



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA MODALIDAD ESPECIAL
VERIFICAR LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA Y MONTO DE SU
PARTICIPACIÓN PARA EL DISTRITO CAPITAL DERIVADA DE LA ACCIÓN
URBANÍSTICA**

**CUARDURIAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.
PERIODO AUDITADO 1 DE JUNIO DE 2011 AL 30 DE JUNIO DE 2012**

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL – PAD 2013

DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE

Bogotá, D.C., Noviembre de 2013



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**AUDITORÍA ESPECIAL
A LAS CURADURÍAS URBANAS DE BOGOTÁ D.C.**

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralora Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Directora Sector Hábitat y Ambiente

María Gladys Valero Vivas

Subdirector Control Urbano

Mercedes Yunda Monroy

Gerente de Auditoría

Jorge Enrique Ramírez Ramírez

Asesora Jurídica

Piedad Gutiérrez Barrios

Equipo de Auditoría

**Carolina Ivette Torres Martín
María Claudia Real Miranda.
Jaime Alirio Ruiz Perilla**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CONTENIDO

	Página
1. CARTA DE CONCLUSIONES	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	10
2.1. MARCO JURIDICO PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	10
2.2. DETERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN BOGOTÁ, D.C.	11
2.3. OBSERVACIONES DE AUDITORIA	13
2.3.1. Resultados de la Revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña	13
2.3.2. Resultados de la Revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñalosa Leal.	78
2.3.3. Resultados de la Revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo	110
2.3.4. Resultados de la Revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy	117
3. ANEXOS	
Anexo No. 1 Cuadro de Hallazgos Detectados y Comunicados. Atribuibles a la Curadora Urbana No. 5. Arquitecta Juana Sanz Montaña	156
Anexo No. 2 Cuadro de Hallazgos Detectados y Comunicados. Atribuibles a la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñalosa Leal.	156
Anexo No. 3 Cuadro de Hallazgos Detectados y Comunicados. Atribuibles a la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta Adriana López Moncayo.	157
Anexo No. 4 Cuadro de Hallazgos Detectados y Comunicados. Atribuibles a la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy	157



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Arquitecta
JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 5
Carrera 13 A # 97 – 36
Bogotá, D.C.

Arquitecta
PATRICIA RENTARIA SALAZAR
Curadora Urbana No. 4
Carrera 18 No. 79 – 25
Bogotá, D.C.

Arquitecta
ADRIANA LOPEZ MONACAYO
Excuradora Urbana No. 3
Calle 93 No. 14 – 20
Bogotá, D.C.

Arquitecta
MARÍA ESTHER PEÑALOSA LEAL
Excuradora Urbana No. 3 (P)
Calle 97 No. 13 – 95
Bogotá, D.C.

Arquitecta
MARIA CRISTINA BERNAL MONROY
Excuradora Urbana No. 2 (P)
Calle 146 A No. 58 B 22
Bogotá, D.C.

Arquitecto
GUSTAVO ADOLFO RAMIREZ PÁEZ
Excurador Urbano No. 1 (P)
Calle 95 No. 23 – 20
Bogotá, D.C.

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política de Colombia y el Decreto Ley 1421 de 1993, practicó la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., con el objeto de verificar la liquidación del efecto plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital, derivada de la acción urbanística, por el periodo comprendido entre el 1 de junio de 2011 y el 30 de junio de 2012; conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos que rige la determinación y liquidación del efecto de plusvalía en Bogotá D.C.

Es responsabilidad del sujeto de control el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. Esta responsabilidad incluye los soportes, requisitos y documentos exigidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, en la solicitud y trámite de la licencia urbanística, específicamente cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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 las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y procedimientos implementados para la determinación de efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, fueron corregidos (o serán corregidos) por el sujeto de control, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la 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 las Curadurías Urbanas de Bogotá, D.C., en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de las Licencias Urbanísticas con fundamento en las disposiciones legales aplicables al asunto o materia de estudio.

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

Concepto sobre la Gestión y los Resultados

Para el periodo en estudio, el proceso de verificación a la Liquidación del Efecto Plusvalía y Monto de su Participación para el Distrito Capital Derivada de la Acción Urbanística, incluyó la revisión de 5.358 Actos Administrativos expedidos por las Curadurías Urbanas de Bogotá, con el objeto de identificar los expedientes, que por sus condiciones y modificaciones de usos del suelo, se constituyeron en



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística, destinando el inmueble a un uso más rentable y/o incrementando el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada¹, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

El resultado de este ejercicio evidenció que en el proceso de estudio, trámite y otorgamiento de veintiuna (21) Licencias de Urbanismo y Construcción, las Curadurías Urbanas de Bogotá incurrieron en irregularidades de fondo, prescindiendo de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital, establecida por las decisiones administrativas de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, que definieron las acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía, y los avalúos y cálculos del efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados en las zonas y subzonas beneficiarias de la participación, elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Así mismo, a las inconsistencias presentadas en el proceso de estudio y aprobación de este número de licencias, desconociendo la norma que rige la aplicación del efecto plusvalía y los hechos generadores causados en los sectores normativos determinados por las Unidades de Planeamiento Zonal, instrumentos que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 (Compilación POT); así como también, la inobservancia a las disposiciones reglamentadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, que en materia de pago de impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones asociadas a la expedición de licencias, los curadores urbanos sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de la correspondiente obligación².

A continuación se relaciona el número de Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por cada una de la Curadurías Urbanas de Bogotá que prescindieron de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital y la incidencia por transgresión de la norma que regula la aplicación del efecto de plusvalía

¹ Artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 – Hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística.

² Decreto Nacional 1469 – Artículo 117. Pago de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociadas a la expedición de licencias.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Curaduría Urbana No. 2. Para la vigencia en estudio se revisaron 850 Licencias Urbanísticas; cinco (5) presentaron las siguientes observaciones:

No.	Licencia Urbanística	Transgresión de la Norma que Rige la Aplicación del Efecto Plusvalía	Plusvalía Monto Participación para Bogotá D.C. Acuerdo 118/2003 (\$/M2)
1	RES 12 - 2 - 0290	Artículo 46 Decreto 327 de 2004 Participación en Plusvalías	255.962.539,00
2	RES 12 - 2 - 0149	Artículo 46 Decreto 327 de 2004 Participación en Plusvalías	605.869.567,00
3	RES 12 - 2 - 0186	Artículo 46 Decreto 327 de 2004 Participación en Plusvalías	335.575.041,00
4	LC 12 - 12 - 0161	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS	154.889.594,00
5	LC 12 - 2 - 0405	Artículo 13 Decreto 308 de 2004 Reglamenta la UPZ 47 KENNEDY CENTRAL. Localidad Kennedy	423.180,00
TOTAL			\$1.352.719.921,00

Curaduría Urbana No. 3. Para la vigencia en estudio se revisaron 1.640 Licencias Urbanísticas; seis (6) presentaron las siguientes observaciones:

No.	Licencia Urbanística	Transgresión de la Norma que Rige la Aplicación del Efecto Plusvalía	Plusvalía Monto Participación para Bogotá D.C. Acuerdo 118/2003 (\$/M2)
1	LC 12 - 3 - 0266	Resolución No. 0085 de 2011 - Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Cardio Infantil.	1.890.900.959,76
2	LC 12 - 3 - 0324	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS. Localidad Usaquén	11.296.507,50
3	LC 12 - 3 - 0715	Artículo 13 Decreto 399 de 2004 Reglamenta la UPZ 28 EL RINCÓN. Localidad Suba	1.167.311,25
4	LC 12 - 3 - 0338	Artículo 14 Decreto 287 de 2005 Reglamenta la UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE. Localidad Barrios Unidos.	8.999.507,23
5	RES 12 - 3 - 0691	Artículo 46 Decreto 327 de 2004 Participación en Plusvalías.	349.484.628,11
6	RES 12 - 3 - 0126	Artículo 46 Decreto 327 de 2004 Participación en Plusvalías.	1.720.775.616,00
TOTAL			\$3.982.624.530,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Curaduría Urbana No. 5. Para la vigencia en estudio se revisaron 1.400 Licencias Urbanísticas; diez (10) presentaron las siguientes observaciones:

No.	Licencia Urbanística	Transgresión de la Norma que Rige la Aplicación del Efecto Plusvalía	Plusvalía Monto Participación para Bogotá D.C. Acuerdo 118/2003 (\$/M2)
1	LC 12 – 5 – 0230	Artículo 13 Decreto 430 de 2004 Reglamenta la UPZ 71 TIBABUYES. Localidad de Suba.	5.097.121.56
2	LC 12 – 5 – 0489	Artículo 16 Decreto 263 de 2010 Reglamenta la UPZ 80 CORABASTOS. Localidad Kennedy	23.191.565.25
3	LC 12 – 5 – 0726	Artículo 11 Decreto 070 de 2002 Reglamenta la UPZ 30 BOYACA REAL. Localidad de Engativá.	9.332.820.00
4	LC 12 – 5 – 0495	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS. Localidad de Usaquén	135.980.498.85
5	LC 12 – 5 – 2775	Artículo 11 Decreto 070 de 2005 Reglamenta la UPZ 30 BOYACA REAL Localidad de Engativá	7.228.408.26
6	LC 12 – 5 – 0439	Artículo 13 Decreto 408 de 2004 Reglamenta la UPZ 84 BOSA OCCIDENTAL. Localidad de Bosa	569.988.00
7	LC 12 – 5 – 0145	Artículo 14 Decreto 354 de 2004 Reglamenta la UPZ 9 VERBENAL. Localidad Usaquén	69.986.322.89
8	LC 12 – 5 – 0996	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS. Localidad de Usaquén	149.142.567.23
9	LC 12 – 5 – 0916	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS. Localidad de Usaquén	33.114.766.95
10	LC 12 – 5 – 1073	Artículo 15 Decreto 271 de 2005 Reglamenta la UPZ 13 LOS CEDROS. Localidad de Usaquén	670.540.379.00
TOTAL			\$1.104.184.438,00

De lo anterior se deduce que las Curadurías Urbanas de Bogotá por inadvertencia de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital, derivada de la acción urbanística, causaron Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital en cuantía de **SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$6.439.528.889,00) M/CTE.**

Las observaciones presentadas en los párrafos precedentes, nos permite conceputar que en la Gestión adelantada por las Curadurías Urbanas de Bogotá, con relación a liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital, no se acatan las disposiciones que rigen la aplicación del efecto de plusvalía y los hechos generadores en los sectores normativos determinados por las Unidades de Planeamiento Zonal y demás normas que desarrollen y complementen el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital. **La Gestión es Desfavorable.**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Consolidación de Hallazgos:

En desarrollo de la presente Auditoría tal como se detalla en los Anexos Números 1 al 4, se establecieron 21 Hallazgos Administrativos con Incidencia Fiscal en cuantía de \$6.439.528.889,00 que se trasladarán a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y con incidencia disciplinaria que se trasladarán a la Procuraduría General de la Nación, discriminados estos así: diez (10) de ellos son atribuibles a la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña con alcance fiscal en cuantía de \$1.104.184.438,00; cinco (5) atribuibles a la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñalosa Leal con alcance fiscal en cuantía de \$2.261.848.914,00; uno (1) atribuible a la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo con alcance fiscal en cuantía de \$1.720.775.616,00; y cinco (5) atribuibles a la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy con alcance fiscal en cuantía de \$1.352.719.921,00.

Bogotá D.C., Noviembre 06 de 2013


MARÍA GLADYS VALERO VIVAS
Directora Sector Hábitat y Ambiente



2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

La Auditoría se orientó a verificar la liquidación del efecto plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística, por el periodo comprendido entre el 1 de junio de 2011 y el 30 de junio de 2012; conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos que rige la determinación y liquidación del efecto de plusvalía en Bogotá D.C.

2.1. MARCO JURÍDICO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

La Constitución Política establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo en defensa del interés común³.

Entiéndase por plusvalía⁴ el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, por la Administración Distrital

La Ley 388 de 1997, reguló la participación en plusvalía por parte de las entidades públicas, consecuencia de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo incrementando su aprovechamiento⁵.

Así mismo, el artículo 79 de la Ley 388 de 1997 delegó la potestad a los Concejos Municipales o Distritales, por iniciativa de los Alcaldes, establecer la tasa de participación en plusvalía derivada de la acción urbanística, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%), del mayor valor por metro cuadrado.

Procedimiento de cálculo de efecto plusvalía – Artículo 80 de la Ley 388 de 1997. En la siguiente Gráfica se puede apreciar la estimación del efecto plusvalía

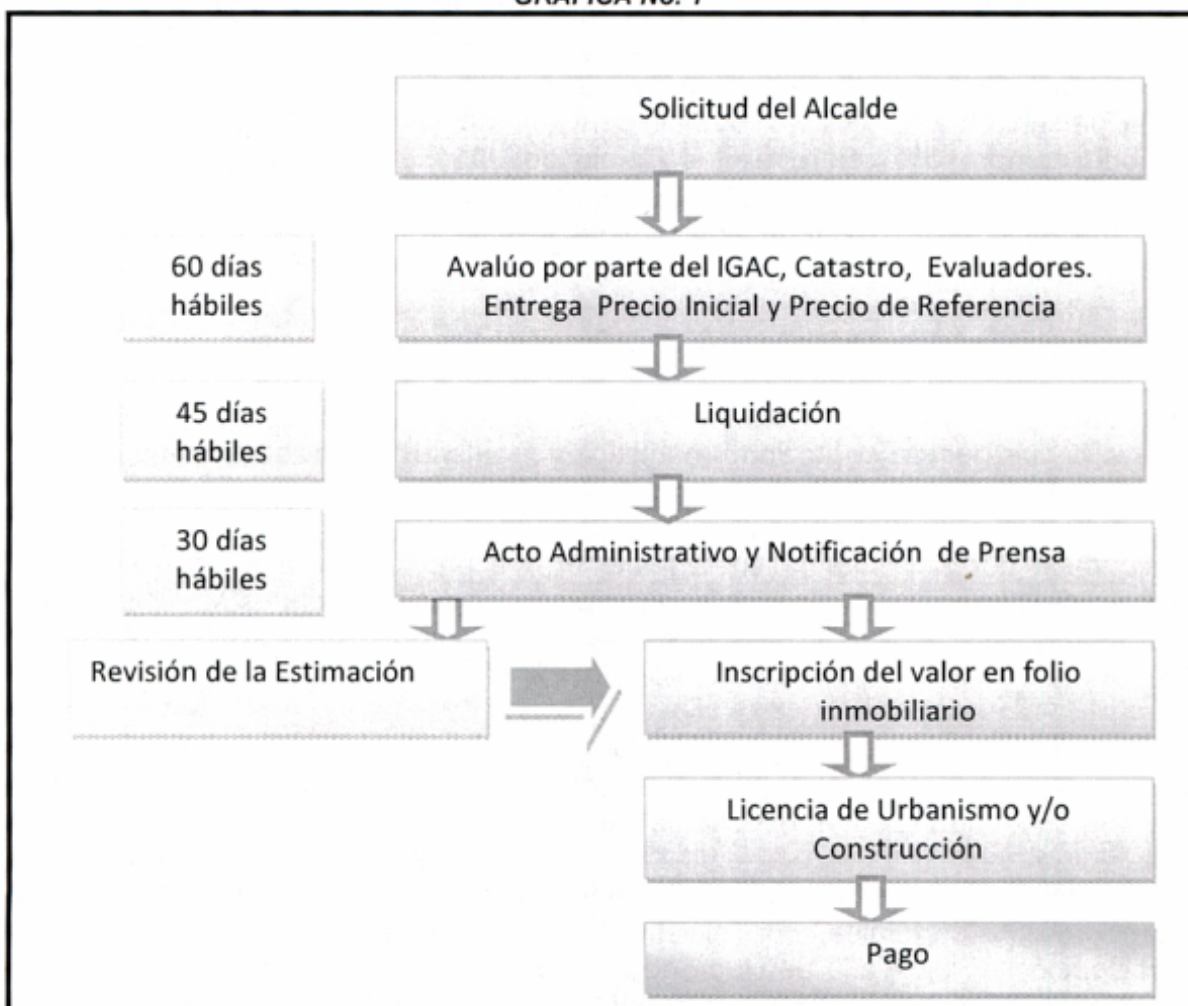
³ Constitución Política de 1991. Artículo 82

⁴ Documento Secretaría Distrital de Planeación – Coyuntura No. 90 mayo 7 de 2009.

⁵ Ley 388 de 1997. Artículo 71



GRÁFICA No. 1



Fuente: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

2.2. DETERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA EN BOGOTÁ D.C.

La Determinación y Liquidación del Efecto de Plusvalía en Bogotá D.C., consiste en la elaboración de un cálculo que permite establecer el incremento del precio de la tierra derivado de los hechos generadores⁶ de la participación en plusvalía, a saber: la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la

⁶ *Ibid.* Artículo 74. Hechos Generadores de Participación en Plusvalía.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez; como para los diferentes instrumentos de gestión del suelo, incluyendo los englobes, los predios en tratamiento de desarrollo, los planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, que por efecto de mayor aprovechamiento y/o un uso más rentable son susceptibles de concretar hechos generadores de plusvalía.

El Acuerdo Distrital 118 de 2003, estableció las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá D.C., modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, que estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el Artículo 82 de la Constitución Política y en los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Es así como, el Artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, determina que constituyen *"hechos generadores de la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá D.C., las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen"*.

Con entrada en vigencia del Decreto 20 de 2011, la Alcaldía Mayor de Bogotá definió los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación del efecto plusvalía; y determinó que los hechos generadores de la plusvalía se entenderán causados⁷ en las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas delimitadas en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.

El procedimiento para determinar el efecto de plusvalía, según el Artículo 3° del anterior decreto, se inicia con las decisiones administrativas que concreten acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía establecidas por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, que *"... establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas y subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas."*

⁷ Decreto 20 de 2011. Artículo 2°. Causación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3. OBSERVACIONES DE AUDITORÍA

2.3.1. Resultados de la revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña.

De un universo de 1400 actos administrativos expedidos por la Curaduría Urbana No. 5, el resultado de la revisión a la liquidación del efecto plusvalía y monto de participación para el Distrito Capital, evidenció que para diez (10) Licencias de Construcción, la Curadora Urbana No. 5, incurrió en irregularidades de fondo al prescindir de la determinación y liquidación del efecto de plusvalía para Bogotá D.C.; las cuales se relacionan a continuación.

