



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y ética pública"

35000 -

Doctora
MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Directora
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Ciudad

19 MAY 2003
pe f
11.410

REF: **Función de advertencia:** Elusión de Impuesto Predial Unificado predio con Chip AAA0078JBUH.

Respetada doctora:

En ejercicio de las funciones de control fiscal consagradas en los artículos 267 y 268 de la Constitución Política, la Ley 42 de 1993 y en especial, la facultad de advertencia señalada en el numeral 8 del artículo 5 del Acuerdo 24 de 2001, se hace necesario alertar a la administración a su cargo, acerca de las presuntas deficiencias que se presentaron en la incorporación del predio de la referencia.

HECHOS

Como resultado de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral, Modalidad Regular II fase PAD 2007, realizada a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, la Contraloría de Bogotá le comunicó el hallazgo 3.3.2.2 *Hallazgo Administrativo con incidencia disciplinaria No. 3. - Se evidenció un predio con diferencias de áreas y usos de destino según lo registrado en la ficha predial y el SIIC.*

CUADRO 15
PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 94 No. 42 - 94
INFORMACIÓN SEGÚN FICHA PREDIAL Y BASE DE DATOS (SIIC)

Estado del predio, s/n ficha predial de mayo 8 de 1997			Estado del predio, s/n SIIC a diciembre 31 de 1997			Diferencias
Área terreno	72.602,20 M2		Área terreno	72.602,20 M2		0
Área construida	18.676,50 m2		Área construida	6.708,70 M2		11.967,80
USOS:	Puntos de Calificación	Áreas M2	USOS:	Puntos de Calificación	Áreas M2	
CA 80	59	1.861,90	CA 80	59	1.861,90	0
CB 11	89	13.310,80	RB 01	37	1.343,00	11.967,80
CC 25	63	3.503,80	CC 25	75	3.503,80	0

Fuente: Ficha predial de mayo 8 de 1997 y base de datos consultada a través del SIIC, en octubre 12 de 2007.

“Al rescate de la moral y ética pública”

Se detectó un predio ubicado en la avenida carrera 94 No. 42 - 94, código de sector No. 006404240100000000 y CHIP AAA0078JBUH, el cual se encuentra incorporado en los archivos alfanumérico y físico de la UAECD con las siguientes inconsistencias:

1. Según ficha predial diligenciada el 8 de mayo de 1997, al predio se le asignó un área de terreno de 72.602,20 m² y un área construida de 18.676,50 m², con calificación de usos: código CA080 oficina en bodega, calificación 59 puntos; CB 11 bodega grande, calificación 89 puntos; y CC 25 bodegas de almacenamiento, calificación 63 puntos.
2. Al consultar el mismo predio en la base de datos (SIIC) de la entidad, se verificó que este fue incorporado al sistema el 31 de diciembre de 1997, encontrando las siguientes diferencias frente a lo reportado en la citada ficha predial:
 - Un código CA 80 con 59 puntos y un área de 1.861.90 M². No hay diferencias, respecto de la información de la ficha predial.
 - Un código RB 01 con 37 puntos y un área de 1.343.00 M², lo que denota diferencias frente a lo reportado en la ficha predial, así: cambio de uso de CB 11 a RB 01, es decir, de bodega grande a residencial y además una disminución del área de 11.967.80 M².
 - Un código CC 25 con un aumento en la calificación de 12 puntos.

De lo anterior se concluye:

Que el destino del predio fue cambiado de un destino económico industrial (03) a un destino económico urbanizado no edificado (61). Así mismo, se redujo el área en 11.967.80 M². Lo anterior, sin tener un soporte válido y suficiente que justifique tales cambios.

