

INFORME DE AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL

“Seguimiento al cobro del Impuesto Predial del predio denominado Aeropuerto El Dorado”

SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA –SHD
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD

Período auditado 2012, 2013 y 2014

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

Bogotá, D.C. Noviembre de 2014

AUDITORÍA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralora Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Director Sectorial

Jairo Hernán Zambrano Ortega

Asesores

José Antonio Cruz Velandia
Jairo Peñaranda Torrado

Gerente

Leidy Yadira Escamilla Triana

Equipo de Auditoría

Magda Cecilia Fajardo Rodríguez
Claudio Fernando Silva Camero
Carlos Andrés Fajardo Tapias
Carlos Enrique Rojas Cortes

Pasantes

Julie Alejandra Lemus Castillo
Edisson Alexander Becerra Calixto

CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	23
2.1. Hallazgo administrativo. A la Secretaria Distrital de Hacienda por falta de control y seguimiento al cobro de Impuesto Predial Unificado.	23
2.2. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria. A la Secretaría Distrital de Hacienda por permitir la elusión de Impuesto Predial Unificado de los predios a cargo del Concesionario OPAIN S.A. en la vigencia 2012.	24
2.3. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria. A la Secretaría Distrital de Hacienda por no liquidar y cobrar el impuesto predial unificado al Predio con chip AAA0077PDTO en las vigencias 2010, 2011, 2013 y 2014.	32
2.4. Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por el no cumplimiento del deber de notificación de los actos administrativos proferidos, en el proceso de la inscripción catastral de las rectificaciones a los avalúos catastrales, por errores provenientes de la actualización de la formación, tal como lo establece el artículo 129 de la resolución 070 de 2011, en la vigencia 2012.	35
2.5. Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por la omisión en la conservación y custodia de los actos administrativos proferidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.	40
ANEXO 1. OBSERVACIONES DETECTADAS Y COMUNICADAS	42

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctores

RICARDO BONILLA GONZALEZ

Secretario General

Secretaría Distrital de Hacienda

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ciudad

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, artículos 5° y 105 del Decreto Ley 1421 de 1993 y los artículos 1° y 4° del Acuerdo Distrital 519 de Diciembre 26 de 2012, practicó Auditoría Modalidad Especial, a la Secretaría Distrital de Hacienda y a la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital -UAECD- para el “*Seguimiento al cobro del Impuesto Predial del predio denominado Aeropuerto El Dorado*”, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia y equidad, con que administró los recursos puestos a disposición y los resultados de la gestión.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá, D.C. La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un informe de auditoría especial que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo los cuales reposan en los archivos de la Contraloría de Bogotá D.C.

En desarrollo de la presente auditoría tal como se detalla en el Anexo N° 1, se establecieron 5 observaciones administrativas; 4 de ellas con presunta incidencia disciplinaria y 2 con incidencia fiscal por valor de \$4.447.485.000.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La Contraloría de Bogotá D.C., como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en las áreas, procesos y actividades auditados no cumplen con los principios de celeridad, eficiencia y eficacia consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política como guías fundamentales de la función pública

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

De acuerdo con el objetivo general de la auditoría modalidad especial a la Secretaría Distrital de Hacienda SHD y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, establecido en el Memorando de Asignación de Auditoría, donde se orientó al *“Seguimiento al cobro del Impuesto Predial del predio denominado Aeropuerto El Dorado”*.

Se establece que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital tiene como función *“Actualizar la información de la base de datos catastral reflejando los cambios en las características físicas, jurídicas y económicas de los predios de acuerdo con la dinámica inmobiliaria que se presenta en el Distrito Capital”*¹.

Asimismo, a la Secretaría Distrital de Hacienda le corresponde realizar la liquidación del Impuesto Predial Unificado – IPU, cada año, con base en la información que Catastro Distrital le reporta resultante de las actividades de formación, actualización de la formación y conservación catastral; donde el avalúo catastral se convierte en la base gravable para calcular el mencionado impuesto, junto con las variables de uso y destinación económica, que le permiten a la entidad fijar las tarifas según lo normado en el Acuerdo Distrital 105 de 2003.

ANALISIS LEGAL

Con base en la auditoría al pago de Impuesto Predial Unificado del predio denominado Aeropuerto Internacional El Dorado, se estableció que las empresas Concesionaria OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A OPAIN S.A, y la COMPAÑÍA DE DESARROLLO AEROPUERTO EL DORADO S.A – CODAD S.A. actualmente son los concesionarios responsables de la administración de este inmueble.

Sobre el Concesionario OPAIN S.A., la Aeronáutica Civil suscribió el contrato de Concesión No. 6000169 del 12 de septiembre de 2006 cuyo objeto es *“otorgamiento al concesionario de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el artículo 32 numeral*

¹Objetivos del Proyecto de Inversión 358 Censo Inmobiliario de Bogotá. Ficha de Estadística Básica de Inversión Distrital EBI-D.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

4 de la ley 80 de 1993 y la ley 105 de 1993, realice por su cuenta y riesgo la operación, explotación comercial, mantenimiento y modernización y expansión del Aeropuerto Internacional El Dorado de la ciudad de Bogotá Distrito capital, bajo el control y vigilancia de Aerocivil”.

De la información suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda-SHD sobre el concesionario CODAD S.A. en desarrollo del Contrato de Concesión No. 0110-0P-95, cuyo objeto es la construcción de la segunda pista del Aeropuerto El Dorado y responsable del mantenimiento de las pistas y calles de rodaje del aeropuerto. Se pudo verificar que la Secretaría Distrital de Hacienda adelanta un proceso Jurídico contra CODAD S.A, mediante resolución 18115 DDI 044846 de 12 de agosto de 2014 “Por la cual se profiere LIQUIDACION OFICIAL DE REVISION del impuesto Predial Unificado”. A la fecha este proceso está resolviéndose en los recursos de ley.

Sobre la responsabilidad que estos concesionarios puedan llegar a tener como sujetos pasivos de este impuesto, se hizo necesario verificar la normatividad aplicable para este tributo en Bogotá DC.

