Bucaramanga, marzo 14 de 2023

Doctor:
CESAR CAMILO HERNANDEZ HERNANDEZ
Director General
Área Metropolitana De Bucaramanga
Ciudad

Asunto: **Comunicación Informe Final Auditoría Actuación Especial De Fiscalización - AEF**
N°0003 marzo 14 de 2023, Vigencia 2022.

Sujeto de control: **Área Metropolitana De Bucaramanga**

Cordial saludo,

En cumplimiento de lo establecido por los artículos 20 y 22 de la Resolución 375 del 01 de junio de 2021, nos permitimos comunicar por medio electrónico el **Informe Final Auditoría Actuación Especial De Fiscalización – AEF N°0003 marzo 14 de 2023**, resultante del proceso auditor adelantado a la entidad por usted representada. La confirmación del recibo de dicho documento deberá ser remitida a los correos adelante señalados.

Ante los hallazgos de tipo administrativo la Entidad deberá diseñar y presentar a la Contraloría General de Santander dentro de los **Cinco (5)** días hábiles siguientes al recibo del informe definitivo, un plan de mejoramiento, en las condiciones establecidas en la Resolución No. 000232 de 18 de marzo de 2021, el cual deberá ser remitido al correo electrónico del coordinador de la auditoria en formato Word o Excel y en PDF, debidamente suscrito por el representante legal, para la revisión y aprobación por parte de este Ente de control. Una vez aprobado, el sujeto de control es responsable del cumplimiento y efectividad de cada acción de mejora.

Las comunicaciones relacionadas con este tema deberán ser remitidas a:

Líder de la auditoria:	**FAVIO EMERSON GARCIA PATIÑO**
Correo institucional:	fgarcia@contraloriasantander.gov.co
Copia:	controlfiscalcgs@contraloriasantander.gov.co

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

DEKER JOHAN PLATA RINCON
Subcontralor delegado para Control Fiscal (E)

Proyectó: Elvira Mantilla.

INFORME AUDITORÍA

ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN - AEF

INFORME FINAL AUDITORÍA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN N°0003 marzo 14 de 2023

"PRESUNTAS IRREGULARIDADES POR EL NO PAGO DE LOS DERECHOS DE CESIÓN A LA ENTIDAD ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA SOBRE LA LICENCIA URBANÍSTICA TRAMITADA CON EL RADICADO 68547-2-22-0154 EN LA CURADURÍA URBANA DE PIEDECUESTA No 2"

AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

Período auditado, 2022

Bucaramanga, marzo de 2023

INFORME FINAL

AUDITORÍA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN - AEF
N°0003 marzo 14 de 2023

"PRESUNTAS IRREGULARIDADES POR EL NO PAGO DE LOS DERECHOS DE CESIÓN A LA ENTIDAD ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA SOBRE LA LICENCIA URBANÍSTICA TRAMITADA CON EL RADICADO 68547-2-22-0154 EN LA CURADURÍA URBANA DE PIEDECUESTA No 2"

AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

PERÍODO AUDITADO: 2022

BLANCA LUZ CLAVIJO DÍAZ

Contralora General de Santander (e)

YENNY KATHERIN RUBIO ORTEGA

Contralora Auxiliar (e)

DEKER JOHAN PLATA RINCON

Subcontralor delegado para Control Fiscal (e)

LUZ MARINA MARTINEZ CÁRDENAS

Supervisor de la Auditoría

FAVIO EMERSON GARCIA PATIÑO

Líder de auditoría

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES 4
2. OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA 6
2.1. FUENTES DE CRITERIO Y CRITERIOS 6
2.2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA 8
2.3. LIMITACIONES DEL PROCESO 8
2.4. CONCLUSIONES GENERALES SOBRE EL ASUNTO OBJETO DE DENUNCIA. 8
2.5. RELACIÓN DE HALLAZGOS 26
HALLAZGO ADMINISTRATIVO No.001 N°1 26
RESPUESTA DEL SUJETO AUDITADO 35
CONCLUSIÓN EQUIPO AUDITOR 36
CUADRO NUMÉRICO DE HALLAZGOS 36
CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS 37
2.6. PLAN DE MEJORAMIENTO 37
2.7. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL 38

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor:
CESAR CAMILO HERNANDEZ HERNANDEZ
Director General
AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
Ciudad

Respetado Doctor:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículos 267 y 272 de la Constitución Política y de conformidad con lo estipulado en la Resolución 000375 01 de junio del 2021, la Contraloría General de Santander realizó auditoria de Actuación Especial de Fiscalización sobre denuncia N°DPD-22-0180, asunto PRESUNTAS IRREGULARIDADES POR EL NO PAGO DE LOS DERECHOS DE CESIÓN A LA ENTIDAD ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA SOBRE LA LICENCIA URBANÍSTICA TRAMITADA CON EL RADICADO 68547-2-22-0154 EN LA CURADURÍA URBANA DE PIEDECUESTA No 2.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría General de Santander expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables en presuntas irregularidades por el no pago de los derechos de cesión de la entidad Área Metropolitana de Bucaramanga sobre la licencia urbanística tramitada con el radicado 68547-2-22-0154 en la curaduría urbana de Piedecuesta, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución 000375 01 de junio del 2021 y Resolución No. 000256 del 26 de marzo de 2021, proferidas por la Contraloría General de Santander, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría General de Santander la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las **evidencias y documentos** que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron

remitidos por las entidades consultadas, que fueron el Área Metropolitana de Bucaramanga y la curaduría Urbana No.2 de Piedecuesta.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo.

La auditoría se adelantó en la ciudad de Bucaramanga. El período auditado tuvo como fecha de corte 2022 y abarcó el período comprendido entre 2014 – 2022.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos que la Contraloría General de Santander consideró pertinentes.

2. OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA

El objetivo general de la Auditoria es dar trámite a la denuncia presentada por quejoso en SIA ATC por presunta falta disciplinaria y fiscal al no verificarse el pago de obligaciones urbanísticas en el predio identificado con numero predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado LOS ARROYOS, queja presentada mediante derecho de petición **DPD- 22-0180 SIA ATC 19192022000566**, radicación documento jueves, 8 de septiembre de 2022.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Emitir un concepto sobre el cumplimiento de los criterios evaluados, relacionados con el proceso de identificación, liquidación, recaudo y destinación de los recursos por concepto de áreas de cesión TIPO A Y TIPO C en el predio identificado con 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado LOS ARROYOS.

- Evaluar si el predio 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 hizo parte de las cesiones urbanísticas entregadas y originadas del proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRYCLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado).

2.1. FUENTES DE CRITERIO Y CRITERIOS

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal sujeto a verificación fue:

CRITERIO NORMATIVO

CESIONES URBANISTICAS

Se encuentran soportadas en el artículo 82 Constitucional, en la cual el Estado tiene el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, que debe prevalecer sobre el interés particular. bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público.

comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica

LEY 388 /97 LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL

Ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial. El ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en

ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

CESIÓN OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PÚBLICO

Es la cesión obligatoria de bienes que deben hacer los particulares a las entidades distritales o municipales, con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, especificándose si es del caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. (Arts. 37 y 117 Ley 388 de julio 18 de 1999).

CESIÓN TIPO A

Es la parte de un predio transferido por el urbanizador de un desarrollo a municipio a título gratuito con destino a zonas verdes, parques y equipamiento comunal público.

AREAS DE CESION GRATUITA OBLIGATORIA

Concepto Las áreas de cesión obligatoria gratuita son definidas por el artículo 5o. de la ley 9 de 1989, como "el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes"

ACUERDO No. 028 DE 2003 (DICIEMBRE 18)

“por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta Santander, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se reglamenta el uso, ocupación y manejo del suelo y se hacen los planteamientos sobre programas, proyectos y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio dentro de la vigencia del p.b.o.t”.

Artículo 159. Actuaciones Urbanísticas. Defínanse las actuaciones urbanísticas como las reglamentaciones de procedimiento para establecer como actúa un hecho urbanístico sobre el suelo.

Artículo 160. Clasificación de las Actuaciones Urbanísticas.

Las Actuaciones Urbanísticas se clasifican, así

- Actuaciones Urbanísticas
- Edificación de Inmuebles
- Urbanización
- Loteo

Artículo 161. Actuación Urbanística de Urbanización. Utilización. La actuación urbanística relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de localizar posteriormente actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas que se utilizarán para producción de espacio público ya sea como conformación de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público secundario en general, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas.

1. Aspectos Regulados por la Normatividad de Urbanización. La normativa de urbanización regula el sistema del espacio público con el fin de preservar la calidad de vida del entorno, a la vez propenderá por el desarrollo social y cultural de los habitantes y usuarios en condiciones mínimas de salubridad, higiene y con la dotación de equipamientos colectivos, áreas para espacio público servicios públicos suficientes y necesarios definidos por normas urbanísticas en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ACUERDO 008 DE 2000.

El artículo 16 del Acuerdo 008 de 2000, ordena al Área Metropolitana de Bucaramanga, desarrollar conjuntamente con la Autoridad Ambiental y los municipios de su jurisdicción, un programa para la conformación de los nuevos Parques Metropolitanos, siempre y cuando éstos hayan sido incorporados en los planes de ordenamiento territorial y además prestar su apoyo técnico para la implementación de los derechos transferibles de construcción y desarrollo y la localización de porcentajes de cesiones urbanísticas gratuitas en las zonas que conforman dichos parques.

2.2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Dar trámite a la queja interpuesta en el derecho de petición DPD- 22-0180 SIA ATC 19192022000566, radicación Documento jueves, 8 de septiembre de 2022, interpusieron queja contra el Área Metropolitana de Bucaramanga.

2.3. LIMITACIONES DEL PROCESO

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afecten el alcance de la auditoría.

2.4. CONCLUSIONES GENERALES SOBRE EL ASUNTO OBJETO DE DENUNCIA.

Como resultado de la auditoría realizada, la Contraloría General de Santander considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con presuntas

irregularidades por el NO pago de los derechos de cesión a la entidad Area Metropolitana de Bucaramanga sobre la licencia urbanística tramitada con el radicado 68547-2-22-0154 en la Curaduría Urbana de Piedecuesta No.2 es:

Manifiesta el quejoso mediante radicado SIA ATC 19192022000566:

1. Que mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, los documentos que soportan el pago en dinero y terreno de la carga urbanística por concepto de áreas de Cesión Tipo A.

2. Que el área Metropolitana no realizó la correcta verificación de los predios que fueron urbanizados en su momento por URBANAS S.A en el Proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB y por el cual se realizó el pago de las áreas de Cesión Tipo A en favor del AMB. so pena de incurrir los funcionarios de las citadas dependencias en falta disciplinaria y fiscal al no verificarse el pago de dichas obligaciones si la licencia urbanística es expedida sin el Lleno de este requisito.

3. Que los predios de propiedad de Roberto Parra con área de 28.945.90 m2 y lote 4 de propiedad de Ligia De Neira con área 28.945.90 m2 no han sido áreas desarrolladas ni por Urbanas S.A ni por promotor alguno.

4. Que, al no ser incorporados estos lotes en el proyecto de urbanización del Condominio, se trata de predios urbanos no urbanizados que no ha cancelado las obligaciones urbanísticas de Cesiones Tipo A y Tipo C como lo ordena el Acuerdo Municipal No. 028 de 2003 y el Acuerdo Metropolitano No. 013 del 27 de diciembre de 2011.

5. Que el AMB y el municipio de Piedecuesta están en la obligación de exigir el pago de las áreas de cesión que resulten del proceso de urbanización del predio que se está tramitando ante la Curaduría Urbana No.2 de Piedecuesta con número de radicación 68547-2-22-0154, so pena de incurrir los funcionarios de las citadas dependencias en falta disciplinaria y fiscal al no verificarse el pago de dichas obligaciones si la licencia urbanística es expedida sin el lleno de este requisito.