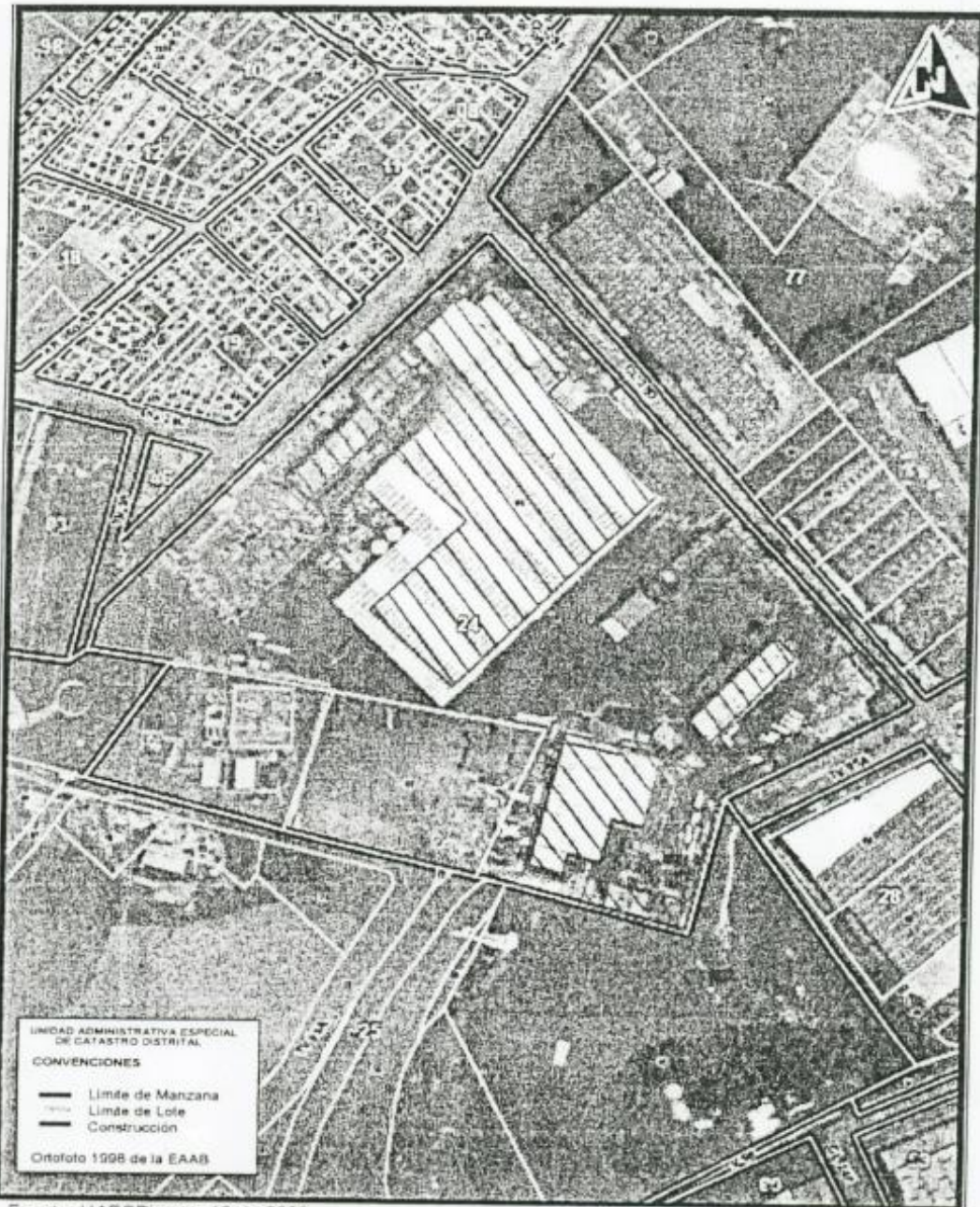
Este hecho ha incidido en el recaudo del impuesto predial para el periodo comprendido entre el año 1998 a 2007, al evidenciarse el menor pago por el área construida. En consecuencia, para la valoración del daño, la entidad debe efectuar el modelo matemático para definir el avalúo catastral y el cobro correspondiente, acciones que deben quedar definidas en el plan de mejoramiento a suscribirse...

