



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL - MODALIDAD ESPECIAL TRANSVERSAL**

**ÁREAS DE CESIÓN COMO FUENTES DE ESPACIO PÚBLICO EN EL
DISTRITO CAPITAL**

**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO È IDU
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO
PÚBLICO È DADEP
CURADURÍAS URBANAS
PERIODO AUDITADO 2007 È 2009**

**PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL PAD 2010
CICLO I**

**DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO
DIRECCIÓN SECTOR MOVILIDAD**

BOGOTÁ, D.C., ABRIL DE 2010

 **PDF Complete**
Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.
[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)



AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL TRANSVERSAL

Contralor de Bogotá	Miguel Ángel Moralesrussi Russi
Contralor Auxiliar	Víctor Manuel Armella Velásquez
Director Control Urbano	Eduardo José Herazo Sabbag
Director Sector Movilidad	Alberto Martínez Morales
Subdirector Fiscalización Transversal Control Urbano	Ana Victoria Díaz Garzón
Asesores	Danilo Martínez Ramos María Jazmín Abril Fernandez
Equipo de Auditoría	Jorge E. Ramírez Ramírez - Líder Carolina Ivette Torres Martín María Claudia Real Miranda Julián Mejía Morales Claudio Fernando Silva Camero

CONTENIDO

	Página
1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS PROCESO DE ENTREGA Y RECIBO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS AL DISTRITO CAPITAL	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	12
2.1. EVALUACIÓN A LA GESTIÓN DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO	12
2.1.1. Evaluación al Sistema de Control Interno	12
2.1.2. Seguimiento al Contrato de Interventoría IDU 076/2008	13
2.2. EVALUACIÓN A LA GESTIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP	39
2.2.1. Sistema de Información SIDEPE	39
2.2.2. Sistema de Coordinación y Comunicación Interinstitucional	47
2.3. GESTIÓN ALCALDÍAS LOCALES	48
2.3.1. Gestión Alcaldía Local de Suba	48
2.3.2. Gestión Alcaldía Local de Usaquén	50
2.4. GESTIÓN CURADURÍAS URBANAS	51
3. ANEXOS:	
Anexo No. 1 . Cuadro de Hallazgos Detectados Y Comunicados.	52

 **PDF Complete**
Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.
[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)



1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS È EVALUACIÓN AL PROCESO DE ENTREGA Y RECIBO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS AL DISTRITO CAPITAL, CONSECUENCIA DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Doctor
NESTOR EUGENIO RAMÍREZ CARDONA
Director General
Instituto de Desarrollo Urbano
Calle 22 No. 6 . 27

Doctor
IVAN ERNESTO ROJAS GUZMÁN (E)
Director General
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
Carrera 30 No. 25 . 90 Piso 15

Arquitecto
ALVARO ARDILA CORTES
Presidente Corporación de Curadores
Calle 99 No. 10 . 32.

Doctor
RUBEN DARIO BOHORQUEZ RINCÓN
Alcalde Local de Suba
Calle 146 C No. 90 . 57

Doctor
JUAN PABLO CAMACHO LOPEZ
Alcalde Local de Usaquén
Carrera 6 No. 118 . 03
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, la Ley 610 de 2000 y en cumplimiento del Ciclo I de su Plan de Auditoría Distrital PAD 2010, practicó la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial Transversal al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, al Instituto de Desarrollo Urbano y a las Curadurías Urbanas a través de la evaluación al proceso de Entrega y Recibo de las Áreas de Cesión Obligatorias al Distrito Capital consecuencia de los Desarrollos Urbanísticos, conforme a la normas legales y estatutarias y de procedimientos aplicables y la evaluación al Sistema de Control Interno de las dependencias responsables por cada sujeto de control.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. 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 cada sujeto de control, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y la calidad y eficiencia del Sistema de Control Interno.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, fueron corregidos (o serán corregidos) por la administración, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la 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 administración en el proceso de entrega y recibo de las áreas e cesión obligatorias al distrito capital y el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables al asunto o materia de estudio, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Control Interno.

Concepto sobre Gestión y los Resultados

El concepto sobre la gestión y los resultados se sustenta a partir de la oportunidad y eficacia lograda por el Instituto de Desarrollo Urbano en la implementación del proceso de interventoría y recibo de las vías locales a los urbanizadores, a la evaluación del sistema de control interno del área que coordina las actividades y procedimientos que validan los estudios y diseños para las vías intermedias y a los resultados de la vista técnica de inspección al sitio del proyecto urbanístico con el fin de verificar las áreas de cesión y estado de consolidación del espacio público al servicio de la comunidad.

Así mismo, a los resultados de la evaluación al proceso de toma o posesión de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital consecuencia de los desarrollos urbanísticos, reflejado en el Sistema de Información SIDEPA, aplicativo implementado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público para el control de la zonas de cesión.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Finalmente, a los resultados de la evaluación a los Curadores Urbanos, verificando el cumplimiento de los Actos Administrativos y normas que regulan la áreas de cesión aprobadas en la Resolución de Urbanismo.

Gestión del Instituto de Desarrollo Urbano:

El procedimiento que el Instituto de Desarrollo Urbano implementa para verificar y asegurar el cumplimiento por parte de los urbanizadores o particulares, en la construcción de las vías locales e intermedias en áreas privadas y/o espacio público, se encuentra documentado y estandarizado por el Sistema de Gestión de Calidad NTC ISO 9001/2000 . NTCGP 1000/2004 identificado con el código 2.STO-C-3-3.6 *Aprobación del diseño, interventoría y recibo de vías locales a urbanizadores*. El alcance de este procedimiento le garantiza al IDU recibir las vías locales ejecutadas por particulares en cumplimiento de la obligación establecida en la Resolución de Urbanismo, mediante la asignación de la Interventoría Técnica para el control y verificación del cumplimiento de especificaciones técnica y estructurales de la vía y para el trámite del Acta de Recibo de las Vías y posterior seguimiento a las pólizas de estabilidad de las obras.

Este procedimiento lo aplica a 281 desarrollos urbanísticos que hoy son objeto de la asistencia técnica y trámite de entrega y recibo de las vías locales construídas por el urbanizador, mediante Contrato de Interventoría IDU 076/2008, el cual refleja en su base de datos el tipo de intervención o estado de avance, con el siguiente registro:

<i>Seguimiento a Urbanizadores</i>	<i>Total</i>	<i>Porcentaje de Intervención</i>
<i>Urbanizaciones en estudio y diseños</i>	35	12.45%
<i>Urbanizaciones en ejecución</i>	57	20.28%
<i>Urbanizaciones en proceso de recibo</i>	92	32.74%
<i>Urbanizaciones entregadas y recibidas por el IDU</i>	15	5.34%
<i>Urbanizaciones inactivas</i>	82	29.18%
<i>Total</i>	281	100.00%

Fuente: Contrato de Interventoría 076/2010 Informe de Gestión Diciembre de 2009

Como se observa, el mayor porcentaje de intervención corresponde a las Urbanizaciones en proceso de recibo, seguidas de las Urbanizaciones Inactivas referidas a desarrollos urbanísticos que han presentado dificultad para legalizar el proceso de entrega y recibo de las vías locales, a pesar de que las mismas se encuentran construídas.

Para el caso de las Urbanizaciones Inactivas la intervención se limitó a certificar que durante la gestión de la interventoría el urbanizador no adelantó ningún



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

proceso de trámite para la entrega de las vías; es decir, la intervención a estos proyectos no demandó recursos.

Sin embargo, ante esta situación de conflicto de suspensión de la entrega y recibo de las vías locales, la auditoría decidió realizar seguimiento a estos proyectos inactivos con el objeto de identificar las causas que dieron lugar a dicha suspensión, tomando una muestra de 30 expedientes, equivalente al 37% del total de los inactivos. Los resultados de la evaluación determinaron:

El 94% de estos proyectos inactivos, equivalente a 28 desarrollos urbanísticos de la muestra evaluada, se encuentran construidos, habitados y al servicio de la comunidad tanto en su parte arquitectónica y urbanística como la consolidación de las áreas de cesión autorizadas por la licencia de urbanismo; sin embargo, las áreas de cesión no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el Instituto de Desarrollo Urbano aprobó el diseño estructural del pavimento y asistió técnicamente el proceso de construcción de las vías locales y que por causas imputable al urbanizador, este suspende el trámite de entrega de las obras.

Otra posible causa que dio lugar a la suspensión de la entrega y recibo de las vías locales, obedece también a la falta de diligencia por parte del Instituto de Desarrollo Urbano en casos muy puntuales, por ejemplo: la asistencia técnica al desarrollo urbanístico Quintas de San Jorge IV Etapa 2, se suspende abruptamente por la incoherencia del Interventor (Contrato de Interventoría IDU 076/2005) que se rehúsa a continuar con la interventoría técnica y recibo de las obras por encontrarse fuera de su gobernabilidad, actitud contraria a las obligaciones derivadas de la esencia y naturaleza del contrato las cuales advierten que el Interventor será responsable del control, la supervisión, y la vigilancia de la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador o particular, en los aspectos técnico, ambiental y social del proyecto; negligencia aceptada por el IDU dado que no aplico las medidas para solucionar el conflicto que hoy se presenta ante la suspensión del proceso de entrega y recibo de las vías locales de este proyecto; los hechos sucesivos así lo demuestran, las actuaciones de las subsiguientes Interventorías (Contratos de Interventoría IDU 074/2006, IDU 109/2007 y IDU 076/2008, este último vigente), se limitan simple y llanamente a certificar que el urbanizador no adelanto ningún proceso durante la vigencia de cada una de estas interventorías.

Adicionalmente, la Auditoría realizó seguimiento a las urbanizaciones entregadas y recibidas por el Instituto de Desarrollo Urbano producto de la asignación de la Interventoría Técnica; en efecto, los resultados de la evaluación a ocho (8) proyectos, equivalente al 20% del registro de intervención, ratifican que la



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

construcción de las vías locales cumplieron con los requerimientos y procedimiento establecidos por el Instituto de Desarrollo Urbano entre los cuales se resaltan el control a los estudios de suelos para el diseño de las vías, el diseño de la estructura de pavimento con su respectivo de tráfico, CBRs de laboratorio, memorias de cálculo y otros requisitos exigidos por el protocolo de recibo y entrega de las vías locales.

En relación con los casos examinados por la Contraloría de Bogotá D.C., es viable afirmar que el Instituto de Desarrollo Urbano actúa con oportunidad y eficacia en el proceso de interventoría y recibo de las vías locales a los urbanizadores; la evaluación al Sistema de Control Interno así lo ratifica al determinar que la oficina coordinadora responsable de vigilar la asistencia técnica, y de revisar, gestionar y obtener la aprobación del Acta de Recibo de las Vías Locales ejecutadas por particulares en cumplimiento de la obligación establecida en la resolución de urbanismo, también actúa con celeridad y oportunidad utilizando los formatos establecidos por el Instituto de Desarrollo Urbano como herramienta de control a las especificaciones técnicas, materiales y de construcción para las vías locales.