**CUADRO 1
ANTECEDENTES NORMATIVOS**

NORMA	ARTÍCULO
Decreto 1421 de 1993 – Estatuto Orgánico de Bogotá	<p>160 “Exenciones y conciliación de deudas con la Nación. Las exenciones y tratamientos preferenciales contemplados en las leyes a favor de la Nación y de sus establecimientos públicos, respecto de los tributos distritales, quedan vigentes hasta el 31 de diciembre de 1994.</p> <p><i>Continuarán vigentes, incluso a partir de dicha fecha, las exenciones y tratamientos preferenciales aplicables a las siguientes entidades nacionales: universidades públicas, colegios, museos, hospitales pertenecientes a los organismos y entidades nacionales y el Instituto de Cancerología. <u>Igualmente continuarán vigentes las exenciones y tratamientos preferenciales aplicables a los aeropuertos, las instalaciones militares y de policía, los inmuebles utilizados por la Rama Judicial y los predios del Inurbe destinados a la construcción de vivienda de interés social.</u></i></p> <p><i>La administración distrital podrá conciliar con la Nación el pago de las deudas pendientes a favor suyo y a cargo de ésta, mediante la compensación con otras obligaciones”. Subrayado fuera de texto.</i></p>
Ley 633 de 2000	<p>134 “Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial las siguientes: los artículos 115-1; 126-3; 175; 210; 214; 240-1; la frase “lo anterior no se aplica a los servicios de radio y televisión” del literal g) del numeral 3 del parágrafo 3 del artículo 420; parágrafo 1º del artículo 471; parágrafo del artículo 473; 710 incisos 4º y 5º; los incisos 2 y 3 del parágrafo del artículo 815; 815-2; 822-1; los incisos 2º y 3º del parágrafo del artículo 850 del Estatuto Tributario; el artículo 8º de la Ley 122 de 1994; el artículo 27 de la Ley 191 de 1995; los artículos 41 y 149 de</p>

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

NORMA	ARTÍCULO
	<p>la Ley 488 de 1998; la frase "de servicios" a que hace referencia el inciso primero del artículo 2º y los artículos 18 a 27 de la Ley 608 de 2000; artículo 70 de la Ley 617 de 2000.</p> <p><u>Exclúyase a los aeropuertos privatizados y/o que operan en concesión del inciso segundo del artículo 160 del Decreto 1421 de 1993</u>". Subrayado fuera de texto.</p>
Ley 1430 de 2010	<p>54 "Sujetos pasivos de los impuestos territoriales. <u>Son sujetos pasivos de los impuestos departamentales y municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho, y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado, a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto. En materia de impuesto predial y valorización, igualmente son sujetos pasivos del impuesto los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión...</u>" Subrayado fuera de texto.</p>
Ley 1607 de 2012	<p>177 "Modifíquese el artículo 54 de la Ley 1430 de 2012, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 54. Sujetos pasivos de los impuestos territoriales. Son sujetos pasivos de los impuestos departamentales y municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.</p> <p><u>En materia de impuesto predial y valorización los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos.</u></p> <p><i>En este caso la base gravable se determinará así:</i></p> <p>a) <i>Para los arrendatarios el valor de la tenencia equivale a un canon de arrendamiento mensual;</i></p> <p>b) <i>Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial;</i></p> <p>c) <i>En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral...</i>" Subrayado fuera de texto.</p>

Fuente: Normatividad aplicable al predio objeto de estudio. Verificado y consolidado equipo auditor - octubre de 2014.

De acuerdo a la normatividad relacionada en el cuadro anterior, para las vigencias 2011 y 2012 la Aeronáutica Civil y/o los Concesionario OPAIN S.A. y CODAD S.A eran responsables del pago de Impuesto Predial Unificado a Bogotá D.C.,

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

dependiendo del porcentaje de áreas de los predios del Aeropuerto El Dorado entregadas en concesión.

A partir de la vigencia 2013 en cumplimiento de lo establecido en el artículo 177 de la ley 1607 de 2012, son los arrendatarios de las áreas de explotación mercantil al interior de las áreas concesionadas quienes ejercerán como sujetos pasivos del impuesto Predial Unificado.

El equipo auditor verificó para la vigencia 2012 que los Concesionarios OPAIN S.A. y CODAD S.A residían como sujetos pasivos de Impuesto Predial Unificado de conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, en consecuencia OPAIN S.A. canceló a la Secretaría Distrital de Hacienda parte de la obligación del predio del Aeropuerto para esta vigencia por un valor de \$2.868.662.000, mientras que CODAD S.A no realizó el pago de la parte que le correspondía.

De conformidad con el artículo 177 de la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012 para las vigencias 2013 y 2014 se estableció que OPAIN S.A. y CODAD S.A., ya no son sujetos pasivos del Impuesto Predial Unificado, en el sentido que ahora los sujetos pasivos para el pago de esa obligación tributaria son los tenedores a título de arrendamiento de las áreas de explotación comercial y la base gravable es el equivalente al canon de arrendamiento mensual.

Con la expedición del Decreto 427 de 27 de septiembre de 2013 emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá *“Por medio del cual se establecen las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones tributarias por concepto de impuesto predial unificado de los sujetos pasivos de conformidad con lo previsto en la Ley 1607 de 2012”* se dispuso en su artículo primero lo siguiente:

“Remisión de Información. *Con el objeto de cumplir lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 se hace necesario identificar, ubicar e individualizar las zonas ocupadas por los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento de comercio.*

Con tal fin, el concesionario debe remitir a más tardar el segundo viernes hábil del mes de febrero de cada año, con destino a la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda, o quien haga sus veces, la información referida a:

a). *Relación de tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondiente a puertos aéreos, indicando NIT, y datos de contacto.*

b). *Valor del canon de arrendamiento mensual vigente a la fecha de causación del tributo.*

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

c). En el caso de tratarse de usuarios y/o usufructuarios se deberá indicar el valor de tales derechos según se indica en el literal b), del artículo 177 de la Ley 1607 de 2012.

El no envío de esta información no exonera, ni impide el cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales por parte de los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondiente a puertos aéreos.

PARÁGRAFO. *En desarrollo de lo señalado en el artículo 177 de la ley 1607, la tarifa aplicable para el impuesto predial unificado de los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento de comercio dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos, obedecerá al uso real o efectivo del suelo indicado para tales zonas, de conformidad con lo previsto en la Ley 44 de 1990.”*

Decreto que se limitó solamente a solicitar al Concesionario OPAIN S.A. una información básica sobre la relación de contratos de arrendamiento y su valor individual; lo que conllevaría a la SHD a un error en la elaboración de la liquidación del impuesto predial de los arrendatarios del aeropuerto El Dorado.