2.3.1.1. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0230**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 1785. Fecha de Radicación Septiembre 02 de 2011

Titular de la Licencia: Jaime Hernán Hernández Rojas C.C. 74240757

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 430 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 71, Tibabuyes, Ubicada en la Localidad de Suba. Sector Normativo 3 Residencial con actividad económica en la vivienda y mejoramiento integral modalidad complementaria. Usos Corredores de Movilidad Local CML. Edificabilidad Única.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y propiedad horizontal, para una (1) edificación de dos (2) pisos para tres (3) unidades de vivienda multifamiliar estrato 2; para el predio urbano localizado en la CL 132 D 160 – 11 / KR 160 No. 132 A 17 / KR 160 No. 132 A 23, con chip(s) AAA0141KSMS / AAA0141KSOE / AAA0141KSNN y matrícula inmobiliaria 50N20084452 / 50N20084455 / 50N20084454.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0230 ejecutoriada el 7 de marzo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral 7. **Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0230 ejecutoriada el 7 de marzo de 2012, registra: **"IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA"**. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 13 del Decreto 430 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 71 Tibabuyes, señala:

"ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 71, TIBABUYES, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que queden localizados frente los ejes de la Malla Vial Arterial MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No. 71, Tibabuyes, son:

HECHO GENERADOR	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según Plancha No. 3 de la participación en plusvalía.	De predios con frente a la malla vial arterial. 3-MVA-1, (...), 4-MVA-5
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No. 71, Tibabuyes, localizados en los Sectores Normativos 3 y 4, Según Plancha No. 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento de uso. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No. 71, Tibabuyes, localizados en el Sector Normativo 4 – Aéreas con modalidad de intervención Reestructurante.

(...).

PARAGRÁFO 2. Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad en consonancia con el literal c del Artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004, las Curadurías Urbanas reportaran al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes que



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que estos implican. (...)"

Como se observa el Decreto 430 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 71, Tibabuyes, en su artículo 13, identifica el Sector Normativo 3, como generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento de edificabilidad, es decir los predios ubicados en la Calle 132 D 160 – 11, Carrera 160 No. 132 A 17 y Carrera 160 No. 132 A 23, identificados con chip(s) AAA0141KSMS, AAA0141KSOE y AAA0141KSNM y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N20084452, 50N20084455 y 50N20084454, respectivamente, por efectos del englobe para obtener mayor edificabilidad, son generadores de plusvalía.

Como antecedente, La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-42466 del 27 de septiembre de 2011, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, aplicable al englobe predial de los objeto de la licencia de construcción.

La Secretaría Distrital Planeación mediante oficio con Radicación No. 2-2011-41713 de fecha 23 de noviembre de 2011, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, determine el efecto plusvalía para los predios correspondientes a la integración predial, relacionados en el Cuadro No. 1; por cuanto en los mismos se consolidan hechos generadores de plusvalía.

Previamente al Acto Administrativo precedente, mediante Memorando 3-2011-13918 de fecha 28 de octubre de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó el cálculo comparativo por asignación de mayor aprovechamiento de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, concluyendo que a partir de dicha comparación, antes y después de acción urbanística, **se presenta un aumento del potencial constructivo de 250.65 metros cuadrados.**

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1121** del 12 de septiembre de 2012, liquidó el efecto plusvalía respecto de la integración predial anunciada, para la determinación del monto de su participación en plusvalía, resolviendo:

"Artículo Primero: *Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: Carrera 160 132 A 17, Folio de Matrícula 50N-20084455,*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CHIP AAA0141KSOE, Carrera 160 132 A 23, Folio de Matrícula 50N-20084454, CHIP AAA0141KSNN y Calle 132 D 160 11, Folio de Matrícula 50N-20084452, CHIP AAA0141KSMS, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por UAECD, así:

UPZ No. 71 TIBABUYES – DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DIRECCIÓN: CARRERA 160 132 A 23/17 Y CALLE 132 D 160 11				
ACUERO 6 DE 1990		POT		
Valor M2 Diciembre 28 de 2003	Valor M2 Indexado a Diciembre 28 de 2004	Valor M2 Diciembre 28 de 2004	Plusvalía	Factor Multiplicador
\$232.000,00	\$244.804,43	292.000,00	\$47.195,57	1,0552

Artículo Segundo: Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (Plusvalía), sobre un área 216 m2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD ...(...)"

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

El cálculo del efecto plusvalía, de acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, determinó que si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, obteniendo un efecto plusvalía de \$47.195,57 por M2 sobre el área de terreno integrado.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0230** omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en dicho acto, que el englobe predial integrados por los predios ubicados en la Calle 132 D 160 – 11, Carrera 160 132 A 17 y Carrera 160 132 A 23, identificados con chip(s) AAA0141KSMS, AAA0141KSOE y AAA0141KSNN y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N20084452, 50N20084455 y 50N20084454, respectivamente, **no es generador de plusvalía**.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Cinco millones noventa y siete mil ciento veintiún pesos (\$5.097.121,56) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 216,00 M2 * Efecto Plusvalía \$47.195, 57 por M2 = \$10.194.243
*** 50% (Participación del Distrito Capital) = \$5.097.121,56**

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 13. **Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 71, Tibabuyes, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad en el Sector Normativo 3, condición aplicable a los predios ubicados en la Calle 132 D 160 – 11, Carrera 160 132 A 17 y Carrera 160 132 A 23, identificados CHIP AAA0141KSMS, AAA0141KSOE y AAA0141KSNN y Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N20084452, 50N20084455 y 50N20084454, respectivamente, Lotes 22, 24, 25 Manzana 1 Única, de la Urbanización Santa Cecilia Localidad de Suba.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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



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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 14 de septiembre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 11 de enero de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

... Por lo que en aplicación de una norma nacional de obligatorio cumplimiento, que entró a regir el 10 de enero de 2012, de manera inmediata por ser de carácter procedimental, los predios objeto de solicitud, pese a ser generadores de plusvalía, en las condiciones mencionadas por la misma Contraloría de Bogotá, no tenían inscrito dentro de los folios de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, razón por la cual no les era exigible el cobro



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

de la participación en plusvalía por parte de este despacho como una condición previa para la expedición de la licencia. Por el contrario, cobrar dicho gravamen, hubiese generado la incursión de una flagrante violación de una norma nacional que reglamentó expresamente el tema objeto de discusión y por lo tanto, una extralimitación en la competencias ejercidas por la suscrita curadora Urbana...(...)"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 2 de septiembre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-1785 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtir las notificaciones..." *(Resaltado y negrilla fuera de texto)*

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación⁸, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.2. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0489**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 2082. Fecha de Radicación Septiembre 30 de 2011

Titular de la Licencia: Fajardo Quintero Wigberto C.C. 19363642

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 263 de 2010. Reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 80 CORABASTOS Ubicada en la Localidad de Kennedy. Sector Normativo 6 Residencial con Actividad Económica en la Vivienda y Mejoramiento Integral Modalidad Intervención Complementaria y Reestructurante. Usos IV. Edificabilidad A

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de tres (3) pisos para una unidad de vivienda unifamiliar, una unidad de servicios alimentarios y una unidad servicios técnicos; para el predio urbano localizado en la AK 84 No. 41 – 08, con CHIP AAA014EWTO y Matrícula Inmobiliaria 50S40102033, Lote 2, Manzana G, de la Urbanización Concordia 1. Localidad de Kennedy

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0489 ejecutoriada el 30 de abril de 2012, en el Numeral 6. **PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) Conforme de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, no es exigible el pago de este gravamen." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral 7. **Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0489 ejecutoriada el 30 de abril de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA NO EXIGIBLE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012.**" (Negrilla fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 16 del Decreto 263 de 2010, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 80 CORABASTOS, señala:

"Artículo 16. Aplicación del efecto de plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004, son hechos generadores del efecto plusvalía en la UPZ No. 80, CORABASTOS, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	<ul style="list-style-type: none">• Sector Normativo 4, subsectores I, II y III• Sector Normativo 6, subsector III y IV

Parágrafo 3. La destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor edificabilidad, de conformidad con las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de cada Unidad de Planeamiento Zonal, sólo podrá autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 263 de 2010, reglamentario de la UPZ No. 80,



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CORABASTOS, en su artículo 16, identifica el Sector Normativo 6, subsector IV como generador de plusvalía por asignación de un uso más rentable, es decir el predio urbano ubicado AK 84 No. 41 – 08, con CHIP AAA014EWTO y Matrícula Inmobiliaria 50S40102033, Lote 2, Manzana G, de la Urbanización Concordia 1. Localidad de Kennedy, es generador de plusvalía.

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-53716 de fecha 2011-12-07, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, aplicable al predio ubicado en la AK 84 No. 41 – 08, con CHIP AAA014EWTO y Matrícula Inmobiliaria 50S40102033, Lote 2, Manzana G, de la Urbanización Concordia 1. Localidad de Kennedy.

La Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución No. 0822 del 27 de junio de 2012, liquidó el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 80, CORABASTOS, de la Localidad de Kennedy reglamentada por el Decreto Distrital 263 de 2010 y determinó el monto de la participación, resolviendo:

“Artículo 1: Determinar que el efecto plusvalía y el monto de la participación por metro cuadrado para cada uno de los inmuebles ubicados en la UPZ No. 80, CORABASTOS, se encuentra consignado en el Cuadro Anexo No. 1 que forma parte integrante de esta resolución, en el cual aparece la dirección actual de cada uno de los predios, código homologado de identificación predial (CHIP), matrícula inmobiliaria, cédula catastral y área de terreno, así como la cartografía anexa a este acto administrativo... (...)

Artículo 2: Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía tal como se señala en el Cuadro No. 1.”

El procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para la UPZ No. 80, CORABASTOS, se encuentra reseñado en el Informe técnico de la memoria de cálculo y liquidación del efecto plusvalía suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En el Cuadro No. 2 se evidencia la liquidación del efecto plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable y aplicación de la tarifa correspondiente para el predio urbano en la AK 84 No. 41 – 08, con CHIP AAA014EWTO y Matrícula Inmobiliaria 50S40102033, Lote 2, Manzana G, de la Urbanización Concordia 1. Localidad de Kennedy, cálculo extraído del Cuadro Anexo 1 de la Resolución 0822 de 2012.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CUADRO No. 1 LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PREDIO UBICADO EN LA AK 84 41-08

Decreto No. 263 de 2010 Unidad de Planeamiento Zonal No. 80, CORABASTOS. Liquidación del efecto plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad Con cambio de uso a uno más rentable y aplicación de la tarifa correspondiente.				
Identificación y Dirección del Predio: AK 84 No. 41 – 08. CHIP AAA014EWTO. Matrícula Inmobiliaria 50S40102033. Cédula Catastral 205228072500000000. Área de Terreno: 95.25 M2				
Situación antes de la acción urbanística generadora de plusvalía		Después de la acción urbanística generadora de plusvalía		Efecto Plusvalía por M2 (Pesos 2010)
Acuerdo 6/1990	Precio por M2 de terreno \$593.038 (Pesos 2010)	Decreto 263/2010	Precio por M2 de terreno \$1.080.000 (Pesos 2010)	\$486.962.00

Fuente: Resolución No. 0822 de fecha junio 27 de 2012. Cuadro Anexo No. 1 SDP.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0489** ejecutoriada el 30 de abril de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en los folios de matrícula dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 2082** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 el 30 de septiembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley 019 de 2012; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud continuaba vigente el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Veintitrés millones ciento noventa y un mil quinientos sesenta y cinco pesos (\$23.191.565,25) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

<p>Área del Lote 95.25 M2 * Efecto Plusvalía \$486.962.00 por M2 = \$46.383.130.50 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$23.191.565,25</p>
--



Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió la norma urbana aplicable al predio: **Artículo 16. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 263 de 2010, reglamentario de la UPZ No. 80, CORABASTOS, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de un uso más rentable en el Sector Normativo 6, subsector III y IV, condición aplicable al predio ubicado en la AK 84 No. 41 – 08, con CHIP AAA014EWTO y Matrícula Inmobiliaria 50S40102033, Lote 2, Manzana G, de la Urbanización Concordia 1. Localidad de Kennedy

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señal:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 15 de noviembre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 4 de abril de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 30 de septiembre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2082 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones..." (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, ni tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación⁹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.3. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0726**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 2525. Fecha de Radicación Noviembre 17 de 2011

Titular de la Licencia: Garcés Consuelo / Balcázar Yury / López Jhon / López Germán C.C. 52480148 / 52914794 / 8001640 / 79863051.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 070 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 30 BOYACA REAL, Ubicada en la Localidad de Engativá. Sector Normativo 1 Residencial con Comercio y Servicios en la vivienda. Consolidación con Densificación Moderada. Usos I. Edificabilidad B.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal, para una (1) edificación de tres (3) pisos para dos (2) unidad de vivienda bifamiliar, para el predio urbano localizado en la CL 73 No. 87 – 62, CHIP AAA0064YNOM y Matrícula Inmobiliaria 50C1582338, Lote 09, Manzana 07, de la Urbanización Florencia. Localidad de Engativá.

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0726 ejecutoriada el 28 de junio de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) El predio cuenta con oficio del 27 de diciembre del SINUPOT de la Secretaría Distrital de Planeación en el que se indica que mediante decreto 084 de 2004 y Resolución No. 0220 de 2004, la cual liquidó el efecto de plusvalía para dicha UPZ, se determinó que el predio objeto de solicitud es generador de plusvalía; sin embargo, de acuerdo con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 – Ley anti trámites, **no es exigible el pago de este gravamen** para la expedición de la presente licencia de construcción como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no hay anotación en tal sentido en el folio de matrícula inmobiliaria" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral **7. Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0726 ejecutoriada el 28 de junio de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA**". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 11 del Decreto 070 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 30, BOYACA REAL, señala:

"ARTÍCULO 11. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 a 470 del Decreto 619 de 2000, son zonas con efecto plusvalía en la UPZ No. 30, BOYACA REAL, las siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS NÚMEROS
Por asignación de nueva áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	4, 6, 8 y 18
Por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.	1 y 12"

Como se observa el Decreto 070 de 2002, reglamentario de la UPZ No. 30, BOYACA REAL, en su artículo 11, identifica el Sector Normativo 1, como generador de plusvalía por asignación de un tratamiento con mayor edificabilidad, es decir el predio urbano localizado en la CL 73 No. 87 – 62. CHIP AAA0064YNOM y Matrícula Inmobiliaria 50C1582338, Lote 09, Manzana 07, de la Urbanización Florencia. Localidad de Engativá., es generador de plusvalía.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No. 0220 del 27 de abril de 2004, liquida el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas o subzonas objeto de dicha participación, correspondientes a las UPZ Nos. 19, 29, 30, 39, 44, 88, 97, 102, 107 y al Plan Parcial la Magdalena; resolviendo:

Artículo 1. *Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subsectores localizados en las UPZ Nos. 19, 29, 30, 39, 44, 88, 97, 102, 107 y para el Plan Parcial la Magdalena, es el indicado en manera general en el Cuadro No. 1 que incluye la presente Resolución, de conformidad con los avalúos y los cálculos realizados por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.*

Artículo 2. *Determinar que el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de las acciones urbanísticas señaladas en los considerandos de esta Resolución es el indicado en el Cuadro No. 1, en el cual los inmuebles están identificados con la dirección, la matrícula inmobiliaria, el Código homogéneo de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral.*

Artículo 3. *Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de la siguiente manera: El 30% si la participación es declarada y pagada en el año 2004, el 40% si es declarada y pagada en el año 2005 y el 50% a partir del año 2006."*

La consulta al **SINUPOT** de la Secretaría Distrital de Planeación, certifica con relación al efecto plusvalía para el predio con nomenclatura CL 73 987 62, CHIP AAA0064YNOM UPZ 30 "BOYACA REAL", que para este predio fue liquidado a través de la Resolución 0220 de abril de 2004, determinándose un efecto plusvalía de \$91.664 por metro cuadrado de terreno a pesos de 26 de febrero de 2002, fecha de reglamentación de la UPZ respectiva, y a renglón seguido establece:

*"Con base en lo anterior se hace necesario actualizar el valor de la participación en plusvalía a precios de noviembre de 2011, por consiguiente el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo es de **\$148.140**"*

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0726** ejecutoriada el 28 de junio de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en los folios de matrícula dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 2525** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 el 17 de noviembre de 2011, en legal y debida forma, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Nueve millones trescientos treinta y dos mil ochocientos veinte pesos (\$9.332.820,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 126.00 M2 * Efecto Plusvalía \$148.140.00 por M2 = \$18.665.640.00 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$9.332.820.00

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió la norma urbana aplicable al predio: **Artículo 11. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 070 de 2002, reglamentario de la UPZ No. 30, BOYACA REAL, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de un tratamiento con mayor edificabilidad, es decir el predio urbano localizado en la CL 73 No. 87 – 62, CHIP AAA0064YNOM y Matrícula Inmobiliaria 50C1582338, Lote 09, Manzana 07, de la Urbanización Florencia. Localidad de Engativá

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, **los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable. (Resaltado y negrilla fuera de texto).

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 26 de diciembre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 23 de abril de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.

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

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 17 de noviembre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2525 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones..." (Resaltado y negrilla fuera de texto)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁰, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.4. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

¹⁰ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 2348. Fecha de Radicación Octubre 27 de 2011

Titular de la Licencia: GRADECO CONSTRUCCIONES Y COMPAÑÍA S.A.S
Nit.830116311-6. Representante Legal Correa González Álvaro Andrés C.C. 79947959.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT.
Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13,
LOS CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 10 Residencial
Neta. Consolidación con Cambio de Patrón.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de 15/8 pisos, para 169 unidades de vivienda multifamiliar, primer piso destinado para equipamiento comunal y/o estacionamientos, con 3 sótanos, para los predios urbanos localizados en: Carrera 13 No. 137-10, Carrera 13 No. 138-36, Carrera 13 No. 137-14, Calle 137 No. 12 B 70 y Calle 137 No. 12 B 88. CHIP AAA0111RFFWW / AAA0111PJJFZ / AAA0111RFXS / AAA0111PHFZ / AAA0111PHJZ, y Matrículas Inmobiliarias 50N131985 / 50N715988 / 50N273710 / 50N179129 / 50N129635. Urbanización Palo Largo / Los Cedritos Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495 ejecutoriada el 14 de mayo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral **7. Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0495 ejecutoriada el 14 de mayo de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA**". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, señala:

"ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT),



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 2, Subsectores B y C Sector 4, Subsector A, D y E. Sector 5, Subsector A Sector 6, Subsector B Sector 8, Subsector A (Nota 2) y Subsectores B y C Sector 10, Subsector A (Nota 3) Sector 13, Subsectores A y B. Sector 15, Subsectores A y B
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	Sector 2, Subsector IV
Nota 3. En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros.	

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 10, Subsector A, como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la Carrera 13 No. 137-10, Carrera 13 No. 138-36, Carrera 13 No. 137-14, Calle 137 No. 12 B 70 y Calle 137 No. 12 B 88. CHIP AAA0111RFWW / AAA0111PJFZ / AAA0111RFXS / AAA0111PHFZ / AAA0111PHJZ, y Matrículas Inmobiliarias 50N131985 / 50N715988 / 50N273710 / 50N179129 / 50N129635. Urbanización Palo Largo Los Cedritos. Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-52062 del 28 de noviembre de 2011, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la licencia de construcción.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Resolución No. 0401 del 29 de Abril de 2013, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CUADRO No. 2 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS				
INTEGRACIÓN PREDIOS: CALLE 137 12 B 70/88, CARRERA 13 137 10/14 Y CARRERA 13 138 36				
Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor M2 Deflactado a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)	Área Neta de Terreno M2	PLUSVALÍA (\$/M2)
\$448.000,00	\$469.940,90	\$578.000,00	2.516,78	\$108.059,10

Fuente: Resolución No. 0401 del 29 de Abril de 2013. UAECD

El **Parágrafo Único** de la citada resolución, establece: "De conformidad con el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al presente efecto plusvalía se aplicará la tarifa del 50%, sobre un área de 2.516,78 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, elaborado por la Subdirección Técnica actualmente Subgerencia de Información Económica de la Información Económica de la UAECD".