Gestión del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público:

El concepto se sustenta con base en los resultados de la evaluación a las acciones implementadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión obligatorias al distrito capital consecuencia de los desarrollos urbanísticos y específicamente al control y registro evidenciado en el Sistema de Información SIDEPE de los proyectos identificados como inactivos por parte del Instituto de Desarrollo Urbano; teniendo en cuenta que el SIDEPE, se constituye en el principal medio de comunicación que garantiza la difusión de información de la entidad sobre su funcionamiento, gestión y resultados en forma amplia y transparente hacia los diferentes grupos de interés externos.

En efecto, la consulta al Sistema de Información SIDEPE con el objeto de establecer el avance y trámite de posesión de las áreas de cesión de los predios inactivos, correspondiente a los 30 proyectos objeto de la muestra evaluada, determinó que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no ha implementado acción alguna para el recibo o toma de posesión de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital, resultado de los desarrollos urbanísticos que a la fecha se encuentran totalmente construidos y consolidados tanto en su parte arquitectónica como urbanística y al servicio de la comunidad que los habita.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La evaluación a estos proyectos inactivos concluyó que las áreas de cesión (zonas verdes, parques, control ambiental, vías locales y vías peatonales) no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que los proyectos se encuentran construidos, habitados y al servicio de la comunidad; inclusive se evidenció que el plazo de cumplimiento de la obligación establecida en la resolución de urbanismo se encuentra vencido.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al Distrito Capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, demanda al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP la responsabilidad de restablecer el espacio público que se derive del proceso de desarrollo urbanístico, en cumplimiento del Artículo 52 del Decreto 564 de 2006.

Así mismo, la Auditoría consideró relevante evaluar la Coordinación Interinstitucional como elemento de gestión para medir la eficacia de la administración pública distrital en este proceso y en especial la obligación que le asiste al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de gestionar las acciones necesarias para coordinar con las instituciones públicas (Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Secretaría de Movilidad y otras), el trámite de recibo y entrega de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital de los desarrollos urbanísticos. Al respecto se concluyó que cada una de estas instituciones labora independientemente en lo de su competencia sin lograr una visión integral del proyecto; es decir, no perciben la magnitud del desarrollo urbanístico y su grado de afectación en el contexto urbano, ambiental y social resultado de la carga urbanística. Los hechos así lo demuestran, 82 proyectos urbanísticos suspendieron el trámite de entrega y recibo de las áreas de cesión.

Gestión de los Curadores Urbanos:

Resultado de la evaluación a 68 expedientes que soportan el trámite de las Resoluciones de Urbanismo, las cuales definen las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital, se concluye que no se identificaron hechos o situaciones que comprometan o lesionen el patrimonio público de la ciudad.

Consolidación de Hallazgos

En desarrollo de la presente auditoría tal como se detalla el Anexo No. 1 se establecieron 14 hallazgos administrativos.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

A fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la gestión pública, cada uno de los sujetos de control debe diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar los inconvenientes de entrega y recibo material de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital, en el menor tiempo posible, documento que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá, a través de los medios electrónicos vigentes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del presente informe.

El Plan de Mejoramiento suscrito por el Instituto de Desarrollo Urbano debe detallar las medidas que implementará respecto a la situación de conflicto que presentan los 82 proyectos urbanísticos inactivos que suspendieron la entrega y recibo de las vías locales construidas por el urbanizador y, las actividades que realizará para corregir las incoherencias que se presentaron en el proceso de cambio y asignación de una nuevo Contrato de Interventoría para continuar con la asistencia técnica a los proyectos urbanísticos, cronograma en que ejecutarán los correctivos, responsables de ejecutarlos y del seguimiento a su ejecución.

Igual situación aplica para el Plan de Mejoramiento que diseñe el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, detallando las actividades que realizará para la toma de posesión de las áreas de cesión de los 82 proyectos urbanísticos identificados por el Instituto de Desarrollo Urbano como inactivos y demás acciones que implementará para optimizar el control de los desarrollos urbanísticos y en la consolidación y articulación del Sistema de Coordinación con las Instituciones Públicas responsables del trámite de entrega de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital.

Con relación a las Alcaldías Locales de Usaquén y Suba, el Plan de Mejoramiento debe detallar las medidas que implementarán respecto a cada uno de los proyectos urbanísticos que suspendieron la entrega y recibo de las áreas de cesión obligatoria al Distrito Capital, cronograma en el que ejecutarán los correctivos, responsable de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución.

Bogotá, D.C., abril 22 de 2010

EDUARDO JOSÉ HERAZO SABBAG
Director Sector Control Urbano



2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

2.1. EVALUACIÓN A LA GESTIÓN DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

2.1.1. Evaluación Sistema de Control Interno

La evaluación al Sistema de Control Interno se realizó a la Subdirección Técnica de Ejecución de Obras y su grupo de trabajo responsable de recibir las vías locales ejecutadas por los particulares en cumplimiento de la obligación establecida en la resolución de urbanismo. La evaluación se abordó a partir de las siguientes herramientas:

- ✓ La aplicación de una encuesta referencial de factores que incluye todos los elementos del sistema, la cual se tabuló para determinar su nivel de desarrollo. La encuesta se aplicó a tres funcionarios públicos: dos (2) a nivel operacional incluyendo al coordinador de ejecución de obras y uno (1) al nivel directivo.
- ✓ Seguimiento a los procedimientos implementados y regulados a través de una norma y/o sistema de gestión institucional; con el propósito de verificar el cumplimiento de las actividades, métodos, procesos y aplicación de formatos que regulan el recibo de las vías locales ejecutadas por los urbanizadores.
- ✓ Revisión a la documentación e información que soporta la gestión de la Subdirección Técnica de Ejecución de Obras, producto del ejercicio de la asignación técnica de interventoría para el control y verificación del cumplimiento de las especificaciones exigidas en la construcción de las vías.

El resultado de la evaluación determinó un bajo nivel de riesgo y grado de confiabilidad bueno; concepto soportado en los siguientes hechos:

El Instituto de Desarrollo Urbano soporta la gestión de apoyo técnico a los urbanizadores que ejecutan vías locales, conforme a las actividades, obligaciones y responsabilidades establecidas en el procedimiento de aprobación del diseño, interventoría y recibo de vías locales a urbanizadores+ identificado en el Sistema de Gestión de Calidad NTC ISO 9001/2000 . NTCGP 1000/2004 con el código 2.STO-C-3-3.6 (Acto Administrativo aprobado mediante Resolución de Planeación 4587 del 20 de septiembre de 2006).

Los puntos de control para este procedimiento se encuentran registrados en formatos que facilitan tanto el curso normal de las actividades como el record de avance del proyecto de construcción de las vías locales. Formas establecidos:



- ✓ 4-STE0-C-3-02 Registro Fotográfico: Vista en campo, asegura que el diseño geométrico presentado corresponda con el terreno físico, identificar afectaciones.
- ✓ 4-STE0-C-1-01 Análisis de las solicitudes de diseño del pavimento. Memorando de Planeación.
- ✓ 4-STE0-C-3-01 Lista de chequeo para inicio de vías de particulares.
- ✓ 4-STE0-C-3-03 Lista de chequeo para recibo final de vías a particulares.
- ✓ 4-STE0-C-3-04 Acta de recibo de vías locales.
- ✓ 4-STAA-AA-02 Lista de verificación contenido informes de interventoría; incluye entre otras actividades las siguientes: informe diario de obra por el inspector de zona, informe de topografía, correspondencia, actas e comité de obra, remisión de muestras de materiales granulares, de asfalto y de concreto, lista de chequeo para entrega de planos record y lista de chequeo para verificación de diseño geométrico.

Todos estos formatos hacen parte de la información y documentación del archivo que revela la ejecución y avance de la interventoría técnica. Información habilitada por la Subdirección Técnica de Ejecución del subsistema de transporte del IDU para efectos de la evaluación de 30 expedientes inactivos y ocho (8) expedientes objeto de recibo y entrega real y material de las vías locales al IDU con su correspondiente plano record. Los resultados de la evaluación evidenciaron que el IDU aplica con rigurosidad el procedimiento, el estándar de construcción de las vías recibidas se ajusta a las especificaciones técnicas y su estabilidad garantizada con la constitución de la póliza para su posterior seguimiento.

2.1.2. Seguimiento al Contrato de Interventoría 076 de 2008

Para efectos de aplicar el procedimiento de aprobación del diseño de pavimento, interventoría y recibo de vías locales a urbanizadores, el Instituto de Desarrollo Urbano facilita su ejecución a través del sistema de contratación. Para la vigencia 2008-2009, suscribió el Contrato De Interventoría IDU 076 DE 2008 con la Sociedad INTERPRO LTDA., objeto del Concurso de Méritos No. IDU-CM-DTC-019-2008.

2.1.2.1 Generalidades del Contrato.

- ✓ El 04 de febrero de 2009 se suscribió el acta de Iniciación.
- ✓ Objeto: Interventoría Técnica para las vías intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C.
- ✓ Valor del Contrato: \$997.494.400.00 Incluido IVA.
- ✓ Plazo Inicial: 12 meses.
- ✓ Adicional No. 1 y Otrosí No. 1: el contrato se adiciona en tiempo cinco (5) meses y en dinero \$498.774.220.00 Incluido IVA.
- ✓ Fecha de finalización: 03 de mayo de 2010.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

2.1.2.2. Desarrollo de la Interventoría:

En cumplimiento de sus funciones técnicas, la Interventoría de una base de datos compuesta por 281 expedientes de urbanizaciones entregadas por el Instituto de Desarrollo Urbano a la Interventoría desde enero de 2009, a la fecha refleja la siguiente ejecución. (Ver Cuadro No. 1)

CUADRO No. 01
GESTIÓN CONTRATO DE INTERVENTORÍA CON LA SOCIEDAD INTERPRO LTDA

SEGUIMIENTO A URBANIZADORES	TOTAL	PORCENTAJE DE INTERVENCIÓN
Urbanizaciones en estudio y diseños	35	12.45%
Urbanizaciones en ejecución	57	20.28%
Urbanizaciones en proceso de recibo	92	32.74%
Urbanizaciones entregadas y recibidas por el IDU	15	5.34%
Urbanizaciones inactivas	82	29.18%
Total	281	100.00%

Fuente: Información del Instituto de Desarrollo Urbano . IDU, a diciembre de 2009

Para medir su avance de ejecución, la Auditoria evaluó una muestra de 38 de expedientes: 30 proyectos urbanísticos clasificados como inactivos y ocho (8) expedientes entregados y recibidos por el IDU.