Observa esta auditoría que existe una inconformidad; ya que la Secretaría Distrital de Hacienda está faltando a sus funciones asignadas en el artículo 9° del Decreto Distrital 616 de 28 de diciembre de 2007:

“...Oficina de Liquidación- Subdirección de Impuestos a la Propiedad. *Esta oficina será la encargada de dirigir, controlar y desarrollar los procesos de liquidación oficial de los impuestos que gravan la propiedad. Corresponde a esta oficina la ejecución de las siguientes funciones:...*

...b. Dirigir, coordinar y ejecutar el plan de determinación de los impuestos a cargo, en lo concerniente a liquidación oficial de los tributos, de acuerdo con las políticas fijadas.

c. Dirigir, coordinar y ejecutar las acciones necesarias tendientes a establecer las sanciones y determinación oficial de los impuestos de competencia de la Subdirección, conforme al procedimiento legal correspondiente, cuando a ello hubiere lugar...”

Derogar el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012, ha significado para Bogotá modificar el sujeto pasivo de Impuesto Predial Unificado, y a su vez, dejar de percibir recursos por este concepto sobre toda el área física del aeropuerto, con una base gravable a la totalidad de su avalúo catastral; para empezar a recibir a partir del año 2013 solo por áreas de explotación comercial donde la base gravable se reduce al canon de arrendamiento.

De la información dada en medio físico y magnético por la Secretaría Distrital de Hacienda y el Concesionario OPAIN S.A. en relación con la explotación comercial de las aéreas concesionadas vigencias 2013 y 2014, se estableció que para la

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

época en que se realizó esta auditoría, octubre de 2014, se suscribieron 336 contratos de arrendamiento de los cuales se evaluó una muestra del 33% de los contratos, que se hallan ajustados a la ley.

EVALUACION A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SUSCRITOS POR EL CONCESIONARIO OPAIN S.A.

Considerando el hecho que la obligación de Impuesto Predial Unificado a partir de la vigencia 2013 recae sobre: “...*los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos...*”², para el caso, las áreas arrendadas por el Concesionario OPAIN S.A. al interior del Aeropuerto El Dorado ubicadas en secciones nacional, internacional, pasillos y oficinas.

Se realizó una verificación sobre la información reportada por la Secretaría Distrital de Hacienda, de los formularios generados para pago de impuesto predial de cada uno de los arrendatarios reportados por OPAIN S.A. en cumplimiento del Decreto Distrital 427 de 2013; con los contratos que fueron solicitados al concesionario y con una visita de campo hecha a salidas y llegadas nacionales e internacionales, pasillos y oficinas, de la siguiente manera:

Como primer referente de información suministrada por OPAIN S.A., se encontró los siguientes archivos:

- ✓ Contratos Digitales (227 contratos vigentes, 57 no vigentes, 32 sin clasificación).
- ✓ Contratos Inmuebles a terceros (341 Contratos).
- ✓ Entrega final a Secretaría Distrital de Hacienda 2013 (345 Contratos).

Con respecto a la información suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda se contó con los archivos:

- ✓ 328 Registros de contratos con canon fijo y 68 Registros de contratos con canon variable.
- ✓ Liquidación del impuesto predial para el 2014 con 339 registros de contratos de arrendamiento.
- ✓ 303 Formularios de Impuesto predial en digital.

² Artículo 177 de la Ley 1607 de 2012.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Efectuando la respectiva comparación de la información recibida de la Secretaría Distrital de Hacienda, del archivo con la liquidación del impuesto predial unificado para el 2014 con 339 registros, frente a los 303 formularios en digital, no se encontraron 35 formularios adjuntos a la respuesta de la entidad, con la siguiente Razón Social y NIT:

**CUADRO 2
FORMULARIOS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NO ENCONTRADOS**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT/CC
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO AVIATUR S.A.	860000018
AIR FRANCE	860007369
ALLIANZ SEGUROS DE VIDA S.A.	860027404
ASOCIACION COLOMBIANA DE OPERADORES DE COMUNICACIÓN	800139952
ASOCIACION DE LOTEROS DEL AEROPUERTO INTER EL DORADO	830081630
ASOCIACION DE LUSTRABOTAS DEL AEROPUERTO EL DORADO	800168821
ASOCIACION DE TECNICOS AERONAUTICOS DE COLOMBIA	860530788
BAG SECURITY	830084208
BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.	860003020
BANCO CORPBANCA	890903937
BAR ESCOCES E INVERSIONES L	830005452
BCSC S.A.	860007335
CHEVRON EXPORT S.A.S.	830110347
CHEVRON PETROLEUM COMPANY	860005223
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.	830122566
COLOMBIAN TOURIST S.A.S	860000230
COMITE DE FACILITACION DE LAS LINEAS AEREAS NAC E I	830014902
DEUTSCHE LUFTHANSA AKTIENGELLSCH	860005309
DISTRIBUIDORA DOc HELENA	890929455
EXXON MOBIL DE COLOMBIA S.A	860002554
HERRAN AMAZO JOSE FREIDRE	19321398
INVERSIONES F.L LTDA	830098579
KLM CIA REAL HOLANDESA DE AVIACION	860009876
LINEAS AEREAS DE ESPAc	860005330
LOPEZ MORA MARTHA JANETH	53002433
LOZANO LOPEZ FERNANDO	19195142
ORJUELA SERNA EDESIZA	51699501
OSSA Y ASOCIADOS SA VIAJES Y TURISMO GR	830099911

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT/CC
PALACIOS PALACIOS HEDYS DEL CARMEN	54253987
PROVEDURIA MAT AERONAUTICO - PROVEMA LTDA	800045840
ROJAS LOPEZ MARIA FANNY	39752080
SUPER DESTINOS VIAJES SUPERIOR LTDA	830042508
TORRES RODRIGUEZ MARCO HERNANDO	2932394
VELCASTEL S EN C	900071266
VIMACH LIMITADA	830069961

Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda. Consolidado equipo auditor –octubre de 2014.

