



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL – MODALIDAD ESPECIAL**

**EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS
DE LA CURADURÍA URBANA No. 5
PERIODO AUDITADO 2012**

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL PAD 2013 I

DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE

BOGOTÁ, D.C., Abril de 2013

1

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A 26 A 10
PBX. 3358888 Ext. 2162



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD ESPECIAL CURADURÍA URBANA No. 5
PERIODO AUDITADO 2012**

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralora Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Directora Sector Hábitat y Ambiente

María Gladys Valero Vivas

Subdirector Control Urbano

Baudilio Moreno Arciniegas

Gerente de Auditoría

Yesid Ayala Pérez

Asesora Jurídica

Piedad Gutiérrez Barrios

Equipo de Auditoría

**Jorge E. Ramírez Ramírez
Carolina Ivette Torres Martín.
María Claudia Real Miranda.**

CONTENIDO

	Página
1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	11
2.1. EVALUACIÓN A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	11
2.1.1. Observaciones de Auditoría	12
2.1.2. Gestión de las Alcaldías Locales en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras aprobadas por la licencia de construcción.	39
2.2. REVISIÓN LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA	49
2.2.1. Inexactitudes en la liquidación y pago del impuesto de delineación urbana identificadas en los expedientes tramitados por la Curadora Urbana No. 5, vigencia 2012.	49
2.2.2. Responsabilidad de la Administración Tributaria Distrital	50
2.3. EVALUACIÓN QUEJAS Y RECLAMOS. VIGENCIA 2012	52
2.4. EVALUACIÓN GESTIÓN AMBIENTAL. VIGENCIA 2012	52
2.4.1. Seguimiento al Plan Integral de Gestión Ambiental – PIGA	52
2.4.2. Calificación y Evaluación a la Gestión Ambiental	55
2.5. REVISIÓN CUENTA ANUAL VIGENCIA 2012	56
3. ANEXOS	
Anexo No. 1 Cuadro de Hallazgos detectados y comunicados atribuibles a la Curadora Urbana No. 5.	57
Anexo No. 2 Cuadro de Hallazgos detectados y comunicados atribuibles a la Secretaría Distrital de Hacienda.	57
Anexo No. 3 Cuadro de Hallazgos detectados y comunicados atribuibles a la Alcaldía Local de Chapinero	58
Anexo No. 4 Cuadro de Hallazgos detectados y comunicados atribuibles a la Alcaldía Local de Usaquén	58



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS

Arquitecta

JUANA SANZ MONTAÑO

Curadora Urbana No. 5

Carrera 13 A # 97 – 36

Teléfono 2561200

Bogotá, D.C.

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política de Colombia y el Decreto Ley 1421 de 1993, practicó la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial a la Gestión y los Resultados de la Curaduría Urbana No. 5 a través de la evaluación al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas expedidas en la Vigencia 2012, al proceso de quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia y a la implementación del Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA; conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos que rige el Desarrollo Urbano en la ciudad de Bogotá D.C.

Es responsabilidad del sujeto de control el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. Esta responsabilidad incluye el soporte, requisitos y documentos exigidos por el Decreto 1469 de 2010 en la solicitud y trámite de la licencia urbanística teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble intervenido. La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un Informe Integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la Curaduría Urbana No. 5, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y procedimientos que regulan el trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas, a la eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con el trámite de licencias de construcción y, al control y evasión del Impuesto de Delineación Urbana.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, fueron corregidos o serán corregidos por el sujeto de control, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

organización y por consiguiente en la eficiente y efectiva producción y/o prestación de bienes y/o servicios en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como con las políticas y los procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral.

El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la Curaduría Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas con fundamento en las disposiciones legales aplicables al asunto o materia de estudio.

Durante el desarrollo de la Auditoría no se presentaron limitaciones ni obstrucciones por parte del sujeto de control; los objetivos de control se cumplieron.

Los hallazgos se dieron a conocer al sujeto de control; las respuestas presentadas al informe preliminar que se encontraban debidamente soportadas, fueron analizadas y tenidas en cuenta en la consolidación del Informe Final de Auditoría.

Concepto sobre la Gestión y los Resultados

Durante la vigencia 2012, periodo en el cual la Curadora Urbana No. 5 desempeño la función pública de verificación y cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios; expidió 1600 Licencias de Urbanísticas, de las cuales 60 fueron objeto de evaluación como muestra para evaluar la gestión y los resultados.

La aplicación de la metodología para la evaluación de la gestión y los resultados, Anexo 8 de la Resolución Reglamentaria 030 de 2012, adaptable a las curadurías urbanas, arrojó la siguiente consolidación:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Variable	Elemento a Evaluar	Calificación Auditor	Porcentaje	Calificación Total
Proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas	Cumplimiento de la norma urbanística	60.00	70%	42.00
Evaluación al proceso de quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de la licencia	Eficiencia y oportunidad de respuesta a las solicitudes relacionadas con el trámite de licencias	100.00	20%	20.00
Evaluación Gestión Ambiental	Gestión Ambiental Institucional PIGA	80.00	10%	8.00
Sumatoria Total				70.00

Rango de calificación para obtener el concepto.

Concepto de Gestión	Puntuación
Favorable	Mayor o igual 75
Favorable con Observaciones	Menor 75, mayor o igual a 60
Desfavorable	Menor a 60

Síntesis de los hallazgos relevantes que soportan la evaluación y el concepto de gestión y resultados:

El resultado de la evaluación evidenció inconsistencias en el 15% de los expedientes evaluados, equivalente a nueve (9) Licencias de Construcción, por transgresión de la norma urbanística aplicable al predio objeto de la expedición de la licencia; irregularidades que se detallan a continuación:

No.	Licencia de Construcción	Irregularidad	Transgresión de la norma
1	LC 12-5-0056	Disminución del porcentaje de equipamiento comunal privado exigido por la norma para los proyectos de vivienda multifamiliar y proyectos de servicios turísticos hoteleros.	Artículo 2 del Decreto 333 de 2010. Elementos del equipamiento comunal privado. Exigido: Proyectos de vivienda no VIS: 10 M2 por cada 80 M2 de construcción neta en el uso. Para usos diferentes a vivienda: 10 M2 Por cada 120 M2 de construcción neta en el uso
2	LC 12-5-0041		
3	MLC 11-4-0771		
4	LC 12-5-0495	Incumplimiento de la norma que determina la liquidación del efecto plusvalía y el monto de su participación	Decreto 271 de 2005 reglamentario de la UPZ 13 Los Cedros, Artículo 15.
5	LC 12-5-0134	Prescindió de los elementos y condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad reducida	Artículo 62 del Decreto 1469 de 2010: Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda
6	LC 12-5-0631		
7	LC 12-5-0720		
8	LC 12-5-1282		
10	LC 12-5-0410		

Se concluye del cuadro anterior, que la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de estas licencias, incurrió en irregularidades de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

fondo aprobando diseños arquitectónicos para vivienda multifamiliar y servicios turísticos, incumpliendo con el porcentaje de equipamiento comunal exigido para este tipo de proyectos y como consecuencia disminución de los espacios de confort y de recreación para los propietarios de las unidades de vivienda y usuarios de los servicios hoteleros.

Expidió la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495 en la modalidad de obra nueva y demolición total para un Proyecto de Vivienda Multifamiliar Estrato 4, producto de un englobe de predios, certificando en el Acto Administrativo que expide dicha licencia, que el proyecto arquitectónico no es generador de plusvalía; vulnerando el Artículo 15 *“APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA”* del Decreto 271 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 13 Los Cedros Localidad Usaquén, que determina hechos generadores del efecto de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 10 – Subsector de Edificabilidad A (en predios con frente mayor a 18 metros), condición aplicable al predio objeto de la LC 12 – 5 – 0495, ubicado en la Calle 137 No. 12 B 88, Lote 1, 2, 3 Único, Manzana 58 Única, de las Urbanización Palo Largo Los Cedritos Localidad de Usaquén.

Dicha certificación expedida por la Curadora Urbana No. 5 desvirtuando los hechos generadores del efecto de de plusvalía causó un detrimento al Patrimonio del Distrito Capital en la cuantía de **Ciento treinta seis millones ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y nueve pesos (\$136.088.549.95) M/CTE.**

Adicionalmente, la Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con limitaciones físicas, prescindiendo de las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados en las edificaciones construidas, consecuencia de las licencias urbanísticas expedidas por la curadora.

En síntesis, la Curadora Urbana No. 5 infringió la norma urbanística en temas propios del ordenamiento territorial de la ciudad y de los instrumentos básicos de gestión que definen las características constructivas de los proyectos arquitectónicos, en elementos tan relevantes como los requisitos exigidos para cumplir con el porcentaje de equipamiento comunal privado y de la eliminación de las barreras arquitectónicas para garantizar el libre acceso a las edificaciones consolidadas de las personas con limitaciones físicas, espacios propios para la convivencia ciudadana.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Las observaciones presentados en los párrafos precedentes, nos permite conceptuar que la ***Gestión y Resultados de la Curadora Urbana No. 5, es favorable con observaciones, con la consecuente calificación de 70.00,*** resultante de ponderar los aspectos anteriormente relacionados.

Con relación a liquidación y pago del Impuesto de Delineación Urbana asociado a la expedición de la licencia de construcción; el proceso auditor constató la liquidación privada presentada por el titular de la licencia con el objeto de verificar el pago del impuesto a cargo sobre el total del presupuesto de obra o construcción determinado por el contribuyente y su concordancia con lo preceptuado por la Secretaría Distrital de Planeación entidad responsable de establecer los precios mínimos de costo por metro cuadrado y de fijar el método para determinar el presupuesto de obra o construcción del impuesto de delineación urbana.

El resultado de la evaluación evidenció inconsistencias de fondo en la liquidación privada de 28 Formularios Únicos de Retención del Impuesto de Delineación Urbana presentados como requisito para el otorgamiento de la respectiva licencia de construcción, que para todos los casos, el sujeto pasivo del aludido tributo, registró una base gravable inferior a los precios mínimos de costo por metro cuadrado para el cálculo de la base gravable de este tributo, establecidos en la Resolución No. 0087 del 31 de enero de 2011.

Causada la incoherencia por el titular de la licencia, pagando valores inferiores a lo preceptuado por la Resolución en mención, el Distrito Capital dejó de percibir la suma de ***Mil setecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos diecinueve pesos (\$1.749.144.419.00) M/CTE.***, durante la vigencia 2012, por evasión de dicho tributo.

Identificadas las anteriores inexactitudes en la liquidación y pago del Impuesto de Delineación Urbana, las cuales conllevaron a que los titulares de las licencias de construcción cancelaran un menor valor con relación a los precios mínimos de costo por metro cuadrado establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación para el cálculo de la base gravable de dicho impuesto; para la Contraloría de Bogotá, D.C., es conveniente ***señalar de su ocurrencia, como quiera que en orden a prever los graves riesgos que comprometen el patrimonio público evidenciados,*** impone que la Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Impuestos, haga uso de las potestades tributarias señaladas en el Artículo 73 del Decreto 352 de 2002, de administración, control, fiscalización, liquidación, discusión, recaudo, devolución y cobro, dentro del término señalado



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

en el artículo 19 del Decreto 807 de 1993, que al respecto fija; *"(...) Los contribuyentes o declarantes pueden corregir sus declaraciones tributarias, dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento del plazo para declarar, y antes de que se les haya notificado requerimiento especial o pliego de cargos, en relación con la declaración tributaria que se corrige. (...)"*

Consolidación de Hallazgos

En desarrollo de la presente Auditoría tal como se detalla en los Anexos Números 1 al 4, se establecieron 12 hallazgos administrativos, de las cuales uno (1) de ellos es atribuible a la Secretaría Distrital de Hacienda; uno (1) a la Alcaldía Local de Chapinero; uno (1) Alcaldía Local de Usaquén con incidencia disciplinaria que será trasladado a la Personería de Bogotá D.C. y nueve (9) de ellos atribuibles a la Curadora Urbana No. 5 que serán trasladados a la Procuraduría General de la Nación y dentro de los atribuibles a la Curadora Urbana No. 5 uno (1) de ellos con incidencia fiscal en la cuantía de \$136.088.549.00 que será trasladado a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva.