El criterio de la muestra, obedeció en primera instancia a identificar las cusas por las cuales los proyectos urbanístico inactivos han presentado dificultad para legalizar el proceso de entrega y recibo de las vías locales; y en segundo lugar, a los proyectos urbanísticos recibidos en orden de realizar seguimiento al procedimiento implementado por el IDU para estos fines.

Los resultados de la evaluación determinaron:

- Urbanización Quintas de San Jorge Etapa, calle 127 A carrera 88 . Localidad de Suba:

Licencia de Urbanismo:

Resolución No. 97110082 de junio 03 de 1997: El Curador Urbano No. 1 aprueba el proyecto general urbanístico para el predio denominado Bosques de San Jorge y expide licencia de urbanismo para el desarrollo de la primera etapa.

Área bruta el predio	93.943,582 M2
Área afectación red matriz 36+	4.511,436 M2
Área neta urbanizable	69.432,146 M2
Áreas de cesión al distrito	35.194,522 M2
Área útil urbanizable	54.237,624M2



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Áreas de cesión al Distrito Capital sobre área neta urbanizable:

Áreas	Etapa 1(M2)	Etapa 2(M2)	Etapa 3(M2)
Zonas verdes y comunales	7.339,972	13.295,338	2.189,827
Cesión vías locales	3736,771	3.108,553	5.497,061
Total cesiones	11.103,743	16.403,891	7.668,860

Resolución No. CU2-2001-190 de julio 17 de 2001: El Curador Urbano No. 2 aprueba la modificación del proyecto urbanístico Bosque de San Jorge y las etapas que lo conforman, se concede licencia de urbanización para la Etapa 2, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se modifica parcialmente la resolución No. 9710082 de junio 3 de 1997. Vigencia 24 meses. Ejecutoriada el 24 de septiembre de 2001.

Resolución No. RES 03-1-0231 de noviembre 14 de 2003: Por la cual se adopta el Plano CU1 S 407/-03 el cual reemplaza el plano del proyecto urbanístico, CU2 S 407/4-01, aprobado mediante Resolución CU2-2001-190 del 17 de Julio de 2001, prorrogada con Resolución No. 03-2-0219 del 25 de septiembre de 2003, para el desarrollo urbanístico Residencial BOSQUESS DE SAN JORGE ETAPA 2, de la Localidad de Suba . el cual aprueba lo correspondiente a: 1) Ajustar la vía V7 . Calle 117B . localizada al costado sur de la zona verde No. 1 debido a la imposibilidad técnica para su construcción, 2) Prever una nueva zona Verde de Cesión - ZV 5 . con área de 608,978 M2. 3) Reducir el área de cesión de la vía local citada, sin afectar la comunidad de la misma+

1	Área Bruta ETAPA 1	32.014,846 M2
2	Área Bruta ETAPA 2	35.968,239 M2
3	Área Bruta ETAPA 3	26.975,497 M2
4	Total Cesiones ETAPA 1	11.103,743 M2
5	Total Cesiones ETAPA 2	15.419,717 M2
6	Total Cesiones ETAPA 3	8.673,887 M2

Áreas de cesión al Distrito Capital sobre área neta urbanizable:

Áreas	Etapa 1(M2)	Etapa 2(M2)	Etapa 3(M2)
Zonas verdes y comunales	7.339,972	12.820,142	4.856,769
Cesión vías locales	3736,771	2.599,575	3.817,067
Total cesiones	11.103,743	15.419,717	8.673,837

Entre las actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras, están:

- ✓ Mediante Memorando STED-3200-962 el IDU aprueba el diseño de la estructura del pavimento para las vías de la urbanización Quintas de San Jorge IV o Etapa 2; tramo de la diagonal 127 A y carrera 87 A entre diagonal 127 A y retorno.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

- ✓ El 21 de Julio de 2004, el IDU le informa al Urbanizador que las Firma Ingeniería y Consultoría Ingecom S.A. (Contrato de Interventoría IDU 214 de 2003), estará realizando las labores de interventoría técnica a la construcción de las vías locales de la urbanización de la referencia.
- ✓ Posteriormente, la firma Ponce León y Asociados S.A., mediante Contrato de Interventoría IDU 076/2005, asume la interventoría técnica para la construcción de la vías locales; su actuación se limitó a certificar, según lista de chequeo, que la urbanización no cuenta con la Resolución de Urbanismo Vigente ni planos aprobados por la curaduría, razón por la cual se limitó a certificar que no hubo intervención al proyecto.
- ✓ Para el periodo 2007, la firma Restrepo y Uribe Ltda. Ingenieros Consultores, responsable de la Interventoría Técnica de las Vías Intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C. (Contrato de Interventoría IDU 074/2006), certifica que la Urbanización Quintas de San Jorge no adelanto ningún proceso entre el periodo del 1 de febrero al 31 de diciembre de 2007.

El expediente no evidencia que esta firma haya emitido un concepto sobre la estructura vial diseñada y construida para este proyecto.

- ✓ Igual situación se presento con el Consorcio Cinco firma responsable de la Interventoría Técnica de las Vías Intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C. (Contrato de Interventoría IDU 109/2007), certificando que la Urbanización Quintas de San Jorge no adelanto ningún proceso entre el periodo del 14 de enero de 2008 al 13 de enero de 2009.

No se evidencia que esta firma haya emitido un concepto sobre la estructura vial diseñada y construida para este proyecto, ni adelanto gestión alguna, para que el urbanizador cumpliera con la obligación de entregar las vías locales.

- ✓ Finalmente, mediante Contrato de Interventoría IDU 076 de 2008, la firma INTERPRO LTDA, se limita a certificar en el Informe de Gestión Mensual No. 11 de enero 12 de 2010, que el proyecto está inactivo, que la obras de construcción de las vías locales fueron certificadas por INGECOM (Contrato de Interventoría IDU 214 de 2003) y que el urbanizador abandono el proceso de entrega y recibo de las vías locales.

En la visita de inspección realizada por este Ente de Control, el 10 de marzo de 2010, se evidenció:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

- ✓ Desde el punto de vista arquitectónico, el proyecto se encuentra construido, consolidado y habitado en su totalidad. Las áreas de cesión correspondientes a las vías locales, se encuentran consolidadas y construidas.
- ✓ La carrera 87 presenta un diseño estructural en adoquín en pésimas condiciones, por fracturas y desprendimiento de su base en más de un 50% del área afectada. Los andenes no cumplen con los diseños y especificaciones técnicas exigidas por la Cartilla de Andenes . Decreto 1003 de noviembre 14 de 2000.
- ✓ Las áreas de cesión (zonas verdes y vías locales), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable. La inobservancia a esta obligación constituye incumplimiento de la licencia, hecho sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.
- ✓ Las vías locales no presentan señalización horizontal y vertical como previsión para la circulación vehicular y peatonal. Revisado el expediente, tampoco existe registro de señalización oficial aprobada por la Secretaría de Movilidad.
- ✓ La firma INTERPRO LTDA., no ha emitido un concepto sobre la estructura vial diseñada y construida para este proyecto; no adelantó gestión alguna, para que el urbanizador cumpla con la obligación de entregar las vías locales, peor aún, como el archivo cedido por el IDU para el control de este proyecto no suministró el plano urbanístico, así mismo, es ignorado por esta firma.

2.1.2.3. Hallazgo Administrativo . Instituto de Desarrollo Urbano- IDU

Para el caso que nos ocupa, el Instituto de Desarrollo Urbano inició el proceso de asistencia técnica para la construcción de las vías locales a cargo del urbanizador a través del Contrato de Interventoría IDU 214 de 2003 con la firma Ingeniería y Consultoría INGECOM S.A.; la gestión de esta firma se sintetiza en las siguientes labores:

- ✓ Mediante memorando ING-1-214-0216-04 de febrero 27 de 2004, INGECOM S.A., aprueba el diseño de la estructura del pavimento por las vías de la Urbanización Quintas de San Jorge IV o Etapa 2, calle 127 B, Plano Urbanístico No. CU1 S 407/4-03.(Folio 015 Archivo INT-076-088 Tomo I . Urbanización Quintas de San Jorge)
- ✓ El Urbanizador, mediante memorando QUINTAS S. J. . 181 . 2005 de marzo 10 de 2005 el Director Operativo de obra de Quintas de San Jorge remite copia



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

de los resultados de los ensayos de laboratorio efectuados a los diferentes materiales utilizados en la construcción de las vías, a la firma INGECON, como soporte para la entrega final de las obras de construcción de las vías al IDU. (Folio 197 Archivo INT-076-088 Tomo I . Urbanización Quintas de San Jorge)

- ✓ La firma INGECON, mediante memorando ING-1-214-738-05 del 22 de abril de 2005 comunica la Constructora San Jorge que para iniciar el proceso de recibo final de obra, las mismas deben estar en perfectas condiciones de funcionamiento y atender las recomendaciones del informe técnico ING-118-05. (Folio 196 Archivo INT-076-088 Tomo I . Urbanización Quintas de San Jorge).
- ✓ Seguidamente, INGECON S.A., certifica mediante memorando ING-1-214-1097-05 que los resultados de laboratorio y controles realizados a los materiales granulares y asfálticos extendidos y compactados en la estructura vial construida, se ajustan a los valores de porcentaje de asfalto, estabilidad, flujo y granulometría definidos por la norma y los promedios son aceptables de acuerdo a los diseños. (Folio 195 Archivo INT-076-088 Tomo I . Urbanización Quintas de San Jorge)

Como se observa el proceso de recibo de las vías locales cumplía con los requisitos exigidos tanto por el IDU como por la Interventoría a cargo de INGECON S.A.; sin embargo, por cambio de Interventoría asumida en su momento por la Firma Ponce León y Asociados S.A., (Contrato de Interventoría IDU 076/2005), surgen los problemas, de manera absurda Ponce León y Asociados S.A., en la revisión de la documentación recibida para el control de este proyecto decide no participar en el proceso de recibo de las obras por encontrarse fuera de su gobernabilidad (Folio 008 Archivo INT-076-088 Tomo I . Urbanización Quintas de San Jorge), actitud contraria a las obligaciones derivadas de la esencia y naturaleza del contrato las cuales advierten que el Interventor será responsable del control, la supervisión, y la vigilancia de la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador o particular, en los aspectos técnico, ambiental y social del proyecto.