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción C 12 – 5 – 0495** ejecutoriada el 14 de mayo de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en dicho acto, que el englobe predial integrado por los predios ubicados en la en la Carrera 13 No. 137-10, Carrera 13 No. 138-36, Carrera 13 No. 137-14, Calle137 No. 12 B 70 y Calle 137 No. 12 B 88. CHIP AAA0111RFWW / AAA0111PJFZ / AAA0111RFXS / AAA0111PHFZ / AAA0111PHJZ, y Matrículas Inmobiliarias 50N131985 / 50N715988 / 50N273710 / 50N179129 / 50N129635. Urbanización Palo Largo Los Cedritos. Localidad de Usaquén, respectivamente, **no es generador de plusvalía**:

Igualmente, argumenta con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia, de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 2348** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 con fecha 27 de octubre de 2011, en legal y debida forma, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Ciento treinta y cinco millones novecientos ochenta mil ciento cuatrocientos noventa y ocho pesos (\$135.980.498.85) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 2.516,78 M2 * Efecto Plusvalía \$108.059,10 por M2 = \$271.960.981,70 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$135.980.498.85

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió la norma urbana aplicable al predio: **Artículo 15. Aplicación del efecto de plusvalía** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 10, Subsector A, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la Carrera 13 No. 137-10, Carrera 13 No. 138-36, Carrera 13 No. 137-14, Calle 137 No. 12 B 70 y Calle 137 No. 12 B 88. CHIP AAA0111RFWW / AAA0111PJFZ / AAA0111RFXS / AAA0111PHFZ / AAA0111PHJZ, y Matrículas Inmobiliarias 50N131985 / 50N715988 / 50N273710 / 50N179129 / 50N129635. Urbanización Palo Largo Los Cedritos. Localidad de Usaquén al localizado en la CL 73 No. 87 – 62, CHIP AAA0064YNOM y Matrícula Inmobiliaria 50C1582338, Lote 09, Manzana 07, de la Urbanización Florencia. Localidad de Engativá.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 1 de noviembre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 9 de abril de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en la cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.

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

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 27 de octubre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2348 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones... (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹¹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

¹¹ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3.1.5. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0716**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 2775. Fecha de Radicación Diciembre 13 de 2011

Titular de la Licencia: Lilia Leonor Hernández Carrillo / Ruiz Panadero Rafael Alberto. C.C. 51615984 / 19225229.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 619 de 2000. Decreto 070 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 30, BOYACA REAL, Ubicada en la Localidad de Engativá. Sector Normativo 1 Área de Actividad Residencial con comercio y servicios en la vivienda. Consolidación con Densificación Moderada. Usos II. Edificabilidad A.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de dos (2) pisos, para una (1) unidad de vivienda unifamiliar, para el pedio urbano localizado en la Calle 75 B 94 A 69, CHIP AAA0064RELF y Matrícula Inmobiliaria 050C69613, lote 25, manzana 40/G, de la urbanización Santa Rocita Localidad de Engativá.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0716 ejecutoriada el 21 de junio de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) Dentro del expediente obra el Oficio de SINUPOT de fecha 12 de enero de 2012 en el cual consta que el predio está sujeto a participación y cobro de plusvalía, la cual fue liquidada conforme a la Resolución 220 de abril de 2004, determinándose un valor por de \$63.023 por M2 de terreno a pesos de 26 de febrero 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral **7. Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0716 ejecutoriada el 21 de junio de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA NO EXIGIBLE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012.** (Negrilla fuera de texto)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 11 del Decreto 070 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 30, BOYACA REAL, señala:

"ARTÍCULO 11. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 a 470 del Decreto 619 de 2000, son zonas con efecto plusvalía en la UPZ No. 30, BOYACA REAL, las siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS NÚMEROS
Por asignación de nueva áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	4, 6, 8 y 18
Por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.	1 y 12."

Como se observa el Decreto 070 de 2002, reglamentario de la UPZ No. 30, BOYACA REAL, en su artículo 11, identifica el Sector Normativo 1, como generador de plusvalía por asignación de un tratamiento con mayor edificabilidad, es decir el predio urbano localizado en la Calle 75 B 94 A 69, CHIP AAA0064RELF y Matrícula Inmobiliaria 050C69613, lote 25, manzana 40/G, de la Urbanización Santa Rocita Localidad de Engativá, **es generador de plusvalía**.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No. 0220 del 27 de abril de 2004, liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas o subzonas objeto de dicha participación, correspondientes a las UPZ Nos. 19, 29, 30, 39, 44, 88, 97, 102, 107 y al Plan Parcial la Magdalena y determinó el monto de la participación, resolviendo:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subsectores localizados en las UPZ Nos. 19, 29, 30, 39, 44, 88, 97, 102, 107 y para el Plan Parcial la Magdalena, es el indicado en manera general en el Cuadro No. 1 que incluye la presente Resolución, de conformidad con los avalúos y los cálculos realizados por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

Artículo 2. Determinar que el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de las acciones urbanísticas señaladas en los considerandos de esta Resolución es el indicado en el Cuadro No. 1, en el cual los inmuebles están identificados con la dirección, la matrícula inmobiliaria, el Código homogéneo de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Artículo 3. *Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de la siguiente manera: El 30% si la participación es declarada y pagada en el año 2004, el 40% si es declarada y pagada en el año 2005 y el 50% a partir del año 2006."*

La consulta al **SINUPOT** de la Secretaría Distrital de Planeación, certifica con relación al efecto plusvalía para el predio con nomenclatura CL 75 B 94 A 69, CHIP AAA0064RELF UPZ 30 "BOYACA REAL", que para este predio fue liquidado a través de la Resolución 0220 de abril de 2004, determinándose un efecto plusvalía de \$63.023 por metro cuadrado de terreno a pesos de 26 de febrero de 2002, fecha de reglamentación de la UPZ respectiva, y a renglón seguido establece:

*"Con base en lo anterior se hace necesario actualizar el valor de la participación en plusvalía a precios de noviembre de 2011, por consiguiente el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo es de **\$106.716**"*

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0716** ejecutoriada el 21 de junio de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 2775** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 el 13 de diciembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Siete millones doscientos veintiocho mil cuatrocientos ocho**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

pesos (\$7.228.408.26) M/CTE, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 135.47 M2 * Efecto Plusvalía \$106.716.00 por M2 = \$14.568.816.52 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$7.228.408.26

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió la norma urbana aplicable al predio: *Artículo 11. Aplicación del Efecto de Plusvalía* del Decreto 070 de 2002, reglamentario de la UPZ No. 30, BOYACA REAL, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable en el Sector Normativo 1, condición aplicable al predio urbano localizado en la Calle 75 B 94 A 69, CHIP AAA0064RELF y Matrícula Inmobiliaria 050C69613, lote 25, manzana 40/G, de la Urbanización Santa Rocita Localidad de Engativá.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 12 de enero de 2012, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 17 de abril de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 13 de diciembre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2775 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**"* (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹², en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.6. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0439**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 2704. Fecha de Radicación Diciembre 6 de 2011

Titular de la Licencia: Gamba González Triana / Beltrán Peña Luis Fredy C.C. 52468451 / 3034036

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 408 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 84, BOSA OCCIDENTAL, Ubicada en la Localidad de Bosa. Sector Normativo 3 Área de Actividad Residencial con Actividad Económica en la Vivienda. Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria. Uso Único. Edificabilidad Única

¹² Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de dos (2) pisos, para una (1) unidad de vivienda unifamiliar, para el pedio urbano localizado en la Carrera 85 B 56 C 21, CHIP AAA0045LXSY y Matrícula Inmobiliaria 050S40037254, lote 25, manzana 83, de la Urbanización Villa Clemencia Localidad de Bosa.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0439 ejecutoriada el 18 de mayo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) El predio cuenta con Oficio del 09 de diciembre de 2011 SINUPOT de la Secretaría Distrital de Planeación en el que se determinó un efecto de plusvalía de \$11.648 por metro cuadrado de terreno a precios de diciembre de 2004, fecha de reglamentación de la UPZ 64 Bosa Occidental. No obstante en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, **no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral **7. Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0439 ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA NO EXIGIBLE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012.**" (Negrilla fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 13 del Decreto 408 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 84, BOSA OCCIDENTAL, señala:

ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 84, BOSA OCCIDENTAL, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades que se localicen frente los ejes de la Malla Vial Arterial MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No. 84, BOSA OCCIDENTAL, son:



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

HECHO GENERADOR	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según Plancha No. 3 de la participación en plusvalía.	De predios con frente a la malla vial arterial. 3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8 (Nota 2)
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No. 84, Bosa Occidental, localizados en los Sectores Normativos 3 y 4, Según Plancha No. 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento de uso. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No. 84, Bosa Occidental, localizados en el Sector Normativo 4 – Aéreas con modalidad de intervención Reestructurante."

Como se observa el Decreto 408 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 84, BOSA OCCIDENTAL, en su artículo 13, identifica el Sector Normativo 3, como generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad, es decir el predio urbano localizado en la Carrera 85 B 56 C 21, CHIP AAA0045LXSY y Matrícula Inmobiliaria 050S40037254, lote 25, manzana 83, de la Urbanización Villa Clemencia Localidad de Bosa, **es generador de plusvalía**.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante **Resolución No. 0498** de agosto 04 de 2004, liquidó el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas objeto de dicha participación, correspondiente a las Unidad de Planeamiento Zonal No. 84 Bosa Occidental y determinó el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas, por el Concejo Distrital, resolviendo:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 84 Bosa Occidental...

Del mismo modo, se determina que el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de las acciones urbanísticas señaladas en los considerandos de esta resolución dentro de la UPZ 84 Bosa Occidental, de acuerdo con el cálculo efectuado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, se encuentra consignado en el Cuadro 1, en cual se informa la dirección vigente en la actualidad, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral, y se registra en la Cartografía que hace parte integrante de esta resolución.

Artículo 14. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de la siguiente manera: El 30% si la participación es declarada y pagada en el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

año 2004, el 40% si es declarada y pagada en el año 2005 y el 50% a partir del año 2006."

La consulta al **SINUPOT** de la Secretaría Distrital de Planeación, certifica con relación al efecto plusvalía para el predio con nomenclatura KR 85B 56C 21, CHIP AAA0045LXSY, UPZ 84 "BOSA OCCIDENTAL", que para este predio fue liquidado a través de la Resolución 0489 de agosto de 2005, determinándose un efecto plusvalía de \$11,648 por metro cuadrado de terreno a pesos de 23 de diciembre de 2004, fecha de reglamentación de la UPZ respectiva, y a renglón seguido establece:

*"Con base en lo anterior se hace necesario actualizar el valor de la participación en plusvalía a precios de noviembre de 2011, por consiguiente el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo es de **\$15,833**"*

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0439** ejecutoriada el 18 de mayo de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 2704** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 el 6 de diciembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley 0019 de 2012; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Quinientos sesenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho pesos (\$569.988.00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

**Área del Lote 72.00 M2 * Efecto Plusvalía \$15.833.00 por M2 = \$1.139.976.00
* 50% (Participación en Plusvalía) = \$569.988.00**

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 13. Aplicación del Efecto de Plusvalía del Decreto 408 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 84, BOSA OCCIDENTAL, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad, condición aplicable al predio urbano localizado en la Carrera 85 B 56 C 21, CHIP AAA0045LXSY y Matrícula Inmobiliaria 050S40037254, lote 25, manzana 83, de la Urbanización Villa Clemencia Localidad de Bosa.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 6 de diciembre de 2011, dicho proceso se consideró procedente por parte de este despacho el 28 de febrero de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 6 de diciembre de 2011 mediante número de Radicación 11-5-2704 ante la curaduría Urbana, por lo



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**"* (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ. D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹³, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.7. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0145**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 5 – 1133. Fecha de Radicación Junio 22 de 2011

Titular de la Licencia: INVERSIONES LA PLACITA CAMPECINA S EN C.
NIT.900154069-3.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 354 de 2006, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 9, VERBENAL, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 3 Área de Actividad Residencial con Actividad Económica en la Vivienda. Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria. Uso CML. Edificabilidad Única

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de dos (2) pisos, para una (1) unidad Comercio Vecinal A , para el pedio urbano localizado en la AC 183 No. 14-

¹³ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

04 y AC 183 No. 14-04. CHIP AAA0115XOLW / AAA0115XOHT. Matrícula Inmobiliaria 050N00886760 / 050N00071284. Lote 2. Manzana 10. Urbanización San Antonio Norte II Sector. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0145 ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, **no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, en el Numeral **7. Impuestos** del Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0145 ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, registra: "**IMPUESTO DE PLUSVALIA NO EXIGIBLE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012.**" (Negrilla fuera de texto).

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 13 del Decreto 354 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 9, VERBENAL, señala:

"ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 9, VERBENAL, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades que se localicen frente los ejes de la Malla Vial Arterial MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No. 9, VERBENAL, son:

HECHO GENERADOR	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según Plancha No. 3 de la participación en plusvalía.	3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8, 3-MVA-9, 3-MVA-10, 3-MVA-11, 3-MVA-12, 3-MVA-13, 3-MVA-14, 3-MVA-15, 3-MVA-16, 3-MVA-17, 3-MVA-18. 4-MVA-1-MVA-2
Por asignación de mayor aprovechamiento de uso. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No. 9, VERBENAL, localizados en el Sector Normativo 4 – Aéreas con modalidad de intervención Reestructurante. Según Plancha No. 3



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

PARAGRÁFO 2. Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad en consonancia con el literal c del Artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004, las Curadurías Urbanas reportaran al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que estos implican."

Como se observa el Decreto 354 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 9, VERBENAL, en su artículo 14, identifica el Sector Normativo 3, como generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento de usos y edificabilidad; es decir el predio urbano localizado en la AC 183 No. 14-04 y AC 183 No. 14-04. CHIP AAA0115XOLW / AAA0115XOHT. Matrícula Inmobiliaria 050N00886760 / 050N00071284. Lote 2. Manzana 10. Urbanización San Antonio Norte II Sector. Localidad de Usaquén, **es generador de plusvalía.**

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-26750 del 29 de junio de 2011, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la licencia de construcción, ubicados en la AC 183 No. 14-04 y AC 183 No. 14-04. CHIP AAA0115XOLW / AAA0115XOHT. Matrícula Inmobiliaria 050N00886760 / 050N00071284, respectivamente.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Resolución No. 1315 del 17 de Noviembre de 2011, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 3 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

**DECRETO 354 DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2006 – UPZ No. 9VERBENAL
INTEGRACIÓN PREDIAL: AC 183 No. 14-04 y AC 183 No. 14-04**

Valor M2 Septiembre 4 de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Indexado a septiembre 4 de 2006 (\$/M2)	Valor M2 Septiembre 4 de 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	IPC (Factor Multiplicador)
\$184.000,00	\$192.352,32	\$465.000,00	\$272.674,68	1,0452

Fuente: Resolución No. 1315 del 17 de junio de 2011. UAECD

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Apliquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base el efecto plusvalía señalado...".

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0145** ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 5 – 1133** fue radicado ante la Curaduría Urbana 5 con fecha 22 de junio de 2011, en legal y debida forma; es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Sesenta y nueve millones novecientos ochenta y seis mil trescientos veintidós pesos (\$69.986.322,89) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 513,20 M2 * Efecto Plusvalía \$272.674,68 por M2 = \$139.936.645,89 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$69.986.322,89

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió el **Artículo 14. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 354 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 9, VERBENAL, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento de usos y edificabilidad, condición aplicable al predio urbano localizado en la AC 183 No. 14-04 y AC 183 No. 14-04. CHIP AAA0115XOLW / AAA0115XOHT. Matrícula Inmobiliaria 050N00886760 / 050N00071284. Lote 2. Manzana 10. Urbanización



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

San Antonio Norte II Sector. Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"En efecto los predios objeto de solicitud son generadores de plusvalía, situación que no desconoció este despacho en el estudio de solicitud de licencia y por lo mismo, obra consulta a la Secretaría Distrital de Planeación por parte de la suscrita curadora urbana en



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

el expediente, tal como lo menciona la misma Contraloría; lo que no es cierto del presunto hallazgo es que fuera exigible el pago de la participación en plusvalía como condición exigible para la expedición de la licencia de construcción.

Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 22 de junio de 2011, y que dicha licencia se expidió el día 7 de febrero de 2012, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.

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

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la licencia de construcción curso efecto el 22 de junio de 2011 mediante número de Radicación 11-5-1133 ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**" (Resaltado y negrilla fuera de texto)*

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁴, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.3.1.8. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0996. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 12 – 5 – 0180. Fecha de Radicación Febrero 2 de 2012

Titular de la Licencia: Hernández Obando Germán Andrés C.C. 79781724

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004. Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 10 Área de Actividad Residencial Neta. Tratamiento Consolidación con Cambio de Patrón. Uso I. Edificabilidad A.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total, cerramiento y propiedad horizontal, para una (1) edificación de diez (10) pisos, para 79 unidades de vivienda multifamiliar estrato 4, para el pedio urbano localizado en las direcciones CL 138 No. 11B - 47 / CL 138 No. 11B – 57 / CL 138 No. 11B – 65 / CL 138 No. 11B – 71 / CL 138 No. 11B – 75. CHIP AAA0111LNNX / AAA0111LNMR / AAA0111LNLF / AAA0111LNKC / AAA0111LNJZ y Matrículas Inmobiliarias 050N00134444 / 050N00134445 / 050N20086259 / 050N00110599 / 0500N58544, en el lote 8/9/10/11/12, manzana 25 de la Urbanización Cedritos. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0996 ejecutoriada el 05 de septiembre de 2012, en el Numeral 7. **Impuestos**, describe **IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.** (Negrilla fuera de texto).

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, señala:

¹⁴ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 2, Subsectores B y C Sector 4, Subsector A, D y E Sector 5, Subsector A Sector 6, Subsector B Sector 8, Subsector A (Nota 2) y Subsectores B y C Sector 10, Subsector A (Nota 3) Sector 13, Subsectores A y B Sector 15, Subsectores A y B
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	Sector 2, Subsector IV

Nota 3. En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 10, Subsector A, como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la direcciones CL 138 No. 11B - 47 / CL 138 No. 11B - 57 / CL 138 No. 11B - 65 / CL 138 No. 11B - 71 / CL 138 No. 11B - 75. CHIP AAA0111LNNX / AAA0111LNMR / AAA0111LNLF / AAA0111LNKC / AAA0111LNJZ y Matriculas Inmobiliarias 050N00134444 / 050N00134445 / 050N20086259 / 050N00110599 / 0500N58544 en el lote 8/9/10/11/12, manzana 25 de la Urbanización Cedritos. Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-06145 del 10 de febrero de 2011, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la licencia de construcción.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1749** del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 4 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS

CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

INTEGRACIÓN PREDIOS: CALLE 138 11 B 47 / 57 / 65 / 71 / 75

Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor M2 Incrementado IPC a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	Factor Multiplicador
\$291.000,00	\$305.251,79	\$481.000,00	\$175.748,21	1.0409

Fuente: Resolución No. 1749 del 28 de Diciembre de 2012. UAECD

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Aplíquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, especificado en el artículo precedente, sobre un área de 1.697,23 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto de Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD.

