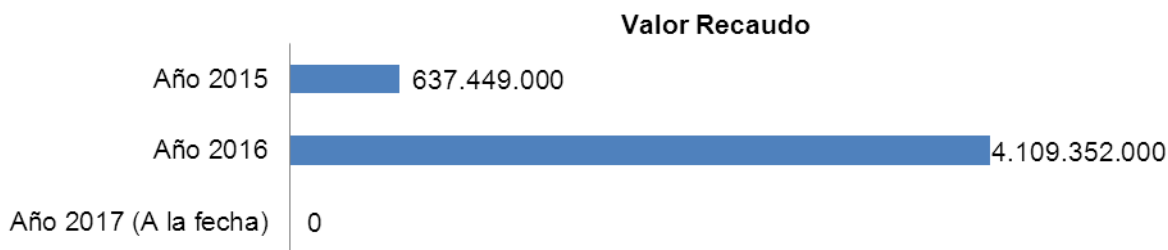
Para la vigencia 2017, se presupuestaron \$1.000.000.000, de los cuales, de acuerdo con informe de ingresos del Departamento Administrativo de Hacienda, a 30 de mayo de 2017, no se habían recaudado recursos por concepto de contribución en plusvalía.

### Cuadro N° 11 Recaudo vigencia 2015 – 2016

Contribuyente	Plan Parcial	Fecha	Valor Recaudado
Alianza Fiduciaria S. A	El Verdal y Gochelandia	28/10/2015	\$ 151.922.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	28/10/2015	\$ 313.521.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	11/11/2015	\$ 172.006.000
Jaramillo Mora S.A	El Verdal y Gochelandia	28/06/2016	\$ 109.404.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	28/06/2016	\$ 96.224.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	28/06/2016	\$ 84.979.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	28/06/2016	\$ 86.474.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	28/06/2016	\$ 500.604.000
Jaramillo Mora S.A	El Verdal y Gochelandia	08/11/2016	\$ 361.846.000
Alianza Fiduciaria S.A	El Verdal y Gochelandia	11/11/2016	\$ 1.106.351.000
Carvajal Propiedad de Inversiones S. A	Zonamérica	29/12/2016	\$ 312.876.000
Carvajal Propiedad de Inversiones S. A	Zonamérica	29/12/2016	\$ 941.278.000
Carvajal Propiedad de Inversiones S. A	Zonamérica	29/12/2016	\$ 387.662.000
Carvajal Propiedad de Inversiones S. A	Zonamérica	29/12/2016	\$ 121.654.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$4.746.801.000</b>

Fuente: Departamento Administrativo de Hacienda

### Recaudo Contribucion Plusvalia Vigencias 2015 - 2016 - 2017



El Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio de Santiago de Cali, recaudó la suma de \$2.983.331.000 entre las vigencias 2015 y 2016 como consecuencia del plan parcial del Verdal Gochelandia, el cual representa el 62,85% del total recaudado entre las dos (2) vigencias.

Por medio del plan parcial de Zonamérica, se obtuvo un recaudo de \$1.763.470.000 que equivale al 37,15%, correspondiente a recursos únicamente captados en la vigencia 2016.

***¡Mejor gestión pública. Mayor calidad de vida!***

En lo corrido de la vigencia 2017 no se ha realizado recaudo por parte de la contribución por plusvalía.

### **Destinación**

Los recursos por concepto de recaudo de plusvalía se destinan al pago del programa de saneamiento fiscal, que corresponde a la fuente de financiación N°0-1201 en todos los organismos del Municipio de Santiago de Cali.

Este Programa de Saneamiento Fiscal, se firma el 11 de junio de 2001 y especifica que la contribución por plusvalía que corresponde a una renta de destinación específica y que de conformidad con el Artículo 12 de la Ley 617 de 2000, se reorienta para el programa de ajuste y que son fuente de pago de las obligaciones de pago del Acuerdo de Reestructuración y contrato de Empréstito, el cual tendrá la siguiente prelación de pagos con la finalidad de garantizar la viabilidad financiera e institucional del Municipio: mesadas pensionales, servicios personales, transferencias de nómina, gastos generales, otras transferencias, servicio de la deuda, cuentas por pagar que estuvieran vencidas al 31 de diciembre de 2000, intereses de deuda, amortización de deuda e inversión, tal como lo estipula la cláusula cuarta del Programa de Ajuste.

A partir del 2019, el Municipio de Santiago de Cali, le dará la destinación específica al recaudo por contribución en plusvalía, como lo contempla el Decreto Extraordinario N°411.0.20.0259 de 2015, Artículo 202, Numeral 2.

En la evaluación a la gestión presupuestal, el equipo auditor identificó el siguiente hallazgo:

### **Hallazgo N° 6 administrativo**

Se evidenció que la liquidación del efecto plusvalía determinada en la Subdirección de Impuestos y Rentas, se realiza de manera manual a través de una hoja en Excel. Es deber de la Administración Municipal asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros.

Lo anterior es causado por falta de un instrumento tecnológico en el sistema de información del municipio, lo que genera riesgo de pérdida de información o daño en la base de datos de los contribuyentes.

### 3. RELACIÓN DE HALLAZGOS

**Cuadro N° 13 – Hallazgos**

Tipo de hallazgos	Cantidad	Valor en pesos
1. Total observaciones hallazgos	6	
2. Disciplinarios	3	
3. Penales	2	
4. Fiscales	0	
5. Sancionatorios	0	

Fuente: Informe de Auditoría

*Fin del informe*