En síntesis, Ponce León y Asociados S.A., no realiza la interventoría técnica para las vías locales de este proyecto incumpliendo con sus obligaciones; el expediente no evidencia acciones por parte del IDU para corregir esta incoherencia dado que no aplico las medidas para solucionar el conflicto que hoy se presenta ante la suspensión del proceso de entrega y recibo de las vías locales de este proyecto.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Los hechos sucesivos así lo demuestran, las actuaciones de las subsiguientes interventorías (Restrepo y Uribe LTDA. Ingenieros Consultores, Consorcio Cinco e INTERPRO LTDA), se limita simple y llanamente a certificar que el urbanizador no adelanto ningún proceso durante la vigencia de cada una de estas interventorías; es decir, estas firmas tampoco realizaron la interventoría técnica para las vías locales de este proyecto, a pesar que dentro de las obligaciones de cada uno de los contratos de interventoría se determinó la obligación de asistir este proyecto con el solo hecho de entrega y traslado del inventario de este expediente por parte del IDU a estas firmas, obviamente se entiende que la obligación fue cedida a la interventoría técnica para que continuara con la asistencia técnica y finalmente tramitara el proceso de entrega y recibo de las vías locales de este proyecto.

Las vías locales consolidadas por el urbanizador con más de cinco (5) años de servicio a la comunidad, presentan deterioro en sectores los cuales requieren intervención para facilitar la movilidad, pero dada la suspensión de entrega y recibo de estas vías locales no existe quien asuma la responsabilidad de su mantenimiento.

2.1.2.4. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. RES 03-1-0231 de noviembre 14 de 2003, se venció el 26 de noviembre de 2005, cuatro (4) años después, las áreas de cesión (zonas verdes y vías locales), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

- Urbanización Tierra Santa, situada en la Carrera 22 No. 166 . 78. Localidad de Usaquén:

Licencia de Urbanismo:

Resolución No. 41345 de diciembre 28 de 2001: El Curador Urbano No. 4 concede licencia de urbanismo para el predio denominado Urbanización Tierra Santa (Predio Auxiliar Lote B), se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Resolución No. RES 04-4-0846 de septiembre 08 de 2004: El Curador Urbano No. 4 concede división por etapas y desafecta los lotes 3, 4 y 5 de la urbanización, para el predio denominado Urbanización Tierra Santa.

Resolución No. RES 05-4-0214 de abril 07 de 2005: El Curador Urbano No. 4 concede nueva licencia de urbanismo para el predio denominado Urbanización Tierra Santa, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable. Vigencia 24 meses. Fecha de Ejecutoria 07 de abril de 2005. Plano CU4-U 102/4-02, incorporado en la Plancha No. F-34, escala 1:2000 del IGAC.

<i>Área Bruta Total</i>	<i>40.815,60 M2</i>
<i>Área Neta Urbanizable</i>	<i>40.815,60 M2</i>
<i>Vías Locales Vehiculares</i>	<i>6.983,70 M2</i>
<i>Áreas Cesión Tipo A</i>	<i>6.845,30 M2</i>
<i>Áreas de Cesión Distrito Capital Total</i>	<i>13.784,00 M2</i>
<i>Área Útil</i>	<i>27.031,60 M2</i>



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Resolución No. RES 07-4-0493 de abril 17 de 2007: El Curador Urbano No. 4 prorroga la Licencia de urbanismo contenida en la resolución 05-4-0214 del 7 de abril de 2005 mediante la cual se concedió licencia de urbanismo para el predio denominado Urbanización Tierra Santa., por el termino de 12 meses

Resolución No. RES 07-4-1739 de diciembre 06 de 2007: El Curador Urbano No. 4 aprueba modificación del proyecto urbanístico URBANIZACIÓN TIERRA SANTA, en lo que respecta a la conexión vial entre calles 167 y 168.

<i>Área Bruta Total</i>	<i>40.815,60 M2</i>
<i>Área Neta Urbanizable</i>	<i>40.815,60 M2</i>
<i>Vías Locales Vehiculares</i>	<i>7.000,53 M2</i>
<i>Áreas Cesión Tipo A</i>	<i>6.845,30 M2</i>
<i>Áreas de Cesión Distrito Capital Total</i>	<i>13.939,23 M2</i>
<i>Área Útil</i>	<i>26.876,37M2</i>

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ La asistencia técnica se inicia con la firma Ingeniería y Consultoría INGECON S.A., a través del Contrato de Interventoría IDU214/2003.
- ✓ Posteriormente, mediante Contrato de Interventoría IDU 074 de 2006 con la firma Restrepo y Uribe LTDA., la Subdirección Técnica de Ejecución de Obras (Memorando RYUL-007 de julio 16 de 2007) aprueba el diseño de la estructura del pavimento de las vías locales a intervenir y comunica al urbanizador que la firma en mención estará realizando las labores de interventoría técnica de la Urbanización Tierra Santa.
- ✓ Contrato de Interventoría IDU 109 de 2007 la firma CONSORCIO 5 certifica que no se realizó seguimiento al proyecto de construcción de las vías locales, argumentando que el proceso se debe verificar con al certificación expedida por Restrepo y Uribe LTDA teniendo en cuenta que las obras están terminadas.
- ✓ Finalmente, mediante Contrato de Interventoría IDU 076 DE 2008, la firma INTERPRO LTDA., certifica que la obligación construida en su totalidad se encuentra en buen estado. Las razones por las cuales no se continuó con el proceso de entrega obedecen a que la Secretaria de Movilidad no ha hecho efectivo el recibo de la señalización.

En la visita de inspección que se realizó el 23 de febrero de 2010; se evidenció que el proyecto urbanístico se encuentra totalmente construido tanto en su parte arquitectónica como la consolidación de las áreas de cesión tipo A y vías locales.



2.1.2.5. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP.

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. RES 05-4-0214 de abril 07 de 2005, se venció el 07 de abril de 2008, dos años después, las áreas de cesión (zonas verdes y vías locales), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

- Urbanización Camino de Arrayanes, ubicada en el Predio B de los Arrayanes, Localidad de Suba.

Licencia de Urbanismo:

Resolución No. 030058 del 3 Abril de 2002, por la cual se expide Licencia de Urbanismo para el Desarrollo Urbanístico denominado LOS ARRAYANES, perteneciente a la Alcaldía Local de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas y las obligaciones urbanísticas y se concede la ejecución de obras para la primera etapa de Urbanismo+. Vigencia 24 meses.

Área Bruta Total	243.332,98 M2
Afectación Avenida Perimetral del Norte	151,25 M2
Área Neta Urbanizable	243.181,73 M2
Vías Locales Vehiculares	41.692,86 M2
Áreas Cesión Tipo A	72.959,70 M2
Área Parqueo Visitantes	3.865,67M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	118.518,23 M2
Área Útil	124.663,50 M2

Resolución No. 05-3-0038 del 29 de marzo de 2005, por la cual se expide la Licencia de ejecución de Obras de Urbanismo para la Etapa 2 de la Urbanización LOS ARRAYANES, contenido en la Resolución NO.0300058 del 03 de Abril de 2002 de esta Curaduría+. Vigencia 24 meses, ejecutoriada el 12 de ABRIL de 2005

Área Bruta Total	17.406,24 M2
Área Neta Urbanizable	17.406,24 M2
Vías Locales Vehiculares V6	1.789,68 M2
Áreas Cesión Tipo A	8.558,92 M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	10.348,60 M2
Área Útil	7.257,64 M2

Resolución No. 05-3-0054 del 20 de abril de 2005, por la cual se expide la Licencia de ejecución de obras de urbanismo para la Etapa 1 de la Urbanización LOS ARRAYANES contenida en la resolución No. 0300058 de 03 de Abril de 2002 de esta Curaduría+. Vigencia 24 meses, ejecutoriada el 10 de MAYO de 2005

Área Bruta Total	16.560,86 M2
Área Neta Urbanizable	16.560,86 M2
Vías Locales Vehiculares V6	3.460,54 M2
Área Parqueo Visitantes	485,45 M2
Áreas Cesión Tipo A	5.402,46 M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	9.348,45 M2
Área Útil	7.212,41 M2



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ La asistencia técnica, se inicia a través de la firma Ponce León y Asociados S.A., aprobando el diseño estructural del pavimento de las vías V4 . SUR y V6 . ORIENTE
- ✓ La firma Restrepo y Uribe LTDA el 31 de diciembre de 2007 (Contrato de Interventoría 074 de 2006), expide certificación del avance del proceso de construcción de las vías locales y afirma: ~~No~~ se tiene diseño de andenes aprobado por el IDU. La vía V4 Sur aledaña a un vallado requiere un rediseño que contemple la influencia de este sobre la estructura del pavimento, así como el impacto en la vía sobre el cuerpo de agua...+
- ✓ Posteriormente, la firma Consorcio Cinco (Contrato de Interventoría 109 de 2007), certifica que las obras ejecutadas no contaron con presencia de interventoría. Finalmente la firma INTERPRO, solicita al urbanizador el diseño de la vía local V-4 atendiendo la afectación al canal y la licencia de modificación y la documentación que autoriza el manejo aguas residuales.

En la visita de inspección realizada por este Ente de Control, el 23 de febrero de 2010, se evidenció:

- ✓ La Etapa 1 y la Etapa 2, se encuentran construidas en su estructura arquitectónica. Las Áreas de Cesión Tipo A parques y zonas verdes se encuentran consolidadas. El urbanizador suspendió la entrega de las áreas de cesión
- ✓ El urbanizador presentó ante el curador urbano los planos de urbanismo CU3-S550/4-00 y CU3-S550/4-01 omitiendo las afectaciones al vallado por construcción de la vía local V4-Sur, la cual se encuentra parcialmente construida, se confirmó la presencia real y material de un vallado, cuerpo de agua utilizado por los propietarios de la urbanización como vertedero de aguas residuales y por la vecindad como fuente de agua para sus insumos agrícolas. Es de anotar, que la Interventoría Técnica, advierte al urbanizador sobre el impacto de la vía sobre este cuerpo de agua, solicitando el rediseño del mismo.
- ✓ El desarrollo urbanístico Los Arrayanes, muestra la consolidación y construcción arquitectónica de viviendas de la 1 a la etapa 8, incluyendo áreas de cesión, incluyendo vías locales, andenes, parques y zonas verdes, prescindiendo de la asistencia técnica y protocolo de diseño estructural con base en los procedimientos y normas establecidas tanto por el Instituto Desarrollo Urbano como por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte



2.1.2.6. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP

Teniendo en cuenta que el plazo de la licencia de ejecución de obra de urbanismo para las Etapas 1 y 2 de la Urbanización Los Arrayanes se venció a finales del primer semestre de 2007, es ineludible para el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa. Asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

- Urbanización Jardines del Cabo, situado en la Calle 170 NO. 59 . 61, Localidad de Suba.