Caso contrario, se encontró un formulario de impuesto predial generado por la Secretaría Distrital de Hacienda a nombre de la U.A.E. DE LA AERONAUTICA CIVIL con NIT 899.999.059, sin correspondencia en el listado de predios arrendados y sin contrato de arrendamiento asociado, con un impuesto a cargo de \$21.604.000.

De esta información en el listado de locales, se tiene un total a pagar por concepto de impuesto predial para el año 2014 del total de los contratos de arrendamiento de \$104.969.000.

Como parte del proceso de verificación de información, se realizó visita a las instalaciones del Aeropuerto El Dorado, salas nacionales e internacionales, pasillos y oficinas los días 15 y 16 de octubre de 2014; donde fue posible visitar 209 locales comerciales, de los cuales 149 se pudieron relacionar con los contratos aportados por el Concesionario OPAIN S.A.

Los 60 locales restantes no se pudieron relacionar a ningún contrato, teniendo en cuenta que la razón social mencionada en el contrato difiere de la expuesta en el local o que el contrato de arrendamiento no fue entregado a esta Contraloría.

Tomando como base la información de OPAIN con corte del 1° de enero de 2014, se encontró que de 345 registros entregados a la Secretaría Distrital de Hacienda, 6 no se encuentran reportados en las liquidaciones hechas por la administración, circunstancia ocasionada por falta de verificación de la administración de la información entregada por el Concesionario.

**CUADRO 3
LOCALES CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
NO RELACIONADOS PARA LIQUIDACIÓN DE IPU EN LA SHD**

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT	CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO (\$)	CANON PROMEDIO VARIABLE (\$)
BOGOTA BEER COMPANY S.A.	830094751	OP-DC-CA-T1-0014-13A – 000	2.921.026	-
BOGOTA BEER COMPANY S.A.	830094751	OP-DC-CA-T1-0014-13 – 000	13.306.894	-
BRINK'S DE COLOMBIA S.A	860350234	OP-DC-EC-0320-11 – 000	3.301.595	-
COMPAÑIA TRANSPORTADORA DE VALORES PROSEGUR	860006537	OP-DC-EC-0323-11 – 001	3.301.595	-
G4S CASH SOLUTIONS COLOMBIA LTDA	900170865	OP-DC-EC-0344-11 – 002	3.301.595	-
TRANSPORTADORA DE VALORES ATLAS LTDA	890322294	OP-DC-EC-0321-11 – 001	3.301.595	10.102.025

Fuente: Información entregada por OPAIN S.A. y la SHD. Verificado Equipo auditor – octubre de 2014.

Se encontró 1 local del cual el número del contrato de arrendamiento no pertenece a la razón social referenciada. Según información del contrato enviado a esta Contraloría, se evidencia que la razón social y el valor del canon no concuerdan con el número de contrato OP-DC-CA-T1-0021-13-000. Como se muestra en el siguiente cuadro:

**CUADRO 4
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INCONSISTENTE**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT	CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO (\$)	VIGENCIA
CARRILLO DE NOVOA ANA GRACIELA	20085617	BO-AR-67-094-95	6.822.055	2013
LA TIENDA EL ZIPA EXPRESS S.A.S	900642739	OP-DC-CA-T1-0021-13 - 000	17.044.520	2014
CARRILLO DE NOVOA ANA GRACIELA	20085617	OP-DC-CA-T1-0021-13 - 000	20.786.000	2014

Fuente: OPAIN S.A. Verificado equipo auditor – octubre de 2014.

Tal como se muestra en el cuadro anterior para CARRILLO DE NOVOA ANA GRACIELA el número de contrato suscrito en el 2013 difiere del número de contrato suscrito para el 2014 y este a su vez se repite con el contrato realizado a LA TIENDA EL ZIPA EXPRESS S.A.S de 2014.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Así mismo, se encontraron 14 locales comerciales que se verificaron en campo pero en los registros aportados por OPAIN S.A. con corte a Enero de 2014 no aparecen registrados.

**CUADRO 5
LOCALES OCUPADOS SIN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ASOCIADO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT	NOMBRE COMERCIAL	UBICACIÓN
AEROCAMBIOS S.A.S.	800197203	Aerocambios	Piso 2 MI AR
AEROCAMBIOS S.A.S.	800197203	Aerocambios	Piso 1 MI AR
ALBERTO CONCHA ROJAS & CIA LTDA	860034035	Librería El Dorado	Piso 2 MN AR
AVILA ALBA MATILDE	35323894	Peluquería el Dorado	Piso 2 TU AP
BUSTOS ACERO TITO EDUARDO	79454207	La tienda del Zipa	Piso 2 TU AP
CONTINENTAL AIR LINES INC	800177962	United Airlines	Piso 2 TU AP
DICO PAN TOLIMA S.A.	860524681	Pan Tolima	Piso 2 TU AP
GLOBAL PREPAID COMMUNICATIONS E.U	830113502	El viajero Duty Free	Piso 2 MI AR
INDUSTRIA COMERCIAL DE ALIMENTOS NUTRIX SAS	860504410	Donut Factory	Piso 2 TU AP
IRCC LTDA INDUSTRIA DE RESTAURANTES CASUALES	860533413	El Corral	Piso 2 TUMS AP
NALSANI S.A.	800020706	Totto	Piso 2 TU AP
PROMOTORA PICOLO S.A.	800192969	Piccolo	Piso 2 TUMS AP
REPRESENTACIONES AVIA LTDA	860061173	Aviatur	Piso 1 TU AP
SERVIBANCA S.A.	830036645	Cajero Automático Servibanca	Piso 1 TU AP

Fuente: OPAIN S.A. Verificado en el aeropuerto por equipo auditor – octubre de 2014.

Lo anterior puede suceder con ocasión a arrendamientos realizados durante el 2014, también a la identificación de la razón social que en la publicidad del local difiere a la registrada ante Cámara de Comercio.

En total según los registros aportados por OPAIN S.A., el área arrendada es de 476.935,53 m². Con la salvedad que 110 registros de contratos de arrendamiento no reportan áreas.