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena remitir copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0996 ejecutoriada el 5 de septiembre de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en este Acto Administrativo con relación al Impuesto de Plusvalía como "**PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA**"

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Ciento cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y dos mil quinientos sesenta y siete pesos (\$149.142.567,23) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 1.697,23 M2 * Efecto Plusvalía \$175.748,21 por M2 = \$298.258.134,46 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$149.142.567,23



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, transgredió el **Artículo 14. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la direcciones CL 138 No. 11B - 47 / CL 138 No. 11B - 57 / CL 138 No. 11B - 65 / CL 138 No. 11B - 71 / CL 138 No. 11B - 75. CHIP AAA0111LNNX / AAA0111LNMR / AAA0111LNLF / AAA0111LNKC / AAA0111LNJZ y Matrículas Inmobiliarias 050N00134444 / 050N00134445 / 050N20086259 / 050N00110599 / 0500N58544 en el lote 8/9/10/11/12, manzana 25 de la Urbanización Cedritos. Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 2 de febrero de 2012, dicho proyecto se consideró procedente por parte de este despacho el 28 de junio de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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

En razón a lo anterior, debe concluirse que no se incurrió en una presunta violación del artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, por cuanto se dio cumplimiento a la aplicación de las normas vigentes en el momento de expedir el referido acto administrativo... (...)"



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁵, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.9. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0919**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 12 – 5 – 0694. Fecha de Radicación Marzo 22 de 2012

Titular de la Licencia: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860531315-3

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS

¹⁵ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 8 Área de Actividad Residencial con Zonas de Comercio y Servicios. Tratamiento Consolidación con Densificación Moderada. Uso II. Edificabilidad B.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de ocho (8) pisos, para 56 unidades de vivienda multifamiliar estrato 4, para el pedio urbano localizado en las direcciones KR 18 B 145 A 78 / KR 18 B 145 A 60 / KR 18 B 145 A 70 / KR 18 B 145 A 48 / KR 18 B 145 A 56. CHIP AAA0113HOMS / AAA0113HXLF / AAA0113HOLW / AAA0113HOLKL / AAA0113HUYX y Matriculas Inmobiliarias 050N00261312 / 050N00851568 / 050N00261311 / 050N00703563 / 050N00851567, en el lote 13-14, manzana 64 de la Urbanización Los Cedros. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0919 ejecutoriada el 17 de agosto de 2012, en el Numeral 7. **Impuestos**, describe **IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA**. (Negrilla fuera de texto).

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, señala:

"ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 2, Subsectores B y C Sector 4, Subsector A, D y E Sector 5, Subsector A Sector 6, Subsector B Sector 8, Subsector A (Nota 2) y Subsectores B y C Sector 10, Subsector A (Nota 3) Sector 13, Subsectores A y B Sector 15, Subsectores A y B
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	Sector 2, Subsector IV
Nota 2. En predios con frente a la calle 140 y predios con frente a la Avenida Santa Barbará (Av. 19) entre las diagonales 138 y 139 A (manzana comercial)	
Nota 3. En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 8, Subsector B, como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la direcciones KR 18 B 145 A 78 / KR 18 B 145 A 60 / KR 18 B 145 A 70 / KR 18 B 145 A 48 / KR 18 B 145 A 56. CHIP AAA0113HOMS / AAA0113HXLF / AAA0113HOLW / AAA0113HOLKL / AAA0113HUYX y Matriculas Inmobiliarias 050N00261312 / 050N00851568 / 050N00261311 / 050N00703563 / 050N00851567, en el lote 13-14, manzana 64 de la Urbanización Los Cedros. Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-06145 del 10 de febrero de 2011, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0919.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1741** del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 5 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS
CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
INTEGRACIÓN PREDIOS: KR 18 B 145 A 48/70/78/56/60

Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor M2 Deflactado a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	Factor Multiplicador
\$493.000,00	\$517.144,78	\$571.000,00	\$53.855,22	1.0490

Fuente: Resolución No. 1741 del 28 de Diciembre de 2012. UAECD



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Apliquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, especificado en el artículo precedente, sobre un área de 1.229,77 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto de Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD.

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 0919** ejecutoriada el 17 de agosto de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en este Acto Administrativo con relación al Impuesto de Plusvalía como "**PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA**"

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Treinta y tres millones ciento catorce mil quinientos setecientos sesenta y seis pesos (\$33.114.766,95) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 1.229,77 M2 * Efecto Plusvalía \$53.855,22 por M2 = \$66.229.533,90 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$33.114.766,95

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, vulneró el **Artículo 14. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la direcciones KR 18 B 145 A 78 / KR 18 B 145 A 60 / KR 18 B 145 A 70 / KR 18 B 145 A 48 / KR 18 B 145 A 56. CHIP AAA0113HOMS / AAA0113HXLF / AAA0113HOLW / AAA0113HOLKL / AAA0113HUYX y Matriculas Inmobiliarias 050N00261312 / 050N00851568 / 050N00261311 / 050N00703563 / 0500N00851567, en el lote 13-14, manzana 64 de la Urbanización Los Cedros. Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 27 de marzo de 2012, dicho proyecto se consideró procedente por parte de este despacho el 16 de julio de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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

En razón a lo anterior, debe concluirse que no se incurrió en una presunta violación del artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, por cuanto se dio cumplimiento a la aplicación de las normas vigentes en el momento de expedir el referido acto administrativo... (..)"

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁶, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.1.10. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 5 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1073**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Expediente No. 12 – 5 – 0695. Fecha de Radicación Marzo 26 de 2012

Titular de la Licencia: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860531315-3

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 10 Área de Actividad Residencial Consolidación con Cambio de Patrón. Uso I. Edificabilidad A.

La Curadora Urbana No. 5 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para una (1) edificación de doce (12) pisos, para 144 unidades de vivienda multifamiliar estrato 4, para el pedio urbano localizado en las direcciones CL 145 No. 7 F - 76 / CL 145 No. 7 F – 68 / CL 145 No. 7 F – 86 / CL 145 No. 7 F – 80. CHIP AAA0110FTTO / AAA0110FTSK / AAA0110FTWF / AAA0110FTUZ y Matrículas Inmobiliarias 050N00000632 / 050N00280486 / 050N00390375 / 050N00030399, en el lote 7 y 8, manzana H de la Urbanización Acacias. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1073 ejecutoriada el 19 de septiembre de 2012, en el Numeral 7. **Impuestos**, describe **IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA**. (Negrilla fuera de texto).

¹⁶ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, señala:

"(...).

ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 2, Subsectores B y C Sector 4, Subsector A, D y E Sector 5, Subsector A Sector 6, Subsector B Sector 8, Subsector A (Nota 2) y Subsectores B y C Sector 10, Subsector A (Nota 3) Sector 13, Subsectores A y B Sector 15, Subsectores A y B
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	Sector 2, Subsector IV
Nota 2. En predios con frente a la calle 140 y predios con frente a la Avenida Santa Bárbara (Av. 19) entre las diagonales 138 y 139 A (manzana comercial)	
Nota 3. En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros	

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 10, Subsector A, como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la direcciones CL 145 No. 7 F - 76 / CL 145 No. 7 F - 68 / CL 145 No. 7 F - 86 / CL 145 No. 7 F - 80. CHIP AAA0110FTTO / AAA0110FTSK / AAA0110FTWF / AAA0110FTUZ y Matrículas Inmobiliarias 050N00000632 / 050N00280486 / 050N00390375 / 050N00030399, en el lote 7 y 8, manzana H de la Urbanización Acacias. Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-51165 del 22 de noviembre de 2011, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1073.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1743** del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 6 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS				
CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA				
INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 145 7 F 68/76/80/86				
<i>Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)</i>	<i>Valor M2 Incrementado por IPC a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)</i>	<i>Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)</i>	<i>PLUSVALÍA (\$/M2)</i>	<i>Factor Multiplicador</i>
\$390.000,00	\$409.100,34	\$932.000,00	\$522.899,66	1.0490

Fuente: Resolución No. 1741 del 28 de Diciembre de 2012. UAECD

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Aplicúense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, especificado en el artículo precedente, sobre un área de 2.564,70 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto de Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD.

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 5 – 1073 ejecutoriada el 19 de septiembre de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía y lo más grave aún, certificando en este Acto Administrativo con relación al Impuesto de Plusvalía como "**PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALÍA**"



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Seiscientos setenta millones quinientos cuarenta mil trescientos setenta y nueve pesos (\$670.540.379,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 2.564.70 M2 * Efecto Plusvalía \$522.899,66 por M2 = \$1.341.080.758,00 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$670.540.379,00

Se concluye que la Curadora Urbana No 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, vulneró el **Artículo 14. Aplicación del Efecto de Plusvalía** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la direcciones CL 145 No. 7 F - 76 / CL 145 No. 7 F - 68 / CL 145 No. 7 F - 86 / CL 145 No. 7 F - 80. CHIP AAA0110FTTO / AAA0110FTSK / AAA0110FTWF / AAA0110FTUZ y Matrículas Inmobiliarias 050N00000632 / 050N00280486 / 050N00390375 / 050N00030399, en el lote 7 y 8, manzana H de la Urbanización Acacias. Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

Parágrafo 2°. *Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de*



licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia."

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41725 de fecha Octubre 28 de 2013, la Curadora Urbana No. 5 Arquitecta Juana Sanz Montaña, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Curadora Urbana No. 5 esgrime los siguientes argumentos:

"(...)

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

*Debe tenerse en cuenta por la Contraloría que si bien la solicitud de la licencia de construcción fue radicada el 12 de enero de 2012, dicho proyecto se consideró procedente por parte de este despacho el 17 de abril de 2012, de acuerdo con la expedición de la carta viabilidad y liquidación del cargo variable, fecha en el cual se encontraba vigente el Decreto Ley 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública; es decir norma nacional de **carácter procedimental** que entró a regir para toda la nación el 10 de enero de 2012 cuando fue publicada en el Diario Oficial 48308 de esa misma fecha.*

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

En razón a lo anterior, debe concluirse que no se incurrió en una presunta violación del artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, por cuanto se dio cumplimiento a la aplicación de las normas vigentes en el momento de expedir el referido acto administrativo... (...)"

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁷, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

¹⁷ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



2.3.2. Resultados de la revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal.

De un universo de 1640 actos administrativos expedidos por la Curaduría Urbana No. 3, el resultado de la revisión a la liquidación del efecto plusvalía y monto de participación para el Distrito Capital, evidenció que para cinco (5) Licencias de Construcción, la Curadora Urbana No. 3 Provisional incurrió en irregularidades de fondo al prescindir de la determinación y liquidación del efecto de plusvalía para Bogotá D.C.; las cuales se relacionan a continuación.

2.3.2.1. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0266. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 3 – 3011. Fecha de Radicación Octubre 12 de 2011

Titular de la Licencia: FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL – INSTITUTO DE CARDIOLOGÍA. Nit. 860035992-2.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). Decreto 199 de 2002, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 12, TOBERÍN, Ubicada en la Localidad de Usaquén. El sector donde se ubica la Fundación Cardio Infantil, corresponde a un área Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales; sujeto a un proceso de regulación y manejo, como condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los curadores urbanos, según lo establecido por el artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En ese sentido, la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución No. 0085 de fecha 21 de enero de 2011, adopta el Plan de Regulación y Manejo para la Fundación Cardio Infantil, que regula las normas generales y arquitectónicas a desarrollarse en el predio localizado en la Calle 163 A No. 13 B 60, correspondiente a la sede principal de la Fundación Cardio Infantil en la que se desarrolla el uso dotacional de propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, según consta el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 50N761341 y para el predio localizado en la Carrera



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

13 B No. 161-85 de propiedad de la Fundación Cardio Infantil según consta el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 50N20456047.

La Curadora Urbana No. 3 (P) otorgó licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación para el predio ubicado en la Carrera 13 B 161-85. Chip AAA0207YRCX. Matrícula Inmobiliaria 50N20456047, el cambio de destinación de algunos cupos de parqueo ubicados en el sótano y semisótano y permitir la construcción de una edificación de 12 pisos destinada para la Torre de Especialistas de la sede alterna de la FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL, en concordancia con el Plan de Regulación y Manejo adoptado para la fundación citada mediante Resolución 085 de enero 31 de 2011.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0266 ejecutoriada el 6 de marzo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto - Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La Resolución No. 0085 de 2011, que adopta el Plan de Regulación y Manejo para la Fundación Cardio Infantil, se constituye en la norma urbana general y específica para la construcción y desarrollo del proyecto; estableciendo en el Artículo 6 con relación a la participación en plusvalía, lo siguiente:

"Artículo 6. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003, y según lo establecido en el Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio – Infantil del 3 de enero de 2011, **se constituyen hechos generadores de participación en plusvalía por el cambio del régimen del uso del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento en la edificación**" (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital Planeación mediante oficio con Radicación No. 2-2011-21502 del 16 de junio de 2011, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el cálculo definitivo del efecto plusvalía para los predios correspondientes



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

al Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil – CL 163 A 13B 60/45 y KR 13 B 161 85.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1077** de fecha agosto 28 de 2012, liquida el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil; acto administrativo que fue objeto de recurso de reposición por vicio formal y falsa motivación de esta resolución.

Acto seguido, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Resolución No. 0942 de julio 19 de 2013, resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 de agosto 28 de 2012, estableciendo:

"ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución No. 1077 del 28 de agosto de 2012, la cual quedará así.

ARTÍCULO PRIMERO: Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil, aplicándolo al predio con dirección Carrera 13 B No. 161 – 85 (Dirección Principal) y Calle 163 A No. 13 B – 21/29/45, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050N-20456047 con CHIP AAA0207YRCX, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL CL 163 A 13 B 21/29/45 Y KR 13 B 161 65 RESOLUCIÓN 085 DEL 31 DE ENERO DE 2011				
ACUERO 6 DE 1990		POT		
Valor M2 Enero 31 de 2010	Valor M2 DEFLACTADO Enero 31 de 2011	Valor M2 Enero 31 de 2011	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL	FACTOR MULTIPLICADOR
\$703.000,00	\$725.904,73	\$1.407.000,00	\$681.095,27	1,03258141278482

Fuente: resolución 1077 de 2012 de UAECD

ARTÍCULO SEGUNDO: Aplíquese las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto, sobre un área 5.552,53 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD".

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de**



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Construcción LC 12 – 3 – 0266 ejecutoriada el 6 de marzo de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 3 – 3011** fue radicado ante la Curaduría Urbana 3 con fecha 12 de octubre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Mil ochocientos noventa millones novecientos mil novecientos cincuenta y nueve pesos (\$1.890.900.959,76) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 5.552,53 M2 * Efecto Plusvalía \$681.095,27 por M2 = \$3.781.801.919.53 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$1.890.900.959,76

Se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza, transgredió la Resolución No. 0085 de 2011 por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Cardio Infantil, que en su artículo 6, establece hechos generadores de participación en por el cambio del régimen del uso del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento en la edificación a desarrollar en el predio urbano localizado en la dirección Carrera 13 B No. 161 – 85 (Dirección Principal) y Calle 163 A No. 13 B – 21/29/45, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050N-20456047 con CHIP AAA0207YRCX.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

"Artículo 117. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. El pago de los impuestos,



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41817 de fecha Octubre 29 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 Provisional, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

En lo atinente a las normas relativas al tránsito de las leyes procesales, el legislador ha desarrollado una reglamentación específica sobre el efecto de las leyes en el tiempo, prevista en la Ley 153, según la cual como regla general las leyes rigen hacia el futuro...

En efecto, el procedimiento para el trámite de expedición de licencias se compone de varias etapas de manera que en virtud del principio de la preclusión es perfectamente



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

viable aplicar las nuevas normas procedimentales a las etapas que no han concluido como lo es en los casos cuestionados la exigibilidad del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que las normas procedimentales son de orden público y de aplicación inmediata...

El principio de favorabilidad consiste en que los ciudadanos, y en el caso que nos ocupa, los contribuyentes de la contribución en plusvalía, podrán aplicar preferentemente las normas más favorables para sus intereses, aunque esta norma sea posterior a la restrictiva o desfavorable.

Este principio universal se aplica en materia penal, laboral, disciplinaria, entre otras tantas, y por supuesto tiene cabida en la legislación tributaria... (...)"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción curso efecto el 12 de octubre de 2011 mediante número de **Radicación 11-3-3011** ante la curaduría Urbana, por lo tanto, las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**" (Resaltado y negrilla fuera de texto)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁸, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.2.2. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0324**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística*

¹⁸ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos:

Expediente No. 11 – 3 – 3300. Fecha de Radicación Noviembre 04 de 2011

Titular de la Licencia: BLASHAN REALTY CONSTRUCCIONES S.A.S – BRC CONSTRUCCIONES S.A.S identificación: 9004428275

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 8 Área de Actividad Residencial con Zonas de Comercio y Servicios. Tratamiento Consolidación con Densificación Moderada. Uso I. Edificabilidad B.

La Curadora Urbana No. 3 (P) otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y propiedad horizontal para el edificio San Juan del Cedro en nueve (9) pisos de altura y dos (2) sótanos con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal para cuarenta (40) unidades de vivienda multifamiliar (no VIS), para el predio urbano localizado en las siguientes direcciones CL 145 15 80 / CL 145 15 76 / CL 145 15 84 / CL 145 15 90. Chip(s) AAA0113DKUZ / AAA0113DKTO / AAA0113DKWF/ AAA0113DKXR. Matrícula Inmobiliaria 50N208674 / 50N208675 / 50N208673 / 50N20350687. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0324 ejecutoriada el 14 de Marzo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13 "LOS CEDROS", señala:

"Artículo 15. Aplicación del efecto de plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ. D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	<ul style="list-style-type: none">- Sector 2, Subsectores B y C.- Sector 4, Subsector A, D y E.- Sector 5, Subsector A.- Sector 6, Subsector B.- Sector 8, Subsector A (NOTA 2) y Subsectores B y C.- Sector 10, Subsector A (NOTA 3).- Sector 13, Subsectores A y B.- Sector 15, Subsectores A y B.
2. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	<ul style="list-style-type: none">- Sector 2, Subsector IV.
NOTA 2: En predios con frente a la calle 140 y predios con frente a la Avenida Santa Bárbara (Av. 19) entre diagonales 138 y 139 A (manzana comercial).	
NOTA 3: En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros	

Parágrafo: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 13, "LOS CEDROS", en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 8, subsector B como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos ubicados en CL 145 15 80 / CL 145 15 76 / CL 145 15 84 / CL 145 15 90. Chip(s) AAA0113DKUZ / AAA0113DKTO / AAA0113DKWF/ AAA0113DKXR. Matrícula Inmobiliaria con matrícula inmobiliaria 50N208674 / 50N208675 / 50N208673 / 50N20350687. Lotes 9, 10, 11 y 24B Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**

La Curaduría Urbana 3, mediante el Oficio No. 11-3-4586 con Radicación 1-2011-52133 de fecha 2011-11-28, solicito cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, aplicable al englobe de predios ubicados en la CL 145 15 80 / CL 145 15 76 / CL 145 15 84 / CL 145 15 90. Chip(s) AAA0113DKUZ / AAA0113DKTO / AAA0113DKWF/ AAA0113DKXR. Matrícula Inmobiliaria 50N208674 / 50N208675 / 50N208673 / 50N20350687. Localidad de Usaquén.

La Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio No. 2-2012-03493 del 25 de enero de 2012, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el englobe de los predios señalados.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Resolución No. 1739 del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 7 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS

CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 145 15 76/80/84/90

Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor M2 Deflactado a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	Factor Multiplicador
\$345.000,00	\$361.896,45	\$387.000,00	\$25.103,55	1.0490

Fuente: Resolución No. 1739 del 28 de Diciembre de 2012. UAECD

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Apliquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, especificado en el artículo precedente, sobre un área de 900,00 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto de Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD.

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0324** ejecutoriada el 14 de marzo de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 3 – 3300** fue radicado ante la Curaduría Urbana 3 el 04 de Noviembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Once millones doscientos noventa y seis mil quinientos siete pesos (\$11.296.507,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 900,00 M2 * Efecto Plusvalía \$25.103,55 por M2 = \$22.593.015,00 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$11.296.507,50

Se concluye que la Curadora Urbana No 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, vulneró el **Artículo 14. APLICACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA** del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la direcciones CL 145 15 80 / CL 145 15 76 / CL 145 15 84 / CL 145 15 90. Chip(s) AAA0113DKUZ / AAA0113DKTO / AAA0113DKWF/ AAA0113DKXR. Matrícula Inmobiliaria 50N208674 / 50N208675 / 50N208673 / 50N20350687. Lotes 9, 10, 11 y 24B Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41817 de fecha Octubre 29 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 Provisional, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

En lo atinente a las normas relativas al tránsito de las leyes procesales, el legislador ha desarrollado una reglamentación específica sobre el efecto de las leyes en el tiempo, prevista en la Ley 153, según la cual como regla general las leyes rigen hacia el futuro...

En efecto, el procedimiento para el trámite de expedición de licencias se compone de varias etapas de manera que en virtud del principio de la preclusión es perfectamente viable aplicar las nuevas normas procedimentales a las etapas que no han concluido como lo es en los casos cuestionados la exigibilidad del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que las normas procedimentales son de orden público y de aplicación inmediata...

El principio de favorabilidad consiste en que los ciudadanos, y en el caso que nos ocupa, los contribuyentes de la contribución en plusvalía, podrán aplicar preferentemente las normas más favorables para sus intereses, aunque esta norma sea posterior a la restrictiva o desfavorable.

Este principio universal se aplica en materia penal, laboral, disciplinaria, entre otras tantas, y por supuesto tiene cabida en la legislación tributaria... (...)"



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción curso efecto el 12 de octubre de 2011 mediante número de **Radicación 11-3-3300** ante la curaduría Urbana, por lo tanto, las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**"* (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación¹⁹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

*2.3.2.3. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0715**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 3 – 3614. Fecha de Radicación Noviembre 28 de 2011

Titular de la Licencia: IGHET DEL PILAR PRECIADO BOLIVAR/ LUIS ARIEL TIQUE RODRIGUEZ C.C. 52356448/ 79873800.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). Decreto 399 de 2004 modificado por los Decretos 582 de 2007 y 410 de 2010, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 28 EL RINCÓN, Ubicada en la Localidad de Suba. Sector Normativo 3 Residencial con Actividad Económica en la Vivienda Mejoramiento Integral con intervención Complementaria. Usos Únicos. Edificabilidad Única

La Curadora Urbana No. 3 (P) otorgó licencia de construcción en la modalidad de

¹⁹ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

obra nueva, demolición total, para una (1) edificación de tres (3) pisos para una (1) unidad de vivienda, en el predio urbano localizado en la Calle 129 C No. 98 – 03. CHIP AAA0135JDJZ y Matrícula Inmobiliaria 50N580754.Lote 34. Manzana 8. Urbanización El Carmen. Localidad de Suba.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 715 ejecutoriada el 15 de junio de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 13 del Decreto 399 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 28 "EL RINCÓN", señala:

"ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28, EL RINCON, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades que se localicen frente los ejes de la Malla Vial Arterial MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No. 28, EL RINCON, son:

HECHO GENERADOR	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según Plancha No. 3 de la participación en plusvalía.	De predios con frente a la malla vial arterial. 3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8, 3-MVA-9, 3-MVA-10, 4-MVA-1, 4-MVA-2. (Nota 2).
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No. 3.	Para los predios de la UPZ No28, EL RINCON, localizados en los sectores normativos 3 Y 4 según plancha Número 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento en uso Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No 28, EL RINCON, localizados en el sector 4 - Áreas con modalidad de intervención Reestructurante. Según plancha Número 3."

Como se observa el Decreto 399 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 28, EL RINCÓN, en su artículo 13, identifica el Sector Normativo 3, como generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad; es decir el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

predio urbano localizado en la Calle 129 C No. 98 – 03. CHIP AAA0135JDJZ. Matrícula Inmobiliaria 50N580754. Lote 34. Manzana 8. Urbanización El Carmen. Localidad de Suba., **es generador de plusvalía.**

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No. 0498 de agosto 04 de 2004, liquidó el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas objeto de dicha participación, correspondiente a las Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón y determinó el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas, por el Concejo Distrital, resolviendo:

Artículo 2. *Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 28 El Rincón...*

Del mismo modo, se determina que el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de las acciones urbanísticas señaladas en los considerandos de esta resolución dentro de la UPZ 28 El Rincón, de acuerdo con el cálculo efectuado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, se encuentra consignado en el Cuadro 1, en cual se informa la dirección vigente en la actualidad, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral, y se registra en la Cartografía que hace parte integrante de esta resolución.

Artículo 14. *Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de la siguiente manera: El 30% si la participación es declarada y pagada en el año 2004, el 40% si es declarada y pagada en el año 2005 y el 50% a partir del año 2006."*

La consulta al **SINUPOT** de la Secretaría Distrital de Planeación, certifica con relación al efecto plusvalía para el predio con nomenclatura CL 126 97B 03, CHIP AAA0135JDJZ, UPZ 73 "EL RINCÓN", que para este predio fue liquidado a través de la Resolución 0489 de agosto de 2005, determinándose un efecto plusvalía de \$11,909 por metro cuadrado de terreno a pesos de 15 de diciembre de 2004, fecha de reglamentación de la UPZ respectiva, y a renglón seguido establece:

*"Con base en lo anterior se hace necesario actualizar el valor de la participación en plusvalía a precios de septiembre de 2013, por consiguiente el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo es de **\$17,010**"*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0715** ejecutoriada el 15 de junio de 2012, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 3 – 3614** fue radicado ante la Curaduría Urbana 3 el 28 de Noviembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Un millón Ciento Sesenta y Siete mil trescientos Once pesos (\$1.167.311) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 137,25 M2 * Efecto Plusvalía \$17.010 por M2 = \$2.334.622,00 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$1.167.311,25

Se concluye que la Curadora Urbana No 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, transgredió el **Artículo 13. APLICACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA** del Decreto 399 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 28 EL RINCON, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad, condición aplicable al predios urbano localizado en la Calle 129 C No. 98 – 03. CHIP AAA0135JDJZ y Matrícula Inmobiliaria 50N580754.Lote 34. Manzana 8. Urbanización El Carmen. Localidad de Suba.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:



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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41817 de fecha Octubre 29 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 Provisional, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

En lo atinente a las normas relativas al tránsito de las leyes procesales, el legislador ha desarrollado una reglamentación específica sobre el efecto de las leyes en el tiempo, prevista en la Ley 153, según la cual como regla general las leyes rigen hacia el futuro...



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

En efecto, el procedimiento para el trámite de expedición de licencias se compone de varias etapas de manera que en virtud del principio de la preclusión es perfectamente viable aplicar las nuevas normas procedimentales a las etapas que no han concluido como lo es en los casos cuestionados la exigibilidad del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que las normas procedimentales son de orden público y de aplicación inmediata...

El principio de favorabilidad consiste en que los ciudadanos, y en el caso que nos ocupa, los contribuyentes de la contribución en plusvalía, podrán aplicar preferentemente las normas más favorables para sus intereses, aunque esta norma sea posterior a la restrictiva o desfavorable.

Este principio universal se aplica en materia penal, laboral, disciplinaria, entre otras tantas, y por supuesto tiene cabida en la legislación tributaria... (...)"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción curso efecto el 28 de noviembre de 2011 mediante número de ***Radicación 11-3-3614*** ante la curaduría Urbana, por lo tanto, las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...** (Resaltado y negrilla fuera de texto)*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁰, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.3.2.4. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0338**. Prescindió de la*

²⁰ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.

Hechos:

Expediente No. 11 – 3 – 3585. Fecha de Radicación Noviembre 25 de 2011

Titular de la Licencia: Inversiones y proyectos Unidos S.A.S. identificación: 900438745-4

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 287 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, Ubicada en la Localidad de Barrios Unidos. Sector Normativo 18 Residencial, Residencial con zonas delimitadas de Comercio y servicios. Consolidación con Cambio de Patrón. Usos II. Edificabilidad B.

La Curadora Urbana No. 3 (P) otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, propiedad Horizontal, para una (1) edificación de 7 pisos altura y semisótano con destinación del primer piso para el equipamiento comunal y estacionamiento en un 60% de su área, para 33 unidades de vivienda multifamiliar, de las cuales 19 viviendas son de Interés Social y 14 viviendas son (No VIS), con 18 cupos de parqueo privados, 3 cupos de parqueadero para visitantes de los cuales 1 es para discapacitados y 10 ciclistas, para los predios urbanos localizados en: CL 67 No. 30 – 29 / CL 67 No. 30 – 25. Chip(s): AAA0054LLRJ / AAA0054LLSI. Matrícula Inmobiliaria 50C63650 / 50C661348. Lotes 23 y 24. Manzana C. Urbanización San Miguel. Localidad Barrios Unidos.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0338 ejecutoriada el 22 de Marzo de 2012, en el Numeral **6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**, describe: "(...) En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula del mismo, **no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 14 del Decreto 287 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, señala:

"ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, los siguientes:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nueva área de actividad de mayor aprovechamiento,	Sector 3, Subsector Único Sector 4, Subsector II Sector 14, Subsector I (Nota 1) Sector 18, Subsector III (Nota 1)
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.	Sector 4, Subsector C (Nota 2) Sector 11, Subsector B Sector 12, Subsector A (Nota 3) Sector 14, (Nota 1) Sector 18, Subsector B

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, únicamente serán objeto de autorización en las respectivas licencias de urbanismo y construcción, previa la declaración pago de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en la ley 338 de 1997/ el Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto Distrital 084 de 2004.

Como se observa el Decreto 287 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 22, DOCE DE OCTUBRE, en su artículo 14, identifica el Sector Normativo 18, Subsector II, Edificabilidad B como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la CL 67 No. 30 – 29 / CL 67 No. 30 – 25. Chip(s): AAA0054LLRJ / AAA0054LLSI. Matrícula Inmobiliaria 50C63650 / 50C661348. Lotes 23 y 24. Manzana C. Urbanización San Miguel. Localidad Barrios Unidos, **son generadores de plusvalía.**

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Resolución No. 1742 del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes mencionados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 8 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 287 DE 23 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 22 DOCE DE OCTUBRE
CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 67 30 29 / 25

Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor M2 Deflactado a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor M2 Agosto 11 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	Factor Multiplicador
\$300.000,00	\$314.656,63	\$359.000,00	\$44.343,47	1.0489

Fuente: Resolución No. 1742 del 28 de Diciembre de 2012. UAECD



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece: "Aplicarse las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, especificado en el artículo precedente, sobre un área de 405,90 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto de Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD.

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 3 – 0338**, ejecutoriada el 14 de marzo de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 3 – 3585** fue radicado ante la Curaduría Urbana 3 el 25 de Noviembre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la suma de **Ocho millones Novecientos Noventa y Nueve mil Quinientos siete pesos (\$8.999.507) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 405,90 M2 * Efecto Plusvalía \$44.343,47 por M2 = \$17.999.014,47 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$8.999.507,23



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Se concluye que la Curadora Urbana No 3 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, transgredió el **Artículo 14. APLICACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA** del Decreto 287 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 22 DOCE DE OCTUBRE, que establece hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la CL 67 No. 30 – 29 / CL 67 No. 30 – 25. Chip(s): AAA0054LLRJ / AAA0054LLSI. Matrícula Inmobiliaria 50C63650 / 50C661348. Lotes 23 y 24. Manzana C. Urbanización San Miguel. Localidad Barrios Unidos

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41817 de fecha Octubre 29 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 Provisional, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

En lo atinente a las normas relativas al tránsito de las leyes procesales, el legislador ha desarrollado una reglamentación específica sobre el efecto de las leyes en el tiempo, prevista en la Ley 153, según la cual como regla general las leyes rigen hacia el futuro...

En efecto, el procedimiento para el trámite de expedición de licencias se compone de varias etapas de manera que en virtud del principio de la preclusión es perfectamente viable aplicar las nuevas normas procedimentales a las etapas que no han concluido como lo es en los casos cuestionados la exigibilidad del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que las normas procedimentales son de orden público y de aplicación inmediata...

El principio de favorabilidad consiste en que los ciudadanos, y en el caso que nos ocupa, los contribuyentes de la contribución en plusvalía, podrán aplicar preferentemente las normas más favorables para sus intereses, aunque esta norma sea posterior a la restrictiva o desfavorable.

Este principio universal se aplica en materia penal, laboral, disciplinaria, entre otras tantas, y por supuesto tiene cabida en la legislación tributaria... (...)"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción curso efecto el 25 de noviembre de 2011 mediante número de **Radicación 11-3-3585** ante la curaduría Urbana, por lo tanto, las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**" (Resaltado y negrilla fuera de texto)*

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²¹, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.3.2.5. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Resolución No. RES 12 – 3 – 0691. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Mediante **Expediente No. 12 – 3 – 0531** de fecha Febrero 24 de 2012, los representantes legales de las sociedades **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO ZARZAMORA**, con NIT 860.531.315-3, propietaria de los predios con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C452869 y 50C2599, y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DE FIDECOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FLORENCIA FIDUBOGOTA**, con NIT 800.142.383-7, propietaria del predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1747958, solicitaron a la Curaduría Urbana No. 3 la aprobación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado Pentagrama, ubicado en los predios con nomenclatura urbana CI 74 No. 84-26, CL 74 No. 86-56 y AK 86 No. 74-29

La Curadora Urbana No. 3 (P), mediante **Resolución No. RES 12 – 3 – 0691**, aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTAGRAMA** y concede Licencia de Urbanización, contenida en el **Plano Urbanístico No. CU3-E 109/4-00**

Marco Normativo Aplicable al Predio: *Se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 30, BOYACA REAL, reglamentada por el Decreto 070 de Febrero 26 de 2002, en área de actividad residencial, zonal residencial con comercio y servicio en la vivienda, sector normativo 1, subsector de usos I, subsector de edificabilidad B, con asignación de tratamiento de consolidación con densificación moderada, no obstante por tratarse de predios urbanizables no urbanizados les corresponde el tratamiento de Desarrollo.*

²¹ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Por tratarse de un predio que se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo, se rige por los términos establecidos en el Decreto 327 de 2004, el cual estipula en el artículo 46, lo siguiente:

*"Las **áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanísticas**, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten". (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

La Curadora Urbana No. 3 Provisional Arq. María Esther Peñaloza Leal mediante Oficio 1-2012-13613 del 21 de marzo de 2012, solicitó a la Dirección Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo denominado *PENTAGRAMA*, ubicado en los predios Calle 74 No. 87 – 26 / Calle 74 No. 86 – 56 / AK 86 No. 74 – 29.

El Acto Administrativo que aprueba la **Resolución No. RES 12 – 3 – 0691** del 8 de agosto de 2012, resuelve en Artículo 10° con relación a la participación en plusvalía, lo siguiente:

"(...) Teniendo en cuenta además que la Secretaria Distrital de Planeación no ha dado respuesta a la consulta sobre plusvalía, cuyo trámite lleva más de un año ante dicha entidad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 009 de 2012 y como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada."

Como se observa, desde el 21 de marzo de 2012 fecha en la cual la curadora Urbana 3 (P) solicita a la Secretaria Distrital de Planeación determinar el cálculo del efecto de plusvalía y el 8 de agosto de 2012 correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado Pentagrama, transcurrieron cinco (5) meses y no más de un año como así lo asegurara la curadora urbana.

Mediante Oficio 2-2012-30621 del 24 de julio de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo y liquidación del efecto de plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el Tratamiento de Desarrollo señalado.

Relacionado con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No.1746** del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado para los



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

predios ubicados e identificados con la siguiente nomenclatura: Calle 74 No. 87 – 26 / Calle 74 No. 86 – 56 / AK 86 No. 74 – 29. CHIP AAA0064YCNN / AAA0064YCMS / AAA0185RAXS. Matrículas Inmobiliarias 50C452869 / 50C259997 50C1747958; de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

**CUADRO No. 9 CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
URBANIZACIÓN PENTAGRAMA
TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA	IPC (FACTOR MULTIPLICADOR)
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003 (\$/m2)	VALOR M2 INDEXADO OCTUBRE 11 DE 2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004 (\$/M2))	SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	
\$190.000,00	\$201.296,19	\$300.132,62	\$98.836,43	1.0595

Fuente: Resolución 1746 del 28 de diciembre del 2012 UAECD

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, del efecto plusvalía sobre un área bruta de **7.071,98 M2**, de acuerdo con el Informe Técnico del Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 (P) Arquitecta María Esther Peñaloza Leal incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que aprueba la **Resolución No. RES 12 – 3 – 0691** del 23 de Agosto de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, aduciendo entre otras circunstancias, que la administración distrital responsable de la determinación y liquidación del efecto de plusvalía lleva más de un año en dicho trámite, afirmación que no es coherente, teniendo en cuenta que la administración abordó este proceso en tan solo nueve (9) meses, contados desde el 21 de marzo de 2012 fecha correspondiente a la solicitud por parte de la Curadora Urbana 3 (P) y el 28 de diciembre de 2012 fecha en la cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital expide la Resolución 1746 que liquida el efecto plusvalía para el Proyecto Urbanístico del desarrollado denominado **PENTAGRAMA**.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Trescientos Cuarenta y Nueve millones Cuatrocientos Ochenta y Cuatro mil Seiscientos Veinte Ocho pesos (\$349,484.628,11) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 7.071,98 M2 * Efecto Plusvalía \$98.836,43 por M2 = \$698.969.256,23* 50% (Participación en Plusvalía) = \$349.484.628,11

Se concluye que la Curadora Urbana No 3 Provisional Arq. María Esther Peñalosa, transgredió el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual establece que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística, condición aplicable al Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado Pentagrama, ubicado en los predios identificados con la siguiente nomenclatura: *Calle 74 No. 87 – 26 / Calle 74 No. 86 – 56 / AK 86 No. 74 – 29. CHIP AAA0064YCNN / AAA0064YCMS / AAA0185RAXS. Matrículas Inmobiliarias 50C452869 / 50C259997 50C1747958* Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia."