Licencia de Urbanismo:

Resolución No. 50119 del 24 julio de 1997: La Curaduría Urbana No. 5 (hoy Curaduría Urbana No.4), concedió licencia de urbanismo par el predio denominado CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DEL CABO, la cual fue prorrogada mediante Resolución No. 40432 del 29 de julio de 1999, expedida por la misma curaduría.

Resolución No. 400048 del 12 de marzo de 2002: La Curaduría Urbana No. 4 aprueba modificación del proyecto urbanístico y se concede nueva licencia de urbanismo para el predio denominado Conjunto Residencial Jardines del Cabo, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de la obras y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Vigencia 24 meses.

Área Bruta Total	9.877,08 M2
Área Neta Urbanizable	9.877,08 M2
Vías Locales Vehiculares	1.901,30 M2
Áreas Cesión Tipo A	1.679,21 M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	3.580,51 M2
Área Útil	6.296,57 M2

Resolución No. RES 03-5-0156 del 07 de Octubre de 2003: La Curaduría Urbana No. 5 concede modificación del proyecto urbanístico y de la licencia de urbanismo para el predio denominado Conjunto Residencial Jardines del Cabo, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de la obras y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Vigencia 24 meses.

Área Bruta Total	9.877,08 M2
Área Neta Urbanizable	9.877,08 M2
Vías Locales Vehiculares	1.901,30 M2
Áreas Cesión Tipo A	1.679,10 M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	3.580,41 M2
Área Útil	6.296,68 M2

Resolución No. RES 04-4-0268 del 16 de marzo de 2004. La Curaduría Urbana No. 4 decide una solicitud de prórroga de la licencia e urbanismo No. 420048 del 12 de marzo de 2002.

Resolución No. RES 05-5-0428 del 12 de mayo de 2005: La Curaduría Urbana No. 5 concede nueva licencia de urbanismo para el predio denominado Conjunto Residencial Jardines del Cabo, situado en la Localidad de Suba, para terminar obras faltantes de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

1052 de 1998, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de la obras y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Vigencia 24 meses. Ejecutoriada 12 mayo de 2005

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ Mediante memorando STED-3200-64188 del 10 de noviembre de 2004 aprueba el diseño estructural del pavimento, bajo la interventoría técnica de la firma Ponce León y Asociados S.A., (Contrato de Interventoría IDU 076/2005).
- ✓ Para el periodo 2007, la firma Restrepo Y Uribe Ltda. Ingenieros Consultores, responsable de la Interventoría Técnica de las Vías Intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C. (Contrato de Interventoría IDU 074/2006), certifica que la Urbanización Jardines del Cabo no cumplió con las especificaciones técnicas de construcción de los andenes.
- ✓ Finalmente el Consorcio 5 (Contrato de Interventoría IDU 109 de 2007), certifica que el urbanizador no adelanto ningún proceso entre el 14 de enero de 2008 y el 13 de enero de 2009.

La visita de inspección se realizó el 23 de febrero de 2010; se evidenció:

- ✓ El proyecto urbanístico se encuentra totalmente construido tanto en su parte arquitectónica como la consolidación de las Áreas de Cesión Tipo A y Vías Locales.
- ✓ Los andenes construidos no cumplen con lo establecido en la Cartilla de Andenes (Decreto 1003 de 2000), por cuanto presentan una zona blanda o verde y no contempla la línea guía para invidentes.

2.1.2.7. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP.

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. RES 05-5-0428 del 12 de mayo de 2005, se venció el 12 de mayo de 2008, dos años después, las áreas de cesión (zonas verdes y vías locales), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

- Urbanización Cerros del Country, ubicado en la Carrera 7 No. 128-10, incluye Transversal 5ª No. 127ª-00 y Lote 2B. Localidad de Usaquén.

Licencia de Urbanismo

Resolución No. 9910010 de 22 de Enero de 1999: Curaduría Urbana No 1. Por la cual se aprueba el Plano del Proyecto Urbanístico y se expide Licencia de Urbanismo para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado El Portón de La Sierra Morena, ubicado en la Carrera 7 No. 128-10, incluye Transversal 5ª No. 127ª-00 y Lote 2B, Localidad de Usaquén+ Vigencia 24 meses (Prorrogable hasta 36 meses). Ejecutoria el 25 de febrero de 2000.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Resolución No. 0010106 de 21 de junio de 2000: La Curaduría Urbana No 1 modifica la Resolución No. 9910010 de 22 de Enero de 1999, en el sentido de incrementar el área, dividir por etapas el proyecto y disminuir el alcance de la licencia e urbanismo, se aprueba el plano del proyecto urbanístico y se expide licencia de urbanismo para la etapa 1 del desarrollo urbanístico residencial denominado El Portón de La Sierra Morena ubicado en la Carrera 7 No. 128-10, incluye Transversal 5ª No. 127ª-00 y Lote 2B, Localidad de Usaquén. Vigencia 24 meses. Ejecutoria el 10 de agosto de 2000.

Resolución No. 0210168 de 26 de julio de 2002: La Curaduría Urbana No 1 prorroga los términos de la Resolución No. 0010106 de 21 de junio de 2000, para el predio urbano ubicado en la Carrera 7 No. 128-10, incluye Transversal 5ª No. 127ª-00 y Lote 2B, Localidad de Usaquén. Termino 12 meses. Ejecutoria el 22 de julio de 2002

Resolución No. RES 03-02-0031 de 07 de febrero de 2003: La Curaduría Urbana No. 2 aprueba la modificación parcial del proyecto urbanístico del desarrollo El Portón de La Sierra Morena hoy denominado Cerros Del Country, se amplía el área objeto de la licencia de urbanización y modifica parcialmente la Resolución No. 0010106 de 21 de junio de 2000 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

Resolución No. RES 04-02-0054 de febrero 23 de 2004: La Curaduría Urbana No. 2 modifica parcialmente el proyecto urbanístico del desarrollo residencial denominado Cerros Del Country ubicado en la Carrera 7 No. 128-10, incluye Transversal 5ª No. 127ª-00 y Lote 2B, Localidad de Usaquén. Ejecutoriada e Licencia de Urbanismo

Áreas de afectación y áreas de cesión al distrito capital

Área Bruta Total	140265,01 M2
Área suburbana de preservación el sistema orográfico	78.837,92 M2
Área de cesión tipo A localizada en le área de preservación del sistema orográfico.	13.404,78 M2
Área de reserva del plan vial arterial	3.315,09 M2
Área de reserva Quebrada Las Delicias ZMPA	3.504,73 M2
Área Neta Urbanizable	41.202,49 M2
Áreas de cesión al Distrito Capital sobre ANU	4.544,28 M2
Vías Locales Vehiculares	1.012,81 M2
Vías peatonales	1.784,17 M2
Control Ambiental	1.747,30 M2
Área Útil	36.658,21 M2



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ Mediante Memorando IDU 042501 STEO-3300 de abril 10 de 2003, el Director Técnico de Construcciones remite al urbanizador el concepto técnico sobre el diseño de la estructura de pavimento de las vías locales de la Urbanización Cerros del Country según plano urbanístico CU2 U394/4-04, concepto previamente elaborado por la Subdirección Técnica de Ejecución de Obras según Memorando STED-3200-18532
- ✓ Para el periodo 2007, la firma RESTREPO Y URIBE LTDA. INGENIEROS CONSULTORES, responsable de la Interventoría Técnica de las Vías Intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C. (Contrato de Interventoría IDU 074/2006), certifica que la Urbanización Cerros el Country no adelanto ningún proceso de trámite para la entrega y recibo de las áreas de cesión.
- ✓ Finalmente el CONSORCIO 5 (Contrato de Interventoría IDU 109 de 2007), certifica que la Urbanización Cerros el Country no adelanto ningún proceso entre el 14 de enero de 2008 y el 13 de enero de 2009.

La visita de inspección realizada por este Ente de Control, el 03 de marzo de 2010, evidenció:

- ✓ El proyecto urbanístico se encuentra totalmente construido tanto en su parte arquitectónica como la consolidación de las Áreas de Cesión Tipo A y Vías Locales.
- ✓ La construcción de las áreas de cesión se encuentran en buen estado, las vías locales y sendero peatonal no presentan señalización.

2.1.2.8. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. RES 04-02-0054 de febrero 23 de 2004, se venció el 24 de febrero de 2007, tres años después, las áreas de cesión (vías locales, vías peatonales, zonas verdes y control ambiental), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

- Urbanización Miraflores, situada en la Avenida 7ª No. 128 . 48, Localidad de Usaquén:

Licencia de Urbanismo:

Resolución No. CU2-2001-045 de marzo 16 de 2001: La Curaduría Urbana No. 2 aprueba el proyecto urbanístico del desarrollo denominado FURATENA, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Área Bruta Total	12.984,570 M2
Área Neta Urbanizable	12.282,338 M2
Vías Locales Vehiculares	1.506,134 M2
Áreas Cesión Tipo A	1.853,301 M2
Control Ambiental	480,629 M2
Áreas de Cesión Distrito Capital Total	3.840,064 M2
Área Útil	8.442,274 M2

Resolución No. RES 03-2-0072 de marzo 27 de 2003: La Curaduría Urbana No. 2 concede prórroga al término de vigencia de la licencia e urbanismo expedida Resolución No. CU2-2001-045 de marzo 16 de 2001, modificada mediante Resolución No. CU2-2002-246 expedida el 30 de octubre de 2002 por esta curaduría urbana, para el predio denominado FURATENA localizado en la Alcaldía Local de Usaquén. Termino 12 meses.

Resolución No. RES 03-2-0100 de mayo 05 de 2003: La Curaduría Urbana No. 2 aprueba la modificación parcial del proyecto urbanístico del desarrollo FURATENA., aprobado mediante Resolución No. CU2-2001-045 de marzo 16 de 2001, hoy denominado Parque Residencial Miraflores Alcaldía Local de Usaquén.

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ La asistencia técnica se inició a través del Contrato de Interventoría IDU 214 de 2003 con la firma Ingeniería y Consultoría INGECON S.A., observando que la interventoría logró tramitar parte del recibo final de las obras.
- ✓ Mediante Memorando 221-CA-0337-OB de julio 31 de 2006 La firma Ponce De León y Asociados S.A. Ingenieros Consultores (Contrato de Interventoría IDU 076 de 2005), requirió al urbanizador tramitar los documentos necesarios para el recibo final de las vías y obras de urbanismo correspondientes al proyecto urbanístico MIRAFLORES.
- ✓ Para el periodo 2007, la firma Restrepo y Uribe LTDA. Ingenieros Consultores, responsable de la Interventoría Técnica de las Vías Intermedias y locales que ejecutan los urbanizadores en Bogotá D.C. (Contrato de Interventoría IDU 074/2006), certifica que la Urbanización MIRAFLORES no adelanto ningún proceso de trámite para la entrega y recibo final de las vías.
- ✓ Finalmente el CONSORCIO 5 (Contrato de Interventoría IDU 109 de 2007), certifica que la Urbanización MIRAFLORES no adelanto ningún proceso entre el 14 de enero de 2008 y el 13 de enero de 2009.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La visita de inspección fiscal al sitio del proyecto, realizada por este Ente de Control, el 03 de marzo de 2010, evidenció que el proyecto urbanístico, se encuentra totalmente construido tanto en su parte arquitectónica como la consolidación de las Áreas de Cesión Tipo A y Vías Locales, estas últimas en buen estado.