**CUADRO 6
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SIN AREA ASOCIADA**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TENEDOR	NIT	CONTRATO	ARRENDAMIENTO (\$)	CANON PROMEDIO VARIABLE (\$)
ABC AEROLINEAS S.A. DE C.V. SUCURSAL COLOMBIA	900580599	OP-DC-CA-T2-0172-13 - 000	656.000	-
ABC AEROLINEAS S.A. DE C.V. SUCURSAL COLOMBIA	900580599	OP-DC-CA-T2-0124-13 - 000	5.197.500	-
ABC AEROLINEAS S.A. DE C.V. SUCURSAL COLOMBIA	900580599	OP-DC-CA-T2-0123-13 - 000	6.195.600	-
ADIDAS COLOMBIA LTDA	805011074	OP-DC-CA-T2-0179-13 - 000	49.000.000	-
ADMINISTRADORA LOGISTICA DE CAMBIOS Y NEGOCIOS	830140097	OP-DC-CA-T2-0152-13	26.550.600	1.627.002
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO AVIATUR S.A.	860000018	OP-DC-CA-T1-0186-13A - 000	144.000	-
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO AVIATUR S.A.	860000018	OP-DC-CA-T1-0186-13 - 000	656.000	-
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO AVIATUR S.A.	860000018	OP-DC-CA-T1-0010-13A - 000	1.884.980	-
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO AVIATUR S.A.	860000018	OP-DC-CA-T1-0010-13 - 000	8.587.130	-
AIR CANADA SUCURSAL COLOMBIA	830141412	OP-DC-CA-T2-0041-12 - 000	6.357.600	-
AIR FRANCE	860007369	OP-DC-CA-T2-0029-12 - 000	3.606.890	-
ALLIANZ SEGUROS DE VIDA S.A.	860027404	OP-DC-CA-T1-0015-13 - 000	2.476.138	-
ALLIANZ SEGUROS DE VIDA S.A.	860027404	OP-DC-CA-T2-0113-13 - 000	55.000.000	-
ALMACENES TISQUESUSA LIMITADA	860003679	OP-DC-CA-T1-0019-13 - 000	13.183.632	-
ALSERVICIO E.U.	830032978	OP-DC-CA-T1-0008-13 - 000	6.151.156	-
ALVARO Y MIGUEL SOCIEDAD LIMIT	830044866	OP-DC-CA-T1-0054-13 - 000	13.306.222	-
AMERICAN AIRLINES INC SUCURSAL C	800095254	OP-DC-CA-T2-0045-12 - 001	19.692.150	-
ARIZA ARGUELLES LTDA.	830023893	OP-DC-CA-T1-0055-13 - 000	8.430.961	-
ASESORIAS Y CONSTRUCCIONES Y AGROCOMERCIALES ASEIN	860080024	OP-DC-CA-T1-0093-13 - 000	12.811.975	-
BAG SECURITY	830084208	OP-DC-CA-T1-0073-13A - 000	473.299	-
BAG SECURITY	830084208	OP-DC-CA-T1-0073-13 - 000	2.156.141	-
BAG SECURITY	830084208	OP-DC-CA-T1-0072-13 - 000	4.485.367	-
BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.	860003020	OP-DC-CA-T1-0054-12 - 000	14.213.550	-

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

BANCO CORPBANCA	890903937	OP-DC-CA-T1-0074-13 - 000	1.485.840	-
BANCOLOMBIA S.A.	890903938	OP-DC-CA-T1-0046-13 - 000	45.026.364	-
BANCOLOMBIA S.A.	890903938	OP-DC-CA-0475-13 - 000	21.367.828	-
BANCOLOMBIA S.A.	890903938	OP-DC-CA-T1-0053-12 - 000	57.084.690	-
BAR ESCOCES E INVERSIONES L	830005452	OP-DC-CA-T2-0084-12 - 000	42.154.868	-
BCSC S.A.	860007335	OP-DC-CA-T1-0056-12 - 000	21.435.570	-
BOGOTA BEER COMPANY S.A.	830094751	OP-DC-CA-T1-0014-13 - 000	13.306.894	-
CAFE QUINDIO S.A.S	900273380	OP-DC-CA-T1-0057-13 - 000	5.314.822	7.966.687
CAMBIOS GUENDI EU	900078580	OP-DC-CA-T1-0062-13 - 000	3.160.641	-
CAMBIOS NUEVO DORADO S.A.S	900533033	OP-DC-CA-T1-0013-12 - 001	155.145.430	-
CHEVRON EXPORT S.A.S.	830110347	OP-DC-EC-0486-13 - 000	0.01	47.641.447
CHEVRON PETROLEUM COMPANY	860005223	OP-DC-EC-0397-12 - 000	0.01	125.617.809
COLOMBIA MOVIL S.A ES P	830114921	OP-DC-CA-T2-0149-13 - 000	3.700.001	-
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.	830122566	OP-DC-CA-T2-0143-13 - 000	11.100.000	-
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.	830122566	OP-DC-CA-0137-09 - 000	19.157.959	-
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.	830122566	OP-DC-CA-0286-11 - 000	27.003.473	-
COLOMBIAN TOURIST S.A.S	860000230	OP-DC-CA-T1-0017-13 - 000	2.433.629	-
COMCEL S A	800153993	OP-DC-CA-T1-0174-13A - 000	3.600.000	-
COMERCIALIZADORA ESTEBAN AREVALO E.U.	830066142	OP-DC-CA-T1-0075-13A - 000	1.590.933	-
COMERCIALIZADORA ESTEBAN AREVALO E.U.	830066142	OP-DC-CA-T1-0048-13 - 000	15.084.556	-
CORPORACION EDUCATIVA INDOAMERICANA LTDA	800022076	OP-DC-CA-0367-12 - 000	43.155.168	-
CRIYA S.A.	800200139	OP-DC-CA-T1-0020-13 - 000	4.316.464	-
DEUTSCHE LUFTHANSA AKTIENGELLSCH	860005309	OP-DC-CA-T2-0039-12 - 000	8.177.400	-
DONUCOL S.A.	860508791	OP-DC-CA-T1-0098-13	4.835.520	#N/A
EFFECTIMEDIOS S.A.	860504772	OP-DC-CA-T1-0083-12A - 000	621.000.001	-