Plan de Mejoramiento

A fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la gestión pública, la Secretaria Distrital de Hacienda, la Alcaldía Local de Chapinero y al Alcaldía Local de Usaquén deberán diseñar el Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documentos que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá a través de los medios electrónicos (SIVICOF) vigentes dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo del presente informe.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las acciones que se tomarán respecto de cada uno de los hallazgos identificados, cronograma en que implementaran los correctivos, responsables de efectuarlos y de seguimiento a su ejecución, garantizando que busque eliminar la causa del hallazgo, que sea realizable, medible, que contribuya a su objeto misional, propicie el buen uso de los recursos públicos, el mejoramiento de la gestión institucional y atienda los principios de la gestión fiscal.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Así mismo, la Curadora Urbana No. 5 debe diseñar un Plan de Mejoramiento que conduzca a implementar acciones de control en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las licencias urbanísticas con el fin de optimizar la calidad del servicio, el nivel de confianza y la eficacia y eficiencia en el cumplimiento de la misión encomendada por el Estado.

Bogotá D.C., abril 19 de 2013

MARÍA GLADYS VALERO VIVAS
Directora Sector Hábitat y Ambiente



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

La Auditoría se orientó a evaluar el proceso de estudio, trámite y expedición de Licencias de Urbanísticas en sus diferentes modalidades, otorgadas por la Curadora Urbana No. 5, durante la vigencia 2012, con el objeto de evidenciar el cumplimiento de la norma urbanística y de contrastar la oportunidad y respuesta a las quejas y reclamos de terceros que se hacen parte en el proceso de trámite y expedición de la licencia.

Así mismo, a revisar la liquidación y pago del impuesto de delineación urbana requisito inherente al proceso de estudio, trámite y expedición de Licencias de Urbanísticas, con el objeto de dar traslado a la Administración Tributaria Distrital, ante los posibles riesgos que se genere al erario público del Distrito Capital por evasión de este tributo.

Por último, verificar que la Curadora Urbana No. 5 cumpla con los requisitos que demanda la presentación de la Cuenta Anual en su forma, método y términos exigidos por la Resolución Reglamentaria 023 de 2006; así como también, realizar seguimiento al Plan Integral de Gestión Ambiental – PIGA y los programas establecidos para el manejo adecuado del recurso hídrico, el uso eficiente de la energía y los programas de reciclaje y disposición final de los residuos sólidos, producto de la labor y atención al público.

2.1. PROCESO DE ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANISTICAS.

La evaluación se realizó a 60 licencias urbanísticas, equivalente al 4% de los 1.600 actos administrativos aprobados por la Curadora Urbana No. 5, durante la vigencia 2012. El proceso auditor verificó el acatamiento de las disposiciones reglamentadas en el Decreto 1469 de 2010, las previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normas técnicas urbanísticas implementadas por el Distrito Capital en el proceso de delimitación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).



2.1.1. Observaciones de Auditoría.

Para la vigencia en estudio, el resultado de la evaluación evidenció inconsistencia de fondo en nueve (9) licencias de construcción, por transgresión e incumplimiento de la norma urbanística aplicable al predio objeto del Proyecto Arquitectónico; condición que causó los siguientes hallazgos de Auditoría

2.1.1.1. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0056. Incumplimiento de la Norma Urbanística que regula la disponibilidad de equipamiento comunal privado en los proyectos de vivienda.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0056

La Curadora Urbana No. 5 otorgó la Licencia de Construcción, en la modalidad de obra nueva y demolición total para una (1) edificación de cinco (5) pisos, con un (1) sótano, primer piso no habitable, destinado para 36 unidades de Vivienda Multifamiliar Estrato 5; con 72 estacionamientos privados y 9 para visitantes. El predio urbano objeto de este desarrollo está localizado KR 21 No. 134 A 36 Localidad de Usaquén

Equipamiento Comunal Privado Exigido para este Proyecto de Vivienda:

$AC = 10 M2 * c/d 80 M2 vivienda = 2721.38 * 10 / 80 = 340.17 M2.$

$Zona Verde 40\% de AC = 136.06 M2$

$Servicios comunales: 15 \% AC = 51.02 M2$

El proyecto arquitectónico aprobado por la curadora urbana, contabiliza en el primer piso los siguientes espacios como equipamiento comunal privado:

Equipamiento Comunal primer piso	Área M2
Administración	4.20
Sala de Espera	10.62
Portería	9.46
Salón comunal	49.45
Recepción	36.26
Total	78.36



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La revisión de estas áreas en los Planos Arquitectónicos - Planta Primer Piso, determinó que el área contabilizada como recepción incluye las áreas destinadas para circulación, las cuales según la norma, no son objeto de equipamiento comunal; bajo este criterio, el área destinada como recepción corresponde a 4.63 M2; es decir el proyecto prescindió de 31.36 M2 de equipamiento comunal privado.

Como se observa, la Curadora Urbana No. 5 incurrió en irregularidades de fondo disminuyendo el porcentaje de equipamiento comunal privado exigido por la norma para este proyecto de Vivienda Multifamiliar Estrato 5; vulnerando el Artículo 2 del Decreto 333 de 2010, que a la letra señala:

“Artículo 2. Subrogar el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

Normas sobre equipamiento comunal privado.

1. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los de mantenimiento y demás zonas de circulación para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas.”

2. Exigencia.

(...)

Proyectos de vivienda no VIS: 10 M2 por cada 80 M2 de construcción neta en el uso... (...)

La disminución de los elementos del equipamiento comunal privado afecta a los propietarios de las viviendas en aspectos relevantes como la convivencia y esparcimiento general.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El Diseño Arquitectónico Anexo Planta 1 Piso detalla con precisión que la Sala de Espera corresponde a 10.62 M2 observando que esta área incluye el área de circulación desde el área de estacionamientos ubicada en este piso hasta el punto fijo único acceso a las viviendas; igualmente el área de Recepción con 25.46 M2 no delimita el área de circulación para acceder al salón comunal y al punto fijo, confirmando la disminución del porcentaje de equipamiento comunal privado exigido por la norma para este proyecto de vivienda.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, la cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación¹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.2. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0041. Incumplimiento de la Norma Urbanística que regula la disponibilidad de equipamiento comunal privado en los proyectos de vivienda.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0041

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal para una (1) edificación de siete (7) pisos, con un (1) sótano, primer piso no habitable, para 34 unidades de Vivienda Multifamiliar Estrato 5. Con 44 cupos estacionamientos privados y 8 para visitantes El predio urbano objeto de este desarrollo está localizado AK 9 No. 127 C 36 Localidad de Usaquén

Revisados los planos arquitectónicos del proyecto aprobado por la Curadora Urbana con el objeto identificar las áreas destinadas para equipamiento comunal privado, se evidenció la siguiente distribución por uso y área contabilizada:

<i>Equipamiento Comunal primer piso</i>	<i>Área M2</i>
<i>Recepción</i>	<i>11.67</i>
<i>Sala de Espera</i>	<i>15.56</i>
<i>Salón comunal</i>	<i>42.34</i>
<i>Equipamiento Comunal planta cubierta</i>	
<i>Zona BBQ</i>	<i>58.50</i>
<i>Total</i>	<i>128.07</i>

¹ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Ahora bien, el Equipamiento Comunal Privado propuesto para el proyecto arquitectónico plantea las siguientes áreas.

<i>Equipamiento Comunal Propuesto</i>	<i>Área M2</i>
<i>Zonas verdes recreativas primer piso</i>	58.77
<i>Zonas verdes recreativas otros pisos</i>	158.75
<i>Total zonas verdes</i>	217.52
<i>Servicios comunales</i>	161.70
<i>Total Equipamiento Comunal</i>	379.22

Como se observa el cuadro de áreas propuesto para Servicios Comunales (161,70 M2) no se ajusta a la áreas contabilizadas en los planos arquitectónicos (Recepción, sala de espera, salón comunal y zona BBQ = 128,07 M2); es decir el proyecto prescindió de 33.63 M2 de equipamiento comunal privado.

A raíz de la observación anterior, se solicitó explicación a la Arquitecta responsable del proyecto reconociendo en primera instancia la observación y segundo aportando el **Expediente 12 – 5 – 1810 que Modifica la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0041**, supuestamente corrigiendo la irregularidad con relación al equipamiento comunal privado.

Practicado el mismo procedimiento para corroborar las áreas de equipamiento comunal privado, se evidenció la siguiente distribución por uso y área contabilizada.

<i>Equipamiento Comunal primer piso</i>	<i>Área M2</i>
<i>Recepción</i>	19.81
<i>Sala de Espera</i>	15.92
<i>Salón comunal</i>	44.13
<i>Equipamiento Comunal planta cubierta</i>	
<i>Zona BBQ</i>	58.50
<i>Total</i>	138.36

El Equipamiento Comunal propuesto para el proyecto arquitectónico plantea las siguientes áreas.

<i>Equipamiento Comunal Propuesto</i>	<i>Área M2</i>
<i>Zonas verdes recreativas primer piso</i>	59.93
<i>Zonas verdes recreativas otros pisos</i>	158.75
<i>Total zonas verdes</i>	218.68
<i>Servicios comunales</i>	168.06
<i>Total Equipamiento Comunal</i>	386.74



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Como se observa, el cuadro de equipamiento comunal propuesto registra 168.06 M2 como área para Servicios Comunales y según los planos arquitectónicos aprobados las áreas correspondientes a equipamiento comunal suman 138.36 M2; incumpliendo con el equipamiento comunal exigido por la norma.

Se concluye que la curadora urbana incurrió en irregularidades de fondo omitiendo el porcentaje de equipamiento comunal privado exigido por la norma para este proyecto de vivienda, tanto en la licencia inicial como en la modificación; vulnerando el Artículo 2 del Decreto 333 de 2010, que a la letra señala:

“Artículo 2. Subrogar el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

Normas sobre equipamiento comunal privado.

1. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los de mantenimiento y demás zonas de circulación para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas.”

2. Exigencia.

(...)

Proyectos de vivienda no VIS: 10 M2 por cada 80 M2 de construcción neta en el uso... (...)

La disminución de los elementos del equipamiento comunal privado afecta a los propietarios de las viviendas en aspectos relevantes como la convivencia y esparcimiento general.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Con relación a la LC 12 – 5 – 0041 la Curadora Urbana No. 5 anexa a la respuesta los diseños de las plantas arquitectónicas primer piso, segundo piso y planta cubierta con el propósito de demostrar que el área destinada para equipamiento comunal privado exigido para el proyecto cumple con la norma, con base en la consulta a la ficha técnica del proyecto, la cual una vez analizada no coincide con los planos y cuadro de áreas que hacen parte del expediente que soporta el Acto Administrativo aprobado por la curadora y bajo la tenencia del titular de la licencia; por el contrario justifica el cumplimiento de la norma incluyendo áreas que no fueron aprobadas inicialmente en licencia de construcción.

Igualmente, anexa los diseños de las plantas arquitectónicas tercer piso y planta cubierta para justificar que el área destinada para equipamiento comunal privado exigido para la modificación de la licencia de construcción LC 12 – 5 – 0041, los cuales tampoco coinciden con los planos y cuadro de áreas que hacen parte del expediente que otorga la modificación del proyecto; es decir persiste la irregularidad, teniendo en cuenta que el Acto Administrativo expedido por la curadora y su respectiva modificación del cual se presume su legalidad, actualmente están bajo la custodia del titular de la licencia para su respectiva ejecución.