2.1.2.9. Hallazgo administrativo Instituto de Desarrollo Urbano-IDU

Para este caso en particular, la firma Ingeniería y Consultoría INGECON S.A., realizó la interventoría técnica presentando un avance significativo en el proceso integral (técnico y documental) para el recibo final de las vías y obras de urbanismo construidas, hasta el punto de certificar que las especificaciones de los materiales granulares y asfálticos implementados se ajustaron en su momento a la norma y diseños aprobados. Situación corroborada según correspondencia tramitada entre el interventor y el urbanizador (Folios 109, 110, 111 y 112 del Archivo . INT-076-056 . Contrato de interventoría 076/2008).

Sin embargo, la firma Ponce de León Y Asociados S.A. (Contrato de Interventoría IDU 076 de 2005), mediante Memorando 221-CA-0463-OB de septiembre 28 de 2006 desvirtúa el concepto técnico emitido por la firma Ingeniería y Consultoría INGECON S.A., que renglón seguido solicita: *% se requiere verificar el estado de la vía y ejecutar los ensayos de laboratorio para comprobar los informes de laboratorio y calidad de la estructura (õ)+*

Se concluye de los hechos anteriores, que el proceso de traslado de la documentación por vencimiento de los contratos de interventoría, genera incertidumbre, en la medida en que el inventario final de obra no precisa en detalle su avance físico de construcción y técnico con la certificación de calidad y especificaciones de los materiales utilizados en las construcciones consolidadas por el urbanizador. Impresiones, que dilatan el avance de recibo final de las vías locales y por consiguiente, demanda de recursos adicionales por parte del Instituto de Desarrollo Urbano para concluir este proceso.

2.1.2.10. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. CU2-2001-045 de marzo 16 de 2001, se venció el 16 de marzo de 2004, cinco (5) años después, las áreas de cesión (vías locales, control ambiental y áreas de cesión tipo A), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

- Urbanización Centro Comercial San Rafael (Urbanización San Rafael), Localizado en la Carrera 44 No. 132 A 49. Localidad de Suba

Licencia de Urbanismo

Resolución No. RES 04-1-0111 de Junio 15 de 2004: La curaduría urbana No. 1 expide nueva licencia de urbanismo, para amparar las obras de urbanismo faltantes, con base en las normas otorgadas en la Resolución No. 1098 del 10 de siembre de 1996, para la urbanización San Rafael Norte 1 Tercera Etapa, Sector



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

J, ubicada entre el Canal Córdoba y la Avenida Córdoba y entre la Avenida Iberia y la quinta etapa, de la Localidad de Suba

Áreas de afectación y áreas de cesión al distrito capital

Área Bruta Sector J	14.483,41 M2
Área neta urbanizable	14.483,41 M2
Cesión vías locales	3.556,75 M2
Cesión Tipo A	2.811,48 M2
Control ambiental adicional	781,66 M2
Total cesiones al distrito capital	7.150,89 M2
Área Útil	7.303,52 M2

Resolución No. RES 04-4-0932 de septiembre 27 de 2004: La curaduría urbana No. 4 concede licenciad de urbanismo al predio denominado URBANIZACIÓN SAN RAFAEL NORTE 2, aprobada mediante Resolución 40495 del 7 de octubre de 1999 para terminar las obras las cuales consisten únicamente en construir la vía correspondiente al Lote No. 5 de la etapa sur de la urbanización. Vigencia 24 meses. Ejecutoriada el 27 de septiembre de 2004.

Áreas de afectación y áreas de cesión al distrito capital

Área Bruta Total	38.759,41 M2
Afectación plan vial	1.667,75 M2
Área neta urbanizable	37.091,66 M2
Cesión vías locales	37.091,66 M2
Zona verde preservación ambiental	7.356,00 M2
Control ambiental (Válido como CTA)	997,06 M2
Total cesiones al distrito capital	18.363,32 M2
Área Útil	18.728,28 M2
Área Útil Lote 5	2.535,59 M2

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ Mediante memorando STED-3200-40399 del 16 de julio de 2004, la Subdirección Técnica de Estudios y Diseño de Proyectos aprueba el diseño estructural de pavimento del proyecto Vía de Acceso y Parqueadero Predio San Rafael, según plano CU1 S 604/4-06
- ✓ La firma CONSORDIO 5 (Contrato de Interventoría IDU 109 de 2007), mediante memorando GMC-073-URB-634-2008 de octubre 11 de 2008, exigió al urbanizador adelantar la gestión correspondiente para la entrega de las vías locales al distrito capital, previo compromiso adquirido por el urbanizador mediante Acta 58N del 2 de mayo de 2008.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La visita de inspección se realizó el 03 de marzo de 2010. Se evidenció:

- ✓ Las vías locales construidas por el urbanizador se encuentran en mal estado.
- ✓ los andenes construidos en adoquín en gran parte presentan hundimientos, fracturas y piezas sueltas, adicionalmente, el diseño no se ajusta a las especificaciones determinadas por la Cartilla de Andenes del IDU.

2.1.2.11. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP.

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. RES 04-4-0932 de septiembre 27 de 2004, se venció el 27 de septiembre de 2007, cinco (5) años después, las áreas de cesión (vías locales, control ambiental y zonas verdes de preservación ambiental), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido y el comercio al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, exige al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo de las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital consecuencia del proyecto urbanístico que nos ocupa; asimismo, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones públicas para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y e construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

- Urbanización Prado Alto, situada en la calle 129 Carrera 14. Localidad de Usaquén:

Licencia de Urbanismo Resolución No. CU2-2002-205 de agosto 28 de 2002: La Curaduría Urbana No. 2 concede licencia de urbanismo para el predio denominado Agrupación de Vivienda Prado Alto y de construcción para el proyecto arquitectónico correspondiente y se fijan las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas a cargo del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Usaquén. Expedida el 28 de agosto de 2002. Ejecutoriada el 5 de septiembre de 2002. Vigencia 48 meses.

Áreas de cesión gratuita al distrito capital

Área Neta Urbanizable	2.898,23 M2	100%
Cesión Tipo A . Parque	492,70 M2	17%
Cesión Vial Calle 129	17,60 M2	
Cesión Rampa de Acceso	50,03 M2	2.3%

Actuaciones del IDU a través de las firmas interventoras:

- ✓ Mediante memorando STED . 3200 . 674 de 2003 el Instituto de Desarrollo Urbano aprueba el diseño estructural del pavimento.
- ✓ Ingeniería y consultores INGECON S.A. (Contrato de Interventoría 214 de 2003), realiza la Interventoría técnica la proyecto.

La visita de inspección fiscal al sitio del proyecto, realizada por este Ente de Control el 23 de febrero de 2010, evidenció:

- ✓ El proceso de entrega y recibo de las áreas de cesión gratuitas al distrito capital se encuentra suspendido.
- ✓ Cesión Tipo A . Parque se encuentra consolidada, presenta cerramiento mediante la instalación de reja metálica con puerta de acceso.



- ✓ Cesión Vial Calle 129 consolidada en placa de asfalto
- ✓ Cesión Vía Local de Acceso consolidada en adoquín

2.1.2.12. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP,

El plazo de la licencia de urbanismo Resolución No. CU2-2002-205 de agosto 28 de 2002, se venció el 28 de agosto de 2006, tres (3) años después, las áreas de cesión (vías locales y parque), no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que el proyecto se encuentra construido, habitado y al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, obliga al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP iniciar el proceso de posesión y recibo del espacio público y determinar la conveniencia o no del cerramiento del parque público al servicio de la comunidad vecina del sector y si el mismo se encuentra aprobado por la autoridad competente; igualmente, coordinar con el Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes y demás instituciones para que se determine si las áreas de cesión consolidadas por el urbanizador cumplen con el protocolo de diseño estructural y de construcción con base en los procedimientos y normas establecidas que garanticen la estabilidad de la obra. Por último, comunicar a la Alcaldía Local por la inobservancia de esta obligación a cargo del urbanizador, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

En efecto, la obligación que le asiste al DADEP esta determinada por el Acuerdo 18 de 1999 que define sus funciones, en especial las señaladas el artículo 5, literal a, b y c, que a letra reza:

Artículo 5. Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a) *Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b) *Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c) *Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatorias gratuitas de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

La situación anterior, se presentó debido a que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no implemento las acciones necesarias ni coordinó con otras entidades Distritales la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.

2.2. EVALUACIÓN A LA GESTIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO . DADEP.

2.2.1. Sistema de Información SIDEP

Con el propósito de evaluar las acciones implementadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión obligatorias al distrito capital consecuencia de los desarrollos urbanísticos clasificados por el Instituto de Desarrollo Urbano como inactivos, se procedió a consultar el registro reflejado en el Sistema de Información SIDEP, considerando que este sistema de información se constituye en la principal fuente de comunicación que garantiza la difusión de información de la entidad sobre su funcionamiento, gestión y resultados en forma amplia y transparente hacia los diferentes grupos de interés externos.

En efecto, la consulta al Sistema de Información SIDEP determinó que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público no ha implementado acción alguna para el recibo o toma de posesión de las áreas de cesión obligatorias al distrito capital resultado de los desarrollos urbanísticos inactivos, hoy construidos, consolidados y al servicio de la comunidad que los habita.