6. Que el Área Metropolitana de Bucaramanga pretende favorecer los intereses del titular de la Licencia de Urbanización para evadir el pago las cesiones tipo A y tipo C.

Atendiendo esta queja la Subcontraloría delegada para el Control Fiscal inicia auditoria de actuación especial de fiscalización al Área Metropolitana de Bucaramanga, con el fin de esclarecer los hechos de la denuncia, solicitó y requirió a su despacho lo siguiente:

Se efectuaron 3 requerimientos al AMB, con el fin de que se certificara la entrega de cesiones tipo A y C del predio denominado “Los Arroyos” así:

Requerimiento 1.

Se requiere al Área metropolitana de Bucaramanga en el cual se le solicita lo siguiente:

1. Si el predio denominado “LOS ARROYOS”, distinguido con el número catastral 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 se encuentra

a paz y salvo con las áreas de cesión tipo a de que trata el decreto compilatorio 1077 de 2015 teniendo en cuenta que el predio se encuentra en proceso de licenciamiento radicado 68547-2-22-0154 en la curaduría urbana 2 de Piedecuesta.

2. Certificar si el predio 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado los arroyos hizo parte de las cesiones urbanísticas entregadas y originadas del proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRYCLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado).

3. Certificar si el predio 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado los arroyos se encuentra a paz y salvo o requiere entregar las cesiones urbanísticas tipo c reglamentadas en el área metropolitana y el a PBOT No. 028 de 2003 vigente y el cual reglamenta el ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta

RESPUESTA DEL AREA METROPOLITANA REQUERIMIENTO NUMERO 1

Referencia: Correo Electrónico de fecha jueves 29 de septiembre de 2022

Asunto Presuntas irregularidades por el no pago de los derechos de cesión a la Entidad AMB sobre la Licencia Urbanística tramitada con el Rad. 68547-2-22-0154 en la Curaduría Urbana No. 2 de Piedecuesta DPD- 22-0180 SIA ATC 19192022000566

En atención a la comunicación de la referencia por medio de la cual solicita certificación si el predio LOS ARROYOS identificado con el número catastral 68547-060000000120009000 y matrícula inmobiliaria 314- 30482, sobre el cual se está tramitando Licencia de Urbanización y Construcción ante la Curaduría Urbana No. 2 de Piedecuesta se encuentra a paz y salvo del pago de las áreas de cesión Tipo A y C; le manifiesto lo siguiente:

A los puntos 1 y 2. En respuesta emitida el 26 de noviembre de 2021, ***mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, LOS DOCUMENTOS QUE SOPORTAN EL PAGO EN DINERO Y TERRENO DE LA CARGA URBANÍSTICA POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A, ORIGINADAS POR EL PROYECTO URBANÍSTICO RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado).***

Al punto 3. Respecto a las áreas de Cesión Tipo C, a favor del AMB, estas fueron reglamentadas con posterioridad al Proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, mediante Acuerdo Metropolitano No. 021 de 2000.

En oficio 1990-022 del 9 de septiembre de 2022, la Oficina Asesora de Planeación de la Alcaldía de Piedecuesta, CERTIFICA QUE EL PREDIO LOS ARROYOS HACE PARTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB

Adjunto los documentos soportes:

■ *Acta compromisoria de fecha 13 de mayo de 1994 / Comprobante de pago FIU del año 1994*

■ *Certificación de la Subdirección de Planeación de fecha 21 de febrero de 2014*

■ *Oficio 1990-022 del 9 de septiembre de 2022*

REQUERIMIENTO No. 2

Mediante Requerimiento de fecha 05 de octubre de 2022 REQUERIMIENTO No 2, se informa al AMB que una vez revisada la respuesta emitida por su entidad mediante oficio AMB-SPI CD - 9377 30/09/2022 - 15:15 FOL- 13 FOLIOS AN- 12 FOLIO, esta no fue atendida conforme se solicita en el requerimiento No. 1, es decir se debe responder de manera precisa de acuerdo a la consulta **y se reitera al AMB que se requiere que la respuesta que se emita sea específica al predio en particular objeta de consulta identificado con el numero predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482,** con el fin que se tenga claridad de que este predio hizo o no entrega de las cesiones obligatorias de que trata el decreto reglamentario compilatorio 1077 de 2015 para su respetivo proceso de licencia.

RESPUESTA DEL AREA METROPOLITANA REQUERIMIENTO NUMERO 2

Oficio AMB CD -100612/10/2022 - 12:18 FOL- 4 AN- O Bucaramanga, 12 de octubre de 2022, Contestación Requerimiento No 1 del 29/09/2022, DPD- 22-0180 SIA ATC 19192022000566

Dando alcance a la comunicación relacionada en el asunto, nos permitimos dar respuesta a su solicitud, en los siguientes términos:

Del análisis efectuado en primer lugar se puede definir que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 314-30482 proviene del Englobe y División material realizada sobre las matrículas inmobiliarias de mayor extensión números 314-4536 y 314-19394, efectuado mediante escritura pública número 1645 de fecha 31 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga.

De igual forma se puede evidenciar que del mismo englobe y división material también surgieron las matrículas inmobiliarias número 314-30480, 314-30481, 314-30479 y 314-30483.

Para el proyecto denominado RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB fue aprobada licencia No. 1699 con Registro N. 507 de fecha 28 de febrero de 1994 por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, conforme se menciona en los documentos obrantes en el expediente, acto administrativo mediante el cual se aprobó la obligación de las cesiones llamadas en su momento solo TIPO A y contempladas en el Acuerdo Metropolitano No. 003 de Julio de 1982 (Código de Urbanismo del Área Metropolitana de Bucaramanga).

Teniendo en cuenta lo anterior, las matrículas vigentes para la fecha de aprobación del proyecto urbanístico denominado RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, eran las matrículas inmobiliarias 314-4536 y 314-19394, que posteriormente fueron

englobadas y divididas materialmente mediante escritura pública número 1645 de fecha 31 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga y de cual surgió el predio objeto de análisis; siendo por tanto necesario determinar si las matrículas 314-4536 y 314-19394 hicieron parte del proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, teniendo en cuenta que dichas matriculas NO se encontraban incluidas dentro del cuadro actualizado de los predios donde se desarrolló el proyecto Ruitoque Country Club de conformidad con el oficio radicado el 12 de septiembre de 1992 en la entidad el cual determinaba:

DE BUCARAMANGA, PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL CÓDIGO: GDO-F0-028

FORMATO DE OFICIO VERSIÓN: 05

Para tal efecto se cuenta con la siguiente información:

En primer lugar, la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta, mediante comunicación de fecha 09 de septiembre de 2022, ***CERTIFICA QUE EL PREDIO LOS ARROYOS DE CONFORMIDAD CON LA CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL PBOT VIGENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, HACE PARTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB.***

Por otra parte, se evidencia que existe acta de COMITÉ TÉCNICO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PIEDECUESTA celebrado el pasado 03 de septiembre de 2012, en la cual se analiza a profundidad si los proyectos BUENAVISTA-MONTEALTO Y VALLE DE ROCAS eran acreedores de las cesiones tipo A o las mismas habían sido canceladas en el proyecto general denominado RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, vale aclarar que dichos proyectos fueron levantados sobre predios originados igualmente de los folios matrices 314-4536 y 314-19394, esto es, las matrículas inmobiliarias números 314-30483 y 314-58087.

Para tal efecto el comité técnico realizó análisis de la licencia No. 1699 con Registro No. 507 de fecha 28 de febrero de 1994 por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y el respectivo Plano Urbanístico, al igual que la resolución 0528 de fecha 28 de diciembre de 1994 por el cual se autorizó la negociación del 100% de las áreas de cesión Tipo A correspondiente al predio RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB; de igual forma se evidencia la existencia de acta compromisoria de fecha 13 de mayo de 1994 por la cual se efectuó el compromiso de Urbanas S.A. como constructora del proyecto de efectuar el pago del 12% del área de cesión tipo "A" a realizar al FONDO DE INMUEBLES URBANOS, compromiso que ascendió a la suma de $170.596.452,00.

Por otra parte, en dicho documento de igual forma se evidencia que existe comprobante de depósito de fecha 29 de diciembre de 1994 al BANCO CENTRAL HIPOTECARIO por la suma de $170.596.452 a la cuenta No. 0704034547-4 y recibo expedido por el Fondo de Inmuebles Urbanos de fecha 29 de diciembre de 1994. Finalmente se menciona OFICIO No. DAMB-SPI-00289 de fecha 24 de enero de 2011 remitido por la Arquitecta Alfa Gelves Figueredo como directora del Área

Metropolitana de Bucaramanga, en su momento, en el cual informa que efectivamente se realizó el pago por concepto de áreas de cesión tipo A.

Conforme se evidencia en el mencionado documento se indica que el área del proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB correspondía para Piedecuesta a un total de'2.187.134 metros cuadrados, para un equivalente del 12% de área de cesión de 262.456,08 para, un total de $170.596.452; no obstante, se aclara que posteriormente el IGAC realizado estudio de precisión del área total de proyecto determinado que equivalía a 1.835.804 metros cuadrados, siendo el área de cesión tipo A de 220.296,48 y determinando por lo tanto que en su momento se había cancelado un excedente de 42.159,60.

Con la información analizada en su momento por parte del Comité Técnico de Planeación de Piedecuesta determinó que los predios 314-30483 y 314-58087, derivados de los folios de mayor extensión 314-4536 y 314-19394, ya habían cancelado la obligación de cesión tipo A de manera anticipada al Área Metropolitana de Bucaramanga desde el año de 1994.

De igual forma, se evidencia igualmente en el expediente certificación de fecha 21 de febrero de 2011 emitida en su momento por el subdirector de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga, en el cual se certifica que el 12% del área neta urbanizable era equivalente a 348.422,52 metros cuadrados, y que las mismas se legalizaron así:

1. En dinero: $170.596.452,00

2. En terreno: Por escrituras 1397 del 29 de septiembre de 1997 Notaría Única de Floridablanca y 1764 del 24 de diciembre de 2003 Notaría Única de Floridablanca.

Ahora, respecto a la implementación de la carga urbanística denominada cesiones tipo C, frente al análisis anteriormente efectuado y el régimen de transición determinado para su implementación y exigibilidad respecto del predio objeto de estudio, se hace necesario evidenciar previamente el cumplimiento de las obligaciones de la carga urbanística de las cesiones tipo A, así como la consolidación de las aprobaciones urbanísticas sobre el predio objeto del requerimiento con el fin de determinar la normatividad urbanística aplicable al momento de su desarrollo.

Como se puede observar, para poder emitir una respuesta integral al requerimiento realizado específicamente al predio en particular objeto de consulta identificado con el número predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria 314-30482 se hace necesario remitirnos a la licencia No. 1699 con Registro No. 507 de fecha 28 de febrero de 1994 por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, y el respectivo Plano Urbanístico, y al estudio realizado por el IGAC en el año de 1995, al igual que la resolución que aprueba el pago de las cesiones tipo A respectivas, documentos los cuales se requiere un despliegue de requerimientos técnicos necesarios, con el fin de determinar claramente el perímetro objeto del proyecto

RUITOQUE CONDOMINIO (GOLF COUNTRY), para tal efecto se requiere prórroga en el término otorgado para emitir la información solicitada, teniendo en cuenta que

la misma requiere la recolección de información obrante en el archivo general y otras entidades competentes con el fin de realizar un análisis técnico profundo para su materialización.

De cara al trasfondo de su solicitud, se hace necesario tener en cuenta, el tiempo de respuesta de las entidades competentes involucradas en la generación de la información requerida, como garantía de ejercicio pleno, con el fin de dar respuesta al núcleo de su petición.

Aunado a lo anterior y de cara a lo manifestado en el artículo 14 de la ley 1437 de 2011, dentro de los términos de respuesta, solicitamos se dé aplicabilidad al alcance de los términos referidos a continuación:

"ARTÍCULO 14. TÉRMINOS PARA RESOLVER LAS DISTINTAS MODALIDADES DE PETICIONES. <Ver ampliación temporal de términos en Notas de Vigencia> <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: 1. Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá, para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.

2. Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.

PARÁGRAFO. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto". Subrayo fuera del texto.

En virtud a lo expuesto y en consecuencia a lo determinado en el parágrafo anteriormente mencionado, nos permitimos indicar que la respuesta definitiva a su solicitud inicial será resuelta dentro del término de 6 meses, requeridos a la contraloría regional Santander dentro del requerimiento del oficio REF: DPD-220180 SIA ATC de fecha 28 de septiembre del año en curso, contados a partir de la fecha de notificación de la presente comunicación, teniendo en cuenta los procedimientos enunciados y a ejecutar.

OFICIO DE FECHA 31 DE ENERO EL ÁREA METROPOLITANA CONCLUYE Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN.

Del análisis efectuado en primer lugar se puede definir que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria, número 314-30482 denominado LOS ARROYOS e

identificado con la cédula catastral número 6854706000120009000 proviene del Englobe y División material realizada sobre las matrículas inmobiliarias de mayor extensión números 314-4536 y 314-19394, efectuado mediante escritura pública número 1645 de fecha 31 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga.

Una vez verificado el título antecedente (escritura pública número 1645 de fecha 31 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga) se confirma que los predios objeto de englobe se identifican con la siguiente información

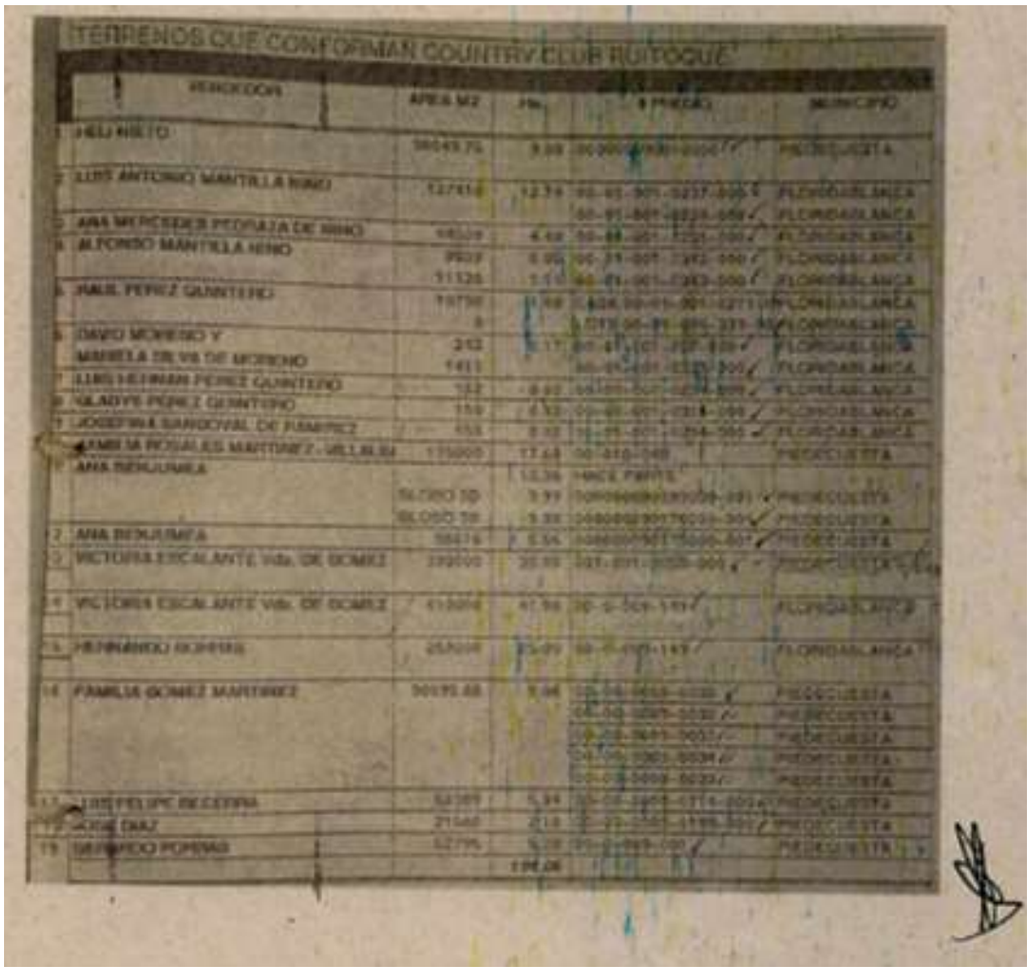
1- *MATRICULA 314-19394/ CEDULA CATASTRAL 00-00-0009-0202-000/ AREA 6.0004 MT82*
2- *MATRICULA 314-4536 / CEDULA CATASTRAL 00-00-0009-0009-000 / AREA 10 Has (Según título en IGAC constaba de 115.883 mts2)*

Teniendo en cuenta que el estudio se realiza con el fin de determinar si el predio LOS ARROYOS hace parte del polígono objeto de licencia urbanística Numero 1699 de 1994, no obstante, para dicha fecha el predio objeto de estudio aún no existía, en virtud de lo expresado anteriormente (nace en virtud de división material efectuada en escritura pública número 1645 de 1998), el estudio se debe centrar en, si los predios de mayor extensión identificados con las cédulas catastrales 00-00-0009-0202-000 y 00-00-0009-0009-000 hicieron parte del polígono sobre el cual el urbanizador pago la obligación generada por el desarrollo del mismo, así como por extensión, los predios que de ellos nacieron.

Para determinar el origen del área objeto de la licencia urbanística No. 1699 con Registro No. 507 de fecha 28 de febrero de 1994 por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, correspondiente al proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, se hace necesario retroceder a las actuaciones que dieron origen al acuerdo metropolitano No. 0031 de 1992 emitido por la Junta Metropolitana de Bucaramanga, mediante el cual, se efectuó el cambio de Uso de suelo para los, predios objeto de licenciamiento:

- *El día 16 de diciembre de 1991 la sociedad URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., eleva solicitud ante la Junta de Planeación Metropolitana para el CAMBIO DE USO DE SUELO del predio "RUITOQUE COUNTRY CLUB", ubicado en la Mesa de Ruitoque, área Metropolitana de Bucaramanga.*
- *La solicitud presentada se realizó con el fin de cambiar la destinación de los predios que componían dicha área para el desarrollo del proyecto "RUITOQUE COUNTRY CLUB", predios que, para dicha época se encontraban zonificados como "ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO", uso que no permitía el desarrollo del proyecto por parte de dicha sociedad.*
- *Seguido a múltiples actuaciones dentro de dicha solicitud, mediante comunicación presentada ante el Área Metropolitana de Bucaramanga fechada el 11 de septiembre de 1992 y radicada el 15 de septiembre de 1992, se presentó el listado final de predios que componían el área objeto de solicitud y sobre la cual se desarrollaría el proyecto "RUITOQUE COUNTRY CLUB", los cuales a continuación se determinan:*

Imagen 1 Relación de predios que conformaron el cambio de uso


TERRENOS QUE CONFORMAN COUNTRY CLUB RUITOQUE

	PROPIETARIOS	AREA M2	Has.	# PREDIAL	MUNICIPIO
1	HEU RIETO	56049.76	5.60	[illegible]	PIEDECUESTA
2	LUIS ANTONIO MANTILLA NINO	12741.6	1.274	[illegible]	FLORIDABLANCA
				[illegible]	FLORIDABLANCA
3	ANA MERCEDES PEDRAZA DE NINO	46529	4.65	[illegible]	FLORIDABLANCA
4	ALFONSO MANTILLA NINO	9937	0.99	[illegible]	FLORIDABLANCA
		11126	1.11	[illegible]	FLORIDABLANCA
5	RAUL PEREZ QUINTERO	19790	1.98	[illegible]	FLORIDABLANCA
		8		[illegible]	FLORIDABLANCA
6	DAVID MORENO Y	202	0.02	[illegible]	FLORIDABLANCA
	MANUELA DE VIL DE MORENO	1411		[illegible]	FLORIDABLANCA
7	LUIS HERNAN PEREZ QUINTERO	152	0.02	[illegible]	FLORIDABLANCA
8	GLADYS PEREZ QUINTERO	150	0.02	[illegible]	FLORIDABLANCA
9	JOSEFINA SANDOVAL DE RAMIREZ	455	0.05	[illegible]	FLORIDABLANCA
10	FAMILIA ROSALES MARTINEZ - VILLALBA	175000	17.50	[illegible]	PIEDECUESTA
11	ANA BENJUMEA		12.36	HACE PARTE	
		50.000 SD	5.00	[illegible]	PIEDECUESTA
		50.000 SD	5.00	[illegible]	PIEDECUESTA
12	ANA BENJUMEA	56474	5.64	[illegible]	PIEDECUESTA
13	VICTORIA ESCALANTE Vda. DE GOMEZ	199500	20.00	[illegible]	PIEDECUESTA
14	VICTORIA ESCALANTE Vda. DE GOMEZ	41.5004	4.150	[illegible]	FLORIDABLANCA
15	FERNANDO GOMEZ	25000	2.50	[illegible]	FLORIDABLANCA
16	FAMILIA GOMEZ MARTINEZ	50195.48	5.04	[illegible]	PIEDECUESTA
				[illegible]	PIEDECUESTA
				[illegible]	PIEDECUESTA
				[illegible]	PIEDECUESTA
				[illegible]	PIEDECUESTA
17	LUIS FELIPE BECERRA	52355	5.24	[illegible]	PIEDECUESTA
18	JORGE DIAZ	21540	2.15	[illegible]	PIEDECUESTA
19	GERARDO POMBO	52795	5.28	[illegible]	PIEDECUESTA
			199.08		

Fuente: Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN

Que dicha área igualmente se fundamentó en la CARTA PRELIMINAR (PLANCHA 120-II-D-1) que hace parte de la solicitud de cambio de suelo y en la cual se delimitó los predios objeto de solicitud y que a continuación se determina:

Imagen 2 carta preliminar del instituto geográfico Agustín Codazzi (plancha 120-ii-d-1) que hace parte del expediente "cambio de uso a4-003-92" proyecto Ruitoque Country Club.

Fuente: Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN

En virtud de la solicitud efectuada, el día 22 de octubre de 1992 fue emitido el Acuerdo Metropolitano 0031 por parte de la Junta Metropolitana de Bucaramanga, mediante el cual en su artículo primero se autorizó el CAMBIO DE USO de "ZONA RURAL SUBURBANA DE DESARROLLO VIAL ZRSDV, ZONA RURAL SUBURBANA DE PROTECCIÓN Y PRODUCCIÓN ZRSPP ZONA RURAL SUBURBANA DE DESARROLLO AGROPECUARIO ZRSPA" a ZONA RURAL SUBURBANA DE DESARROLLO RECREATIVO ZRSDR, sobre los siguientes predios: "Autorizase el Cambio de Uso para los predios números 00-01-001-0237-000, 00-01-001- 0224-000, 100-01-001-0231-000, 00-01-001-0342-000, 00-01-001-0343-000, 00-01-001- 0271-0, 00201-001-339-00, b0-01-001-287-000, 00-01-001-0339-000, 00-01-001-0294-000, 00-01-001-0315-000, 001-001-0058-000 ubicados en la Mesa de Ruitoque del Municipio de Floridablanca y los predios Nros. 000000090010000, 00-010-048, 000000090175000-001, 00-0-009-149, 00-00-0009-0035, 00-00-0009-0032, 00-00-0009-0037, 00-00-0009- 0034, 00-00-0009-0033, 00-00-0009-0714-000, 00-00- 0009-0199-000, 00-0-009-001 y los globos de

terrenos 3D que hacen parte del predio Nro. 000000090199000-001, 3B que hace parte del predio No. 000000090176000-0001, ubicados en la Mesa de Ruitoque del Municipio de Piedecuesta, de Zona Rural Suburbana de Desarrollo Vial ZRSDV, Zona Rural Suburbana de Protección y Producción ZRSPP, Zona Rural Suburbana de Desarrollo Agropecuario ZRSDA a Zona Rural Suburbana de Desarrollo Recreativo ZRSDR."