Los anexos aportados por la curadora a la respuesta corresponden a una nueva interpretación y los mismos no se han constituido como soporte legal para el otorgamiento de la licencia de construcción y su respectiva modificación.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de presunta observación de auditoría con incidencia disciplinaria, la cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación², en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.3. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Modificación a la Licencia de Construcción MLC 11 – 4 – 0771. Incumplimiento de la Norma Urbanística que regula la disponibilidad de equipamiento comunal privado para usos diferentes a vivienda.

Modificación Licencia de Construcción MLC 11 – 4 – 0771

Se aprobó la modificación de la licencia de construcción vigente. La intervención

² Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

consiste en la adición de un (1) sótano y la modificación de la totalidad de la edificación aprobada por la LC 11 – 4 – 0771. Una (1) edificación de 10 pisos con tres (3) sótanos; primer piso no habitable; para 40 unidades de servicios empresariales inmobiliarios a escala urbana y una (1) unidad de servicios turísticos hotel a escala metropolitana, con 75 cupos de estacionamientos privados y 64 para visitantes. Predio ubicado en la KR 4 No. 71 – 58 Localidad de Chapinero

El Proyecto Arquitectónico Plano PL – 01 aprobado por la curadora urbana, plantea el siguiente equipamiento comunal privado:

Equipamiento Comunal Privado según Decreto 333 de 2010. Art. 2				
Área Construida de uso 6358,95 M2				
Área de uso: 10 M2 por cada 120 M2 de construcción neta = 529.91 M2				
	Exigido		Propuesto	
	M2	% Mínimo	M2	%
Total Zonas verdes recreativas (1 piso + terraza)	211,97	40%	211,97	40%
Zonas verdes primer piso según Nota 1 UPZ 97	84,79	40%	84,97	40%
Zonas verdes terraza	127,56	60%	127,56	60%
Servicios Comunales	79,49	15%	119,37	23%
Total equipamiento comunal (Servicios comunales + Zonas verdes)	291.46	55%	331,34	163%

Fuente: PL – 01 Localización y Cuadro de áreas. Proyecto PORTO100 S.A.S.

Se observa en el cuadro anterior que el total de equipamiento comunal Propuesto (Servicios Comunales + Zonas Verdes) = 331.34 M2 equivale al 62.52% con relación al total equipamiento comunal exigido 529.91 M2; es decir el proyecto está prescindiendo de 198.67 M2 de equipamiento comunal privado.

Así mismo, el Proyecto Arquitectónico Plano PL – 02 Planta Baja contabiliza 119.37 M2 de área de equipamiento comunal privado; con la siguiente distribución:

Áreas de Equipamiento Comunal Privado	M2
Servicios empresariales escala urbana	
Sala de reuniones	57.97
Total servicios comunales Oficinas	57.97
Servicios turísticos escala metropolitana	
Cafetería	35.04
Cocina	12.89
Oficina	13.47
Total servicios comunales hotel	61.40
Total servicios comunales (Oficinas + Hotel)	119.37

Fuente: PL – 01 Localización y Cuadro de áreas. Proyecto PORTO100 S.A.S.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Igualmente, en el Plano PL – 02 Planta Baja plantea dos (2) zonas verdes: la primera zona contabiliza 66.68 M2 y la segunda zona 18.20 M2 en total el proyecto contabiliza 84.88 M2 de zona verde en la planta baja; área que contabilizada con el área dispuesta para zonas verdes en la terraza 127.56 M2, según Plano P – 08, el total de zonas verdes planteado por el proyecto ascendería a 212.44 M2

En total el proyecto arquitectónico plantea para equipamiento comunal privado $119.37 \text{ M}^2 + 214.44 \text{ M}^2 = 331.81 \text{ M}^2$ que resulta de la contabilización de las áreas de servicio para oficinas y hotel más las zonas verdes tanto de la terraza como de la planta baja; es decir en los planos arquitectónicos, también se evidencia que el proyecto aprobado por la curadora urbana no cumple con el equipamiento comunal privado exigido por la norma.

La Curadora Urbana incurrió en irregularidades de fondo omitiendo el porcentaje de equipamiento comunal privado exigido por la norma para este proyecto de servicios empresariales y turísticos a escala metropolitana. Vulneró el Artículo 2 del Decreto 333 de 2010, que a la letra señala:

"Artículo 2. Subrogar el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual quedará así:

Normas sobre equipamiento comunal privado.

1. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los de mantenimiento y demás zonas de circulación para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas."

2. Exigencia.

(...)

Para usos diferentes a vivienda: 10 M2 Por cada 120 M2 de construcción neta en el uso... (...)"

La disminución de los elementos del equipamiento comunal privado exigido para los servicios turísticos afecta a los usuarios que utilizan las instalaciones



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

disponibles para este tipo de servicio; por cuanto no cuentan con zonas de esparcimiento y comodidad durante su estadía.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 ratifica en la respuesta que el *"(...)...cuadro de equipamiento comunal contenido en el Plano PL-01 no refleja la totalidad de áreas destinadas al equipamiento comunal contempladas en el proyecto arquitectónico como se evidencia en las plantas y cuadros anexos... (...)"*, hecho que da cuenta que los Planos Arquitectónicos aprobados por la Curadora presentan deficiencias de información y diseño, es decir no corresponden a la realidad del proyecto; condición que ratifica la ficha técnica de análisis a la respuesta, en la que se trata de justificar la inconsistencia evidenciada, incorporando nuevas áreas que no están reconocidas en los planos arquitectónico tenidos en cuenta para el estudio y aprobación del proyecto.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, la cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación³, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.4. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495. Incumplimiento de la Norma Urbanística que determina la liquidación del efecto de plusvalía y el monto de su participación para el Distrito Capital.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de 15 y 8 pisos, con tres (3) sótanos, primer piso ni habitable; para 169 unidades de vivienda multifamiliar estrato 4, con 258 estacionamientos privados y 43 para visitantes. Predio urbano

³ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

localizado en CL 137 No. 12 B 88/70 y otros predios.

Fecha de Radicación del Expediente 11 – 5 – 2348: Octubre 27 de 2011.

El acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495 ejecutoriada el 14 de mayo de 2012, en el Numeral 6 Precisiones Propias del Proyecto, describe: ***"(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada... (...)."***

Adicionalmente, el mismo Acto Administrativo en el Numeral 7 Impuestos, registra: ***"IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA"***.

Consultada la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No.13 **Los Cedros**, se observa que existe hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 10 – Subsector de Edificabilidad A (en predios con frente mayor a 18 metros), condición aplicable al predio objeto de la LC 12 – 5 – 0495, ubicado en la Calle 137 No. 12 B 88, Lote 1, 2, 3 Único, Manzana 58 Única, de las Urbanización Palo Largo Los Cedritos Localidad de Usaquén.

Como antecedente, en el expediente obra la Radicación 1-2011-52062 de noviembre 28 de 2011, por medio de la cual la Curadora Urbana No. 5 solicita ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, se determine el cálculo del valor del efecto plusvalía aplicable al englobe predial de los siguientes predios:

<i>Predio</i>	<i>Dirección</i>	<i>UPZ 13</i>	<i>Matrícula Inmobiliaria</i>
1	KR 25 No. 139 – 36 (Matriz)	Los Cedros	50N-462285
2	KR 13 No. 137 – 14	Los Cedros	50N-273710
3	Cl 137 No. 12 B 70	Los Cedros	50N-179129

No se evidenció dentro del expediente comunicación alguna por parte de la Secretaría Distrital de Planeación que absolviera la petición de la Curadora Urbana No. 5.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Sin embargo, la SDP mediante proceso interno 126950 de febrero 14 de 2012, ejecutado por la Dirección de Norma Urbana, realizó el estudio técnico al englobe predial de la UPZ 13 Los Cedros, con el fin de evaluar la participación en plusvalía correspondiente, determinando la diferencia entre el potencial de edificabilidad antes y después de la acción urbanística y concluyendo que **existe un aumento del potencial constructivo de 1.897,08 m²**

Acto seguido, mediante Radicación 2-2012-06831 de febrero 16 de 2012 dicho estudio técnico realizado por la Dirección de Norma Urbana fue remitido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en virtud a la delegación efectuada por el Alcalde Mayor y en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, para que se fije el efecto plusvalía del Englobe Predial UPZ Los Cedros, **por cuanto en el mismo se consolidan hechos generadores de Plusvalía.**

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizó el cálculo de los avalúos para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), utilizando como método el **Residual o Potencial de Desarrollo.**

El cálculo del efecto plusvalía, de acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, concluyó **que si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, obteniendo un efecto plusvalía de \$108.059,10 por M² sobre el área de terreno integrado.** Dicho cálculo concluyó en marzo de 2012 debidamente legalizado por los funcionarios responsables de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Como se observa, la Curadora Urbana No. 5 optó por otorgar la licencia de construcción LC 12 – 5 – 0495 con fecha de ejecutoria el 14 de marzo de 2012; es decir no dio espera a la comunicación por parte de la Secretaria Distrital de Planeación a la determinación del cálculo del valor del efecto plusvalía aplicable al englobe predial que nos ocupa, requisito sine – qua – num no era posible expedir la licencia de construcción.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 incurrió en irregularidades fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la LC 12 – 5 – 0495 omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en dicho acto, que el englobe predial CL 137 No. 12B -



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

70/88, KR 13 No.137 - 10/14 y KR 13 No. 138 – 36, **no es generador de plusvalía.**

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Ciento treinta y seis millones ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y nueve pesos (\$136.088.549.95)**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 11 8 de 2003.

$\text{Área del Lote } 2.518,78 \text{ M}^2 * \text{Efecto Plusvalía } \$108.059,10 \text{ por M}^2 =$
 $\$272.177.099.89 * 50\% (\text{Participación del Distrito Capital}) = \mathbf{\$136.088.549.95}$

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 transgredió la norma urbana aplicable al predio teniendo en cuenta que el Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ 13 **Los Cedros**, determina hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 10 – Subsector de Edificabilidad (en predios con frente mayor a 18 metros), condición aplicable al predio objeto de la LC 12 – 5 – 0495, ubicado en la Calle 137 No. 12 B 88, Lote 1, 2, 3 Único, Manzana 58 Única, de las Urbanización Palo Largo Los Cedritos Localidad de Usaquén.

Así mismo, vulnero el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, que a la letra reza:

***“Artículo 117.** Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.*

Quando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

***Parágrafo 1°:** Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Parágrafo 2: *Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia."*

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

(...)

"En efecto los predios objeto de solicitud son generadores de plusvalía, situación que no desconoció este despacho en el estudio de solicitud de licencia y por lo mismo, obra consulta a la Secretaría Distrital de Planeación por parte de la suscrita curadora urbana en el expediente, tal como lo menciona la misma Contraloría; lo que no es cierto del presunto hallazgo es que fuera exigible el pago de la participación en plusvalía como condición para la expedición de la licencia de construcción.

Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 27 de octubre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 9 de marzo de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de carácter procedimental que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.

... Por lo que en aplicación de una norma nacional de obligatorio cumplimiento, que entró a regir el 10 de enero de 2012, de manera inmediata por ser de carácter procedimental, los predios objeto de solicitud, pese a ser generadores de plusvalía, en las condiciones mencionadas por la misma Contraloría de Bogotá, no tenían inscrito dentro de los folios de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, razón por la cual no les era exigible el cobro de la participación en plusvalía por parte de este despacho como una condición previa para la expedición de la licencia. Por el contrario, cobrar dicho gravamen, hubiese generado la incursión de una flagrante violación de una norma nacional que reglamentó expresamente el tema objeto de discusión y por lo tanto, una extralimitación en la competencias ejercidas por la suscrita curadora Urbana...(..."