Adicionalmente, a los proyectos identificados con anterioridad, los cuales arrojaron observaciones de forma tanto para el Instituto de Desarrollo Urbano como para el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público; así mismo, se examino el Sistema de Información SIDEP para verificar el estado de avance de posesión de las áreas de cesión de los desarrollos urbanísticos relacionados en el Cuadro No. 02., proyectos que hacen parte de la muestra evaluada por la presente Auditoría. El resultado de la evaluación evidenció la misma inconsistencia relacionada con la suspensión del trámite de recibo y entrega de las áreas de cesión gratuitas al distrito capital por causas imputables al urbanizador



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

**CUADRO No. 02
DESARROLLOS URBANISTICOS INACTIVOS**

No.	Urbanización	Localización	Resolución de Urbanismo			
			No.	Fecha	Vigencia	Estado
1	Monterrey	Calle 137 carrera 54	480	07-11-1989	24 meses	vencida
2	Colina Real	Calle 145 carrera 47	Sin información			
3	Montecarlo	Calle 154 carrera 54	420453	16-12-2002	24 meses	vencida
4	Recodo de Cantalejo	Calle 160 carrera 54	420397	22-10-2002	36 meses	vencida
5	El Porvenir de Suba	Avenida Suba carrera127	06-5-0476	27-04-2006	24 meses	vencida
6	Portal de La Fontana	Calle 154 carrera 138	CU2-2001- 252	10-10-2001	36 meses	vencida
7	Miramonte	Av. Circunvalar 42-10	04-02-0130	27-04-2004	36 meses	vencida
8	Centro Comercial Santa Ana	Calle 110 No. 9B-04	04-2-0070	05-03-2004	36 meses	vencida

Fuente: Información del IDU-Contrato de Interventoría 076/2010, a diciembre de 2009

2.2.1.1. Hallazgo administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP,

Como se observa en el Cuadro No.02 el plazo de las Resoluciones de Urbanismo presenta vencimiento. La vista de inspección a cada uno de estos proyectos evidenció que las áreas de cesión gratuitas al distrito capital no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que los proyectos se encuentran construidos, habitados y al servicio de la comunidad.

Este inconveniente de entrega y recibo de las áreas cesión al distrito capital, suscitado por el urbanizador, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, demanda al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP la responsabilidad de restablecer el espacio público que se derive del proceso de desarrollo urbanístico.

Igualmente, esta inconsistencia es atribuible al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en virtud a que no ha implementado acción alguna para gestionar la entrega y recibo material de las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital de los desarrollos urbanísticos identificados por el Instituto de Desarrollo Urbano como inactivos, afectando el interés colectivo por daño de este espacio público en ausencia de un responsable para su respectivo manteniendo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No sobra resaltar el concepto de espacio público y la obligación que le asiste a la autoridad municipal y obviamente al Distrito Capital Bogotá, con base en las normas jurídicas que reglamentan, el procedimiento y trámite de entrega de las áreas de cesión obligatorias:

El Espacio Público:

En primer lugar, es oportuno precisar que espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes (artículo 5º. de la Ley 9ª de 1989 y 37 de la Ley 388/97.

El tema del espacio público, a partir de la Constitución de 1991, adquiere una clara connotación constitucional que supera los criterios del derecho administrativo y civil, previamente delimitadores de la noción y su contenido y de las atribuciones de la autoridad en cuanto a su manejo y tratamiento en la legislación (Sentencia T- 706 de 1999).

El concepto de espacio público, conceptualmente ya no es el mismo de antaño, limitado a los bienes de uso público (calles, plazas, puentes y caminos), según la legislación civil, sino que es mucho más comprensivo, el sentido de que comprende en general la destinación de todo inmueble bien sea público o privado al uso o a la utilización colectiva, convirtiéndose de este modo en un bien social.

Es decir que la caracterización inicial como espacio público presente en el Código Civil (artículos 674 y 678), se amplió a todos aquellos bienes públicos destinados al uso y goce directo o indirecto por parte de la comunidad (afectación al dominio público). La carta Política de 1991 brinda especial protección, entre otros bienes, a los de uso público al prescribir en su artículo 63: *Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles+* (Sentencia CE-SEC3-A2001-N16596).

Los bienes de dominio público, constituyen el conjunto de bienes destinados al desarrollo o cumplimiento de las funciones públicas del Estado o los que están afectados al uso común, tal como se desprende de los artículos: 63,82,102 y 332 del estatuto superior. De conformidad con el artículo 674 del Código Civil estos bienes denominados bienes de la Unión se clasifican, a su vez, en bienes patrimoniales o fiscales y en bienes de uso público (Sentencia CE-SEC3 A2001-N16596).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Los bienes patrimoniales o fiscales o bienes propiamente estatales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos; también pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. La disposición del estatuto civil antes citado los define como aquellos cuyo dominio corresponde a la república, pero cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes: El Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad (Sentencia CE-SEC3 A2001-N16596).

Los bienes de uso público universal o bienes públicos de territorio son aquellos que, si bien su dominio es igualmente de la República, su uso pertenece a todos los habitantes del territorio y están a su servicio permanentemente (como el de las calles, plazas, parques, puentes, caminos, ejidos, etc.). Es decir, que por su propia naturaleza, en general, respecto a estos bienes ninguna entidad estatal tiene la titularidad de dominio similar a la de un particular, puesto que están destinados al servicio de todos los habitantes. De allí que se ha *afirmado que sobre ellos el Estado ejerce fundamentalmente derecho de administración de policía*, en orden a garantizar y proteger precisamente su uso y goce común, por motivos de interés general (Sentencia CE-SEC3 A2001- N16596).

Las características de los bienes de uso público, son las siguientes: Son bienes de dominio público que se caracterizan por su afectación a una finalidad pública, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general (artículo 1º.C. P.). El titular del derecho de dominio es la Nación y en general, las entidades estatales correspondientes ejercen facultades especiales de administración, proyección, control de policía. Se encuentran determinados por la Constitución o por la Ley (artículo 63 C. P.)- Están sujetos a un régimen jurídico por virtud del cual gozan de privilegios tales como la inembargabilidad e imprescriptibilidad, que los colocan por fuera del comercio. (Sentencias CE-SEC3-A2001-N.16596).

Los bienes de uso público no admiten reivindicación por parte de los propietarios desposeídos, ni contra el estado, ni contra los municipios en que se encuentren ubicados, porque esos bienes están fuera del comercio jurídico (CSJ, Sent. Junio 19 de 1968).

Es así como las Playas marítimas son bienes de uso público no susceptibles de apropiación particular (artículo 63 C.P., artículo 166 DL. 232/84) y (Sent. T-605 Dic. 14 de 1992).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

El trazado, apertura, ensanche y arreglo de calles públicas, son facultades del Concejo Municipal (art. 169.11 C.R.P.M.), (C.E, Sent. Sept. 10 de 1980).

Los concejos ni los alcaldes pueden cerrar ni enajenar, ni permitir ocupación permanente de las vías públicas (Sentencia T-518 sep. 16 de 1992).

De igual manera, los parques, zonas verdes y vías, que tengan el uso público, no podrán ser cerrados para privar al ciudadano de su uso y goce. Eso constituye una apropiación contra el derecho del espacio público (Sent. T-427, junio 24 de 1992).

La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de las Oficinas de Planeación Municipal o Distrital (Decreto 564 de 2006).

Adicional al plan de espacio público pueden figurar una o más edificaciones complementarias, integradas al mismo, que hacen parte del equipamiento urbano y que requieren de una licencia de construcción expedida por la persona o autoridad competente o el curador urbano, según el caso, quien se encargará de verificar que esta construcción sea coherente con el plan del municipio o distrito y que cumpla la reglamentación y normas establecidas (Concepto Min. Desarrollo de 13 de Noviembre de 2000).

Cuando una autoridad local se proponga recuperar el espacio público ocupado por vendedores ambulantes titulares de licencia o autorizaciones concedidas por el propio Estado, deberá diseñar y ejecutar un adecuado y razonable plan de reubicación de dichos vendedores de manera que se concilien en la práctica los intereses en pugna (Sentencia T-372 de 1993).

El espacio público es un derecho colectivo, pues, todo habitante es titular del derecho de utilizar los bienes de que se compone, esto es, los inmuebles.

El derecho constitucional al Espacio Público, examinando en su dimensión autónoma es un derecho constitucional de carácter colectivo, que cuenta para su protección también autónoma con la vía judicial de las acciones populares, con fines concretos (Sentencia T- 508 de 28 agosto de 1992).

No procede la acción de tutela en la defensa del espacio público por cuanto existe todo un conjunto jurídico de vías, procedimientos y acciones administrativas y judiciales para su protección, atendidas con la prontitud que demanda el C.C.A. (Sent. T-508 agosto 28 de 1992).

En el uso o administración del espacio público, las autoridades o los particulares deben propender, no sólo por la protección de la integridad del mismo y su



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

destinación al uso común, sino también, atendiendo el derecho a la igualdad de todos los ciudadanos, por facilitar la adecuación, diseño y construcción de mecanismos de acceso y tránsito, que no solo garantice la movilidad general, sino que también el acceso a éstos espacios, de las personas con movilidad reducida temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad (Sentencia T-706 de 1999).

Los ciudadanos deben sujetarse a los mandamientos constitucionales y legales que regulan el debido aprovechamiento del espacio público, como parte de su responsabilidad con la comunidad y de sus deberes constitucionales (Sentencia T-900 de 1999).

Cesiones Obligatorias:

Como vimos anteriormente, el concepto de espacio público, comprende mucho más que el de bienes de uso público. Dentro de la autonomía de cada municipio, se fijan unas reglas atinentes a la actividad urbanizadora y unos criterios con arreglo a los cuales la administración, generalmente por conducto de las Oficinas de Planeación, indica cuáles áreas del suelo tendrán el carácter de espacio público. (Sentencia T-518 de septiembre 16 de 1992).

Las cesiones obligatorias gratuitas aparecen como una contraprestación a las que se obligan los propietarios de los terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función urbanística de la propiedad consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en los usos del suelo (Sent. C-295 de 1993).

Sin duda alguna, las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que generan las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Dichas cesiones gratuitas, se enmarcan dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución (Sent. C-498 de 1998).

Tema, del cual se ocupa, igualmente, el Decreto 564 de 2006, que en su artículo 51, relativo a *Incorporación de áreas públicas* reza: %6) El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

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

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la respectiva escritura. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

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

Por su parte, el artículo 52 *ibídem*, relativo a *Entrega material de las áreas de cesión prevé: %6)* La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La fecha será señalada y comunicada dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud escrita que para el efecto haga el urbanizador, la cual en todo caso deberá presentarse dentro del término de vigencia de la licencia. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, se deberá dejar constancia de tal hecho en el acta y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Parágrafo 1º. El incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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

De igual manera, el artículo 53 de la norma en cita, relacionada con la *Entrega anticipada de cesiones, precisa: %d*) Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.+

Determinada la obligación que le compete a la Administración Distrital y al urbanizador, los desarrollos urbanísticos clasificados como inactivos por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, los cuales han presentado dificultades para legalizar el recibo y entrega de las áreas de cesión, imputables en todo sentido al urbanizador consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, deben ser requeridos inmediatamente por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP advirtiendo sobre las obligaciones que le asiste al urbanizador de ejecutar y construir las áreas de cesión obligatorias (vías locales, parques, zonas verdes, zonas de reserva y recuperación geomorfológica y revegetación de las áreas de preservación ambiental afectadas por el proyecto), con sujeción a las especificaciones técnicas señaladas por las entidades distritales, la obligación de la entrega real y material y transferencia de las áreas de cesión conforme a la Ley y por último, la obligación de exigir al urbanizador la constitución de una póliza para garantizar la estabilidad y calidad de las obras.