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41817 de fecha Octubre 29 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos y soportes anexos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 Provisional, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

En lo atinente a las normas relativas al tránsito de las leyes procesales, el legislador ha desarrollado una reglamentación específica sobre el efecto de las leyes en el tiempo, prevista en la Ley 153, según la cual como regla general las leyes rigen hacia el futuro...

En efecto, el procedimiento para el trámite de expedición de licencias se compone de varias etapas de manera que en virtud del principio de la preclusión es perfectamente viable aplicar las nuevas normas procedimentales a las etapas que no han concluido como lo es en los casos cuestionados la exigibilidad del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que las normas procedimentales son de orden público y de aplicación inmediata...

El principio de favorabilidad consiste en que los ciudadanos, y en el caso que nos ocupa, los contribuyentes de la contribución en plusvalía, podrán aplicar preferentemente las normas más favorables para sus intereses, aunque esta norma sea posterior a la restrictiva o desfavorable.

Este principio universal se aplica en materia penal, laboral, disciplinaria, entre otras tantas, y por supuesto tiene cabida en la legislación tributaria... (...)"

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²², en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

²² Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3.3. Resultados de la revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo.

En el proceso de revisión de los actos administrativos expedidos por la Curaduría Urbana No. 3, se evidenció que para una (1) Licencias de Urbanismo, la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo incurrió en irregularidades de fondo al prescindir de la determinación y liquidación del efecto de plusvalía para Bogotá D.C.; las cuales se relacionan a continuación.

2.3.3.1. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 3 en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Resolución No. RES 12 – 3 – 0126**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11-3-2317. *Fecha de Radicación Agosto 22 de 2011*

Titular de la Licencia: *La sociedad INVERSIONES ARPRO PROVI S.A.S. con NIT. 900.329.161-6, representada legalmente por el señor ROBERTO JOSE CAMACHO HERNANDEZ, identificado con C.C. 3.227.622.*

Marco Normativo Aplicable al Predio: *Decreto 327 de Octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*

La Curadora Urbana No. 3 mediante **Resolución No. RES 12 – 3 – 0126** del 6 de febrero de 2012, aprobó la modificación de la Licencia de Urbanización y de Construcción del Proyecto Urbanístico PARQUE DE ENGATIVA - ETAPA I, ahora **PARQUE DE ENGATIVA – ETAPAS I Y II**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 116 B No. 70 A – 54, aprobado con resolución RES 11-3-0450 de junio 1 de 2011 y plano CU3-E236/4-02. Alcaldía Local de Engativá.

La modificación parcial del Proyecto Urbanístico que hace parte de la Licencia de Urbanismo y Construcción aprobada mediante Resolución No. RES 11-3-0450 de Junio 1 de 2011, consistente en incorporar al Proyecto Urbanístico el predio identificado con Chip AAA0161MRAW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1359205 contenido en el plano topográfico con código de sector No. 0056700104 aprobado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2011EE19045 de Junio 29 de 2011 con sus respectivas propuestas de urbanismo y de construcción.

Por tratarse de un predio que se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo, se rige por los términos establecidos en el Decreto 327 de 2004, el cual estipula en el artículo 46, lo siguiente:

"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En las consideraciones generales que dieron lugar a la aprobación de la Resolución 12-3-0126, se observa que el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1359207 correspondiente al desarrollo denominado Parque de Engativá I, los interesados acreditaron el pago por concepto de plusvalía al Distrito Capital por valor de **\$769.053.000.00**.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3, mediante Oficio 1-201141575 del 21 de septiembre de 2011 solicitó a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo el predio ubicado en la KR 116 B No. 70 A 54 "Parque Engativá – Etapas I y II", identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C1359205, con CHIP AAA0161MRAW, el cual fue constituido como patrimonio autónomo FIDEICOMISO ENGATIVA, a través de la Escritura Pública No. 2617 de fecha 28 de agosto de 2009 y cuya vocera es FIDUCIARA BOGOTÁ – FIDUBOGOTÁ S.A., según lo señala el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Es decir, la solicitud del cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo que nos ocupa, **está inducida a la incorporación de la Etapa II** correspondiente al predio identificado con CHIP AAA0161MRAW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1359205, con un área útil de 11.578,58 M2; tal como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

**CUADRO No. 9 AREAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO
PARQUE DE ENGATIVA ETAPA I y II**

DESCRIPCIÓN	ETAPA I (M2)	ETAPA II (M2)	TOTAL (M2)
ÁREA BRUTA	9.732,20	17.280,00	27.012,20
TOTAL CESIONES	3.267,10	5.659,78	8.926,88
ÁREA ÚTIL	6.630,79	11.578,58	17.939,37

FUENTE: Resolución 12-3-0125 del 6 de febrero de 2012.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Adicionalmente, en las consideraciones generales que dieron lugar a la aprobación de la Resolución 12-3-0126, se observa que la Curadora Urbana 3 fija con relación a la liquidación del efecto plusvalía, lo siguiente.

"(...). Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio con el folio de matrícula inmobiliaria 50C1359205 correspondiente a la ETAPA II del desarrollo PARQUE DE ENGATIVA objeto de la adición en la presente actuación, **no es exigible la plusvalía** para la expedición de la licencia solicitada."

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No.1748** del 28 de Diciembre de 2012, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado para el predio ubicado en la KR 116B No. 70 A-54 "Parque Engativá Etapas I y II" identificado con CHIP AAA0161MRAW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1359205, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, así:

CUADRO No. 10 CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 327 DE 2004					
TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 116 B 70 A 54					
ACUERDO 6 DE 1990		POT	Área Bruta	Área Útil	IPC (Factor Multiplicador)
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003 (\$/m2)	VALOR M2 DEFLACTADO OCTUBRE 11 DE 2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004 (\$/M2))	PLUSVALÍA ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA ÁREA ÚTIL (\$/M2)	
\$11.900,00	\$12.607,50	\$202.000,00	\$189.392,50	\$288.599,20	1,0595

Fuente: Resolución No. 1748 de 2012

El **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, establece aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, del efecto plusvalía sobre un área bruta de **11.925,02 M2**, de acuerdo con el Informe Técnico del Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro

Así mismo, **ARTÍCULO QUINTO**, ordena cursar copia de esta resolución a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad.

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo incurrió en irregularidades de fondo al



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

expedir el Acto Administrativo que otorga la **Resolución RES 12 – 3 – 0126**, del 06 de febrero de 2012, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando con relación al Impuesto de Plusvalía que no es exigible el pago de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 3 – 2317** fue radicado ante la Curaduría Urbana 3 el 22 de Agosto de 2011, es decir, con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Mil Setecientos Veinte millones Setecientos Setenta y Cinco mil Seiscientos Dieciséis pesos (\$1.720.775.616) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 11.925,02 M2 * Efecto Plusvalía \$288.599,20 por M2 = \$3.441.551.232,00* 50% (Participación en Plusvalía) = \$1.720.775.616,00

Se concluye que la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo, transgredió el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual establece que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística, condición aplicable al Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado Parque de Engativá Etapas I y II, ubicado en la KR 116B No. 70 A-54 "Parque Engativá Etapas I y II" identificado con CHIP AAA0161MRAW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1359205.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

"Artículo 117. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. El pago de los impuestos,



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41884 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Arquitecta Adriana López Moncayo, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 3, recurre a los siguientes argumentos:

"(...)

Al respecto, no se comparte la interpretación realizada, debido a que el Decreto Ley 019 de 2012, es una norma de orden público de aplicación inmediata, y su transición normativa para algunos casos los hizo en forma diferida en el tiempo, no así en el caso de la plusvalía, siendo de obligatorio cumplimiento y vigente a partir de su publicación, tal como lo prescribe el artículo 238 del citado Decreto Ley, el cual tiene por objeto "suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarios existentes en la



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

administración pública, con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, contribuir a la eficiencia y eficacia de éstas y desarrollar los principios constitucionales que la rigen".

Termina exponiendo:

"(...), que la Resolución por la se liquida la plusvalía fue expedida el 28 de diciembre de 2012, siendo expedida la licencia el 6 de febrero de 2012, valga aclarar después de diez meses de expedida, y después de más de un 1 año de la solicitud de liquidación, fue expedida la liquidación del efecto de plusvalía, lo cual no se considera equitativo transferir la demora de la administración a los ciudadanos, transgrediendo los principios de los trámites administrativos."

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Urbanización y Construcción del Proyecto Urbanístico **PARQUE DE ENGATIVA – ETAPAS I Y II**, curso efecto el 22 de agosto de 2011 mediante número de **Radicación 11-3-2317** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**" (Resaltado y negrilla fuera de texto)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ. D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²³, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

²³ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3.4. Resultados de la revisión a las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy.

De un universo de 850 actos administrativos expedidos por la Curaduría Urbana No. 2, el resultado de la revisión a la liquidación del efecto plusvalía y monto de participación para el Distrito Capital, evidenció que en cinco (5) Licencias de Construcción, la Curadora Urbana No. 2 Provisional, incurrió en irregularidades de fondo al prescindir de la determinación y liquidación del efecto de plusvalía para Bogotá D.C.; las cuales se relacionan a continuación.

2.3.4.1. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 2 (P), en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Resolución No. 12 – 2 – 0209. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11-2-0947. . Fecha de Radicación: 11 de Agosto de 2011.

Titular de la Licencia: CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. Nit.860.058.303-7 Representante Legal -Hernán Currea Chamas. C.C.17.076.502.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 216 de 2005. Reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 53 MARCO FIDEL SUAREZ, Ubicada en la Localidad de Rafael Uribe Uribe. Sector Normativo 3, Subsector de edificabilidad y usos: Único. Área de actividad Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, con Tratamiento de Desarrollo y en consideración a que su área es inferior a 10 hectáreas de área neta urbanizable, su desarrollo no está condicionado a la formulación ni adopción de Plan Parcial como lo establece el Decreto 327 de 2004, en el artículo 5º. Como requisito para el trámite y obtención de licencia de urbanismo.

La Curadora Urbana No. 2 (P), mediante **Resolución RES 12 – 2 – 0209**, aprobó el Proyecto Urbanístico general para la totalidad del predio denominado **MARBELLA REAL**, localizado en la Transversal 16 A No. 40-31 Sur, identificado con CHIP AAA0008000E y Matrícula Inmobiliaria 50S276932, con destino al uso de vivienda de interés social VIS, aprobó el proyecto arquitectónico y estructural para 120 apartamentos en cuatro edificaciones, con altura de seis pisos, adicionalmente se aprueban los Planos de Alinderamiento y los cuadros de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del Conjunto Residencial.



El Acto Administrativo que otorga Resolución RES No. 12-2-0209, ejecutoriada el 1 de junio de 2012, en el **ARTICULO DÉCIMO: PLUSVALÍA**, describe: "Si bien los predios sometidos al Tratamiento de Desarrollo del Decreto 190 de 2004, pueden ser objeto de un hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen de zonificación de usos del suelo o asignación de una mayor edificabilidad, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012, modificadorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, **para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de dicha participación** en razón a que el posible efecto plusvalía no se ha liquidado, ni ha sido inscrito en los respectivos folios de matrícula." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

De acuerdo a la característica del proyecto, el predio se rige por la normas del tratamiento de desarrollo para predios urbanizables no urbanizados, por consiguiente la norma aplicable al predio corresponde a la señalada en el Decreto 327 de 2004,

La consulta a la norma urbana aplicable, Artículo 46 del Decreto 327 de 2004, Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, señala:

"ARTÍCULO 46. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS.

Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten. (Resaltado y Negrilla fuera de texto)

Como se observa el Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo, en su artículo 46, señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, es decir el predio urbano ubicado TV 16 A No. 40-31 Sur, con CHIP AAA0008000E y Matrícula Inmobiliaria 50S276932. Localidad de Rafael Uribe Uribe, es generador de plusvalía.

La Curaduría Urbana 2, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-44843 de fecha 11 de octubre de 2011, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, aplicable al predio ubicado en la TV 16 A No. 40-31 Sur, con CHIP AAA0008000E y Matrícula Inmobiliaria 50S276932. Localidad de Rafael Uribe Uribe.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 0400** del 29 de Abril de 2013, liquidó el efecto plusvalía respecto de la integración predial anunciada, para la determinación del monto de su participación en plusvalía, resolviendo:

"Artículo Primero: *Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio ubicado e identificado así: Transversal 16 A 40-31 Sur, Folio de Matricula No. 50S-276932, CHIP AAA0008000E., de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:*

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PREDIO DIRECCIÓN: TV 16 A No. 40 – 31 SUR				
<i>Valor M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003 (\$/M2)</i>	<i>Valor M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE OCTUBRE DE 2004 (\$/M2)</i>	<i>VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004 (\$/M2)</i>	<i>AREA DE TERRENO (M2)</i>	<i>PLUSVALÍA (\$/M2)</i>
\$77.000,00	\$81.577,93	\$162.000,00	6.365,48	\$80.422,07

Fuente: Resolución No. 0400 de 2013.

Artículo Segundo: *Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (plusvalía sobre área útil), sobre un área bruta de terreno de 6.364,48 m2, de acuerdo con el memorando No. IE 3179 del 24 de abril de 2013 elaborado por la Subgerencia de Información Catastral y demás información suministrada por la misma. (...)"*

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 2 (P) Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, incurrió en irregularidades fondo al expedir la **Resolución RES 12 – 2 – 0209**, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando que para la expedición del presente acto no es exigible el cobro de plusvalía en razón a que el posible efecto no se ha liquidado, ni se ha inscrito en los respectivos folios de matrícula de conformidad con lo señalado en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 2 – 0947**, fue radicado ante la Curaduría Urbana No. 2, el 11 de agosto de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Doscientos cincuenta y cinco millones novecientos sesenta y dos mil quinientos treinta y nueve pesos (\$255.962.539,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 6.365,48 M2 * Efecto Plusvalía \$80.422,07 por M2 = \$ 511.925.078,00 * 50% (Participación del Distrito Capital) = \$ 255.962.539,00

Se concluye que la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, transgredió la norma urbana aplicable al predio en su Artículo 46, Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo, el cual señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, condición aplicable al predio ubicado en la TV 16 A No. 40-31 Sur. CHIP AAA0008000E y Matrícula Inmobiliaria 50S276932. Localidad de Rafael Uribe Uribe.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41960 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María cristina Bernal Monroy, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 (P), demanda a los siguientes argumentos:

"(...).

Por otra parte no existe norma legal que sustente, que por el hecho de que los expedientes aludidos fueron radicados con anterioridad a la publicación del Decreto Ley 19 de 2012, se debía aplicar la norma vigente antes de su promulgación. Por lo tanto no es válido el concepto de esa Contraloría al establecer que dicho decreto-ley no es aplicable y que en su lugar se debían mantener las disposiciones legales reglamentarias que se encontraban vigentes al momento de la solicitud.

(...).

De la simple lectura del Parágrafo, se concluye que el legislador es claro en señalar que, si se produce un cambio en las NORMAS URBANÍSTICAS durante el término que transcurre entre la fecha de la solicitud y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de radicar su solicitud.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Por otra parte, el Decreto Ley 19 de 2012, como norma procedimental y en consecuencia de orden público, su aplicación es inmediata y en ninguna parte de sus texto establece regímenes de transición para aquellas actuaciones que estuvieran en curso al momento de su expedición, que obligue a la administración y a los particulares continuar la gestión bajo la norma procedimental vigente para la época e su radicación

(...).

Como se aprecia, si bien la licencias cuestionadas fueron expedidas por la suscrita con anterioridad a la circular expedida por el Procurador General de la Nación, la aplicación del Decreto Ley 19 de 2012, en lo tocante a la exigibilidad y cobro de plusvalía (norma consagrada en su Art. 181), era de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos del País a partir de la fecha de su publicación, y en este sentido, estábamos en ese momento y están hoy obligados a exigir el recibo que acreditara su pago, en la medida que estuvieran liquidadas por la entidad competente e inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los predios objeto de licencia urbanística, bien se de urbanismo o de construcción"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia Urbanística para Proyecto Urbanístico **MARBELLA REAL**, curso efecto el 11 de agosto de 2011 mediante número de **Radicación 11-2-0947** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se registrarán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones... (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Igualmente, para este de Ente de Control es clara la orientación de la Circular No. 010 de fecha junio 8 de 2012, expedida por la Procuraduría General de la Nación, relativa al cumplimiento de la normatividad urbanística y de vivienda, en la que ratifica con relación a la plusvalía, lo siguiente:

"(...).

6. La Plusvalía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Los Concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios, conforme a lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1788 de 2004, y de dar aplicación íntegra a los principios constitucionales de los tributos establecidos en el artículo 338 de la Constitución Política.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala que para el otorgamiento de licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles, respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."

Como se observa, la circular, igualmente está condicionando el cobro de la participación en plusvalía a la liquidación y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía y obliga a las autoridades competentes, esto es a los Curadores Urbanos, **que sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía**, nótese que para este caso en particular, el legislador no está advirtiendo lo concerniente a la norma urbanística, como así lo quiere hacer entender la Excuradora Urbana No. 2 Provisional; exclusivamente, está legislando sobre la aplicación de la participación en la plusvalía.

En virtud de lo anterior, no es dable al curador urbano desconocer el ordenamiento legal respecto a la aplicación de la participación en plusvalía, así las cosas, pese a que el artículo 181 del Decreto Ley de 2012 plantee la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, no es óbice para desconocer el cobro de la plusvalía.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁴, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

²⁴ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3.4.2. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 2 (P), en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Resolución RES 12 – 2 – 0149**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.

Hechos:

Expediente No. 11-2-1474. . Fecha de Radicación: 28 de Octubre de 2011.

Titular de la Licencia: SOCIEDAD PROMOTORA TRIPTICO LTDA. Nit.:.800.080.373-6, Representante Legal Alberto Chinchilla Mora, C.C. 79.151.169.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 327 de 2004, Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.

La Curadora Urbana No. 2 (P), mediante **Resolución RES 12 – 2 – 0149**, aprobó la modificación al plano urbanístico de la Urbanización LA ESTRELLA 1, consistente en dividir la urbanización en dos etapas y concedió licencia de urbanismo para la ETAPA 2, localizada en la calle 131C No. 126-82. CHIP AAA0169KHCN. Matrícula Inmobiliaria 50N20391683. Localidad de Suba.