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

EMP. AEREA DE SERV. Y FAC. LOGISTICA INTEGRAL	900088915	OP-DC-CA-0270-11 - 000	5.855.462	-
EXXON MOBIL DE COLOMBIA S.A	860002554	OP-DC-EC-0398-12 - 000	0.01	65.463.175
GODDARD CATERING GROUP BOGOTA LTDA	830012863	OP-DC-EC-0405-12 - 000	0.01	-
GOMEZ VILA CARLOS ALBERTO	3231046	OP-DC-CA-T1- 0053-13A - 000	3.285.468	-
GOMEZ VILA CARLOS ALBERTO	3231046	OP-DC-CA-T1- 0053-13 - 000	14.967.132	7.966.127
GONZALEZ MURILLO WILLIAM	79269469	OP-DC-CA-T1- 0009-13 - 000	4.051.522	-
GRUPO R.A CATERING S.A.S.	890103618	BO-AR-0020-06 (2) - 000	3.113.408	-
HELIJET S.A.S	830108998	OP-DC-CA-0431-13 - 000	1.584.300	64.554.236
INDUSTRIAS ALIMENTICIAS EL PAISA - INDUALPA LIMITA	830072313	OP-DC-CA-T1- 0070-13 - 000	7.110.228	-
INDUSTRIAS ALIMENTICIAS EL PAISA - INDUALPA LIMITA	830072313	OP-DC-CA-T1- 0069-13A - 000	2.654.012	-
INDUSTRIAS ALIMENTICIAS EL PAISA - INDUALPA LIMITA	830072313	OP-DC-CA-T1- 0069-13 - 000	12.090.498	-
INVERSIONES F.L LTDA	830098579	OP-DC-CA-T1- 0042-13 - 000	2.401.983	-
INVERSIONES SAARA S.A.S	900177164	OP-DC-CA-0478-13 - 000	1.813.650	-
JOYARTE SA	860031702	OP-DC-CA-T1- 0112-13 - 000	13.340.000	-
LA RIVIERA S.A.S	830022634	OP-DC-CA-T1- 0044-13 - 000	31.232.160	-
LA TIENDA EL ZIPA EXPRESS S.A.S	900642739	OP-DC-CA-T1- 0021-13A - 000	3.741.480	-
LA TIENDA EL ZIPA EXPRESS S.A.S	900642739	OP-DC-CA-T1- 0021-13 - 000	17.044.520	-
LICORES DE COLOMBIA LIMITADA	860034208	OP-DC-CA-T1- 0004-13 - 000	16.982.200	-
LICORES DE COLOMBIA LIMITADA	860034208	OP-DC-CA-T1- 0005-13 - 000	4.338.554	-
MARCA PASOS SAS	80004001 1	BO-AR-095-97 - 000	2.068.322	-
MAREAUTO CBIA. SAS	90026589 4	OP-DC-CA-T2- 0091-12	5.831.000	229.796.81 6

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

MARQUETING DIRECTO GALAN Y CIA S. EN C.	800052951	OP-DC-CA-T1-0026-13A - 000	688.954	-
MENZIES AVIATION COLOMBIA S.A.S	800064763	OP-DC-CA-0326-11-001	11.365.559	48.410.948
MENZIES AVIATION COLOMBIA S.A.S	800064763	OP-DC-CA-0180-10-000	25.051.789	-
NELSON VALBUENA PINEDA EU	900143058	OP-DC-CA-T1-0052-13A - 000	1.566.873	-
NELSON VALBUENA PINEDA EU	900143058	OP-DC-CA-T1-0052-13 - 000	7.137.977	-
OSSA Y ASOCIADOS SA VIAJES Y TURISMO GR	830099911	OP-DC-CA-T1-0077-13A - 000	531.101	-
PAMAY 5 S.A.S	900524130	OP-DC-CA-T2-0092-12 - 000	5.831.000	-
RIVANA S.A.S	900618905	OP-DC-CA-T1-0051-13A - 000	1.560.141	-
RIVANA S.A.S	900618905	OP-DC-CA-T1-0051-13 - 000	7.107.309	18.298.727
SAN PIETRI S.A.S.	900591373	OP-DC-CA-T1-0043-13A - 000	1.420.200	-
SAN PIETRI S.A.S.	900591373	OP-DC-CA-T1-0043-13 - 000	6.469.800	-
SANCHEZ RODRIGUEZ ESMERALDA	35327976	OP-DC-CA-T1-0006-13A - 000	1.837.264	-
SANCHEZ RODRIGUEZ ESMERALDA	35327976	OP-DC-CA-T1-0006-13 - 000	8.369.756	-
SATENA SERVICIO AEREO A TERRIT	899999143	OP-DC-CA-T1-0171-13 - 000	2.973.063	-
SATENA SERVICIO AEREO A TERRIT	899999143	OP-DC-CA-T1-0179-13A - 000	842.134	-
SATENA SERVICIO AEREO A TERRIT	899999143	OP-DC-CA-T1-0179-13 - 000	3.836.386	-
SOCIEDAD AERONAUTICA DE INTEGRACION TECNICA	900183373	OP-DC-CA-0491-13-000	977.601	-
SPIRIT AIRLINES INC	900212103	OP-DC-CA-T2-0134-13 - 000	656.000	-
SPIRIT AIRLINES INC	900212103	OP-DC-CA-T1-0043-12 - 000	5.131.800	-
SUPER DESTINOS VIAJES SUPERIOR LTDA	830042508	OP-DC-CA-T1-0078-13 - 000	2.249.424	-
TAXI IMPERIAL S.A.S	900529865	OP-DC-EC-T2-0112-13 - 000	45.000.000	-
TELMEX COLOMBIA S.A	830053800	OP-DC-CA-T1-0175-13 - 000	10.000.000	-
TOPSTAR S.A.S	900562434	OP-DC-CA-T2-0089-12	8.881.200	819.148.265