2.2.2. Sistema de Coordinación y Comunicación Interinstitucional

La Auditoría consideró relevante evaluar la coordinación interinstitucional como elemento de gestión para medir la eficacia de la Administración Pública Distrital en este proceso y en especial la obligación que le asiste al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de gestionar las acciones necesarias para coordinar con las instituciones públicas (Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Secretaría de Movilidad y otras), el trámite de recibo y entrega de las áreas de cesión obligatorias al distrito capital consecuencia de los desarrollos urbanísticos. El resultado de la evaluación estableció:

2.2.2.1. Hallazgo Administrativo . Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP

En efecto, se comprobó que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP no ha gestionado las acciones necesarias para coordinar con las instituciones públicas entre ellas Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto de Recreación de Deportes, Secretaría de Movilidad y otras inmersas en este proceso, la entrega y recibo de las áreas de cesión gratuitas al distrito capital; los hechos así lo demuestran, cada una de estas instituciones laboran independientemente en lo de su competencia sin lograr una visión integral del proyecto, es decir, no perciben la magnitud del desarrollo urbanístico y su grado de afectación en el contexto urbano, ambiental y social resultado de la carga urbanística. Los hechos así lo demuestran, 82 proyectos urbanísticos suspendieron el trámite de entrega y recibo de las áreas de cesión.

Corresponde al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP coordinar el conjunto de acciones orientadas a garantizar la coherencia política, técnica, administrativa y financiera de las acciones de las entidades que intervienen en el distrito capital en torno a la problemática evidenciada en el proceso de entrega y recibo de las áreas de cesión consecuencia de los desarrollos urbanísticos, dando cumplimiento al objeto de la política pública distrital direccionada la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital. Así lo demanda la Constitución Política de Colombia que en su Artículo 209, dispone: *la función administrativa esta al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

cumplimiento de los fines del Estado. La Administración pública, en todos sus ordenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley+

Concordante con este principio la Ley 489 de 1998, el Artículo 6 regula el principio de coordinación expresando que *“en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales”*

2.3. GESTIÓN DE LAS ALCALDIAS LOCALES

Las observaciones identificadas en el presente Informe de Auditoría obedecen en parte a la ineficacia de las Alcaldías Locales responsables de la vigilancia y control de los desarrollos urbanísticos:

2.3.1. Gestión de la Alcaldía Local de Suba

Evaluados los expediente y realizada la vista fiscal al sitio de los desarrollos urbanísticos con jurisdicción en la Alcaldía Local de Suba se comprobó que los urbanizadores no cumplen con las obligaciones que le demanda la Resolución de Urbanismo.

Frente a la obligación que le asiste de entregar real y materialmente las áreas de cesión obligatorias a título gratuito al Distrito Capital, dentro de la vigencia de la licencia, el urbanizador omite este requisito, hecho que se comprobó en el seguimiento que se realizó a los desarrollos urbanísticos relacionados en el Cuadro No. 03, los cuales se encuentran construidos y consolidados tanto en su parte arquitectónica como urbanística y al servicio de la comunidad que los habita.

CUADRO No. 03
ALCALDÍA LOCAL DE SUBA - DESARROLLOS URBANISTICOS
RECIBO Y ENTREGA DE AREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO CAPITAL

No.	Urbanización	Localización	Resolución de Urbanismo			
			No.	Fecha	Vigencia	Estado
1	Monterrey	Calle 137 carrera 54	480	07-11-1989	24 meses	vencida
2	Colina Real	Calle 145 carrera 47	Sin información			
3	Montecarlo	Calle 154 carrera 54	420453	16-12-2002	24 meses	vencida
4	Recodo de Cantalejo	Calle 160 carrera 54	420397	22-10-2002	36 meses	vencida
5	El Porvenir de Suba	Av. Suba carrera 127	06-5-0476	27-04-2006	24 meses	vencida
6	Portal de La Fontana	Calle 154 carrera 138	CU2-2001-252	10-10-2001	36 meses	vencida
7	Centro Comercial San Rafael	Carrera 44 132 A 49	04-4-0932	27-09-2004	24 meses	vencida
8	Jardines del Cabo	Calle 170 No. 59-61	05-5-0428	12-05-2005	24 meses	vencida
9	Camino de Arrayanes	Predio B Los Arrayanes	05-3-0054	20-04-2005	24 meses	vencida
10	Quintas de San Jorge	Calle 127 carrera 68	03-1-0231	04-11-2003	36 meses	vencida

Fuente: Contrato de Interventoría 076/2010 Informe de Gestión mes diciembre de 2009



2.3.1.1. Hallazgo Administrativo . Alcalde Local de Suba

Como se observa en el Cuadro No.03 el plazo de las Resoluciones de Urbanismo presenta vencimiento. La vista de inspección a cada uno de estos proyectos evidenció que las áreas de cesión gratuitas al distrito capital no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que los proyectos se encuentran construidos, habitados y al servicio de la comunidad.

Todo proyecto urbanístico aprobado por la autoridad competente, genera para el urbanizador una serie de obligaciones entre las cuales se encuentra la entrega y escrituración de las zonas de cesión obligatorias gratuitas; su incumplimiento constituye una infracción urbanística y genera para el urbanizador responsable la imposición de multas por infracción a las normas urbanísticas, entre otras responsabilidades.

De conformidad con el parágrafo 1º del artículo 50 del Decreto Nacional 1600 de 2005, el incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatorias, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Por lo tanto la no ejecución de las obras de urbanismo en su totalidad no exime al urbanizador de efectuar la entrega al Distrito, y en cambio se encuentra incurso en el incumplimiento de las obligaciones que se generaron con el otorgamiento de la licencia.

Para el caso que nos ocupa, las áreas de cesión obligatorias al distrito capital, no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable. La inobservancia a esta obligación constituye incumplimiento de la licencia, hecho sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

Presentada la inconsistencia imputable al urbanizador, se concluye que el Alcalde Local de Suba no ejerció con oportunidad el control urbano que le compete de conformidad con lo normado en el artículo 86, numerales 6 y 11 del Decreto 1421 de 1993, para exigir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas derivadas de la Licencia de Urbanismo.



2.3.2. Gestión de la Alcaldía Local de Usaquén

Evaluados los expediente y realizada la vista fiscal al sitio de los desarrollos urbanísticos con jurisdicción en la Alcaldía Local de Usaquén, se comprobó que los urbanizadores no cumplen con las obligaciones que le demanda la Resolución de Urbanismo.

Frente a la obligación que le asiste de entregar real y materialmente las áreas de cesión obligatorias a título gratuito al Distrito Capital dentro de la vigencia de la licencia, el urbanizador omite este requisito, hecho que se comprobó en el seguimiento que se realizó a los desarrollos urbanísticos relacionados en el Cuadro No. 04, los cuales se encuentran construidos y consolidados tanto en su parte arquitectónica como urbanística y al servicio de la comunidad que los habita.

CUADRO No. 04
 ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN . DESARROLLOS URBANISTICOS
 RECIBO DE AREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO CAPITAL

No.	Urbanización	Localización	Resolución de Urbanismo			
			No.	Fecha	Vigencia	Estado
1	Cerros del Country	Carrera 7ª No. 128-10	04-2-0054	23-02-2004	24 meses	vencida
2.	Miraflores	Carrera 7ª No. 128-48	03-2-0100	05-05-2003	24 meses	vencida
3	Tierra Santa	Carrera 22 No. 166-78	05-4-0214	07-04-2005	36 meses	vencida
4	Prado Alto	Calle 129 carrera 14	CU2-2002-205	28-08-2002	48 meses	vencida
5	Centro Comercial Santa Ana	Calle 110 No. 9B-04	04-2-0070	05-03-2004	36 meses	vencida

Fuente: Contrato de Interventoría 076/2010 Informe de Gestión mes diciembre de 2009

2.3.2.1. Hallazgo Administrativo . Alcalde Local de Usaquén

Como se observa en el Cuadro No.04 el plazo de las Resoluciones de Urbanismo presenta vencimiento. La vista de inspección a cada uno de estos proyectos evidenció que las áreas de cesión gratuitas al distrito capital no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable, a pesar de que los proyectos se encuentran construidos, habitados y al servicio de la comunidad.

Todo proyecto urbanístico aprobado por la autoridad competente, genera para el urbanizador una serie de obligaciones entre las cuales se encuentra la entrega y escrituración de las zonas de cesión obligatorias gratuitas; su incumplimiento constituye una infracción urbanística y genera para el urbanizador responsable la imposición de multas por infracción a las normas urbanísticas, entre otras responsabilidades.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

De conformidad con el párrafo 1º del artículo 50 del Decreto Nacional 1600 de 2005, el incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatorias, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones urbanísticas previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Por lo tanto la no ejecución de las obras de urbanismo en su totalidad no exime al urbanizador de efectuar la entrega al Distrito, y en cambio se encuentra incurso en el incumplimiento de las obligaciones que se generaron con el otorgamiento de la licencia.

Para el caso que nos ocupa, las áreas de cesión obligatorias al distrito capital, no han sido objeto de entrega real y material al Distrito Capital por parte del urbanizador responsable. La inobservancia a esta obligación constituye incumplimiento de la licencia, hecho sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

Presentada la inconsistencia imputable al urbanizador, se concluye que el Alcalde Local de Usaquén no ejerció con oportunidad el control urbano que le compete de conformidad con lo normado en el artículo 86, numerales 6 y 11 del Decreto 1421 de 1993, para exigir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas derivadas de la Licencia de Urbanismo.

2.4. GESTIÓN DE LAS CURADURIAS URBANAS

Resultado de la evaluación a 68 expedientes que soportan el trámite de las Resoluciones de Urbanismo, las cuales definen las áreas de cesión obligatorias al Distrito Capital, se concluye que no se identificaron hechos o situaciones que comprometan o lesionen el patrimonio público de la ciudad.

3. ANEXOS

ANEXO No. 1 CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	14	NA	2.1.2.3 2.1.2.4 2.1.2.5 2.1.2.6 2.1.2.7 2.1.2.8 2.1.2.9 2.1.2.10 2.1.2.11 2.1.2.12 2.2.1.1 2.2.2.1 2.3.1.1 2.3.2.1
CON INCIDENCIA FISCAL	0	NA	
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	0	NA	
CON INCIDENCIA PENAL	0	NA	