Una vez suscrito el plan de mejoramiento como producto de la auditoría en mención, la Contraloría procedió a evaluar su avance para lo cual se efectuó visita fiscal el día 13 de Mayo de 2008, donde la entidad acepta que existió inconsistencia "Se procedió entonces a realizar el cálculo de áreas tomando como base el plano de manzana catastral digitalizado de fecha 1998 lo cual arrojó un área construida de 30.522,50 M², por lo tanto esta área determinó que era necesario actualizar el área construida desde la vigencia de formación con las consecuencias que trae las variaciones de los avalúos..." (Subrayado fuera de texto), en la información incorporada en el archivo gráfico (ver ortofotografías), archivo alfanumérico y en la información levantada durante el proceso de formación catastral vigencia 1998.



“Al rescate de la moral y ética pública”

ORTOFOTOGRAFIA¹ 1998: SUMINISTRADA POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ A L ENTONCES DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL HOY UAEC



Fuente: UAEC D mayo 13 de 2008.

¹ Ortografía: Fotografía capturada por medio de toma aérea y con una posterior restitución de sus ángulos.



“Al rescate de la moral y ética pública”

Como consecuencia de lo anterior, la entidad generó la radicación 2008-419625 a fin de dar cumplimiento con el artículo 112 de la Resolución 2555 de 1988 expedida por el IGAC, comunicándole al propietario según oficio número 330-3802 de mayo 08 de 2008, con fecha de recibo por el propietario el día 13 de mayo de 2008 al predio en mención, lo siguiente "... Mediante el desarrollo del Plan de Mejoramiento de los Hallazgos de la Contraloría de Bogotá y mas exactamente el hallazgo Administrativo 3.3.2.2, se detectó que su predio se encontraba incorporado en la base de datos alfanumérica de la entidad con un área de construcción diferente a la incorporada en el archivo gráfico y a la levantada durante el proceso de formación catastral vigencia 1998, según Plano de Manzana Catastral Digitalizado 1998 y Ortofotografía 1998; **la cual pasa de 6.708.70 M2 a 30.522.50 M2.** Realizado el correspondiente estudio se determino que es necesario actualizar el área desde la vigencia de formación, con las consecuentes variaciones en el monto de los avalúos"²(Subrayado fuera de texto).

Igualmente en el mismo oficio, la UAECD le comunica al propietario, los montos de los nuevos avalúos fijados desde la vigencia 1998 a 2007, de conformidad con el Artículo 112 de la Resolución 2555 de 1988 expedida por el IGAC, como consta en el acta de la visita, así:

VIGENCIA	AVALUO ACTUAL	AVALUO NUEVOS
1998	4.320.221.000	6.738.044.000
1999	4.968.254.000	7.748.751.000
2000	4.968.254.000	7.748.751.000
2001	5.260.884.000	8.205.152.000
2002	5.608.628.000	8.747.513.000
2003	10.533.142.000	21.506.948.000
2004	9.859.021.000	20.130.503.000
2005	10.458.450.000	21.354.438.000
2006	10.981.373.000	22.422.160.000
2007	11.365.721.000	23.745.067.000

FUENTE: UAECD

Con base en lo anterior, este Ente de Control procedió a revisar el histórico de pagos del impuesto predial del predio en mención, encontrando que desde la vigencia 1994; año en el que entró a regir el sistema de autoevaluó predial en Bogotá, hasta el año 1999, el contribuyente liquidó y canceló el impuesto predial con las siguientes bases gravables:

² INFORME DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL - MODALIDAD REGULAR UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD - PERIODO AUDITADO 2006



“Al rescate de la moral y ética pública”

AÑO	BASE GRAVABLE
1994	19.667.898.000
1995	24.123.135.000
1996	28.817.497.000
1997	34.004.646.000
1998	39.445.389.000
1999	45.362.197.000

Fuente: información SHD/procesado equipo auditor

Como consecuencia de lo anterior se observa que desde la vigencia 1994 a 1999, la base gravable declarada por el contribuyente fue superior al avalúo catastral nuevo, de tal suerte que desde el punto de vista tributario no hubo afectación de los recursos. Por lo anterior del Distrito, no obstante a partir de la vigencia 2000 a 2007, el contribuyente liquidó y pagó tomando como base gravable el avalúo catastral fijado por el entonces DACD vigente para el periodo citado, avalúo que como se indicó en su momento con ocasión del traslado del hallazgo No.3.3.2.2, presenta inconsistencias.