El Acto Administrativo que otorga Resolución RES No. 12-2-0149, ejecutoriada el 26 de abril de 2012, en el **ARTICULO DÉCIMO: PLUSVALÍA**, describe: "Si bien los predios sometidos al Tratamiento de Desarrollo del Decreto 190 de 2004, pueden ser objeto de un hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen de zonificación de usos del suelo o asignación de una mayor edificabilidad, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012, modificadorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de dicha participación en razón a que el posible efecto plusvalía no se ha liquidado, ni ha sido inscrito en los respectivos folios de matrícula." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

De acuerdo a las características del proyecto, el predio se rige por la normas del tratamiento de desarrollo para predios urbanizables no urbanizados, por consiguiente la norma aplicable corresponde a la señalada en el Decreto 327 de 2004,

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 46 del Decreto 327 de 2004, Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, señala:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

"ARTÍCULO 46. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS.

Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten."

Como se observa el Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en su artículo 46, señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, es decir el predio urbano ubicado Calle 131 C No. 126-82, identificado con CHIP AAA0169KHCN y Matricula Inmobiliaria 50N-20391683. Localidad de Suba, **es generador de plusvalía.**

La promotora Tríptico LTDA, mediante Oficio 1-2011-49378 de fecha 10 de noviembre de 2011, solicito a la Secretaría Distrital de Planeación, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 131 C 126-82, identificado con el folio de matricula No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCN., Localidad de Suba.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 0932** del 9 de Julio de 2013, estableció el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía, resolviendo:

Artículo Primero: *Determinese que el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio Calle 131 C 126-82, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCN, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:*

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO CI 131 C 126 82				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA SOBRE AREA BRUTA (M2)	PLUSVALÍA SOBRE AREA UTIL (\$/M2)
Valor OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR INDEXADO A OCT 11 / 2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/ 2004 (\$/M2)		
\$12.700,00	\$13.455,65	\$81.000,00	27.606,27	\$39.815,99

Fuente: Resolución No. 0932 de 2013.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Artículo Segundo: Aplíquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto. (...)"

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 2 (P) Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, incurrió en irregularidades de fondo al expedir la **Resolución RES 12 – 2 – 0149**, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando que para la expedición del presente acto no es exigible el cobro de plusvalía en razón a que el posible efecto no se ha liquidado, ni se ha inscrito en los respectivos folios de matrícula de conformidad con lo señalado en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 2 – 1474**, fue radicado ante la Curaduría Urbana No. 2, el 28 de octubre de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del Decreto Ley 019 de 2012; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Seiscientos cinco millones ochocientos sesenta y nueve mil quinientos sesenta y siete pesos (\$605.869.567) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área útil del lote 30.433,48 M2 * Efecto Plusvalía \$39.815,99 por M2 = \$ 1.211.739.135,00 * 50% (Participación en plusvalía) = \$ 605.869.567,00

Se concluye que la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 46, Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo, el cual señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, condición aplicable al predio ubicado en la Calle 131 C



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

126-82, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCHN, Localidad de Suba.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41960 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María cristina Bernal Monroy, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 (P), demanda a los siguientes argumentos:

"(...).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Por otra parte no existe norma legal que sustente, que por el hecho de que los expedientes aludidos fueron radicados con anterioridad a la publicación del Decreto Ley 19 de 2012, se debía aplicar la norma vigente antes de su promulgación. Por lo tanto no es válido el concepto de esa Contraloría al establecer que dicho decreto-ley no es aplicable y que en su lugar se debían mantener las disposiciones legales reglamentarias que se encontraban vigentes al momento de la solicitud.

(...).

De la simple lectura del Parágrafo, se concluye que el legislador es claro en señalar que, si se produce un cambio en las NORMAS URBANÍSTICAS durante el término que transcurre entre la fecha de la solicitud y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de radicar su solicitud.

Por otra parte, el Decreto Ley 19 de 2012, como norma procedimental y en consecuencia de orden público, su aplicación es inmediata y en ninguna parte de sus texto establece regímenes de transición para aquellas actuaciones que estuvieran en curso al momento de su expedición, que obligue a la administración y a los particulares continuar la gestión bajo la norma procedimental vigente para la época e su radicación

(...).

Como se aprecia, si bien la licencias cuestionadas fueron expedidas por la suscrita con anterioridad a la circular expedida por el Procurador General de la Nación, la aplicación del Decreto Ley 19 de 2012, en lo tocante a la exigibilidad y cobro de plusvalía (norma consagrada en su Art. 181), era de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos del País a partir de la fecha de su publicación, y en este sentido, estábamos en ese momento y están hoy obligados a exigir el recibo que acreditara su pago, en la medida que estuvieran liquidadas por la entidad competente e inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los predios objeto de licencia urbanística, bien se de urbanismo o de construcción"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia Urbanística para Proyecto Urbanización **LA ESTRELLA I**, curso efecto el 28 de octubre de 2011 mediante número de **Radicación 11-2-1474** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones..." (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Igualmente, para este de Ente de Control es clara la orientación de la Circular No. 010 de fecha junio 8 de 2012, expedida por la Procuraduría General de la Nación, relativa al cumplimiento de la normatividad urbanística y de vivienda, en la que ratifica con relación a la plusvalía, lo siguiente:

"(...).

6. La Plusvalía

Los Concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios, conforme a lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1788 de 2004, y de dar aplicación integra a los principios constitucionales de los tributos establecidos en el artículo 338 de la Constitución Política.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala que para el otorgamiento de licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles, respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."

Como se observa, la circular, igualmente está condicionando el cobro de la participación en plusvalía a la liquidación y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía y obliga a las autoridades competentes, esto es a los Curadores Urbanos, **que sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía**, nótese que para este caso en particular, el legislador no está advirtiendo lo concerniente a la norma urbanística, como así lo quiere hacer entender la Excuradora Urbana No. 2 Provisional; exclusivamente está legislando sobre la aplicación de la participación en la plusvalía.

En virtud de lo anterior, no es dable al curador urbano desconocer el ordenamiento legal respecto a la aplicación de la participación en plusvalía, así las cosas, pese a que el artículo 181 del Decreto Ley de 2012 plantee la exigibilidad y cobro de la



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, no es óbice para desconocer el cobro de la plusvalía.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁵, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.3.4.3. *Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 2 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Resolución No. RES 12 – 2 – 0186. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.*

Hechos:

Expediente No. 11 – 2 – 0850. Fecha de Radicación: Julio 26 de 2011

Titular de la Licencia: Marco Antonio Córdoba Ávila / Blanca Cecilia Córdoba de Quevedo / Martha Esperanza Córdoba Ávila / María Virginia Córdoba Ávila/ Diana Carolina Córdoba Soler / C.C. 17.167.743 / 41.349.945 / 51.580.039 / 41.568.522 / 52.996.119.

Marco Normativo Aplicable al Predio: De conformidad con el Decreto 190 de 2004 Compilación del POT., el predio se localiza en un área de Actividad Residencial, Zona Residencial con actividad económica en la vivienda, en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 74 Engativá, la cual no ha sido reglamentada y en razón a que el predio se encuentra sin urbanizar le son aplicables las normas del Tratamiento de Desarrollo reglamentado por el Decreto 327 de 11 de octubre de 2004 y el Decreto 190 de 2004.

La Curadora Urbana No. 2 (P) mediante **Resolución RES 12 – 2 – 0186**, aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanismo para el predio denominado VILLA VALENTINA, localizado en la KR 122 A Bis No. 69-21 identificado con CHIP AAA0061FEYX y Matrícula Inmobiliaria 50C-563100 de la Localidad de Fontibón el cual será destinado al desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El Acto Administrativo que aprobó la Resolución RES 12 – 2 – 0186, ejecutoriada el 3 de mayo de 2012, en el **ARTICULO NOVENO : PLUSVALÍA**, describe: "Si bien los predios sometidos al Tratamiento de Desarrollo del Decreto 190 de 2004, pueden ser objeto de un hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen de zonificación de usos del suelo o asignación de una mayor edificabilidad, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012, modificadorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, **para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de dicha participación** en razón a que el posible efecto plusvalía no se ha liquidado, ni ha sido inscrito en los respectivos folios de matrícula." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

De acuerdo a las características del proyecto, el predio se rige por la normas del tratamiento de desarrollo para predios urbanizables no urbanizados, por consiguiente la norma aplicable corresponde a la señalada en el Decreto 327 de 2004,

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 46 del Decreto 327 de 2004, Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, señala:

"ARTÍCULO 46. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS.

Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten". (Resaltado y Negrilla fuera e texto)

Como se observa el Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en su artículo 46, señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, es decir el predio urbano ubicado en la KR 122 A BIS No. 69-21, identificado con CHIP AAA0061FEYX y Matrícula Inmobiliaria 50C-563100. Localidad de Engativá, es generador de plusvalía.

El señor Eustacio Cárdenas González, propietario del predio en su momento, mediante el formato "Solicitud de Cálculo del Valor del Efecto Plusvalía" radicado con el No. 1-2011-42952 del 29 de septiembre de 2011, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la KR 122 A BIS No. 69-21, identificado con CHIP AAA0061FEYX y Matrícula Inmobiliaria 50C-563100.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 1745** del 28 de Diciembre de 2012, estableció el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía, resolviendo:

"Artículo Primero: *Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio ubicado e identificado así: Carrera 122 A BIS No. 69-21, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-563100, con CHIP AAA0061FEYX, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:*

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO: KR 122 A BIS 69 21					
VALOR M2 OCT 11/2011 (\$/M2)	VALOR INDEXADO A OCT 11 / 2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/ 2004 (\$/M2)	PLUSVALIA SOBRE AREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALIA SOBRE AREA UTIL (\$/M2)	FACTOR MULTIPLICADOR
\$11.900,00	\$12.608,05	\$144.000,00	\$131.391,95	\$313.410,64	1,0595

Fuente: Resolución No. 1745 de 2012.

Artículo Segundo: *Aplicase la tarifa DEL 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (PLUSVALIA), sobre un área de 2.141,44 m2, de acuerdo con el Informe Técnico del Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD y demás información suministrada por la misma."*

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No. 2 (P) Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, incurrió en irregularidades de fondo al expedir la **Resolución RES 12 – 2 – 0186**, omitiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando que para la expedición del presente acto no es exigible el cobro de plusvalía en razón a que el posible efecto no se ha liquidado, ni se ha inscrito en los respectivos folios de matrícula de conformidad con lo señalado en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero de 2012.

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 2 – 0850**, fue radicado ante la Curaduría Urbana No. 2, el 26 de julio de 2011, es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la suma de **Trescientos treinta y cinco millones quinientos setenta y cinco mil cuarenta y un pesos (\$335.575.041) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

**Área del Lote 2.141,44 M2 * Efecto Plusvalía \$313.410,64 por M2 =
\$ 671.150.081,00 * 50% (Participación en plusvalía) = \$ 335.575.041,00**

Se concluye que la Curadora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 46, Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo, el cual señala que las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, son objeto de la participación de plusvalía, condición aplicable al predio ubicado en la KR 122 A BIS No. 69-21, identificado con CHIP AAA0061FEYX y Matrícula Inmobiliaria 50C-563100 en la Localidad de Engativá.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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



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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41960 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María cristina Bernal Monroy, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 (P), demanda a los siguientes argumentos:

"(...).

Por otra parte no existe norma legal que sustente, que por el hecho de que los expedientes aludidos fueron radicados con anterioridad a la publicación del Decreto Ley 19 de 2012, se debía aplicar la norma vigente antes de su promulgación. Por lo tanto no es válido el concepto de esa Contraloría al establecer que dicho decreto-ley no es aplicable y que en su lugar se debían mantener las disposiciones legales reglamentarias que se encontraban vigentes al momento de la solicitud.

(...).

De la simple lectura del Parágrafo, se concluye que el legislador es claro en señalar que, si se produce un cambio en las NORMAS URBANÍSTICAS durante el término que transcurre entre la fecha de la solicitud y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de radicar su solicitud.

Por otra parte, el Decreto Ley 19 de 2012, como norma procedimental y en consecuencia de orden público, su aplicación es inmediata y en ninguna parte de sus texto establece



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

regímenes de transición para aquellas actuaciones que estuvieran en curso al momento de su expedición, que obligue a la administración y a los particulares continuar la gestión bajo la norma procedimental vigente para la época e su radicación

(...).

Como se aprecia, si bien la licencias cuestionadas fueron expedidas por la suscrita con anterioridad a la circular expedida por el Procurador General de la Nación, la aplicación del Decreto Ley 19 de 2012, en lo tocante a la exigibilidad y cobro de plusvalía (norma consagrada en su Art. 181), era de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos del País a partir de la fecha de su publicación, y en este sentido, estábamos en ese momento y están hoy obligados a exigir el recibo que acreditara su pago, en la medida que estuvieran liquidadas por la entidad competente e inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los predios objeto de licencia urbanística, bien se de urbanismo o de construcción"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia Urbanística para Proyecto **VILLA VALENTINA**, curso efecto el 26 de julio de 2011 mediante número de **Radicación 11-2-0850** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los**



términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtir las notificaciones... (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Igualmente, para este de Ente de Control es clara la orientación de la Circular No. 010 de fecha junio 8 de 2012, expedida por la Procuraduría General de la Nación, relativa al cumplimiento de la normatividad urbanística y de vivienda, en la que ratifica con relación a la plusvalía, lo siguiente:

"(...).

6. La Plusvalía

Los Concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios, conforme a lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Nacional 1788 de 2004, y de dar aplicación íntegra a los principios constitucionales de los tributos establecidos en el artículo 338 de la Constitución Política.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala que para el otorgamiento de licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles, respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."

Como se observa, la circular, igualmente está condicionando el cobro de la participación en plusvalía a la liquidación y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía y obliga a las autoridades competentes, esto es a los Curadores Urbanos, **que sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía**, nótese que para este caso en particular, el legislador no está advirtiendo lo concerniente a la norma urbanística, como así lo quiere hacer entender la Excuradora Urbana No. 2 Provisional; exclusivamente está legislando sobre la aplicación de la participación en la plusvalía.

En virtud de lo anterior, no es dable al curador urbano desconocer el ordenamiento legal respecto a la aplicación de la participación en plusvalía, así las cosas, pese a que el artículo 181 del Decreto Ley de 2012 plantee la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, no es óbice para desconocer el cobro de la plusvalía.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁶, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

2.3.4.4. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 2 (P) en el proceso de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0161. Prescindió de la

²⁶ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.

Hechos:

Expediente No. 11 – 2 – 1615. Fecha de Radicación: Noviembre 22 de 2011.

Titular de la Licencia: Grupo Inmobiliario y Constructor Valor S.A. NIT: 830114143-6-
Representante Legal: Fresneda Melo Alberto Gerardo C.C. 79-46110, en calidad de Fideicomitente, Fideicomiso Cedritos 138 . .

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 13, LOS CEDROS, Ubicada en la Localidad de Usaquén. Sector Normativo 10 Residencial Neta. Consolidación con Cambio de Patrón.

La Curadora Urbana No. 2 (P) otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total, cerramiento, para una (1) edificación en nueve (9) pisos, incluyendo el primer piso como no habitable con uso de vivienda multifamiliar para ochenta y ocho (88) unidades de vivienda multifamiliar, para los predios urbanos localizados en: Calle 138 11B-70, Calle 138 11B-64, Calle 138 No.11 B-56, Calle 138 11B-50, Calle 138 11B-42, identificados con CHIPS AAA0111TDRJ / AAA0111TDPA / AAA0111TDOM / AAA0111TDNX / AAA0111TDMR y Matrículas Inmobiliarias 50N250356 / 50N1083856 / 50N253475 / 50N168495 / 50N355704. Urbanización Los Cedritos. Localidad de Usaquén.

El Acto Administrativo que otorga la Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0161 ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, en el Numeral 6. **PRECISIONES**, describe:

"Si bien según el Decreto 271 del 11 de Agosto de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13 LOS CEDROS, los predios se encuentran localizados en el Sector Normativo 10, Edificabilidad A, el cual es objeto de un hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, de conformidad con el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero 10 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de dicha participación, toda vez que no se ha liquidado ni registrado en los folios de Matricula Inmobiliaria de los predios identificados con los números: 50N-168495, 50N-253475, 502N-1083856 y 50N-250356.

Según el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-355704 correspondiente al englobe de los lotes 2 y 3 de la MZ 28 en la anotación No. 15, se establece que el predio esta sujeto a la liquidación del efecto plusvalía. Para el caso se anexo copia del recibo No. 78875 del 25/08/2011 donde se constata la respectiva cancelación por un valor de \$43.746.000,00: La anotación en mención, fue cancelada posteriormente por la anotación No. 21 relacionada en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-355704... (...)" (Negrilla y subrayado fuera de texto)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 15 del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 133, LOS CEDROS, señala:

ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), son hechos generadores el efecto plusvalía en la UPZ No. 13, LOS CEDROS, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad	Sector 2, Subsectores B y C Sector 4, Subsector A, D y E Sector 5, Subsector A Sector 6, Subsector B Sector 8, Subsector A (Nota 2) y Subsectores B y C Sector 10, Subsector A (Nota 3) Sector 13, Subsectores A y B Sector 15, Subsectores A y B
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.	Sector 2, Subsector IV
Nota 3. En predios con frente igual o mayor a 18.00 metros	

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía."

Como se observa el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, en su artículo 15, identifica el Sector Normativo 10, Subsector A, como generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, es decir los predios urbanos localizados en la Calle 138 11B-70, Calle 138 11B-64, Calle 138 No.11 B-56, Calle 138 11B-50, Calle 138 11B-42, identificados con CHIPS AAA0111TDRJ / AAA0111TDPA / AAA0111TDOM / AAA0111TDNX / AAA0111TDMR , y Matrículas Inmobiliarias 50N-250356 / 50N-1083856 / 50N-253475 / 50N-168495 / 50N-355704. Urbanización Los Cedritos / Localidad de Usaquén, **son generadores de plusvalía.**

El Grupo Inmobiliario y Constructor Valor S.A., mediante Oficio No. 1-2011-51475 del 23 de noviembre de 2011 solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios objeto del trámite de la Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0161.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante **Resolución No. 0530** del 21 de Mayo de 2013, resuelve en el **ARTÍCULO PRIMERO**, liquidar el efecto de plusvalía por metro cuadrado respecto del englobe de los predios antes señalados, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

CUADRO No. 11 – CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 – UPZ No. 13 LOS CEDROS PREDIO: CALLE 138 11B-42-50-56-64-70				
ACUERDO 6 DE 1990		POT		
Valor M2 Agosto 11 de 2004 (\$/M2)	Valor Deflactado a 11 de Agosto de 2005 (\$/M2)	Valor Agosto 11 2005 (\$/M2)	Área de Terreno M2	PLUSVALÍA (\$/M2)
\$474.000,00	\$497.214,26	\$618.000,00	2.022.30	\$120.785,74

Fuente: Resolución No. 0530 del 21 de Mayo l de 2013. UAECD

El Artículo Segundo, de la citada resolución, establece: "Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (plusvalía sobre área útil), sobre un área de 2.564,7De conformidad con el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al presente efecto plusvalía se aplicará la tarifa del 50%, sobre un área de 2.516,78 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, elaborado por la Subdirección Técnica actualmente Subgerencia de Información Económica de la Información Económica de la UAECD".