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

TRAVEL CLUB LTDA	800078692	OP-DC-CA-T1-0007-13 - 000	2.865.834	-
UETA INC SUC. COLOMBIA LOC RT15	900314598	OP-DC-CA-T2-0129-13	15.851.613	736.930
UETA INC SUC. COLOMBIA LOC RT16	900314598	OP-DC-CA-T2-0130-13	10.697.806	-
UETA INC SUC. COLOMBIA LOC DTF4	900314598	OP-DC-CA-T2-0132-13	12.502.452	1.962.715
UETA INC SUC. COLOMBIA LOC RT17/18	900314598	OP-DC-CA-T2-0131-13	33.646.065	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0140-13A - 000	144.000	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0140-13 - 000	656.000	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0141-13A - 000	182.952	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0141-13 - 000	2.617.048	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0101-12 - 000	2.485.000	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0034-12 - 000	3.417.786	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	BO-AR-0040-04 - 001	3.726.022	-
UNITED AIRLINES INC	900496730	OP-DC-CA-T2-0065-12 - 001	5.236.000	1.612.042
V.F.C INVERSIONES LTDA	830083985	OP-DC-CA-T1-0035-13 - 000	13.060.080	-
VALENCIA CHAIJUB COLOMBIA VIRGINIA	41588266	OP-DC-CA-T1-0050-13A - 000	1.209.839	-
VIAJES OGANESOFF BOGOTA LTDA	860001229	OP-DC-CA-T1-0060-13A - 000	650.122	-
VIMACH LIMITADA	830069961	OP-DC-CA-T2-0118-13A - 000	88.200	-
VIMACH LIMITADA	830069961	OP-DC-CA-T2-0118-13 - 000	1.941.800	-

Fuente: OPAIN S.A. Consolidado equipo auditor – octubre 2014.

Con las observaciones logradas de este análisis, es indiscutible que la Secretaría Distrital de Hacienda no ha cumplido con la función de “...dirigir, controlar y desarrollar los procesos de liquidación oficial de los impuestos que gravan la propiedad...”³, toda vez que amparados en el Decreto Distrital 427 de 2013, se han limitado a recibir información

³ Tomado del Artículo 9° del Decreto Distrital 616 de 2007.

del Concesionario OPAIN S.A. sin verificación y seguimiento alguno; ya que son bastantes las inconsistencias de información encontradas por esta Contraloría, que la administración distrital no ha considerado que se pudiesen presentar, para establecer si el recaudo se ajusta a la realidad de la dinámica comercial de las áreas de explotación arrendadas por el concesionario.

EVALUACIÓN VALORES DE ARRENDAMIENTO EN LOCALES COMERCIALES DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO – CONCESION OPAIN

El equipo auditor tomó una muestra de locales para determinar valores comerciales de arrendamiento en locales comerciales del Aeropuerto Internacional El Dorado – Concesión OPAIN S.A.

**CUADRO 7
MUESTRA LOCALES EVALUADOS**

Nº	LOCAL COMERCIAL	AREA (m ²)	VALOR ARRENDAMIENTO (\$)	TIEMPO (MESES)	VALOR MENSUAL (\$)	VALOR m ² DE ARRENDAMIENTO (\$)
1	CREPES AND WAFLES	538	6.412.101.143	60	106.868.352,38	198.640,06
2	VIAJES OGANESOFF	6,37	144.471.600	40	3.611.790,00	567.000,00
3	PASTELERÍA SANTA HELENA S.A.	16,52	57.489.600	10	5.748.960,00	348.000,00
4	MARROQUINERA S.A. MARIO HERNÁNDEZ.	157	5.190.420.000	60	86.507.000,00	551.000,00
5	LA RIVIERA	69	3.199.392.000	84	38.088.000,00	552.000,00
6	DONUT FACTORY	31,47	529.325.400	29	18.252.600,00	580.000,00
7	DONUCOL S.A.	18,76	57.386.840	7	8.198.120,00	437.000,00
8	DONUCOL S.A.	6,57	111.216.960	23	4.835.520,00	736.000,00
9	CAMBIOS GUENDI	11,14	46.253.280	12	3.854.440,00	346.000,00
10	MAC DONALDS	262,2	1.694.727.860	23	73.683.820,00	281.000,00

Fuente: Datos entregados por OPAIN S.A. Consolidado por equipo auditor - octubre de 2014.

En este cuadro se observa que el valor más alto de arrendamiento por metro cuadrado es el 8, local arrendado por DONUCOL y dedicado a la venta de Donuts, por un valor de \$736.000 el metro cuadrado y el más bajo es arrendado por Crepes and Waffles por un valor de \$198.640,06.

Valores afectados notoriamente por área y ubicación, situación que nos lleva a determinar que los valores de arrendamiento no pueden ser similares por las características que presenta cada uno, como puede ser primer piso, segundo o tercero, tamaño, área nacional o internacional, entre otros.

Los locales cuentan con variedad de áreas de descanso, acceso a baños en los diferentes niveles y secciones del aeropuerto; seguridad; acceso en transporte

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

público y privado, relativamente económico; ya que se encuentra dentro de la ciudad, que comparado con aeropuertos cercanos como los de Bucaramanga, Cali, Medellín y Barranquilla los costos son altos para el acceso.

Posteriormente el equipo auditor realizó una investigación económica en sectores de similares características (aunque de todas formas se podría afirmar que no hay probabilidad de comparación por ser el Aeropuerto de Bogotá, un predio único de características especiales), para verificar los valores de metro cuadrado que comparativamente se podrían asimilar con locales del Aeropuerto.

**CUADRO 8
OFERTAS COMERCIALES**

N°	DIRECCIÓN	VALOR ARRIENDO (\$)	ÁREA (m ²)	VALOR METRO CUADRADO (\$)	CARACTERÍSTICAS
1	Puente Aranda-Salazar Gómez	15.500.000,00	99	156.565,66	Valor administración \$1.393.700 Estrato 4.
2	Gran Estación Salitre	7.500.000,00	106	70.754,72	Valor administración \$2.950.000 Estrato 5.
3	Éxito Modelia	12.000.000,00	144	83.333,33	
4	Américas Outlets	15.000.000,00	67	223.880,60	Valor administración \$1.393.700 Estrato 3.
5	C.C Ciudad Salitre	10.000.000,00	70	142.857,14	Local centro comercial Gran Estación 2, excelente ubicación junto al exclusivo restaurante Andrés Carne de Res y Creeps and Waffles el costo de la administración está incluido en el canon de arrendamiento. Mayor información Santiago Escobar 3013 comercial, rodeado de grandes marcas, más 20 metros de mezanine.
6	C.C Ciudad Salitre	15.000.000,00	63	238.095,24	Excelente local en zona de comidas en el centro comercial Salitre Plaza, interior, medianero, piso en baldosa, disponible a partir de enero 2014.
7	C.C Ciudad Salitre	14.000.000,00	63	222.222,22	Estrato 5.
8	Quinta paredes	6.600.000,00	65	101.538,46	Estrato 5. Valor venta \$1.200 millones. Administración \$1.400.000.
9	Terminal de Bogotá	4.500.000,00	6	750.000,00	Módulo 1, 24 horas, administración \$77.000.
10	Calle 20 N° 82-52. C.C. Hayuelos	17.500.000,00	123	142.276,42	Apropiado para el sector financiero, almacenes de zapatos o ropa. Administración \$1'100.000.
11	El Dorado	10.300.000,00	113	91.150,44	Teléfonos 2-15-52-81 / 215-53-03, 321-2333298. Antigüedad 5 años, estrato 3.