Este Ente de Control, procedió a realizar la proyección de la liquidación de las diferencias del impuesto predial dejadas de cancelar por el contribuyente, de acuerdo a los nuevos avalúos catastrales fijados por la UAEC y notificado al contribuyente el 13 de mayo de 2008, según oficio número 330-3802 fechado del 8 de mayo 08 de 2008, así:

VIGENCIA	AVALUO NUEVOS	TARIFA	IMPUESTO PROYECTADO	IMPUESTO PAGADO	DIFERENCIA
2000	7.748.751.000	10	77.488.000	49.683.000	27.805.000
2001	8.205.152.000	10	82.052.000	52.609.000	29.443.000
2002	8.747.513.000	10	87.475.000	56.086.000	31.389.000
2003	21.506.948.000	10	215.069.000	105.331.000	109.738.000
2004	20.130.503.000	10	201.305.000	98.590.000	102.715.000
2005	21.354.438.000	10	213.544.000	104.585.000	108.959.000
2006	22.422.160.000	10	224.222.000	109.814.000	114.408.000
2007	23.745.067.000	10	237.451.000	113.657.000	123.794.000
TOTALES			1.338.606.000	690.355.000	648.251.000

Nota: La proyección se realizó utilizando la tarifa declarada por el contribuyente a partir del año 2000 y hasta el año 2007.

Como quiera que la competencia directa para emitir valores sobre impuestos, es de la Dirección Distrital de Impuestos de la Secretaría Distrital de Hacienda, las cifras



“Al rescate de la moral y ética pública”

antes descritas, deberán liquidarse por esa dependencia, incluyendo los valores por concepto de intereses y sanciones.

DAÑO INMINENTE

Existe un daño inminente o riesgo de perderse la suma de **\$114.408.000 y \$123.789.000** de no tomarse medidas inmediatas, dado que en junio de 2008 quedará en firme la declaración correspondiente a la vigencia de 2006, y en junio de 2009 la vigencia 2007, es pertinente notar que estos valores tampoco incluyen intereses y sanciones.

Nó obstante el daño inminente ya señalado, a la fecha se configuró un detrimento patrimonial correspondiente a las vigencias 2000 a 2005, en cuantía de **\$410.049.000** millones, sin calcular el valor de los intereses y sanciones, que corresponde a la suma dejada de percibir por el distrito por concepto de Impuesto Predial, en razón a que de acuerdo con la vigencias allí relacionadas, las declaraciones presentadas por el contribuyente adquirieron firmeza, sin que la Dirección de impuesto halla logrado emitir en su momento los requerimientos especiales, dado el desconocimiento sobre los valores reales de los avalúos catastrales.

PRUEBAS

Como soporte probatorio enunciamos lo siguiente:

1. Informe de Auditoría Gubernamental con enfoque integral modalidad Regular PAD 2007 II fase.
2. Ficha predial para predios NPH PF-F01 de 08 de mayo de 1997, donde se registran la calificación de la construcción, los usos de la construcción y áreas de terreno y construcción, capturada en el momento de la visita.
3. Copia del registro predio en el sistema IBM-antiguo SISE (pantallazo), en donde consta que el predio en el año 1997 antes del proceso de formación tenía una construcción de 18.676.6 M2.
4. "INFORME TECNICO VISITA A TERRENO", Proyecto de conservación dinámica de 31 de enero de 2002 donde consta "no permiten el acceso...la construcción adicional no se puede medir por lo tanto no se toca el predio".