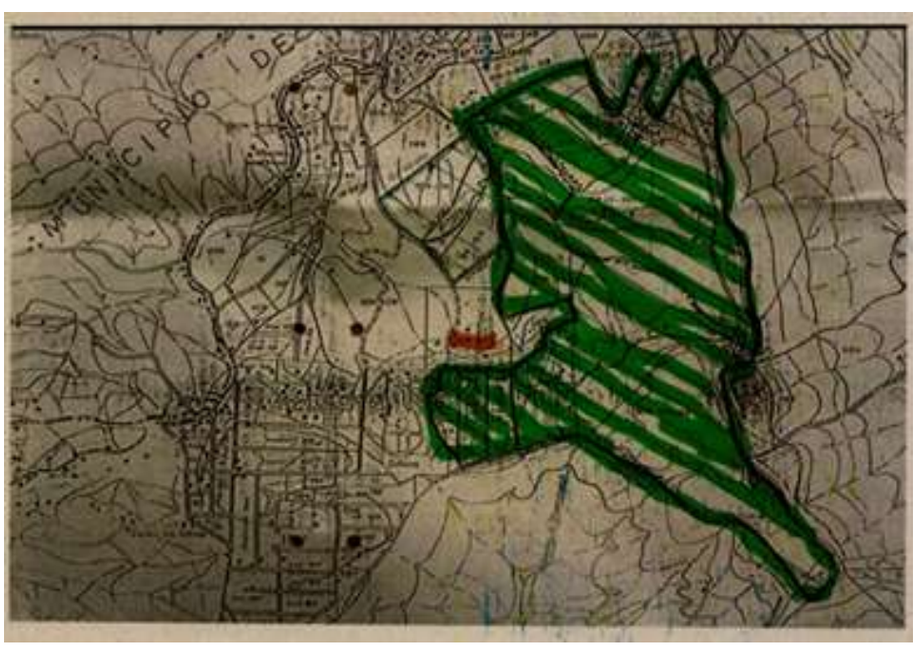
Como se puede observar, la autorización de cambio de uso de suelo fue exclusiva y taxativa para los predios determinados en el artículo primero del mencionado acuerdo, dentro de los cuales no se encontraban los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 314-4536 y cédula catastral 00-00-0009-0009-000 y 314-19394 identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0202-000(de cuyo englobe y subdivisión surgió posteriormente el predio LOS ARROYOS) que posteriormente pasó a identificarse con la cédula catastral número 6854700000090434000 y finalmente hoy se identifica con la cédula catastral número 6854706000120009000.

Lo anterior se confirma de la verificación de la delimitación realizada en la CARTA PRELIMINAR DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAlII (PLANCHA 120-1I-D-1) en la cual se puede observar que, el predio 0009 de la manzana 0009 se encuentra fuera del área delimitada en rojo, y respecto a la misma manzana 0009 se incluyeron los predios 0149, 0035, 0032, 0037, 0034, 0033, 0714, 0199, 001, 0175 y 0176, no obstante, ni en la solicitud, trámite de la misma, ni el acuerdo metropolitano se menciona el predio 0202 de la manzana 9 (00-00-0009-0202-000):

Imagen 3

Tomada del Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN

Imagen 4



Tomada del Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN

Ahora, teniendo en cuenta el cambio de uso de suelo efectuado, los predios que no fueron objeto de intervención en el mencionado acuerdo metropolitano conservaron el uso establecido en el PLANO No. 2 del CÓDIGO DE URBANISMO DE PIEDECUESTA, esto es: ZRDA: ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO ZRDV: ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL

Por lo tanto los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 314-4536 y cédula catastral 00-00- 0009-0009-000 y 314-19394 identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0202-000(de cuyo 1 englobe y subdivisión surgió posteriormente el predio LOS ARROYOS, objeto del presente estudio), para dicha fecha conservaron el uso de ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO y ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL en lo correspondiente, no siendo posible que los mismos fuesen objeto de licenciamiento urbanístico.

2. Respecto a la respuesta emitida por la Oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta de fecha 31 de octubre de 2022:

En primer lugar, cabe aclarar que el PBOT del Municipio de Piedecuesta se aprobó mediante acuerdo Municipal No. 028 del año 2003, esto es, 9 años después de la Licencia No. 1699 de 1994 objeto de estudio, limitándose el estudio realizado por la oficina de planeación sólo a localizar el predio 6854706000120009000, denominado LOS ARROYOS, y el cual nació a la vida jurídica 4 años después del licenciamiento objeto de estudio, en el plano 15 de 17 de Formulación Rural "Mapa de Clasificación del Suelo" y estableciendo que, al ser incluido en el año 2003 en el área denominada "CENTRO POBLADO URBANO ESPECIAL DE RUITOQUE CONDOMINIO" convalida erróneamente que el mismo, hizo parte de las aprobaciones urbanísticas otorgadas en la licencia urbanística 1699 de 1994.

Ahora, de conformidad con lo expuesto anteriormente, del estudio realizado 'se evidencia que, la cédula catastral 6854706000120009000, NO EXISTÍA para la fecha del licenciamiento otorgado y objeto de estudio (máxime cuando le fue otorgada inicialmente la cédula catastral número 6854700000090434000), inclusive ni siquiera la distribución' de las manzanas de las cuales hace parte el predio LOS ARROYOS, toda vez que dichas modificaciones catastrales se dieron con posterioridad al licenciamiento y en virtud de múltiples actuaciones divisorias realizadas sobre los predios que hacen parte del área objeto de estudio, en virtud a que la obligación de áreas de cesión publica se hará exigible una vez se hayan concretado los aprovechamientos en su totalidad o parcialmente cuando se trate de urbanizaciones, sin perjuicio de que el titular de la licencia pueda realizar la solicitud de liquidación anticipada de las obligaciones urbanísticas.

Por lo tanto, es apresurado manifestar que el predio 6854706000120009000 se evidencia en el plano "ANEXO 2" allegado junto con. La respuesta, pues, si dicha proyección hace parte de la licencia 1699 de 1994 es no es viable que dicho predio se encuentre reflejado en dicho plano, teniendo en cuenta que el mismo nació a la vida jurídica 4 años después y con la cédula catastral número 6854700000090434000 conforme consta en la ficha catastral que obra en los archivos de este despacho.

Por lo tanto, la Oficina Asesora omite realizar un estudio pormenorizado jurídico y técnico de la información solicitada efectuando conclusiones que no corresponden a la realidad ni a la solicitud efectuada, por cuanto no se menciona ni se allega el PLANO URBANÍSTICO aprobado mediante la licencia 1699 de 1994, ni realiza mención pormenorizada alguna de las cédulas catastrales y matrículas que hicieron parte de dicho licenciamiento.

Efectuado previo estudio, nos permitimos dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos: 1. Si el predio denominado LOS ARROYOS, distinguido con el número catastral 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 se encuentra a paz y salvo con las áreas de cesión tipo a de que trata el decreto compilatorio 1077 de 2015 teniendo en cuenta que el predio se encuentra en proceso de licenciamiento radicado 68547-2-22-0154 en la curaduría urbana 2 de Piedecuesta.

Efectuado previo estudio, nos permitimos dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

1. Si el predio denominado LOS ARROYOS, distinguido con el número catastral 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 se encuentra a paz y salvo con las áreas de cesión tipo a de que trata el decreto compilatorio 1077 de 2015 teniendo en cuenta que el predio se encuentra en proceso de licenciamiento radicado 68547-2-22-0154 en la curaduría urbana 2 de Piedecuesta.

Dentro de los expedientes que reposan en el archivo de la entidad no se evidencia que para el predio denominado LOS ARROYOS, distinguido con el número catastral 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482, constancia de pago de las obligaciones urbanísticas objeto de la solicitud.

2. Certificar si el predio 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314- 30482 denominado los arroyos hizo parte de las cesiones urbanísticas entregadas y originadas del proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos — FIU- adscrito al AMB (liquidado)

En virtud a la respuesta del numeral anterior, nos permitimos manifestarle que con la información suministrada no se han encontrado en los archivos de la entidad la documentación correspondiente para dar respuesta de fondo a su solicitud.

3. Certificar si el predio 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No.314 - 30482 denominado los arroyos se encuentra a paz y salvo o requiere entregar las cesiones urbanísticas tipo c reglamentadas en el área metropolitana y el a PBOT vigente que reglamenta el ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta.

Nos acogemos a las respuestas emitidas de los numerales anteriores.

PRONUNCIAMIENTO DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION

Posteriormente la oficina asesora de planeación mediante el oficio de fecha 31 de octubre de 2022 radicado 23 99 – 022 manifiesta al subdirector de planeación e infraestructura del área metropolitana de Bucaramanga el análisis del predio denominado los arroyos, que hace parte del proyecto urbanístico Ruitoque golf country club:

Para el análisis la oficina de planeación tiene en cuenta lo siguiente:

1. *Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994.*
2. *El respectivo piano urbanístico y el estudio realizado Por el IGAC en el año 1995.*

Para lo cual, manifiesta que, una vez revisado en el archivo de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, encontró la licencia del proyecto RUITOQUE CONDOMINIO

Imagen 5 Licencia adjunta por la oficina Asesora de Planeación Anexo 1 oficio DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2022 RADICADO 23 99 – 022

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Nº 1699

EGISTRO NUMERO 507 FECHA FEBRERO 28 DE 1994

ICENCIA DE: CONSTRUCCION.

DIRECCION RUITOQUE

MATRICULA

ARQUITECTO: CARLO M. 1.J1'.1ARA

ALCULISTA JD.RUNO OTERO INEJIA

658

IEMARCACION 8 OBRERO 04 28 FEBRERO

IEDECUESTA

513.000.oo

OCUPACION DE VIA 1 0.00.oo RECIBO No.

- EST-A DEBI GUM-LIR CON EL PARA MENTO OFICIAL.
- PUEDE CAR 1.50 MTS. A P>ARTIR DEL PAR MENTO CON MATERIALES DE CONSTRUCCION
- NO C-ESC-ARCUE MATERIALES DI(CO.' EN L(VIA PU LICA
- EL CONSTRUCTOR DEBE FIHM R SEM NALMENTE LA TARJETA DE CONTROL.
- NO ARROJE OBSTACULPS EN EL ANDEN Y ARATELOS BIEN.

OBSERVACIONES. 1- DEL PROYECTO DEBE SER APROBADA ANTES DE SU EJECUCION. 2- NO SE EL ENDURECIMIENTO DE ZONAS VERDES EN ANTEJARDINES. 3- NO SE PERMITE CONSTRUCCION SOBRE EL ANTEJARDIN. 4- PARA OTRA REFORMA SOLICITAR DEMARCACION. 5- LA OBRA DE ACUERDO A PLANOS APROBADOS: EL NO CUMPLIMIENTO DAPM DARA SANCION A LOS RESPONSABLES DE LA MISMA. ARQUITECTO, INGENIERO Y/O PROPIETARIO, CON SU RESPECTIVA MULTA, DEMOLICION Y SUSPENSION DE LA ATRICULA ANTE ESTE DPTO. SEGUN LA GRAVEDAD. 6- LA DOCUMENTACION APROBADA TANTO PLANOS Y LICENCIA DEBERAN PERMANECER EN LA OBRA PARA EFECTOS DE CONTROL DE LA MISMA EVITANDO LA MULTA CORRESPONDIENTE, PUDIENDOSE EXIGIR ESTA, EN OCASIONES POSTERIORES A LA CULMINACION DE LA OBRA.