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 27 de octubre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2348 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 053 de 1887, el cual señala:

ARTÍCULO 40. *Las leyes concernientes á la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar á regir. Pero los términos que hubieren empezado á correr, y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciadas, se regirán por la ley vigente al tiempo de su iniciación.* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Basados en este principio, con relación a la exigencia y cobro de la participación de plusvalía, le es aplicable el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 1052 de 1998, en consecuencia para la expedición de la licencia será necesario acreditar su pago, toda vez que en el momento de la solicitud de radicación para el respectivo trámite aún se encontraba sin modificar el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación⁴, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.5. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la modificación a la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0134. Incumplimiento de la Norma Urbanística que reglamenta los derechos y deberes que les asiste a las personas con movilidad reducida.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0134

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para una (1) edificación de seis (6) pisos, con un (1) sótano para 60 unidades de vivienda multifamiliar estrato 5. Estacionamientos 76

⁴ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único
25



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

privados y 15 para visitantes. Predio urbano localizado en la CL 125 No. 18 – 02 Localidad de Usaquén.

El proyecto plantea las zonas verdes comunales en la terraza y como único acceso para disfrutar de estas áreas libres corresponde a un sistema de escaleras, sin ningún tipo de acondicionamiento y/o solución de mecanismo de acceso para personas con limitaciones físicas; es decir el proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 5 prescindió de los elementos y condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida a la zona de terraza.

Como se observa la Curadora Urbana No. 5 vulneró el marco general de la normatividad vigente que respaldan los derechos y deberes de los discapacitados en Colombia, en especial la Ley 361 del 7 de febrero de 1997, que estableció los mecanismos de integración social de las personas con limitación. La norma tuvo como principios inspiradores el derecho a la igualdad y el respeto por la dignidad humana en aras de lograr la normalización social plena y la total integración de las personas con limitación. Dicha Ley ha sido modificada por las Leyes 982 de 2005 y 1145 de 2007, y adicionada por la Ley 1287 y 1306 de 2009, así:

La Ley 1287 del 3 de marzo de 2009, adicionó la Ley 361 al definir los conceptos de "bahías de estacionamiento", "movilidad reducida" y "accesibilidad", con el fin de garantizar la efectividad de los derechos de las personas con discapacidad. Los conceptos fueron definidos así:

Bahías de estacionamiento: *Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.*

Movilidad reducida: *Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.*

Accesibilidad: *Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.*

Así mismo, la Curadora Urbana No. 5 transgredió el Artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

"Artículo 62. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda. *Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la [Ley 361 de 1997](#) o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento."

La Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con discapacidad, excluyendo las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

El Decreto Distrital 333 de 2010 en su artículo 2, numeral 3, establece que las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda deben tener la siguiente destinación: el 40% para zonas verdes y recreativas en áreas libres, el 15% para servicios comunales en áreas construidas y el porcentaje requerido para completar el 100% para estacionamientos adicionales para visitantes. En ningún momento el espíritu de la norma esta advirtiendo que los propietarios de los inmuebles hagan uso de un porcentaje específico y menos aún que limite el acceso a las personas con limitaciones físicas a cualquiera de estas destinaciones como así lo quiere vislumbrar la Curadora Urbana en su respuesta; por el contrario la norma precisa que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación; es decir que independientemente de las condiciones, raza, credo y modus vivendi todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas verdes y recreativas en áreas libres que conforman el equipamiento comunal privado sin ningún tipo de discriminación.

No sobra resaltar que la Ley 1287 de 2009, la cual modifica la Ley 361 de 1997, en su artículo primero, define el término de accesibilidad así:

"Accesibilidad: *Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados."*

Como se observa, este concepto no está excluyendo las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda o de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

cualquier tipo de servicio al público; la Ley hace alusión a cualquier espacio o ambiente sin distinción alguna, razón más que suficiente para desvirtuar los argumentos expuestos por la curadora urbana. Se concluye que la Curadora Urbana No. 5 está vulnerando los derechos a la dignidad humana y a la igualdad de las personas con situación de discapacidad, esto es desconociendo el derecho a la accesibilidad para lograr su integración social y disfrute de los servicios instalados en las edificaciones públicas o privadas aprobadas mediante los actos administrativos expedidos por los Curadores urbanos.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación⁵, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.6. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la modificación a la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0631. Incumplimiento de la Norma Urbanística que reglamenta los derechos y deberes que les asiste a las personas con movilidad reducida.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0631

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal para una (1) edificación de seis (6) pisos, con un (1) sótano, primer piso no habitable, para 18 unidades de vivienda multifamiliar estrato 6. Estacionamientos 18 privados y 4 para visitantes. Predio urbano localizado en la KR 18 No. 122 – 82 Localidad de Usaquén.

El proyecto plantea 77,07 M2 de zonas verdes en la terraza como áreas de equipamiento comunal privado y como único acceso para disfrutar de estas áreas libres corresponde a un sistema escaleras, sin ningún tipo de acondicionamiento y/o solución de mecanismo de acceso para personas con limitaciones físicas; es decir el proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 5 prescindió de los elementos y condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida a la zona de terraza.

Como se observa la Curadora Urbana No. 5 vulneró el marco general de la normatividad vigente que respaldan los derechos y deberes de los discapacitados

⁵ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

en Colombia, en especial la Ley 361 del 7 de febrero de 1997, que estableció los mecanismos de integración social de las personas con limitación. La norma tuvo como principios inspiradores el derecho a la igualdad y el respeto por la dignidad humana en aras de lograr la normalización social plena y la total integración de las personas con limitación. Dicha Ley ha sido modificada por las Leyes 982 de 2005 y 1145 de 2007, y adicionada por la Ley 1287 y 1306 de 2009, así:

La Ley 1287 del 3 de marzo de 2009, adicionó la Ley 361 al definir los conceptos de "bahías de estacionamiento", "movilidad reducida" y "accesibilidad", con el fin de garantizar la efectividad de los derechos de las personas con discapacidad. Los conceptos fueron definidos así:

Bahías de estacionamiento: *Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.*

Movilidad reducida: *Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.*

Accesibilidad: *Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.*

La Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con discapacidad, excluyendo las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5, presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

El Decreto Distrital 333 de 2010 en su artículo 2, numeral 3, establece que las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda deben tener la siguiente destinación: el 40% para zonas verdes y recreativas en áreas libres, el 15% para servicios comunales en áreas construidas y el porcentaje requerido para completar el 100% para estacionamientos adicionales para visitantes. En ningún momento el espíritu de la norma esta advirtiendo que los propietarios de los inmuebles hagan uso de un porcentaje



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

específico y menos aún que limite el acceso a las personas con limitaciones físicas a cualquiera de estas destinaciones como así lo quiere vislumbrar la Curadora Urbana en su respuesta; por el contrario la norma precisa que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación; es decir que independientemente de las condiciones, raza, credo y modus vivendi todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas verdes y recreativas en áreas libres que conforman el equipamiento comunal privado sin ningún tipo de discriminación.

No sobra resaltar que la Ley 1287 de 2009, la cual modifica la Ley 361 de 1997, en su artículo primero, define el término de accesibilidad así:

"Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados."

Como se observa, este concepto no está excluyendo las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda o de cualquier tipo de servicio al público; la Ley hace alusión a cualquier espacio o ambiente sin distinción alguna, razón más que suficiente para desvirtuar los argumentos expuestos por la curadora urbana. Se concluye que la Curadora Urbana No. 5 está vulnerando los derechos a la dignidad humana y a la igualdad de las personas con situación de discapacidad, esto es desconociendo el derecho a la accesibilidad para lograr su integración social y disfrute de los servicios instalados en las edificaciones públicas o privadas aprobadas mediante los actos administrativos expedidos por los Curadores urbanos.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación⁶, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.7. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la modificación a la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0720. Incumplimiento de la Norma Urbanística que reglamenta los derechos y deberes que les asiste a las personas con movilidad reducida.

⁶ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0720

Se otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para una (1) edificación de siete (7) pisos, primer piso no habitable, para 24 unidades de vivienda multifamiliar estrato 5. Estacionamientos 33 privados y 6 para visitantes. Predio urbano localizado en la KR 8 No. 127 C 69 / 75 Localidad de Usaquén.

El proyecto plantea 200 M2 de zonas verdes y recreativas en áreas libres en la terraza como áreas de equipamiento comunal privado; cotejado el Plano 1 de 10 Planta Cubierta, se observa que el único acceso para disfrutar de estas áreas libres corresponde al diseño de un sistema de escaleras, impidiendo el acceso a las personas con movilidad reducida.

El proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 5 prescinde de las condiciones de accesibilidad para personas con limitaciones físicas a la zona de terraza.

Como se observa la Curadora Urbana No. 5 vulneró el marco general de la normatividad vigente que respaldan los derechos y deberes de los discapacitados en Colombia, en especial la Ley 361 del 7 de febrero de 1997, que estableció los mecanismos de integración social de las personas con limitación. La norma tuvo como principios inspiradores el derecho a la igualdad y el respeto por la dignidad humana en aras de lograr la normalización social plena y la total integración de las personas con limitación. Dicha Ley ha sido modificada por las Leyes 982 de 2005 y 1145 de 2007, y adicionada por la Ley 1287 y 1306 de 2009, así:

La Ley 1287 del 3 de marzo de 2009, adicionó la Ley 361 al definir los conceptos de "bahías de estacionamiento", "movilidad reducida" y "accesibilidad", con el fin de garantizar la efectividad de los derechos de las personas con discapacidad. Los conceptos fueron definidos así:

Bahías de estacionamiento: *Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.*

Movilidad reducida: *Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.*

Accesibilidad: *Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.*

Así mismo, la Curadora Urbana No. 5 transgredió el Artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

“Artículo 62. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda. Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la [Ley 361 de 1997](#) o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.”

La Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con discapacidad, excluyendo las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana precisa: (...) *verificado el contenido del Plano 1 de 10 (Anexo 2.1.1.9 – 1) que relaciona el informe de la contraloría para la presunta información, la planta de cubierta cuenta con acceso desde la escalera y desde el ascensor proyectado entre los ejes 2 y 3 y B-D, la salida del ascensor con apertura o puerta de 1.00 metro para accesibilidad de discapacitados y adicionalmente sistema de escalera, por lo tanto no procede la observación auditada*”. Afirmación que no corresponde a la realidad, por cuanto el corte que fue aprobado en el Plano 6 de 10 demuestra que el ascensor no llega al área de terraza, el perfil diseña el cuarto de máquinas correspondiente al ascensor. Se concluye que el Plano correspondiente a la Planta de Cubierta presenta deficiencias de diseño.

Ahora bien; el Decreto Distrital 333 de 2010 en su artículo 2, numeral 3, establece que las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda deben tener la siguiente destinación: el 40% para zonas verdes y recreativas en áreas libres, el 15% para servicios comunales en áreas construidas y el porcentaje requerido para completar el 100% para estacionamientos adicionales para visitantes. En ningún momento el espíritu de la norma esta advirtiendo que los propietarios de los inmuebles hagan uso de un porcentaje específico y menos aún que limite el acceso a las personas con limitaciones físicas a cualquiera de estas destinaciones como así lo quiere



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

vislumbrar la Curadora Urbana en su respuesta; por el contrario la norma precisa que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación; es decir que independientemente de las condiciones, raza, credo y modus vivendi todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas verdes y recreativas en áreas libres que conforman el equipamiento comunal privado sin ningún tipo de discriminación.

No sobra resaltar que la Ley 1287 de 2009, la cual modifica la Ley 361 de 1197, en su artículo primero, define el término de accesibilidad así:

“Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.”