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No.2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción 12 – 2 – 0161** ejecutoriada el 24 de febrero de 2012, prescindiendo la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando que no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia, de acuerdo al Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 2 – 1615** fue radicado ante la Curaduría Urbana 2 el 22 de noviembre de 2011; es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Ciento cincuenta y cuatro millones ochocientos ochenta y nueve mil quinientos noventa y cuatro pesos (\$154.889.594,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 2.564.7 M2 * Efecto Plusvalía \$120.785,74 por M2 = \$309.779.187,00 * 50% (Participación en Plusvalía) = \$154.889.594.00

Se concluye que la Curadora Urbana No.2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 15. Aplicación del efecto de plusvalía del Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 13, LOS CEDROS, estableció hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 10, Subsector A, condición aplicable a los predios urbanos localizados en la Calle 138 11B-70, Calle 138 11B-64, Calle 138 No.11 B-56, Calle 138 11B-50, Calle 138 11B-42, identificados con CHIPS AAA0111TDRJ / AAA0111TDPA / AAA0111TDOM / AAA0111TDNX / AAA0111TDMR , y Matrículas Inmobiliarias 50N250356 / 50N1083856 / 50N253475 / 50N168495 / 50N355704. Urbanización Los Cedritos. Localidad de Usaquén.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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



mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable. (Resaltado y Negrilla fuera de texto)

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

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41960 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María cristina Bernal Monroy, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 (P), demanda a los siguientes argumentos:

"(...).

Por otra parte no existe norma legal que sustente, que por el hecho de que los expedientes aludidos fueron radicados con anterioridad a la publicación del Decreto Ley 19 de 2012, se debía aplicar la norma vigente antes de su promulgación. Por lo tanto no es válido el concepto de esa Contraloría al establecer que dicho decreto-ley no es aplicable y que en su lugar se debían mantener las disposiciones legales reglamentarias que se encontraban vigentes al momento de la solicitud.

(...).

De la simple lectura del Parágrafo, se concluye que el legislador es claro en señalar que, si se produce un cambio en las NORMAS URBANÍSTICAS durante el término que transcurre entre la fecha de la solicitud y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de radicar su solicitud.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Por otra parte, el Decreto Ley 19 de 2012, como norma procedimental y en consecuencia de orden público, su aplicación es inmediata y en ninguna parte de sus texto establece regímenes de transición para aquellas actuaciones que estuvieran en curso al momento de su expedición, que obligue a la administración y a los particulares continuar la gestión bajo la norma procedimental vigente para la época e su radicación

(...).

Como se aprecia, si bien la licencias cuestionadas fueron expedidas por la suscrita con anterioridad a la circular expedida por el Procurador General de la Nación, la aplicación del Decreto Ley 19 de 2012, en lo tocante a la exigibilidad y cobro de plusvalía (norma consagrada en su Art. 181), era de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos del País a partir de la fecha de su publicación, y en este sentido, estábamos en ese momento y están hoy obligados a exigir el recibo que acreditara su pago, en la medida que estuvieran liquidadas por la entidad competente e inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los predios objeto de licencia urbanística, bien se de urbanismo o de construcción"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción, curso efecto el 22 de noviembre de 2011 mediante número de **Radicación 11-2-1615** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtir las notificaciones... (Resaltado y negrilla fuera de texto)

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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Igualmente, para este de Ente de Control es clara la orientación de la Circular No. 010 de fecha junio 8 de 2012, expedida por la Procuraduría General de la Nación, relativa al cumplimiento de la normatividad urbanística y de vivienda, en la que ratifica con relación a la plusvalía, lo siguiente:

"(...).

6. La Plusvalía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Los Concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios, conforme a lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1788 de 2004, y de dar aplicación íntegra a los principios constitucionales de los tributos establecidos en el artículo 338 de la Constitución Política.

El artículo 83 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala que para el otorgamiento de licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles, respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."

Como se observa, la circular, igualmente está condicionando el cobro de la participación en plusvalía a la liquidación y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía y obliga a las autoridades competentes, esto es a los Curadores Urbanos, **que sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía**, nótese que para este caso en particular, el legislador no está advirtiendo lo concerniente a la norma urbanística, como así lo quiere hacer entender la Excuradora Urbana No. 2 Provisional; exclusivamente está legislando sobre la aplicación de la participación en la plusvalía.

En virtud de lo anterior, no es dable al curador urbano desconocer el ordenamiento legal respecto a la aplicación de la participación en plusvalía, así las cosas, pese a que el artículo 181 del Decreto Ley de 2012 plantee la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, no es óbice para desconocer el cobro de la plusvalía.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁷, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

²⁷ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2.3.4.5. Hallazgo Administrativo con Incidencia Fiscal y Disciplinaria por irregularidades de la Curadora Urbana No. 2, (P), en el proceso de estudio, trámite y expedición de la **Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0405**. Prescindió de la liquidación del efecto de plusvalía y monto de su participación para el Distrito Capital derivada de la acción urbanística.

Hechos:

Expediente No. 11 – 2 – 1549. Fecha de Radicación: Noviembre 11 de 2011

Titular de la Licencia: Ana Patricia Valbuena Galindo - C.C. 52052186.

Marco Normativo Aplicable al Predio: Decreto 190 de 2004 Compilación del POT. Decreto 308 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 47, Kennedy Central, Ubicada en la Localidad de Kennedy. Sector Normativo 13- Residencial con comercio y servicios en la vivienda, Tratamiento mejoramiento integral, modalidad de intervención complementaria. Usos: III. Edificabilidad: B.

La Curadora Urbana No. 2. Provisional, otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total, para una (1) edificación en cuatro (4) pisos de altura, para tres (3) unidades de vivienda multifamiliar de interés social (VIS), estrato 2; para el predio urbano localizado en la TV 78 H BIS A 45 -16 Sur. CHIP AAA0046UNFZ. Matrícula Inmobiliaria No. 050S638305. Lote 13. Manzana E-98. Urbanización la Giraldilla. Localidad Kennedy

El Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0405** ejecutoriada el 30 de mayo de 2012, en el Numeral 6. **PRECISIONES**, describe: "Si bien según el Decreto 308 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 47 KENNEDY CENTRAL, el predio se encuentra localizado en el Sector Normativo 13, Edificabilidad B, o de Uso III el cual es objeto de un hecho generador de Plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de Enero 10 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto Administrativo no es exigible el cobro de dicha participación en razón a que el efecto Plusvalía no se ha liquidado ni inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del Predio." (Negrilla y subrayado fuera de texto).

La consulta a la norma urbana aplicable al predio, Artículo 13 del Decreto 308 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 47- Kennedy Central, señala:

"ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 al 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), son



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 47, Kennedy Central, los siguientes:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	SECTOR NORMATIVO
Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable; mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según Plancha No. 3 de la participación en plusvalía.	9
Por asignación de tratamiento con mayor edificabilidad:	2,5,6,7,13 y 14
Nota 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación planes de regularización y manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se genere.	

PARAGRÁFO: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.

Como se observa el Decreto 308 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 47, Kennedy Central, en su artículo 13, identifica el Sector Normativo 13, como generador de plusvalía por asignación de tratamiento con mayor edificabilidad; es decir el predio urbano localizado en la en la TV 78 H BIS A 45 -16 Sur. CHIP AAA0046UNFZ. Matrícula Inmobiliaria No. 050S638305. Lote 13. Manzana E-98. Urbanización la Giraldilla. Localidad Kennedy, **es generador de plusvalía.**

La consulta al **SINUPOT** de la Secretaría Distrital de Planeación, certifica con relación al efecto plusvalía para el predio con nomenclatura TV 78H BIS A 45 16 SUR, CHIP AAA0046UNFZ - UPZ 47 "KENNEDY CENTRAL", que fue liquidado a través de la Resolución 212 de abril de 2005, determinándose un efecto plusvalía de \$8.183 por metro cuadrado de terreno a pesos de 27 de Septiembre de 2004, fecha de reglamentación de la UPZ respectiva, y a renglón seguido establece:

"Con base en lo anterior se hace necesario actualizar el valor de la participación en plusvalía a precios de septiembre de 2013, por consiguiente el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo es de \$11.755."

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No. 0212 del 21 de abril de 2004, liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas o subzonas objeto de dicha participación, correspondientes a las



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 47 KENNEDY CENTRAL Y No. 104 PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN y determinó el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital, en los siguientes términos:

"Artículo Primero: Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o sectores localizados en las UPZ No. 47 KENNEDY CENTRAL y No. 104 PARQUE SIMON BOLIVAR- CAN, es el indicado de manera general en el cuadro No. 1 que hace parte integral de la presente Resolución, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

UPZ No. 47 KENNEDY CENTRAL – DECRETO 308 DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2004 Liquidación del efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicación de tarifas correspondientes. DIIRECCIÓN: TV 78 H BIS A 45-16 SUR			
ACUERO 6 DE 1990	POT		
<i>Precio por M2 de terreno (Pesos 2004)</i>	<i>Precio por M2 de terreno (Pesos 2004)</i>	<i>Efecto plusvalía por M2 de suelo (Pesos 2004)</i>	<i>Área del terreno M2</i>
\$346.817	\$355.000	\$8.183	72

(...).

Artículo Tercero: Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto de plusvalía, de la siguiente manera: El 40% si la participación es declarado y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006."

Proveídas las anteriores consideraciones, se concluye que la Curadora Urbana No.2. Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, incurrió en irregularidades de fondo al expedir el Acto Administrativo que otorga la **Licencia de Construcción LC 12 – 2 – 0405**, prescindiendo de la participación y pago del efecto plusvalía, argumentando que no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012

Ciertamente, el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 con respecto a la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En consecuencia, la participación será exigible siempre y cuando se encuentre debidamente liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria dicha participación.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

No obstante lo anterior, el **Expediente No. 11 – 2 – 1549** fue radicado ante la Curaduría Urbana 2 el 11 de noviembre de 2011; es decir con anterioridad a la expedición del referido Decreto Ley; razón por la cual al trámite del Expediente anunciado, le son aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes, toda vez que en el momento de la solicitud se encontraba sin modificar el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Hechos que causan un **Detrimiento al Patrimonio del Distrito Capital** en la cuantía de **Cuatrocientos veintitrés mil ciento ochenta pesos (\$423.180,00) M/CTE**, resultado de aplicar la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Área del Lote 72,00 M2 * Efecto Plusvalía \$11.755 por M2 = \$846.360* 50% (Participación del Distrito Capital) = \$ 423.180,00

Se concluye que la Curadora Urbana No 2, Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, transgredió la norma urbana aplicable al predio: Artículo 13. Aplicación del Efecto de Plusvalía del Decreto 308 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 47, Kennedy Central, el cual estableció que el Sector Normativo 13, es generador de plusvalía por asignación de tratamiento con mayor edificabilidad; condición aplicable al predio urbano localizado en la TV 78 H BIS A 45 -16 Sur. CHIP AAA0046UNFZ. Matrícula Inmobiliaria No. 050S638305. Lote 13. Manzana E-98Urbanización la Giraldilla. Localidad Kennedy.

Así mismo, infringió el Artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, el cual señala:

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

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

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe



verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

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

Análisis de la respuesta presentada por la Curadora Urbana

Mediante Radicación No. 1-2013-41960 de fecha Octubre 30 de 2013, la Excuradora Urbana No. 2 Provisional Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, presentó respuesta a la observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria, la cual una vez analizada, no se aceptan los argumentos, en virtud a las siguientes consideraciones:

La Excuradora Urbana No. 2 (P), demanda a los siguientes argumentos:

"(...).

Por otra parte no existe norma legal que sustente, que por el hecho de que los expedientes aludidos fueron radicados con anterioridad a la publicación del Decreto Ley 19 de 2012, se debía aplicar la norma vigente antes de su promulgación. Por lo tanto no es válido el concepto de esa Contraloría al establecer que dicho decreto-ley no es aplicable y que en su lugar se debían mantener las disposiciones legales reglamentarias que se encontraban vigentes al momento de la solicitud.

(...).

De la simple lectura del Parágrafo, se concluye que el legislador es claro en señalar que, si se produce un cambio en las NORMAS URBANÍSTICAS durante el término que transcurre entre la fecha de la solicitud y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia, el solicitante tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de radicar su solicitud.

Por otra parte, el Decreto Ley 19 de 2012, como norma procedimental y en consecuencia de orden público, su aplicación es inmediata y en ninguna parte de sus texto establece regímenes de transición para aquellas actuaciones que estuvieran en curso al momento



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

de su expedición, que obligue a la administración y a los particulares continuar la gestión bajo la norma procedimental vigente para la época e su radicación

(...).

Como se aprecia, si bien la licencias cuestionadas fueron expedidas por la suscrita con anterioridad a la circular expedida por el Procurador General de la Nación, la aplicación del Decreto Ley 19 de 2012, en lo tocante a la exigibilidad y cobro de plusvalía (norma consagrada en su Art. 181), era de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos del País a partir de la fecha de su publicación, y en este sentido, estábamos en ese momento y están hoy obligados a exigir el recibo que acreditara su pago, en la medida que estuvieran liquidadas por la entidad competente e inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los predios objeto de licencia urbanística, bien se de urbanismo o de construcción"

Al respecto, para este Ente de Control es cierto que la solicitud inicial de trámite por parte del titular de la Licencia de Construcción, curso efecto el 11 de noviembre de 2011 mediante número de **Radicación 11-2-947** ante la curaduría Urbana, por lo tanto las disposiciones legales y reglamentarias que se encontraban vigentes a ese momento le son plenamente aplicables al proceso de estudio, trámite y otorgamiento de la licencia de construcción, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual señala:

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

El artículo 624 de la Ley 1564 de julio 12 de 2012 modifico el artículo 40 de la Ley 153 de 1887; estableciendo:

"Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, **las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones...**"* (Resaltado y negrilla fuera de texto)



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

En gracia de discusión, con relación al pago, el espíritu del Decreto Ley 019 de 2012, no está eximiendo al propietario o poseedor del inmueble de la obligación de pagar el efecto plusvalía, así como tampoco esta aboliendo las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y a la función pública que desempeñan los curadores urbanos plasmadas en el Decreto Nacional 1469 de 2010; por el contrario está condicionando la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, es decir el Curador Urbano en cumplimiento del Artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, debe exigir la cancelación de la correspondiente obligación, esto es, el comprobante de pago de la participación de plusvalía a favor del Distrito Capital y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, condición sin qua non, no es viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, con relación al principio de favorabilidad, se aplica para una disposición favorable en una norma nueva no contenida en la norma anterior, tiene plena aplicación en materia penal e inclusive laboral, pero en tributos, no existe. No debe confundirse con la existencia de las amnistías tributarias.

Igualmente, para este de Ente de Control es clara la orientación de la Circular No. 010 de fecha junio 8 de 2012, expedida por la Procuraduría General de la Nación, relativa al cumplimiento de la normatividad urbanística y de vivienda, en la que ratifica con relación a la plusvalía, lo siguiente:

"(...).

6. La Plusvalía

Los Concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios, conforme a lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1788 de 2004, y de dar aplicación integra a los principios constitucionales de los tributos establecidos en el artículo 338 de la Constitución Política.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

El artículo 83 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala que para el otorgamiento de licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles, respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."

Como se observa, la circular, igualmente está condicionando el cobro de la participación en plusvalía a la liquidación y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía y obliga a las autoridades competentes, esto es a los Curadores Urbanos, **que sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía**, nótese que para este caso en particular, el legislador no está advirtiendo lo concerniente a la norma urbanística, como así lo quiere hacer entender la Excuradora Urbana No. 2 Provisional; exclusivamente está legislando sobre la aplicación de la participación en la plusvalía.

En virtud de lo anterior, no es dable al curador urbano desconocer el ordenamiento legal respecto a la aplicación de la participación en plusvalía, así las cosas, pese a que el artículo 181 del Decreto Ley de 2012 plantee la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía al propietario o poseedor del inmueble respecto el cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, no es óbice para desconocer el cobro de la plusvalía.

Se concluye, que los hechos evidenciados resultan constitutivos de hallazgo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria, el cual se pondrá en conocimiento de la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá D.C., y a la Procuraduría General de la Nación²⁸, en orden a que se determine, la eventual responsabilidad disciplinaria.

²⁸ Ley 734 de 2002. Por la cual se expide el Código Disciplinario Único



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

3. ANEXOS

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

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	10		2.3.1.1. 2.3.1.2. 2.3.1.3. 2.3.1.4. 2.3.1.5. 2.3.1.6. 2.3.1.7. 2.3.1.8. 2.3.1.9. 2.3.1.10.
CON INCIDENCIA FISCAL	10	\$1.104.184.438,00	2.3.1.1. 2.3.1.2. 2.3.1.3. 2.3.1.4. 2.3.1.5. 2.3.1.6. 2.3.1.7. 2.3.1.8. 2.3.1.9. 2.3.1.10.
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	10		2.3.1.1. 2.3.1.2. 2.3.1.3. 2.3.1.4. 2.3.1.5. 2.3.1.6. 2.3.1.7. 2.3.1.8. 2.3.1.9. 2.3.1.10.
CON INCIDENCIA PENAL	0		

ANEXO No. 2
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS ATRIBUIBLES A LA
CURADORA URBANA No. 3 PROVISIONAL ARQUITECTA MARÍA ESTHER PEÑALOSA LEAL

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	5		2.3.2.1. 2.3.2.2. 2.3.2.3. 2.3.2.4. 2.3.2.5.
CON INCIDENCIA FISCAL	5	\$2.261.839.914,00	2.3.2.1. 2.3.2.2. 2.3.2.3. 2.3.2.4. 2.3.2.5..
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	5		2.3.2.1. 2.3.2.2. 2.3.2.3. 2.3.2.4. 2.3.2.5.
CON INCIDENCIA PENAL	0		



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

ANEXO No. 3
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS ATRIBUIBLES A LA
CURADORA URBANA No. 3 ARQUITECTA ADRIANA LOPEZ MONCAYO

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	1		2.3.3.1.
CON INCIDENCIA FISCAL	1	\$1.720.755.616,00	2.3.3.1.
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	1		2.3.3.1.
CON INCIDENCIA PENAL	0		

ANEXO No. 4
CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS ATRIBUIBLES A LA
CURADORA URBANA No. 2 PROVISIONAL ARQUITECTA MARÍA CRISTINA BERNAL
MONROY

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	5		2.3.4.1. 2.3.4.2. 2.3.4.3. 2.3.4.4. 2.3.4.5.
CON INCIDENCIA FISCAL	5	\$1.352.719.921,00	2.3.4.1. 2.3.4.2. 2.3.4.3. 2.3.4.4. 2.3.4.5.
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	5		2.3.4.1. 2.3.4.2. 2.3.4.3. 2.3.4.4. 2.3.4.5.
CON INCIDENCIA PENAL	0		