1.NO SE PERMITE EL ENDURECIMIENTO DE ZONAS VERDES.
2.NO DEJAR DESCOMBROS DE MATERIALES SOBRE LA VIA.
3.TENER EN CUENTA OBSERVACIONES HECHA EN PLANOS.
4.CUALQUIER MODIFICACION DEBE TRAMITARLA ANTES DE SUS EJECUCION.

1 5 FEB 2007

JEFE DIVISION ADMIN. E INGENIERIA

DIRECTOR DE PLANEACION Y O.P.P.

EL ANTEJARDIN ES PARA TU AMOR POR LA NATURALEZA SIEMBRALO REGALA UN ARBOL CUIDALO Y CUIDALO.

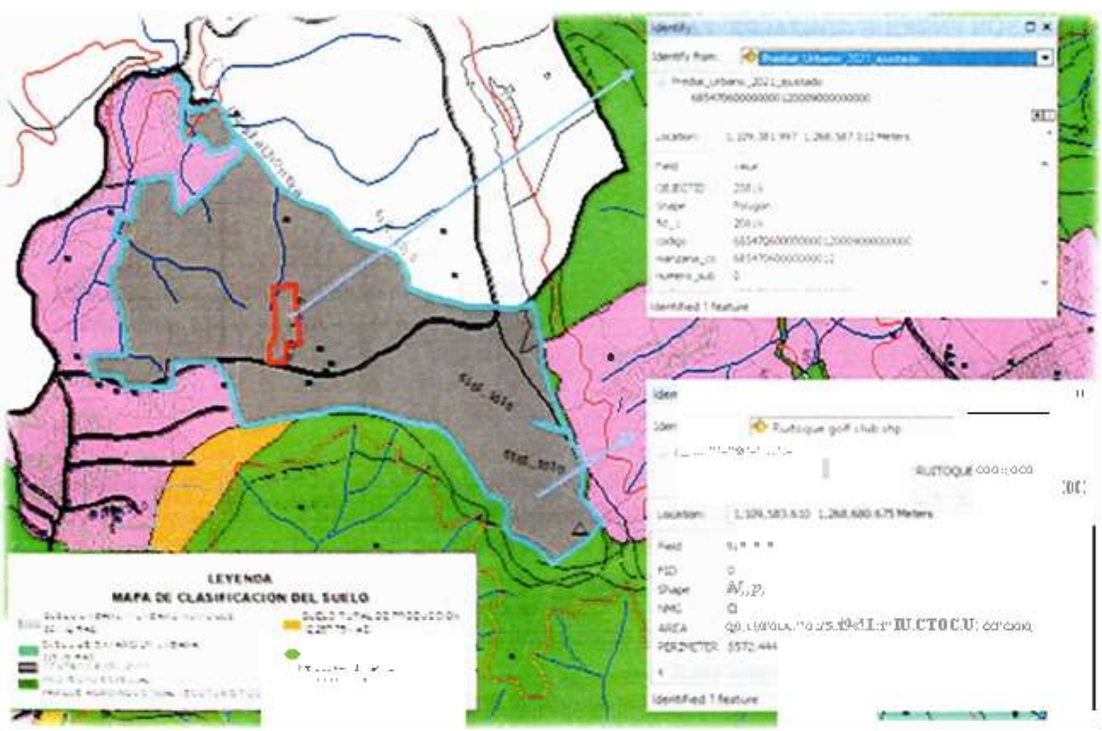
Tomada del oficio 2399-022 oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta fecha 31 de octubre de 2022

Con relación al plano o al estudio realizado por el IGAC no se encontraron. No obstante, para ayudar a vislumbrar el tema objeto de estudio, el cual es ***¿ SI EL PREDIO LOS ARROYOS IDENTIFICADO CON EL NUMERO PREDIAL 68547060000120009000 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO 314-30482 HIZO PARTE DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS ENTREGADAS Y ORIGINADAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB?,*** *le manifestamos que:*

1. ***Con relación al PBOT vigente:***

Al realizar el geoposicionamiento del Predio (Fuente https://www.amb.gov.co/datos-abiertos- 1 catastro/Cartografía Urbana Catastral en formato geo Data Base Municipio de Piedecuesta), en la cartografía Oficial que soporta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Piedecuesta, adoptado ·, a través del Acuerdo Municipal No. 028 de 2003,piano 15 de 17 de la Formulación Rural "Mapa de Clasificación del Suelo", el predio identificado catastralmente con el número 68547060000000120009000, se encuentra ubicado dentro del polígono Clasificado coma Ruitoque Golf Club - Centro Poblado Urbano Especial de Ruitoque Condominio, como se muestra en el siguiente esquema:

Imagen 6 proyecto urbanístico denominado Ruitoque Golf Country Club.



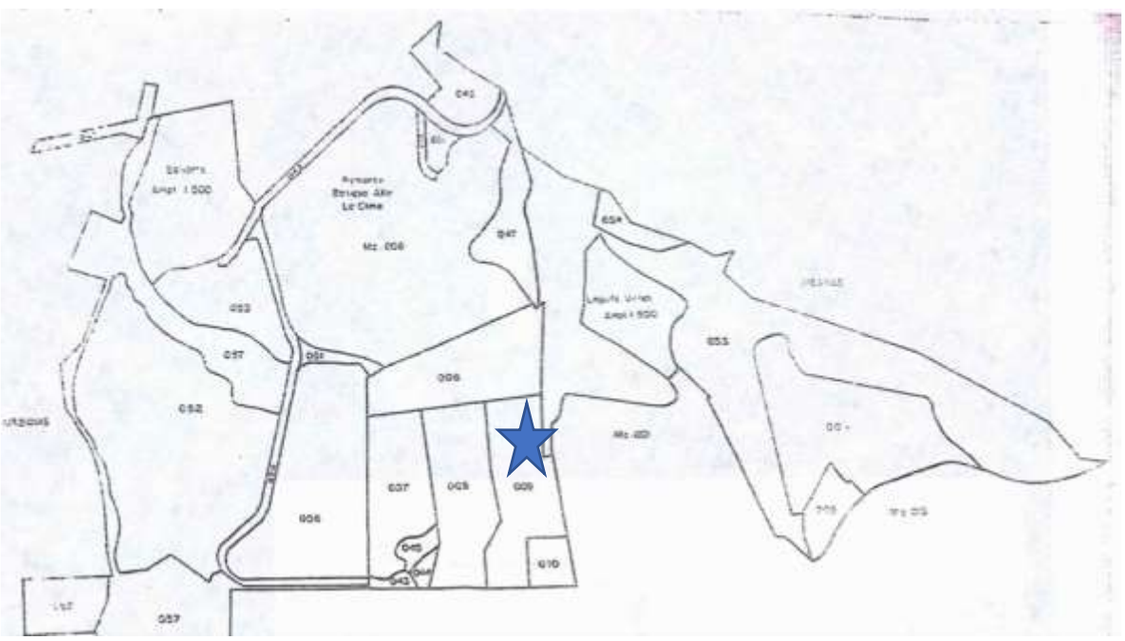
Tomada del oficio 2399-022 oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta fecha 31 de octubre de 2022

Conforme lo evidenciado en la cartografía oficial del PBOT vigente del Municipio de Piedecuesta, el Predio objeto de consulta hace parte del ***PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB.***

2. Con relación A los documentos encontrados:

2.1. *Dentro del expediente de la Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994 se encontró el siguiente esquema predial el cual incluye el predio 68547060000000120009000, dentro de los predios pertenecientes al proyecto urbanístico denominado Ruitoque Golf Country Club, identificado con el número 009, el cual se allega al presente escrito, (anexo No 2):*

Imagen 7 esquema predial el cual incluye el predio 68547060000000120009000 tomada del expediente de la Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994.

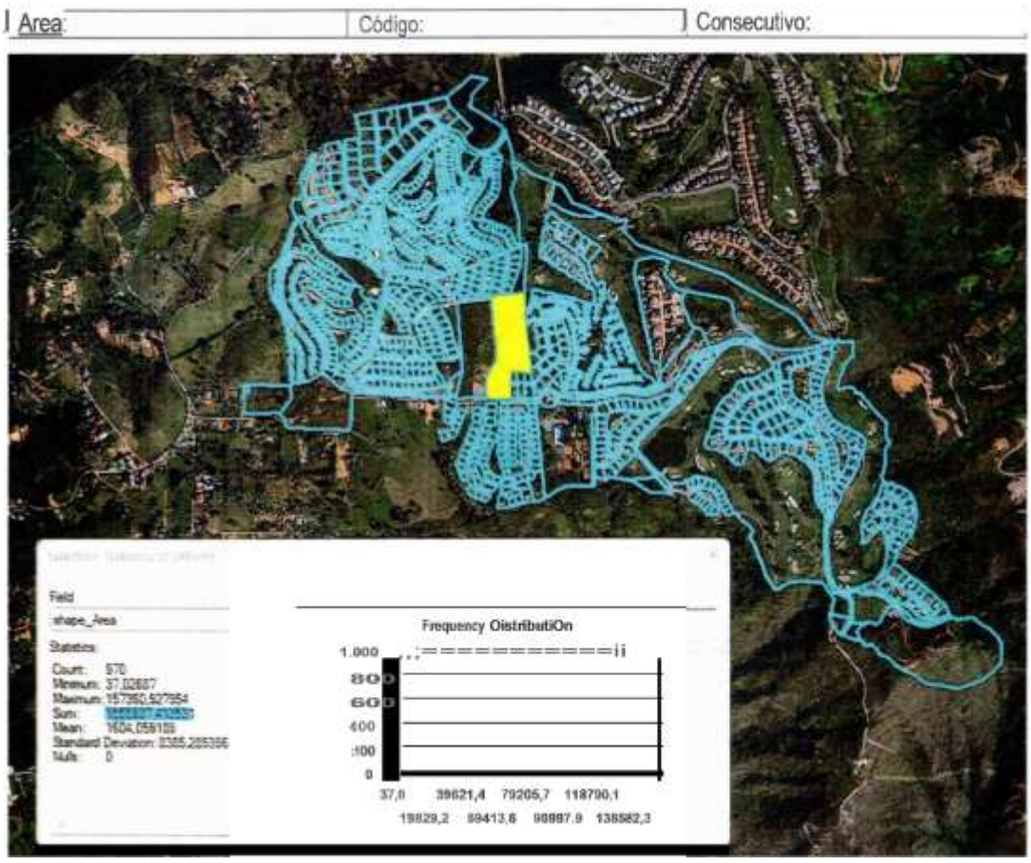


Tomada del oficio 2399-022 oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta fecha 31 de octubre de 2022

2.2. *Revisada la suma total de las áreas de los predios cartografiables actualmente dentro del municipio de · Piedecuesta que hacen parte de Ruitoque Golf Country Club, vs las cuantificadas en su solicitud cuando menciona que:*

"Conforme se evidencia en el mencionado documento se indica que el área del proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB correspondía para Piedecuesta a un total de 2.187.134 metros cuadrados, para un equivalente del 12% de área de cesión de 262.456,08 para un total de $170.596.452; no obstante, se aclara que ' posteriormente el IGAG realizó estudio de precisión del área total de proyecto determinado que equivalía a 1.835.804 metros cuadrados, siendo el arena de cesión tipo A de 220.296,48 y determinando por lo tanto que en su momento se había cancelado un excedente de 42.159,60."Encontramos lo siguiente:

Imagen 8 FICHA NORMATIVA No 14 correspondiente a RUITOQUE CONDOMINIO



Tomada del oficio 2399-022 oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta fecha 31 de octubre de 2022

Esta cartografía es la oficializada por ustedes en la página web, donde el total de predios para el Municipio de Piedecuesta suman un área aproximada de 1.555.937 m2, al igual que en el artículo 230 del PBOT - FICHA NORMATIVA No 14 correspondiente a RUITOQUE CONDOMINIO la cual anexo al presente escrito (anexo No 3), en donde el área corresponde a 155 Hectáreas aproximadamente, para lo cual se evidencia que las áreas de cesión entregadas cubren la totalidad del terreno, incluyendo el predio objeto de consulta, quedando todavía un excedente coma se menciona en su oficio.