Como se observa, este concepto no está excluyendo las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda o de cualquier tipo de servicio al público; la Ley hace alusión a cualquier espacio o ambiente sin distinción alguna, razón más que suficiente para desvirtuar los argumentos expuestos por la curadora urbana. Se concluye que la Curadora Urbana No. 5 está vulnerando los derechos a la dignidad humana y a la igualdad de las personas con situación de discapacidad, esto es desconociendo el derecho a la accesibilidad para lograr su integración social y disfrute de los servicios instalados en las edificaciones públicas o privadas aprobadas mediante los actos administrativos expedidos por los Curadores urbanos.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación⁷, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.8. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la modificación a la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1282. Incumplimiento de la Norma Urbanística que reglamenta los derechos y deberes que les asiste a las personas con movilidad reducida.

⁷ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1282

Se otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para una (1) edificación de nueve (9) pisos, primer piso no habitable, para 46 unidades de vivienda multifamiliar estrato 6. Estacionamientos 119 privados y 15 para visitantes. Predio urbano localizado en la CL 96 No. 19 A 22 Localidad de Chapinero.

El proyecto plantea de zonas verdes y recreativas en áreas libres en la terraza como áreas de equipamiento comunal privado; cotejado el Plano 13 de 17 Planta Cubierta, se observa que el único acceso para disfrutar de estas áreas libres corresponde al diseño de un sistema de escaleras, impidiendo el acceso a las personas con movilidad reducida.

El proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 5 prescinde de las condiciones de accesibilidad para personas con limitaciones físicas a la zona de terraza.

Como se observa la Curadora Urbana No. 5 vulneró el marco general de la normatividad vigente que respaldan los derechos y deberes de los discapacitados en Colombia, en especial la Ley 361 del 7 de febrero de 1997, que estableció los mecanismos de integración social de las personas con limitación. La norma tuvo como principios inspiradores el derecho a la igualdad y el respeto por la dignidad humana en aras de lograr la normalización social plena y la total integración de las personas con limitación. Dicha Ley ha sido modificada por las Leyes 982 de 2005 y 1145 de 2007, y adicionada por la Ley 1287 y 1306 de 2009, así:

La Ley 1287 del 3 de marzo de 2009, adicionó la Ley 361 al definir los conceptos de "bahías de estacionamiento", "movilidad reducida" y "accesibilidad", con el fin de garantizar la efectividad de los derechos de las personas con discapacidad. Los conceptos fueron definidos así:

Bahías de estacionamiento: *Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.*

Movilidad reducida: *Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.

La Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con discapacidad, excluyendo las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

El Decreto Distrital 333 de 2010 en su artículo 2, numeral 3, establece que las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda deben tener la siguiente destinación: el 40% para zonas verdes y recreativas en áreas libres, el 15% para servicios comunales en áreas construidas y el porcentaje requerido para completar el 100% para estacionamientos adicionales para visitantes. En ningún momento el espíritu de la norma esta advirtiendo que los propietarios de los inmuebles hagan uso de un porcentaje específico y menos aún que limite el acceso a las personas con limitaciones físicas a cualquiera de estas destinaciones como así lo quiere vislumbrar la Curadora Urbana en su respuesta; por el contrario la norma precisa que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación; es decir que independientemente de las condiciones, raza, credo y modus vivendi todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas verdes y recreativas en áreas libres que conforman el equipamiento comunal privado sin ningún tipo de discriminación.

No sobra resaltar que la Ley 1287 de 2009, la cual modifica la Ley 361 de 1197, en su artículo primero, define el término de accesibilidad así:

"Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados."

Como se observa, este concepto no está excluyendo las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda o de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

cualquier tipo de servicio al público; la Ley hace alusión a cualquier espacio o ambiente sin distinción alguna, razón más que suficiente para desvirtuar los argumentos expuestos por la curadora urbana. Se concluye que la Curadora Urbana No. 5 está vulnerando los derechos a la dignidad humana y a la igualdad de las personas con situación de discapacidad, esto es desconociendo el derecho a la accesibilidad para lograr su integración social y disfrute de los servicios instalados en las edificaciones públicas o privadas aprobadas mediante los actos administrativos expedidos por los Curadores urbanos.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación⁸, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.1.1.9. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0410. Incumplimiento de la Norma Urbanística que reglamenta los derechos y deberes que les asiste a las personas con movilidad reducida.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0410

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal, para una (1) edificación de cinco (5) pisos para diez (10) unidades de vivienda multifamiliar estrato 3, con cinco (5) estacionamientos privados. Predio urbano localizado en la Calle 55 No. 14 – 32. Localidad de Teusaquillo.

De la revisión efectuada al proyecto arquitectónico aprobado por la Curadora Urbana No. 5, se evidenció que el acceso a las viviendas ubicadas desde el segundo al quinto piso, no cuentan con acceso para personas con movilidad reducida. Este proyecto de vivienda limita el ingreso a este tipo de población.

El proyecto aprobado por la Curadora Urbana No. 5, prescinde de las condiciones de accesibilidad para personas con limitaciones físicas a las unidades de vivienda.

Como se observa la Curadora Urbana No. 5 vulneró el marco general de la normatividad vigente que respaldan los derechos y deberes de los discapacitados en Colombia, en especial la Ley 361 del 7 de febrero de 1997, que estableció los

⁸ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

mecanismos de integración social de las personas con limitación. La norma tuvo como principios inspiradores el derecho a la igualdad y el respeto por la dignidad humana en aras de lograr la normalización social plena y la total integración de las personas con limitación. Dicha Ley ha sido modificada por las Leyes 982 de 2005 y 1145 de 2007, y adicionada por la Ley 1287 y 1306 de 2009, así:

La Ley 1287 del 3 de marzo de 2009, adicionó la Ley 361 al definir los conceptos de “bahías de estacionamiento”, “movilidad reducida” y “accesibilidad”, con el fin de garantizar la efectividad de los derechos de las personas con discapacidad. Los conceptos fueron definidos así:

Bahías de estacionamiento: Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.

Movilidad reducida: Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.

Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados.

Así mismo, la Curadora Urbana No. 5 transgredió el Artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

“Artículo 62. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda. Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la [Ley 361 de 1997](#) o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.”

La Curadora Urbana No. 5 vulneró los derechos que les asiste a las personas con discapacidad, excluyendo las condiciones de accesibilidad y movilidad para acceder en forma confiable, eficiente y autónoma a los servicios instalados.

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-18925 de fecha abril 10 de 2013, la Curadora Urbana No. 5., presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El Decreto Distrital 333 de 2010 en su artículo 2, numeral 3, establece que las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda deben tener la siguiente destinación: el 40% para zonas verdes y recreativas en áreas libres, el 15% para servicios comunales en áreas construidas y el porcentaje requerido para completar el 100% para estacionamientos adicionales para visitantes. En ningún momento el espíritu de la norma esta advirtiendo que los propietarios de los inmuebles hagan uso de un porcentaje específico y menos aún que limite el acceso a las personas con limitaciones físicas a cualquiera de estas destinaciones como así lo quiere vislumbrar la Curadora Urbana en su respuesta; por el contrario la norma precisa que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación; es decir que independientemente de las condiciones, raza, credo y modus vivendi todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas verdes y recreativas en áreas libres que conforman el equipamiento comunal privado sin ningún tipo de discriminación.

No sobra resaltar que la Ley 1287 de 2009, la cual modifica la Ley 361 de 1197, en su artículo primero, define el término de accesibilidad así:

"Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados."

Como se observa, este concepto no está excluyendo las áreas que conforman el equipamiento comunal privado exigido para los proyectos de vivienda o de cualquier tipo de servicio al público; la Ley hace alusión a cualquier espacio o ambiente sin distinción alguna, razón más que suficiente para desvirtuar los argumentos expuestos por la curadora urbana. Se concluye que la Curadora Urbana No. 5 está vulnerando los derechos a la dignidad humana y a la igualdad de las personas con situación de discapacidad, esto es desconociendo el derecho a la accesibilidad para lograr su integración social y disfrute de los servicios instalados en las edificaciones públicas o privadas aprobadas mediante los actos administrativos expedidos por los Curadores urbanos.

El hecho evidenciado resulta constitutivo de hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación⁹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

⁹ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.1.2. Gestión de las Alcaldías Locales en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras.

Con el propósito de verificar el cumplimiento de la licencia de construcción expedida por la curadora urbana en el predio intervenido por la construcción del proyecto arquitectónico aprobado; se procedió a realizar visita técnica, con el objeto de corroborar el cumplimiento de la norma urbanística aplicable al predio cotejando los Planos Arquitectónicos, en temas propios como las especificaciones de construcción, de volumetría, de edificabilidad, el uso implementado, la disponibilidad de cupos de estacionamientos y la adecuación de los elementos relacionados con el espacio público (Antejardín, voladizos y aislamientos), así como también, la eliminación de la barreras arquitectónicas que permita la movilidad eficiente y confiable para las personas con movilidad reducida.

De las 60 licencias de construcción evaluadas, nueve (9) fueron objetos de visita técnica; el resultado evidenció inconsistencias de fondo en dos (2) predios, que para todos los casos, el titular de la licencia vulneró tanto la norma urbanística como lo otorgado por la licencia de construcción, con la anuencia de la Alcaldía Local, la cual no ejerció la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas que regulan el desarrollo urbanístico de la ciudad. Situación que causó, las siguientes observaciones de auditoría

2.1.2.1. Hallazgo Administrativo por irregularidades en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con ocasión de la expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0507. Atribuible al Alcalde Local Chapinero.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0507

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para una (1) edificación de dos (2) pisos destinada para una (1) unidad de servicios empresariales inmobiliarios a escala urbana y una (1) unidad de servicios alimentarios a escala zonal, con 4 estacionamientos privados y 4 para visitantes. Predio urbano localizado en la CL 82 No. 13 – 39 Localidad Chapinero.

El resultado de la visita técnica a dicho predio, evidenció las siguientes inconsistencias de fondo:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El titular de la licencia de construcción LC 12 – 5 – 0507, incurrió en irregularidades de fondo vulnerando en su totalidad este acto administrativo expedido por la Curadora Urbana No. 5, en aspectos relevantes como el uso, volumetría, edificabilidad, estacionamientos, condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad reducida y elementos relacionados con el espacio público como aislamiento posterior y antejardín; a saber:

- i. Modifico el uso de servicios empresariales inmobiliarios a cambió implemento Servicio de Alto Impacto para Diversión – Casino, uso que comparte con el predio colindante; es decir en la actualidad existen dos (2) predios que comparten este uso, espacio y edificabilidad bajo la administración de WINNER GROUP S.A., titular de la licencia señalada. Se presume la figura de englobe de estos predios, pero el trámite de la licencia no plantea dicha condición.
- ii. Suprimió la cuota de estacionamientos, incluyendo uno para personas con discapacidad reducida; a cambio el área disponible para el cupo el parqueo es utilizada como área de servicio (juego de máquinas) para el casino. Se observa, que el titular de la licencia vulneró los derechos que le asiste a las personas con discapacidad reducida.
- iii. El antejardín de 5 metros por la calle 82, se encuentra intervenido mediante una cerca de materas móviles y paneles transparentes; área que en la actualidad es manipula como zona de fumadores, presentándose invasión del espacio público.
- iv. En síntesis, el proyecto arquitectónico aprobado por la licencia de construcción, no corresponde a lo construido en el sitio, cambiaron sus condiciones de edificabilidad como la fachada principal y su construcción la comparte con el predio colindante.

Hechos que dan cuenta que el titular de la licencia no acato los términos, contenido y alcance de la Licencia de Construcción **LC 12 – 5 – 0507** otorgada por la Curadora Urbana No. 5 con jurisdicción en Bogotá, D.C., lo que amerita la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, la cual en el artículo 103, relativo a las Infracciones Urbanísticas, señala:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

"(...) Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. (...)

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia."