“Al rescate de la moral y ética pública”

5. Formato predios NPH AC-01 de 20 de noviembre de 2007, visita practicada al predio por la UAECD.
6. Copia acta de visita fiscal practicada a la UAECD el 13 de mayo de 2008, donde la entidad acepta el error en la incorporación de las áreas construidas con sus respectivos usos.
7. Comunicado de la UAECD al propietario, notificándole la fijación de los nuevos avalúos desde la vigencia 1998 a 2007, número 330-3802 de mayo 08 de 2008, con fecha de recibido de mayo 13 de 2008.
8. “ESTADO DE CUENTA DETALLADO POR PREDIO”, de la SHD de mayo 15 de 2008, donde se ilustra la aplicación de saldos del predio en el sistema de cuenta corriente.
9. “REPORTE DECLARACIONES Y PAGOS”, de la SHD de mayo 15 de 2008, con pagos desde la vigencia 1994 a 2007, según las bases gravables utilizadas por el contribuyente.

CONCLUSIONES

1. El Predio en mención, presenta un claro caso de elusión de impuestos desde el año 2000.
2. Estos hechos de elusión, han sido reiterativos en vigencias anteriores y en casos similares, donde a causa de las inconsistencias se generan bases gravables no reales.
3. Las deficiencias de carácter técnico por parte de la UAECD (antiguo DACD), en la fijación del avalúo catastral para el predio en mención, soportadas en una base gravable no real, configuran un presunto detrimento fiscal por las vigencias 2000 a 2005, en cuantía de **\$410.049.000** millones, sin calcular el valor de los intereses y sanciones, en razón a que a la fecha las declaraciones de impuesto predial están en firme.
4. De igual manera, y de no adelantarse las acciones pertinentes a la legalización del nuevo avalúo catastral, de manera inmediata, quedarán en firme: la declaración correspondiente a la vigencia 2006 (en junio de 2008), y la correspondiente a la vigencia 2007 (en junio de 2009), generándose un detrimento adicional en cuantía de **\$114.408.000** y **\$123.794.000**

“Al rescate de la moral y ética pública”

respectivamente, para un total de **\$238.202.000** sin calcular intereses y sanciones, sumas cuya pérdida puede evitarse.

5. Sumando los ítems 2 y 3 con respecto a las inconsistencias presentadas en la fijación del avalúo catastral del predio en referencia para el periodo 2000-2007 calculamos el detrimento en cuantía de **\$648.251.000.00**.
6. Las sumas descritas no incluyen los montos correspondientes a sanciones ni intereses, por esta razón corresponde coordinar el tema con la Secretaría de Hacienda.

NORMATIVIDAD

Las normas presuntamente infringidas, por las irregularidades descritas son: en los Artículos 3 y 5 de la Ley 14 de 1983, Artículos 2, 4, 5 y 6 de Resolución 2555 de 1988 del IGAC, el Manual de Formación Catastral del DACD actual UAECD, el artículo 2° de la Ley 87 de 1993 y el Artículo 6° de la Ley 610 de 2000, y demás normas concordantes y vigentes.



Con fundamento en la anterior advertencia, este organismo de control fiscal, le solicita de manera atenta, informar sobre las acciones que adelantará la entidad respecto a la deficiencia identificada en la presente comunicación, señalando el tiempo requerido para implementar los correctivos necesarios, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra función fiscalizadora, conforme lo establece el numeral 8°, del artículo 5° del acuerdo 24 de 2001.

Dicha información deberá ser remitida a este despacho a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación.

Cordialmente,


MIGUEL ANGEL MORALESRUSSI RUSSI
Contralor de Bogotá

Elaboró:
Revisaron:

 Carlos Garay,  Carlos Fajardo, Roosevelt Alaguna
Sara Elcy Pineda Puentes, María Cristina Gaitan de Páramo, Gladys Valero, Monica Certáin 