2.3. *Se evidencia en el plano UBR-08 del urbanismo de valle de Rocas, proyecto que hace parte del condominio Ruitoque Golf Country, el cual fue presentado por URBANAS S.A, dentro del trámite de licenciamiento, que adjunto al presente escrito, (anexo No 4) y el cual nació a la vida jurídica producto de unas actuaciones urbanísticas de los predios matriz 314-4536 y 314-19394, al igual que naci6 el predio 68547060000000120009000 denominado los arroyos, los cuales además son colindantes, y se encontró que en dicho plano que hace parte de la licencia de urbanismo, se contempló el predio los arroyos como parte de Ruitoque Golf Country Club.*

ASI MISMO, SE EVIDENCIA EN LA CARPETA QUE PARA LA EXPEDICIÓN DE ESTA LICENCIA EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, CERTIFICO

QUE EL DESARROLLO URBANÍSTICO RUITOQUE GOLF CONDOMINIO TIENE LEGALIZADO LAS AREAS DE CESION TIPO A DESDE EL AFIO 1.994, EL CUAL ALLEGO AL PRESENTE ESCRITO, (ANEXO No 5) Oficio No DAMB-SPI 002771 del 17 de agosto de 2011, radicado No 1946 suscrito par el Señor RICARDO GOMEZ MANRIQUE -subdirector de Planeaci6n e infraestructura del AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, y dirigido al ingeniero ABELARDO SARMIENTO VALERO -SECRETARIO DE PLANEACION DE PIECUESTA, en la que manifiesta: "De acuerdo a lo anterior, la Urbanizadora David Puyana S.A. cumpli6 con las obligaciones urbanísticas originadas en el desarrollo RU/TOQUE GOLF.

2.5. RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de Santander constituyó un (1) Hallazgo administrativo.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO No.001 N°1
INCONGRUENCIA EN LAS RESPUESTAS EMITIDAS POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y LAS CERTIFICACIONES DE LAS CESIONES URBANSITICAS TIPO A Y C EXPEDIDAS AL PROYECTO CONDOMINIO RUITOQUE Y EL PREDIO DENOMIANDO LOS ARROYOS.

CRITERIO

- Artículo 82 Constitución Política de Colombia
- Ley 388 /97 Ley de Desarrollo Territorial
- Ley 388 de julio 18 de 1999.
- Acuerdo No. 028 de 2003
- Acuerdo No. 008 de 2020.

CONDICIÓN

En el proceso auditor se encontró**:**

EN CUANTO AL POLIGONO DE LA LICENCIA PROYECTO RUITOQUE CONDOMINIO

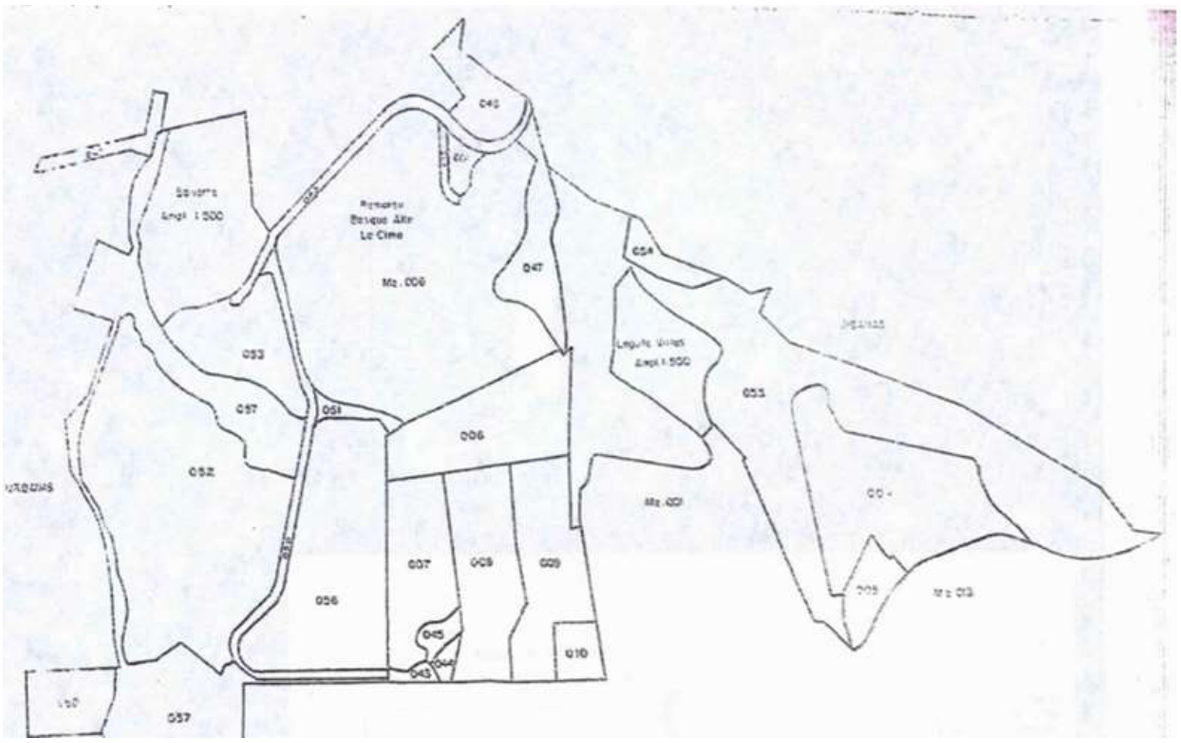
Se adelanto la revisión de las respuestas emitidas tanto por la Oficina Asesora de planeación municipal de Piedecuesta como del AMB, se destacan los siguientes aspectos:

Manifiesta el área metropolitana: determino el polígono del área de los predios que hicieron parte del cambio de uso de suelo para el proyecto Ruitoque Country club y concluyo que los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 314-4536 y cédula catastral 00-00- 0009-0009-000 y 314-19394 identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0202-000(de cuyo 1 englobe y subdivisión

surgió posteriormente el predio LOS ARROYOS, objeto del presente estudio), para dicha fecha conservaron el uso de ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO y ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL en lo correspondiente, no siendo posible que los mismos fuesen objeto de licenciamiento urbanístico.

Imagen 9 polígono delimitado por el área metropolitana como polígono de cambio de uso para la licencia de Ruitoque condominio

manifiesta la oficina asesora de planeación: "*Dentro del expediente de la Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994 se encontró el siguiente esquema predial el cual incluye el predio 68547060000000120009000, dentro de los predios pertenecientes al proyecto urbanístico denominado Ruitoque Golf Country Club, identificado con el número 009, el cual se allega al presente escrito, (anexo No 2):"*



Tomada del oficio 2399-022 oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta fecha 31 de octubre de 2022

EN CUANTO A LAS CERTIFICACIONES DE PAGO DE CESIÓN DEL PREDIO LOS ARROYOS IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CATASTRAL 68547060000000120009000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 314-30482 EXPEDIDAS POR EL ÁREA METROPOLITANA ENCONTRAMOS:

Mediante OFICIO AMB-SPI CD - 8294 5/09/2022 - 8:47 FOL- 9 AN- 8, la Señora GLORIA ISABEL LOZA JIMENEZ, Sociedad INMOBILIARIA Y SUBROGACIONES FINANCIERAS S.A.S solicita al área metropolitana de Bucaramanga, Certificación Cesiones Tipo A, oficio de radicado AMB CR-12254 de 05/09/2022, dando respuesta así

"Respetada Señora Gloria Isabel

En atención a la comunicación de la referencia por medio de la cual solicita certificación si el predio LOS ARROYOS identificado con el número catastral 68547060000000120009000 y matrícula inmobiliaria 314-30482, se encuentra a paz y salvo del pago de las áreas de cesión Tipo A; le manifiesto lo siguiente:

En respuesta emitida el 26 de noviembre dé 2021, mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, los documentos que soportan el pago en dinero y terreno de la carga urbanística por concepto de áreas de Cesión Tipo A, originadas por el Proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado).

Adjunto los documentos soportes:

• Acta compromisoria de fecha 13 de mayo de 1994 / Comprobante de pago FIU del año 1994

• Certificación de la Subdirección de Planeación de fecha 21 de febrero de 2014

Así mismo en el requerimiento numero 1 el área metropolitana manifiesta: *En respuesta emitida el 26 de noviembre de 2021, mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, los documentos que soportan el pago en dinero y terreno de la carga urbanística por concepto de áreas de Cesión Tipo A, originadas por el Proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado).*

Al punto 3. Respecto a las áreas de Cesión Tipo C, a favor del AMB, estas fueron reglamentadas con posterioridad al Proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, mediante Acuerdo Metropolitano No. 021 de 2000.

De igual manera la oficina asesora de planeación de Piedecuesta manifiesta: *mediante el oficio de fecha 31 de octubre de 2022 radicado 23 99 – 022 manifiesta al subdirector de planeación e infraestructura del área metropolitana de Bucaramanga el análisis del predio denominado los arroyos, en el cual concluye que hace parte del proyecto urbanístico ruitoque golf country club.*

EN CUANTO AL PAGO DE CESIONES ANTICIPADAS

Estaban contemplas en el artículo 2º.- artículo 2 derogado artículo 138 ley 388 de 1997 decía así: el artículo 34 del decreto ley 1333 de 1986 (código de régimen municipal), quedará así: "los planes de desarrollo incluirán los siguientes aspectos: 1. un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas…;

EN CUANTO A LA COMPETENCIA DEL ÁREA METROPOLITANA PARA CERTIFICAR EL PAGO DE LAS CESIONES.

El Acuerdo Metropolitano No. 013 de septiembre 29 de 2009, ordena la liquidación del fondo de inmuebles urbanos adscrito al área metropolitana de Bucaramanga”

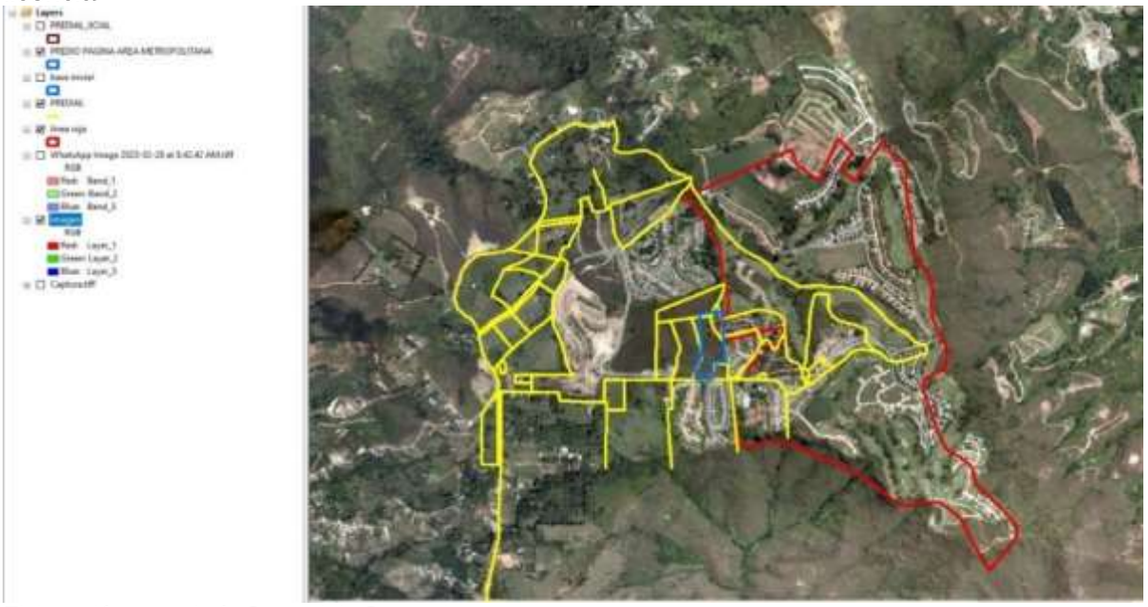
Que entre las actividades de liquidación se encontraba la depuración de la información y entrega de las Áreas de Cesión Tipo A y Tipo C., a los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

Para el caso en análisis, se identifica el lote predio identificado con 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado los arroyos en achulado azul.