Es así como en el caso del Distrito Capital de Bogotá, la competencia para adelantar la suspensión de obras y proceder a la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, corresponde a los Alcaldes Locales, quienes según lo previsto en el artículo 86, numeral 9º del Decreto Ley 1421 del 21 de julio de 1993, dentro de las atribuciones fijadas a éstos, está la *"(...) Conocer de los procesos relacionados con la violación de la normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. (...)"*

No obstante lo anterior, este Ente de Control evidenció que a la fecha persisten las irregularidades anteriormente descritas, conforme lo corrobora el registro fotográfico tomado en la visita técnica, el que hace parte del presente informe preliminar; situación que informa que el Alcalde Local de Chapinero, no ha ejercido la competencia asignada en materia de control y vigilancia de las obras, conforme lo ratifica el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que a la letra reza:

"Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de la facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento a los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de los cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dicha actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexaran al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuera el caso."



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"



Registro Fotográfico: Predio ubicado en CL 82 No. 13-39 - Localidad Chapinero.

Construcción que no corresponde a lo aprobado en el acto administrativo expedido por la Curadora Urbana No. 5, El uso que funciona actualmente no corresponde al aprobado. No existe el espacio destinado a estacionamientos y el área de antejardín está intervenida observando invasión del espacio público

Análisis de la respuesta presentada por Administración de la Alcaldía Local de Chapinero.

Mediante Radicación No. 1-2013-18946 de fecha abril 10 de 2013, el Alcalde Local de Chapinero, presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, se aceptan los argumentos y soportes anexos.

Presentada la respuesta por parte de la Alcaldía Local de Chapinero, se tiene que la misma aportó documentos que informan sobre las actuaciones administrativas



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

surtidas por infracciones al régimen urbanístico y de obras, tendientes al esclarecimiento y decisión de fondo sobre los hechos a que alude el presente hallazgo por cambio de uso, supresión de la cuota de estacionamientos e invasión del espacio público habilitando el antejardín como zona de fumadores en el inmueble ubicado en la Calle 82 No. 13 – 39, resultado de la Actuación Administrativa No. 159 de 2012 en etapa probatoria.

Razón por la cual los señalados hechos constituyen hallazgo administrativo sin incidencia disciplinaria, dada la actuación administrativa surtida. En este orden de ideas, el precitado Despacho debe proceder a incluir en el correspondiente Plan de Mejoramiento las acciones que garanticen que la Alcaldía Local Chapinero adelante todas las actuaciones administrativas que requiera para esclarecer los hechos evidenciados.

2.1.2.2. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria por irregularidades en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con ocasión de la expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0332 y su respectiva modificación. Atribuible al Alcalde Local Usaquén.

Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0332

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en las modalidades obra nueva y demolición total para una (1) edificación de dos (2) pisos, destinada para una (1) unidad de servicios de alto impacto – automotriz, con 3 cupos de estacionamientos privados y 5 para visitantes, de los cuales un (1) es destinado para personas con discapacidad reducida. Predio urbano localizado en al KR 22 No. 168 – 96.

Posteriormente, mediante **Expediente 12 – 5 – 2216** radicado el 21 de agosto de 2012, la Curadora Urbana No. 5 otorgó modificación de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0332** vigente para el predio urbano localizado en al KR 22 No. 168 – 96. La Intervención aprobada consistió en la variación arquitectónica de la distribución interior y ampliación de 484,32 M2 con relación a los 668,86 M2 de área inicialmente para el proyecto. En total se aprobó 1.153,18 M2 de área para el proyecto.

El resultado de la visita técnica al predio urbano localizado en la KR 22 No. 168 – 96, evidenció las siguientes inconsistencias de fondo:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El titular de la licencia de construcción LC 12 – 5 – 0332 y su respectiva modificación, incurrió en irregularidades de fondo vulnerando los actos administrativos expedidos por la Curadora Urbana No. 5, en aspectos relevantes como el grado de edificabilidad e intervención del espacio público; a saber:

- i. Se construyó la edificación en la totalidad del predio, sin respetar el aislamiento posterior de 5.19 * 3.00 a nivel de terreno aprobado por la modificación expedida por la Curadora Urbana No. 5
- ii. El antejardín aprobado en la licencia como zona verde, se encuentra como zona dura, y la misma está siendo utilizado como zona de mantenimiento y estacionamiento para los vehículos que solicitan el servicio de lavado; es decir en el predio se presenta una invasión constante del espacio público causada por el servicio que se presta.
- iii. El proyecto aprobó tres pisos y placa plana de cubierta sin acceso; sin embargo, la visita evidenció que existe acceso a la placa plana de cubierta, mediante el sistema de elevador de coches, con el riesgo de que esta placa se utilice como parte del área destinada al servicio de alto impacto automotriz, sin ningún tipo de protección y barrera de control para el estacionamiento de los vehículos. **Esta situación genera un riesgo inminente en el cual se puede ver comprometida la vida de los transeúntes del sector por caída libre de un vehículo.**
- iv. Igual situación se evidencia en la planta segundo y tercer piso, el sistema de protección para el estacionamientos de vehículos implementado por el titular de la licencia, como así lo testifica el registro fotográfico, no garantiza la protección del usuario y de los transeúntes. Se ratifica que el riesgo es inminente para el sector.
- v. En síntesis el proyecto arquitectónico aprobado por la licencia de construcción, no corresponde a lo construido en el sitio, cambiaron sus condiciones de edificabilidad; la fachada principal fue modificada cambiando su sistema de seguridad con la implementación de una barrera que no garantiza la prestación de este servicio; situación que amerita la atención inmediata por autoridad competente y responsable de la vigilancia y control de los desarrollos arquitectónicos aprobados por las curadurías urbanas.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos que dan cuenta que el titular de la licencia no acato los términos, contenido y alcance de la Licencia de Construcción **LC 12 – 5 – 0332** y su modificación otorgada por la Curaduría Urbana No. 5 con jurisdicción en Bogotá, D.C., lo que amerita la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, la cual en el artículo 103, relativo a las Infracciones Urbanísticas, señala:

"(...) Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. (...)"

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia."

Es así como en el caso del Distrito Capital de Bogotá, la competencia para adelantar la suspensión de obras y proceder a la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, corresponde a los Alcaldes Locales, quienes según lo previsto en el artículo 86, numeral 9º del Decreto Ley 1421 del 21 de julio de 1993, dentro de las atribuciones fijadas a éstos, está la *"(...) Conocer de los procesos relacionados con la violación de la normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. (...)"*

No obstante lo anterior, este Ente de Control evidenció que a la fecha persisten las irregularidades anteriormente descritas, conforme lo corrobora el registro fotográfico tomado en la visita técnica, el que hace parte del presente informe preliminar; situación que informa que el Alcalde Local de Usaquén, no ha ejercido la competencia asignada en materia de control y vigilancia de las obras, conforme lo ratifica el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que a la letra reza:

"Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general."



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

En todo caso, la inspección y seguimiento a los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de los cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dicha actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexaran al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuera el caso."



Registro Fotográfico: Predio ubicado en Carrear 22 No. 168 – 96 - Localidad Usaquén

Se observa el inminente riesgo por deficiencias de la barrera de protección en la planta segundo y tercer piso. La planta cubierta presenta acceso a la misma; igualmente con las deficiencias de protección ante la posible utilización de esta área al servicio e lavadero de vehículos. El área de antejardín es objeto de intervención constante por los vehículos a los cuales se les presta servicio de mantenimiento y lavado.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Análisis de la respuesta presentada por Administración de la Alcaldía Local de Usaquén.

Mediante Radicación No. 1-2013-19454 de fecha abril 17 de 2013, la Alcaldesa Local de Usaquén, presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos expuestos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0332 fue ejecutoriada el 20 de marzo de 2012 y surtió modificación el 13 de febrero de 2013; la vista técnica al predio ubicado en la Carrera 22 No. 168 – 96 con el objeto de verificar el cumplimiento de la licencia de construcción se realizó el 18 de marzo de 2013 y como resultado se evidenció que el titular de la licencia incurrió en irregularidades de fondo vulnerando este Acto Administrativo expedido por la Curadora Urbana No. 5, las cuales hacen parte del cuerpo del hallazgo de auditoría.

Conocida la observación de auditoría por parte del despacho de la Alcaldesa Local de Usaquén a través del informe preliminar de auditoría recibido mediante Radicación No. 2013-0123-003957-2 de fecha 5 de abril de 2013, dicho despacho anuncia en la respuesta que mediante orden de trabajo No. 120 comisionó a la arquitecta para que practique la visita al lugar indicado en el hallazgo en cuestión y remita el respectivo informe técnico para proceder con las acciones y competencias que le asiste a la Alcaldía Local.

Como se observa la Administración de la Alcaldía Local de Usaquén a la fecha no ha ejercido la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, al predio ubicado en la Carrera 22 No. 168 – 96 objeto de la licencia de construcción; es decir no cumplió con la obligación que demanda el artículo 63 del Decreto 1469 de 2010 con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia y de las normas urbanísticas aplicables al predio y lo más grave aún que la edificación se encuentra totalmente construida y terminada y al servicio del público para el lavado y mantenimiento de vehículos condición que ratifica las deficiencias de la administración de la alcaldía en la inspección y seguimiento a los proyectos, toda vez que la norma exige a los alcaldes ejercer la vigilancia y control mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras

Es así como la Alcaldesa Local de Usaquén debe actuar con oportunidad y celeridad máxime si se tiene en cuenta que el titular de la licencia modificó el diseño arquitectónico de la fachada de la edificación eliminando los sistemas de seguridad y por las condiciones de servicio que presta, esto es servicio de lavado



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

de vehículos en las todas las plantas primer piso, segundo piso, tercer piso y terraza con acceso para cada una ellas mediante un montacargas o elevador de coches y teniendo encuentra que el titular sustituye los tensores de acero de placa a placa por una simple baranda de protección perimetral de 0.80 metros para cada una de las plantas, la edificación no cumple con los sistemas de seguridad y protección a los usuarios que utilizan este servicio de alto impacto, **ratificando el riesgo inminente en el cual se puede ver comprometida la vida de los transeúntes del sector por caída libre de un vehículo**

Así mismo, la Alcaldesa Local de Usaquén debe proceder a incluir en el correspondiente Plan de Mejoramiento Institucional las acciones que garanticen que la Alcaldía Local Chapinero adelante todas las actuaciones administrativas que requiera para esclarecer los hechos evidenciados, tendientes a mitigar los riesgos inminentes en el sector lo más pronto posible.

En este orden de ideas, con fundamento en lo normado en la Ley 734 de 2002, "Por la cual se expide el Código Disciplinario Único", los hechos a que refiere la presente observación de auditoría deberán ser puestos en conocimiento de la Personería de Bogotá, D.C., con el fin de que determine sobre la presunta responsabilidad disciplinaria en la ocurrencia de las mismas.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.2. REVISIÓN LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.

La revisión al proceso de Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana, se orientó a verificar la liquidación privada presentada por el contribuyente requisito inherente al trámite y otorgamiento de las licencias de construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 5, durante la vigencia 2012, con base en el régimen legal normado por la Ley 97 de 1913, el Decreto 1333 de 1986 y el Decreto Ley 1421 de 1993 y aplicación de la Resolución 0087 del 31 de enero de 2011, por medio de la cual la Secretaría Distrital de Planeación estableció los precios mínimos por metro cuadrado y fijó el método para determinar el presupuesto de obra o construcción del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital

2.2.1. Inexactitudes en la Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana, Identificadas en los Expedientes tramitados por la Curadora Urbana No. 5, Vigencia 2012.

Durante la vigencia 2012, la Curaduría Urbana No. 5 aprobó 1.600 licencias urbanísticas, las cuales en su totalidad, fueron objeto de seguimiento para verificar la Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana.

El proceso auditor revisó la liquidación privada presentada por el contribuyente para el pago del impuesto a cargo sobre el total del presupuesto de obra o construcción que demandó el área intervenida del proyecto arquitectónico objeto del otorgamiento de la licencia de construcción por parte de la Curadora Urbana No. 5; dicha liquidación se contrastó con los precios mínimos de costo por metro cuadrado que fijó la Resolución 0087 de 2011 para determinar el cálculo de la base gravable del Impuesto de Delineación Urbana.

El resultado de la revisión, evidenció las siguientes inexactitudes en la liquidación y pago de dicho tributo:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.2.1.1. Hallazgo Administrativo por Inexactitudes en la Liquidación y Pago del Impuesto de Delineación Urbana, identificadas en los expedientes tramitados por la Curaduría Urbana No. 5, durante la Vigencia 2012. Atribuible a la Secretaría Distrital de Hacienda.

El resultado evidenció inconsistencias de fondo en la liquidación privada de 28 Formularios Únicos de Retención del Impuesto de Delineación Urbana presentados como requisito para el otorgamiento de la respectiva licencia de construcción, que para todos los casos, el sujeto pasivo del aludido tributo, registró una base gravable inferior a los costos mínimos por metro cuadrado establecidos en la Resolución No. 0087 del 31 de enero de 2011, acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

Causada la incoherencia por el titular de la licencia, pagando valores inferiores a lo preceptuado por la resolución 0087 de 2011, el Distrito Capital dejó de percibir la suma de **Mil setecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos diecinueve pesos (\$1.749.144.419.00) M/CTE.**, durante la vigencia 2012, por evasión de dicho tributo, hecho que se evidencia en el Cuadro No. 01 Anexo al presente Informe de Auditoría.

2.2.2. Responsabilidad de la Administración Tributaria Distrital

Identificadas las anteriores inexactitudes en la liquidación y pago del Impuesto de Delineación Urbana, las cuales conllevaron a que los titulares de las licencias de construcción cancelaran un menor valor con relación a los precios mínimos de costo por metro cuadrado establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación para el cálculo de la base gravable de dicho impuesto; para la Contraloría de Bogotá, D.C., es conveniente señalar de su ocurrencia, como quiera que en orden a prever los graves riesgos que comprometen el patrimonio público evidenciados, impone que la Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Impuestos, haga uso de las potestades tributarias señaladas en el Artículo 73 del Decreto 352 de 2002, de administración, control, fiscalización, liquidación, discusión, recaudo, devolución y cobro, dentro del término señalado en el artículo 19 del Decreto 807 de 1993, que al respecto fija; ***"(..) Los contribuyentes o declarantes pueden corregir sus declaraciones tributarias, dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento del plazo para declarar, y antes de que se les haya notificado requerimiento especial o pliego de cargos, en relación con la declaración tributaria que se corrige. (...)"***



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Análisis de la respuesta presentada por la Secretaría Distrital de Hacienda

Mediante Radicación No. 1-2013-18955 de abril 11 de 2013, la Secretaría de Hacienda, presentó respuesta a la observación de auditoría la cual una vez analizada se aceptan los argumentos expuestos, sin embargo para este ente de control es oportuno señalar de los posible riesgos al erario del distrito capital por evasión de dicho tributo, lo cual considera necesario ratificar el hallazgo con incidencia administrativa para que sea incluido en el plan de mejoramiento, institucional.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3. EVALUACIÓN QUEJAS Y RECLAMOS – VIGENCIA 2012

El seguimiento al proceso de quejas y reclamos de terceros que se hicieron parte dentro del trámite de las 60 licencias de construcción evaluadas, determinó que dentro del trámite administrativo de doce (12) expedientes, personas naturales y jurídicas se hicieron parte a través de comunicaciones radicadas ante la Curadora Urbana No. 5, a las cuales dio respuesta y trámite oportuno, o en su defecto, trasladó a la Secretaría Distrital de Planeación para que decidiera de fondo el recurso interpuesto por el peticionario contra el acto administrativo.

2.4. EVALUACIÓN GESTION AMBIENTAL – VIGENCIA 2012

Este componente tiene como objetivo evaluar y calificar la gestión ambiental desarrollada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá durante la vigencia 2012; específicamente evidenciar si la inversión que ejecuto y las acciones que implemento la curaduría, contribuyeron a prevenir, mitigar y compensar los posibles impactos ambientales causados por el uso y el aprovechamiento los recursos naturales y del ambiente.

2.4.1. Seguimiento al Plan Integral de Gestión Ambiental – PIGA.

El estudio se enfocó a evaluar los cuatro (4) programas incluidos en el PIGA 2012 de la curaduría así: Programa manejo adecuado de uso hídrico; programa establecidos y en ejecución para controlar el uso-consumo de agua; programa de manejo de uso eficiente del recurso energía; y plan o programa para reciclar o para reutilizar residuos sólidos,

Uso eficiente del agua: Se efectúa sensibilización al personal sobre el uso eficiente del recurso por medio de instructivos, intranet y campañas; se hace seguimiento bimensual al consumo; se cambiaron todas las válvulas de descargue de tanques sanitarios.

Durante la vigencia 2012 la curaduría consumió 525 m³ de agua y su costo fue de \$2.0 millones; el consumo aumento 121 m³ con respecto a la vigencia anterior, lo que significó un incremento en el costo de \$0.6 millones, que equivale a un aumento en el consumo del 29%.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Uso eficiente de energía: para ahorrar energía la curaduría cambio 41 lámparas obsoletas a lámparas fluorescentes con balastos electrónicos; se utilizan bombillas ahorradoras de energía; se realizan programas de sensibilización al personal sobre el uso eficiente del recurso por medio de instructivos, intranet y campañas; se hace seguimiento mensual al consumo; se hace revisión periódica del contador y de las instalaciones eléctricas.

Durante la vigencia 2012 la curaduría consumió 26.635 KW de energía eléctrica y su costo fue de \$11.4 millones, el consumo aumento 5.496 KW con respecto a la vigencia anterior, que representa un aumento en el costo de \$2.3 millones y del consumo en el 26%.

Gestión integral de residuos: Se avanzó en el conocimiento, aplicación e implementación de la ley de las tres erres (3R), presentada durante la cumbre de G8 en junio de 2004, que en orden de importancia ecológica son: Reducir, reutilizar y reciclar.

Igualmente se realizó capacitación al personal de servicios generales sobre clasificación de residuos y se instalaron canecas con distintivos; los residuos peligrosos (tóner de impresoras, cartuchos, equipos de cómputo), es un tema que la curaduría tiene identificado como un riesgo de impacto bajo; se efectúa sensibilización al personal sobre el manejo de residuos por medio de instructivos, intranet y campañas; se hace seguimiento mensual al consumo.

Durante la vigencia 2012 la entidad reciclo 360 Kg. de material sólido (vidrio, metales, plástico, cartón y en mayor cantidad papel), se generaron 360 m3 de residuos convencionales; la entidad no reporto residuos no convencionales. Los residuos reciclables sólidos son separados y clasificados, y son recolectados por la empresa de servicio del sector.

Mejoramiento de las condiciones ambientales internas: Se instalaron ambientadores y extractores de olor; se ejecutaron programas de salud ocupacional; se realizaron jornadas de sensibilización por medio de instructivos, intranet y campañas, sobre: Uso eficiente del agua, gestión integral de residuos, uso eficiente de energía y adopción de criterios ambientales para compras; se efectuaron jornadas de fumigación, desinfección sanitaria y ambiental y control de roedores; lavado con desinfección de un (1) tanque de depósito de agua subterráneo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Durante la ejecución de la auditoria se detectó un olor desagradable en un salón ubicado en el primer piso de la sede de la curaduría, el cual se utiliza eventualmente para atención de público y donde se ubicó al equipo auditor; evento identificado como un factor de riesgo para la salud. Esta situación fue comunicada a la curadora, quien tomo los correctivos pertinentes.

Criterios ambientales para la gestión ambiental: En plan institucional de gestión ambiental PIGA se estableció como compromiso de promover acciones de gestión ambiental, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de eco eficiencia y armonía socio ambiental, mediante aportes de la calidad ambiental, consecuentes con las acciones de la curaduría.

Así mismo, se aplican los criterios generales ambientales en la expedición de licencias urbanísticas. Para lograr este compromiso se tiene como política ambiental: cumplimiento de requisitos legales; identificación, valoración y control de los aspectos ambientales; y el compromiso con el mejoramiento continuo en calidad y medio ambiente.

Extensión de buenas prácticas ambientales: La curadora creó el comité de coordinación del Plan Institucional de Gestión Ambiental, mediante la expedición de la Resolución 470 de 2011; participo en el segundo simulacro de atención de emergencias; mensualmente se revisan los informes de los interventores de obras; la curaduría dio instrucciones a sus funcionarios para el uso eficiente del agua, energía eléctrica y papel; se tiene implementado una campaña para el uso racional de los recursos informáticos; la curaduría no cuenta con vehículos de su propiedad.

Lo anterior evidencia que la Curadora Urbana No. 5 durante la vigencia 2012 cumplió parcialmente con los programas establecidos en el Plan institucional de gestión ambiental – PIGA; así: Cumplió con el plan o programa para reciclar o para reutilizar residuos sólidos y con las normas administrativas y no cumplió con las metas formuladas en los programas de manejo adecuado de uso hídrico; programa establecido y en ejecución para controlar el uso-consumo de agua; programa de manejo de uso eficiente del recurso energía.

Es importante señalar que los aumentos en los consumos de agua y energía eléctrica observados durante la vigencia 2012, son justificados y corresponden a reestructuraciones hechas por la curaduría durante el transcurso de misma vigencia, así: Incremento de 2 horas diarias en la jornada laboral, que equivale a un aumento del 20% en su horario laboral; y aumento de su planta de personal en



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

diecisiete (17) funcionarios, al pasar de treinta y dos (32) funcionarios en el 2011, a cuarenta y nueve funcionarios (49) en el 2012, lo que representa un aumento del 53% en su planta de personal.

No obstante se debe controlar el consumo de agua y energía, y ajustar los programa de ahorro de estos recursos durante la vigencia 2013.

2.4.2. Calificación y evaluación de la gestión ambiental

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución Reglamentaria 001 de 2011 de la Contraloría de Bogotá, se relaciona a continuación el resultado de la calificación y evaluación de la gestión ambiental de la Curadora Urbana No. 5 correspondiente a la vigencia 2012.

CRITERIOS PARA LA CALIFICACION DE LA GESTION AMBIENTAL

PLAN DE GESTION AMBIENTAL PIGA		
<i>Implementación de programas de gestión ambiental</i>	<i>85.0</i>	<i>Eficiente (71%-90%)</i>
<i>Metas de ahorro de agua, energía, disminución de residuos y reciclaje versus metas programadas</i>	<i>75.0</i>	<i>Eficiente (71%-90%)</i>
RESULTADO	80.0	Eficiente (71%-90%)

Como resultado de calificar los factores relacionados en el cuadro anterior, la Curadora Urbana No. 5, obtuvo una calificación del 80.0%, que corresponde a un manejo eficiente de sus recursos ambientales.

Los gastos de inversión y de funcionamiento dirigidos a la gestión ambiental están estimados en \$15.9 millones, que corresponde a los rubros de: agua, energía, mejoramiento de condiciones ambientales, gestión integral de residuos, compras y gestión ambiental. Lo anterior indica que el presupuesto destinado a proyectos de inversión orientados al fortalecimiento institucional, contribuyó a minimizar el impacto de riesgo en el manejo ambiental.

En conclusión la entidad en su Plan Institucional de Gestión Ambiental-PIGA es eficiente, conforme a lo establecido en la normatividad vigente del medio ambiente, como en el manejo de recursos ambientales a través de la estrategia manejo físico y eco urbanismo tanto interna como externa; como también en la estrategia fortalecimiento institucional.