Figura No. 1 Polígono Ruitoque Condominio área del Municipio de Piedecuesta

elaboración contraloría de Santander

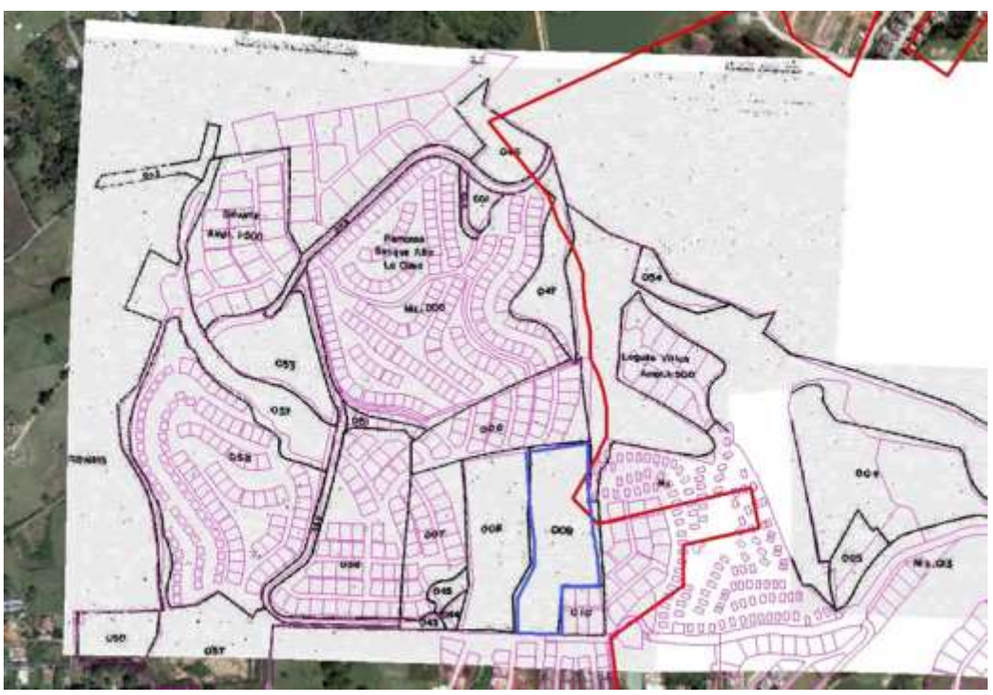
Figura No. 2 Polígono Ruitoque Condominio área del Municipio de Piedecuesta sobreposición de área entregada por el AMB como área cambio de uso de suelo para licencia



Elaboración contraloría General de Santander

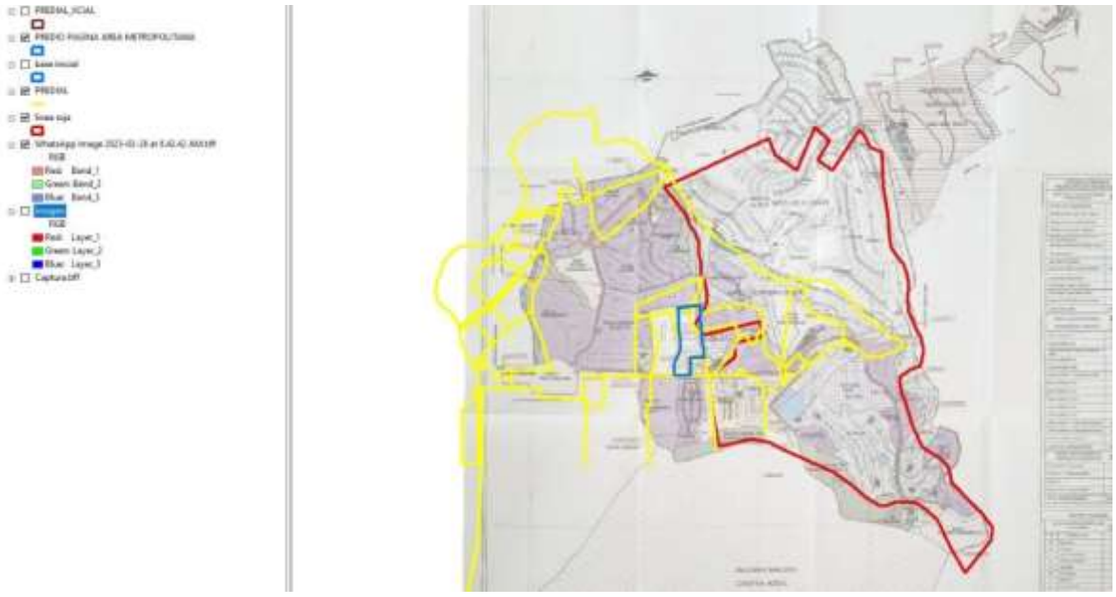
Figura No. 3 y 4 sobreposición de área entregada por el AMB como área cambio de uso de suelo con el polígono de la licencia adjunta por la oficina de planeación licencia el predio identificado con 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado los arroyos

Elaboración contraloría General de Santander

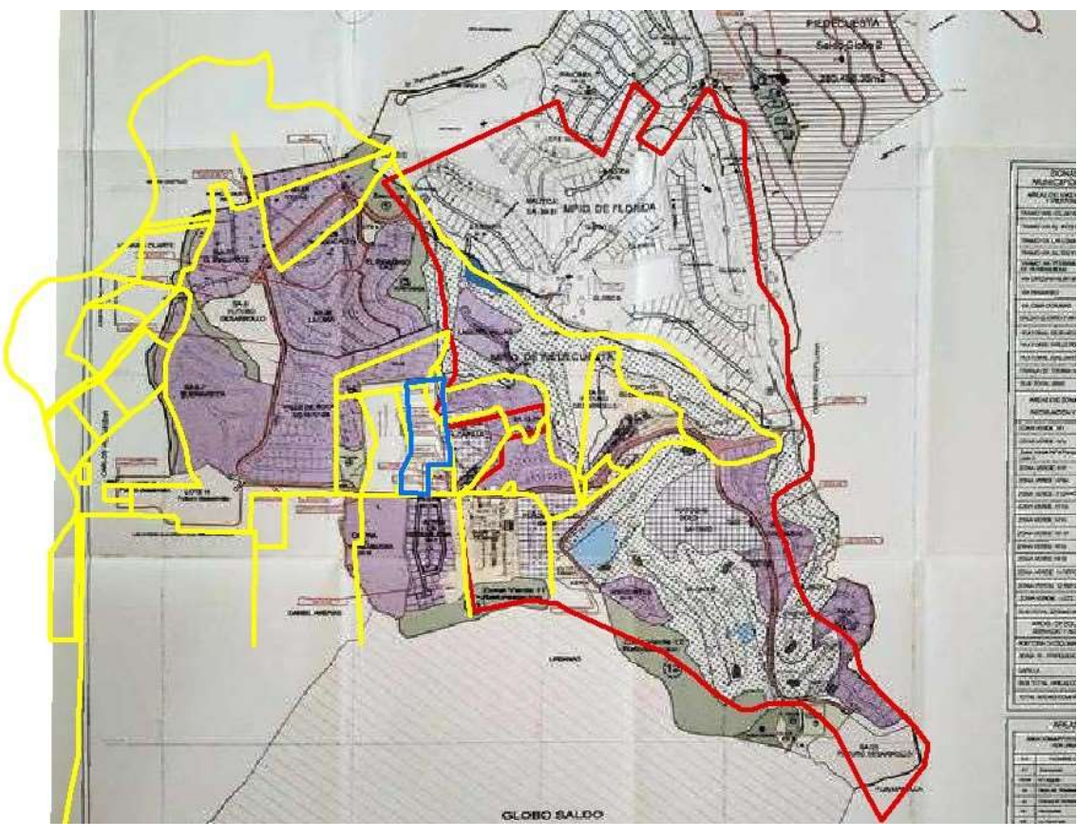


Elaboración contraloría General de Santander

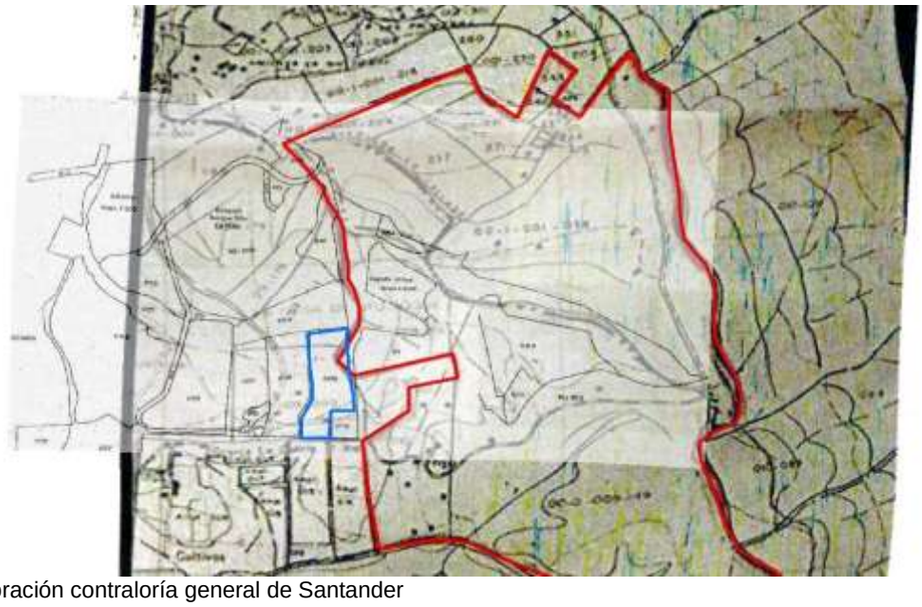
Figura 5, 6, y 7. Polígono área de estudio sobrepuesto polígono de licencia suministrado por la oficina asesora de planeación, entidad encargada de la aprobación de la licencia sobre polígono de Ruitoque Condominio.



Elaboración contraloría General de Santander



Elaboración contraloría general de Santander polígono superpuesto con la carta catastral estudiada por el AMB



Elaboración contraloría general de Santander

Manifiesta la Oficina asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta que dentro del expediente de la Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994 se encontró el siguiente esquema predial el cual incluye el predio, **54706000000000120009000, dentro de los predios pertenecientes al proyecto urbanístico denominado Ruitoque Golf Country Club, identificado con el número 009,** el cual se allega al presente escrito, (anexo No 2 de oficio de fecha que hace parte integral de la presente auditoria).

Se tiene entonces que el AMB, identifica el límite de un área determinada asumida como tal como la misma área de la licencia por ser el área de terreno a la que se le efectuó el cambio de uso de suelo, basando este estudió en un área presuntiva sin cotejar con licencia urbanística aprobada.

De lo anterior se encuentran inconsistencias y falta de veracidad, toda vez que no se puede concluir con un polígono de cambio de uso, un perímetro licenciado, sin un soporte de plano aprobado, que es la que delimita el polígono que soporta el pago de las cesiones entregadas en la licencia aprobada para la época.