2.5. REVISIÓN CUENTA ANUAL VIGENCIA 2012

Lista de Chequeo: Obligaciones de la Curadora Urbana No. 5 en la presentación de la cuenta consolidada anual:

Formatos Electrónicos:

Formato	Detalle	Observación
<i>Recurso Humano</i>		
CB-0301	Información del recurso humano (relación de funcionarios)	Cumple
<i>Gestión</i>		
CB-0402	Plan de Mejoramiento	No aplica
CB-0404	Indicadores de Gestión	Cumple
CB-0405	Relación peticiones, quejas y reclamos	Cumple
CB-0407	Relación de procesos judiciales	Cumple
<i>Medio Ambiente</i>		
CB-0501	Gestión ambiental Institucional	Cumple

Documentos Electrónicos:

Formato	Detalle	Observación
<i>Gestión</i>		
CBN-1017	Plan de Mejoramiento	No aplica
CBN-1054	Indicadores de Gestión	Cumple
<i>Contabilidad</i>		
CBN-1057	Estados financieros al cierre del ejercicio.	Cumple

Verificado el Sistema de Vigilancia y Control Fiscal SIVICOF se evidenció que la Curadora Urbana No. 5 cumplió en su forma, método y términos exigidos por la Resolución Reglamentaria 023 de 2006.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

3. ANEXOS

ANEXO No. 1
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS
ATRIBUIBLES A LA CURADORA URBANA No. 5

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	10		1.1.1.1. 2.1.1.2. 2.1.1.3. 2.1.1.4. 2.1.1.5. 2.1.1.6. 2.1.1.7. 2.1.1.8. 2.1.1.9.
CON INCIDENCIA FISCAL	1	\$136.088.549.00	2.1.1.4.
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	10		2.1.1.1. 2.1.1.2. 2.1.1.3. 2.1.1.4. 2.1.1.5. 2.1.1.6. 2.1.1.7. 2.1.1.8. 2.1.1.9.
CON INCIDENCIA PENAL	0		

ANEXO No. 2
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS
ATRIBUIBLES A LA SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	1		2.2.1.1.
CON INCIDENCIA FISCAL	0		
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	0		
CON INCIDENCIA PENAL	0		



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**ANEXO No. 3
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS
ATRIBUIBLES A LA ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO**

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	1		2.1.2.1.
CON INCIDENCIA FISCAL	0		
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	0		
CON INCIDENCIA PENAL	0		

**ANEXO No. 4
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS
ATRIBUIBLES A LA ALCALDIA LOCAL DE USAQUÉN**

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	1		2.1.2.2.
CON INCIDENCIA FISCAL	0		
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	1		2.1.2.2.
CON INCIDENCIA PENAL	0		

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CONTRALORIA DE BOGOTÁ, D.C. DIRECCIÓN CONTROL URBANO - SUBDIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN PLANEACIÓN PAD 2013 - AUDITORIA ESPECIAL "EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS DE LA CURADURÍA URBANA No. 5 VIGENCIA 2012" CUADRO ANEXO No. 01 - DIFERENCIAS EN LA LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA VALOR NO CANCELADO POR LOS TITULARES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	
CAUSA: Inadventencia de la Resolución 0087 de 2010 "Por la cual se establecen los precios mínimos de costo por metro cuadrado, se fija el método para determinar el presupuesto de obra o construcción del impuesto de delineación urbana, en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"	

No.	Expediente	Licencia de Construcción	Dirección del Predio	Titular	Estrato	Uso	Area M2 Intervenido	APLICACIÓN RESOLUCION 0087 DE 2010			AUTOLIQUIDACION FORMULARIO IMPUESTO DELINEACION URBANA		VALOR NO CANCELADO	
								Costos mínimos por metro cuadrado	Base Gravable	Impuesto a cargo (2.6%)	Total Pto. de Obra Registrado	Impuesto a cargo (2.6%)		
1	11-5-1908	12-5-0005	KR 20 No. 13 A 36	CRISTAL 2010 SAS	5	Vivienda Mult.	1.686.41	897.634,00	1.513.778.953,94	39.358.252,80	1.136.380.000,00	29.545.880,00	9.812.372,80	
2	11-5-1193	12-5-0006	CL 39 No. 28 - 35	Omar Torres Rodríguez	4	Vivienda Mult.	195,96	693.559,00	135.909.821,64	3.533.655,36	0,00	-	3.533.655,36	
3	11-5-0794	12-5-0027	KR 45 No. 94 - 91	Controlar Salud Integral SAS.	6	Servicios	555,65	1.011.292,00	561.924.399,80	14.610.034,39	38.461,00	999,99	14.609.034,41	
4	11-5-2064	12-5-0047	CL 101 No. 16 - 16	Acción Sociedad Fiduciaria	6	Vivienda Mult.	3.155,53	1.092.450,00	3.447.258.748,50	89.628.727,46	3.183.045.000,00	82.759.170,00	6.869.557,46	
5	11-5-1025	12-5-0052	KR 55 No. 15 - 66	Soldadores y Motores LTDA.	3	Vivienda Mult.	636,55	568.819,00	362.081.734,45	9.414.125,10	212.825.000,00	5.533.450,00	3.880.675,10	
6	11-5-2351	12-5-0070	KR 13 BIS 108 - 21	Lenguaje Urbano S.A.	6	Vivienda Mult.	3.441,15	1.092.450,00	3.759.284.317,50	97.741.392,26	2.256.574.000,00	58.670.924,00	39.070.468,26	
7	11-5-2157	12-5-0101	CL 19 S 18 - 25	Rodríguez Cárdenas Adolfo	3	Vivienda Mult.	457,98	568.819,00	260.507.725,62	6.773.200,87	57.692.000,00	1.499.992,00	5.273.208,87	
8	11-5-1374	12-5-0109	AC 63 No. 15 - 90	José Agustín Candela	3	Comercio	787,39	1.095.517,00	862.599.130,63	22.427.577,40	477.185.000,00	12.406.810,00	10.020.767,40	
9	11-5-1374	12-5-0109	KR 100 No. 19 - 55	Comercializadora KAYSSER	3	Comercio	2.361,52	1.011.292,00	2.368.186.283,84	62.092.843,38	2.149.033.000,00	55.874.858,00	6.217.985,38	
10	11-5-2347	12-5-0175	AK 104 No. 152 A 65	OD COLOMBIA SAS.	3	Comercio	1.035,90	1.011.292,00	1.047.597.382,80	27.237.531,95	811.508.000,00	21.099.208,00	6.138.323,95	
11	11-5-1911	12-5-0459	KR 67 A 10 A 23	LEASING BANCOLOMBIA SA	3	Servicios	327,14	1.011.292,00	330.834.064,88	8.601.685,69	0,00	-	8.601.685,69	
12	12-5-0003	12-5-0460	KR 69 C 24 - 90 S	Graciá Rincón Diana Patricia	3	Vivienda Mult.	340,32	568.819,00	193.580.482,08	5.033.092,53	450.000,00	11.700,00	5.021.392,53	
13	11-5-2727	12-5-0477	CL 38 B 78 C 22	Cáceres Medina Micaides	3	Vivienda Mult.	296,25	568.819,00	168.512.628,75	4.381.326,35	10.000.000,00	260.000,00	4.121.326,35	
14	11-5-2516	12-5-0519	CL 163 A 7 H 08	María Dery Castillo Muñoz	3	Vivienda Mult.	645,60	568.819,00	367.229.546,40	9.547.968,21	0,00	-	9.547.968,21	
15	11-5-2770	12-5-0595	AK 68 No. 39 I 81 S	Carrocerías Benfor LTDA.	3	Servicios	2.205,88	1.011.292,00	2.230.788.796,96	58.000.508,72	325.500.000,00	8.463.000,00	49.537.508,72	
16	12-5-0277	12-5-0815	CL 97 A 53 - 57	Jorge Cortés Mora y CIA S.A.	3	Comercio	1.785,98	1.110.097,00	1.982.611.040,06	51.547.887,04	1.299.236.000,00	33.780.136,00	17.767.751,04	
17	12-5-1002	12-5-0936	KR 20 No. 134 - 66	Ariza de Munillo Blanca Sofía	5	Vivienda Mult.	1.815,00	897.634,00	1.629.205.710,00	42.359.348,46	697.951.000,00	18.146.726,00	24.212.622,46	
18	12-5-1512	12-5-0981	CL 108 No. 14 - 47	Inversiones RH Positiva SAS	6	Vivienda Mult.	5.232,47	1.092.450,00	5.716.211.851,50	148.621.508,14	3.356.443.000,00	87.267.518,00	61.353.990,14	
19	12-5-1136	12-5-1014	AK 68 No. 80 - 77	Fiduciaria Corficolombiana SA	3	Comercio	12.275,97	1.545.999,00	18.978.637.344,03	493.444.570,94	16.271.027.000,00	423.046.702,00	70.397.868,94	
20	12-5-1531	12-5-1141	CL 11 C 73 - 72	Río Claro DEVELOPMENT SA	3	Vivienda Mult.	31.633,61	568.819,00	17.993.798.406,59	467.838.758,57	12.532.220.000,00	325.837.720,00	142.001.038,57	
21	12-5-1355	12-5-1181	AK 50 No. 58 A 82	Construcciones Inteligentes EVA LTDA.	4	Vivienda Mult.	7.496,22	897.634,00	6.728.861.943,48	174.950.410,53	4.181.828.000,00	108.727.528,00	66.222.882,53	
22	12-5-0633	12-5-1193	KR 47 No. 106 A 24	Constructora NOVA SAS	5	Vivienda Mult.	6.883,45	897.634,00	6.178.818.757,30	160.649.287,69	3.060.941.000,00	79.584.466,00	81.064.821,69	
23	12-5-1297	12-5-1253	AK 40 No. 22 - 34	Corporación de Ferias y Exposiciones SA. - Cámara de Comercio de Bogotá	3	Servicios	88.130,00	1.545.999,00	136.248.891.870,00	3.542.471.188,62	98.617.583.000,00	2.564.057.158,00	978.414.030,62	
24	12-5-2149	12-5-1324	CL 135 No. 17 A 69	Arquitectura e Ingeniería del Nuevo Milenio SA.	5	Vivienda Mult.	5.773,12	897.634,00	5.182.148.798,08	134.735.868,75	3.080.707.000,00	80.098.382,00	54.637.486,75	
25	11-5-1133	12-5-0145	AC 183 No. 14 - 06	Inversiones La Placita S en C.	3	Comercio	689,07	1.095.517,00	754.887.899,19	19.627.085,38	574.771.000,00	14.944.046,00	4.683.039,38	
26	12-5-1026	12-5-1384	KR 13 A 110 - 47	Almarín Ingeniería LTDA.	6	Vivienda Mult.	1.639,16	1.092.450,00	1.790.700.342,00	46.558.208,89	384.838.000,00	10.005.788,00	36.552.420,89	
27	12-5-1870	12-5-1595	CL 114 No. 2 - 39	Ramírez González José J.	6	Vivienda Mult.	1.119,67	1.092.450,00	1.223.183.491,50	31.802.770,78	565.878.000,00	14.712.828,00	17.089.942,78	
28	12-5-1617	12-5-1637	KR 59 D 131 - 45	BPS ENTRETENIMIENTO SAS	3	Comercio	1.991,44	1.011.292,00	2.013.927.340,48	52.362.110,85	1.533.520.000,00	39.871.520,00	12.490.590,85	
TOTAL VALOR NO CANCELADO POR EL CONTRIBUYENTE														1.749.144.419,13

Fuente: Archivo Sede de la Curaduría Urbana - Licencias de Construcción Expedidas por la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaño, vigencia 2012. Total registros revisados 1641 licencias ejecutoriadas.

Proyecto y elaboró: Jorge Enrique Ramírez Ramírez