Por lo anterior se advierte que el predio 68547060000000120009000 denominado los Arroyos, no podría ser objeto de cesión obligatoria nuevas en la medida en que se encontraba dentro del polígono de la licencia de Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994, tal como lo manifiesta la oficina asesora de planeación en el plano adjunto, No obstante, el área metropolitana de Bucaramanga hace un análisis del área de licencia basándose en un polígono que surtió un cambio de uso de suelo y que los predios que no fueron objeto de intervención en el mencionado acuerdo metropolitano conservaron el uso establecido en el PLANO No. 2 del CÓDIGO DE URBANISMO DE PIEDECUESTA, esto es: ZRDA: ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO ZRDV: ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL, no siendo posible que los mismos fuesen objeto de licenciamiento urbanístico, es decir conjuntos tales como **COLINA DE YERBABUENA, BUENAVISTA, PORTERIA DE TRES ESQUINAS, CONJUNTO DE VALLE DE ROCAS, REMANSO, CASAS DEL BOSQUE, BALUARTE, LA CIMA, RUITOQUE VILLAS , BOSQUE ALTO, CONJUNTO MONTE ALTO PH.**

que hacen parte de los predios licenciados y desarrollados por urbanas S.A y los cuales se desarrollaron con la paz y salvos expedidos por el área metropolitana de Bucaramanga, desde el año 1994 que empezó el desarrollo del condominio, predios que según su análisis cartográfico también estarían por fuera del polígono licenciado. Pero en este caso vemos que el predio los arroyos queda excluido dentro de su polígono presuntivo, pero dentro del polígono licenciado según el plano anexo por la Oficina Asesora de Planeación.

En cuanto a las certificaciones de pago de cesión del predio LOS ARROYOS identificado con el número catastral 68547060000000120009000 y matrícula inmobiliaria 314-30482 expedidas por el área metropolitana encontramos que efectivamente el área metropolitana de Bucaramanga, certifica que el predio se encuentra a paz y salvo del pago de las áreas de cesión Tipo A; según lo manifestando en respuesta emitida el 26 de noviembre dé 2021, mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la cual la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, los documentos que soportan el pago en dinero y terreno de la carga urbanística por concepto de áreas de Cesión Tipo A, originadas por el Proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado), Adjunto los documentos soportes:
• Acta compromisoria de fecha 13 de mayo de 1994 / Comprobante de pago FIU del año 1994 / • Certificación de la Subdirección de Planeación de fecha 21 de febrero de 2014

Así mismo en la respuesta al requerimiento numero 1 manifiesta que mediante CD-9718 del 29 de noviembre de 2.021, la entidad remitió a la Curaduría No 2 de Piedecuesta, los documentos que soportan el pago en dinero y terreno de la carga urbanística por concepto de áreas de Cesión Tipo A, originadas por el Proyecto urbanístico RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, entregadas para la época (Año 1994) al Fondo de Inmuebles Urbanos —FIU- adscrito al AMB (liquidado). Y Respecto a las áreas de Cesión Tipo C, a favor del AMB, estas fueron reglamentadas con posterioridad al Proyecto RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB, mediante Acuerdo Metropolitano No. 021 de 2000.

A su vez, mediante el Oficio AMB SPI CD1 506 31/01/2023 - 15:34 FOL- 8 AN, manifiesta que teniendo en cuenta el cambio de uso de suelo efectuado a los predios delimitados en el polígono que surtieron cambio de uso estos serían los que conformarían la licencia aprobada y los que no están en el acuerdo conservaron el uso de ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO ZRDV: ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL, sin ser posible que hicieran parte de la licencia por lo tanto los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 314-4536 y cédula catastral 00-00- 0009-0009-000 y 314-19394 identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0202-000(de cuyo 1 englobe y subdivisión surgió posteriormente el predio LOS ARROYOS, objeto del presente estudio), para dicha fecha conservaron el uso de ZONA RURAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO y ZONA RURAL DE DESARROLLO VIAL en lo correspondiente, no siendo posible que los mismos fuesen objeto de licenciamiento urbanístico, **ES DECIR, SE PRESENTA UNA INCONGRUENCIA;** toda vez que no existe concordancia en los actos administrativos expedidos por el área metropolitana de paz y salvos tanto de este predio como de otros predios que conforman el condominio y el juicio realizado

al polígono del cambio de uso que se toma como referente de licencia de manera imprecisa .

CAUSA

Inconvenientes para la legalización de cesiones de predios y expedición de licencias urbanísticas o de construcción.

EFECTO

Deficiencias en el momento de realizar liquidaciones para los cobros por concepto de trámites de licenciamiento.

RESPUESTA DEL SUJETO AUDITADO

En atención a la comunicación de fecha marzo 09 de 2023 donde se notifica Informe Preliminar de Actuación Especial de Auditoría No. 0003 del 09 de marzo de 2023 nos permitimos dar respuesta a queja presentada por irregularidades DPD-22-0180 en los siguientes términos:

A la observación administrativa No. 1: “INCONGRUENCIA EN LAS RESPUESTAS EMITIDAS POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y LAS CERTIFICACIONES DE LAS CESIONES URBANSITICAS TIPO A Y C EXPEDIDAS AL PROYECTO CONDOMINIO RUITOQUE Y EL PREDIO DENOMIANDO LOS ARROYOS.”

En cuanto a la identificación del límite del polígono, donde según el informe de la Contraloría “Se tiene entonces que el AMB, identifica el límite de un área determinada asumida como tal como la misma área de la licencia por ser el área de terreno a la que se le efectuó el cambio de uso de suelo, basando este estudió en un área presuntiva sin cotejar con licencia urbanística aprobada”.

A lo anterior la Entidad manifiesta su aceptación en el sentido de que se identificó un área presuntiva sin haber cotejado con la licencia urbanística aprobada, por lo anterior se acepta esta observación y se tendrá como área de polígono la suministrada por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta, Entidad competente en la aprobación del proyecto urbanístico y que obra dentro del expediente 1699 del registro 507 de fecha febrero 28 de 1994, la cual incluye el predio identificado con numero predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado LOS ARROYOS, dentro del área licenciada por el proyecto Ruitoque Condominio.

En cuanto a las inconsistencias y falta de veracidad por la cual no era posible concluir un polígono de cambio de uso suelo sin cotejar con un plano aprobado, la Entidad manifiesta estar de acuerdo con la observación y se reitera que se tendrá como tal el suministrado por la Autoridad competente, para lo cual, el Área Metropolitana de Bucaramanga como acción de mejora, reconstruirá el expediente

asumiendo el polígono establecido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta correspondiente a Ruitoque Condominio.

Respecto de la manifestación de la Contraloría sobre: "Por lo anterior se advierte que el predio 68547060000000120009000 denominado los Arroyos, no podría ser objeto de cesión obligatoria nuevas en la medida en que se encontraba dentro del polígono de la licencia de Licencia No 1699 con registro No 507 de fecha 28 de febrero de 1994, tal como lo manifiesta la oficina asesora de planeación en el plano adjunto", de lo anterior La Entidad manifiesta su aceptación a la observación para ser incluida en el plan de mejoramiento y como acción de mejora se expedirá el paz y salvo de pagos de cesiones al predio identificado con numero predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado LOS ARROYOS, teniendo en cuenta que hace parte del polígono licenciado en la licencia 1699 con registro 507 de fecha 28 de febrero de 1994, la cual aprobó el proyecto Ruitoque Condominio; por lo tanto se encuentra que este predio cumplió sus obligaciones respecto de las cesiones tipo A en el año 1994, siendo que para la época no aplicaba la obligación de las cesiones tipo C.

Respecto a las certificaciones expedidas con anterioridad, solicitamos se tengan como cierta la certificación expedida en septiembre 5 de 2022 en relación con el predio identificado con numero predial 68547060000000120009000 y matricula inmobiliaria No. 314-30482 denominado LOS ARROYOS, la cual manifiesta que dicho predio se encuentra a paz y salvo, subsanando con lo anterior las incongruencias presentadas junto con el Plan de Mejoramiento a formular y aplicar.

CONCLUSIÓN EQUIPO AUDITOR

En atención a que el sujeto auditado en la réplica acepta la observación planteada por el equipo auditor, se convalida como HALLAZGO ADMINISTRATIVO, con el fin de que el sujeto de control realice un plan de mejoramiento en donde pueda subsanar el hallazgo realizado por el ente de control.

CUADRO NUMÉRICO DE HALLAZGOS

CUADRO NUMÉRICO DE HALLAZGOS / OBSERVACIONES								
TIPO						**Título descriptivo del hallazgo**	**Cuantía**	**Pág**
	A	**D**	**P**	**F**	**S**			
1	X					INCONGRUENCIA EN LAS RESPUESTAS EMITIDAS POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y LAS CERTIFICACIONES DE LAS CESIONES URBANSITICAS TIPO A Y C EXPEDIDAS AL PROYECTO CONDOMINIO RUITOQUE Y EL PREDIO DENOMIANDO LOS ARROYOS		26

CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

Cuadro Consolidado de Hallazgos / Observaciones		
Tipo	**Cantidad**	**Valor**
Administrativos	1	**-**
Disciplinarios	-	**-**
Penales	-	**-**
Fiscales	-	-
Sancionatorios	-	**-**

2.6. PLAN DE MEJORAMIENTO

Es obligación del sujeto de control tomar las medidas que conduzcan a corregir las observaciones contenidas en el presente Informe final, señaladas como Hallazgos Administrativos, mediante la formulación y ejecución acciones correctivas efectivas que eliminen las causas de los hallazgos e impidan su reiteración.

La entidad deberá elaborar un PLAN DE MEJORAMIENTO, y presentarlo a la Contraloría General de Santander, en el término de Cinco (**05**) días hábiles, siguientes a la comunicación de este informe. El término de ejecución de las acciones propuestas no debe superar seis (6) meses contados a partir de la fecha de comunicación del informe definitivo.

Es deber del Representante legal y del jefe de Control Interno suscribir el respectivo Plan de Mejoramiento de los hallazgos administrativos detectados por el equipo auditor, y por ende diligenciar el FORMATO PLAN DE MEJORAMIENTO (F21_CGS) y reportarlo en la plataforma de SIA- CONTRALORÍAS.

Se debe presentar el Plan de Mejoramiento en medio virtual de conformidad con lo estipulado la Resolución Nro. Resolución 000232 del 18 de marzo del 2021, emitida por la Contraloría General de Santander. Se compilarán los planes de mejoramiento, cuando se presente alguna de las siguientes situaciones: a. Se formulen acciones de mejora originadas en auditorías que no evalúan el plan de mejoramiento. b. En un proceso auditor existan acciones de mejora que no puedan evaluarse por no haberse cumplido aún su plazo. En este caso no será posible ampliar la fecha de ejecución.

El Plan de Mejoramiento deberá enviarse en archivo PDF firmado, al correo institucional: fgarcia@contraloriasantander.gov.co a su vez en medio físico a la Contraloría General de Santander. De la misma manera, los avances al plan de mejoramiento deben presentarse trimestralmente.

2.7. BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

Impacto positivo en el sujeto, punto de control y/o en la comunidad generado por una actuación de la Contraloría General de Santander, derivado del control fiscal, de las acciones de mejora implementadas por los sujetos y puntos de control como consecuencia de las observaciones, hallazgos y pronunciamientos emitidos por la Contraloría General de Santander y/o de las actividades de control social y participación ciudadana, cuantificables o cualificables y que exista una relación directa entre la acción de mejoramiento y el beneficio.

Origen*	Descripción de Origen	Acciones del sujeto de control	Tipo**	Descripción del beneficio	Valor

* Observación, Hallazgo, Seguimiento al Plan de mejoramiento, Pronunciamiento, Otros (Estudios de política pública, informes macro fiscales, control fiscal ambiental, etc.).

** Cuantitativo o Cualitativo

Grupo Auditor: ***ORIGINAL FIRMADO POR:***

Nombre	Cargo[1]	Firma
FAVIO EMERSON GARCIA PATIÑO	**LIDER DE AUDITORIA**	

Auditor Fiscal del Nodo (Supervisor):

Nombre	Nodo	Firma
LUZ MARINA MARTINEZ CARDENAS	**CENTRAL**	

Subcontralor delegado para Control Fiscal (e):

Nombre	Firma
DEKER JOHAN PLATA RINCÓN.	

[1] Debe identificarse quien actuó como coordinador de auditoría, señalándolo en al pie de su cargo.