Fuente: Investigación Económica obtenida de metrocuadrado.com y zonaprop.com. Consolidado equipo auditor – octubre de 2014.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En el cuadro anterior podemos observar que en la investigación económica realizada a posibles predios comparables en valor más alto de arrendamiento se encontró en el terminal de transportes con un canon mensual de \$750.000 pesos el metro cuadrado.

De la investigación hecha a los valores de arrendamiento de los locales del Aeropuerto Internacional El Dorado en sus diferentes niveles (primero, segundo y tercer piso) y secciones (Nacional, Internacional, pasillos de salida y espera Nacional e Internacional), se considera que están por encima de los valores investigados, lo cual nos indica que es muy probable su valor actual como mínimo de arrendamiento. Adicionalmente para los locales ubicados en el aeropuerto la demanda es alta y la oferta es baja.

PLAN DE MEJORAMIENTO

La Entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra ejecutando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento ajustado debe ser entregado dentro de los términos establecidos por la Contraloría de Bogotá.

Dicho plan de mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la Entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

Atentamente,



JAIRO HERNAN ZAMBRANO ORTEGA
Director Fiscalización Sector Hacienda

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1. Hallazgo administrativo. A la Secretaría Distrital de Hacienda por falta de control y seguimiento al cobro de Impuesto Predial Unificado.

Dentro de la auditoría especial desarrollada en la Secretaría Distrital de Hacienda, se evidenció para el pago del Impuesto Predial Unificado vigencias 2013 y 2014 que la entidad se limitó a solicitar información por escrito al Concesionario OPAIN S.A, sobre los espacios arrendados, requiriendo solamente relación de tenedores, NIT, datos de contacto, valor del canon de arrendamiento mensual fijo variable y no hizo la respectiva verificación de los contratos de arrendamiento suscritos por OPAIN S.A.

La entidad no cruzó la información suministrada por el Concesionario contra los Contratos de arrendamiento lo cual evidencia una falta de control y seguimiento, según observaciones de esta Contraloría en el presente informe, ya que en la entidad no reposa copia de los contratos de arrendamiento.

Con lo anteriormente expuesto se transgrede los literales b y c del artículo 9° del Decreto Distrital 616 de 2007 y el artículo 2° de la Ley 87 de 1993.

La falta de cruce de información afecta la confiabilidad y veracidad de la documentación presentada, hecho que conlleva a que la SDH deba tomar los correctivos necesarios para desarrollar con efectividad los procesos de fiscalización en cuanto tiene que ver con el impuesto predial unificado.

Por lo anteriormente expuesto, se tiene que la SHD a través de la oficina de Fiscalización - Subdirección de Impuestos a la Propiedad, la cual es la encargada de dirigir, controlar y desarrollar los procesos de fiscalización de los impuestos que gravan la propiedad, no ha realizado esta actividad para verificar la veracidad de la información suministrada por el Concesionario.

Lo cual genera que se liquide erróneamente los Impuestos a cargo y el no cobro de los mismos.

Por lo anterior, se configura un hallazgo administrativo, de tal modo que la entidad deberá suscribir las acciones correctivas en el plan de mejoramiento.

2.2. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria. A la Secretaría Distrital de Hacienda por permitir la elusión de Impuesto Predial Unificado de los predios a cargo del Concesionario OPAIN S.A. en la vigencia 2012.

Mediante visita administrativa que se adelantó a las instalaciones del concesionario OPAIN S.A. el día 01 de octubre de 2014, se solicitó al concesionario la relación de predios de la Aeronáutica Civil que tienen bajo su tutela; como respuesta entregaron a esta Contraloría la siguiente relación:

**CUADRO 9
PREDIOS A CARGO DEL CONCESIONARIO OPAIN S.A.**

CHIP	DIRECCION	CODIGO DE SECTOR	OBSERVACIONES
AAA0068XOJZ	CL 64 112B 31	005637790100000000	
AAA0140KJUJZ	EL PANTANO	106201000400000000	
AAA0077PDTO	AC 24 103B 77	006402050100000009	
AAA0140JXCN	KR 134 30 71	105402001100000000	
AAA0065UHEA	AC 26 113 90	005624011300000009	También a cargo del concesionario CODAD S.A. (pistas)
AAA0140KJPP	AC 39 131 20 IN 4	005672010100000000	
AAA0140KJRU	AC 39 131 20 IN 3	005672010200000000	
AAA0140KJSK	AC 39 131 20 IN 5	005673010100000000	
AAA0080DSWW	CL 22C 130 26	006414360100000000	

Fuente: OPAIN S.A. Verificado equipo auditor –octubre de 2014.

Se tiene una relación de 9 predios de la Aeronáutica Civil que tiene el concesionario bajo su administración.

Por requerimiento realizado por esta Contraloría con oficio número 150-301-503-002 de 27 de agosto de 2014, se solicitó a la Secretaría Distrital de Hacienda los formularios de pago del impuesto predial unificado de los predios concesionados para la vigencia 2012, como respuesta se recibió nueve formularios en formato digital .PDF, que coinciden con la relación entregada por OPAIN S.A.

Lo anterior considerando que el Concesionario OPAIN S.A. según el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 era sujeto pasivo de Impuesto Predial Unificado para esta vigencia, por tanto, realizó el pago de esta obligación tributaria al distrito por cada

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

uno de los predios a su cargo; con la salvedad que el predio con chip AAA0065UHEA esta compartido con el concesionario CODAD S.A.

Por tanto, OPAIN S.A realizó el pago de manera parcial al área que administra, mediante generación de los formularios de autoliquidación electrónica sin asistencia del impuesto predial unificado⁴, de la siguiente manera:

CUADRO 10
LIQUIDACION IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A CARGO DEL
CONCESIONARIO OPAIN S.A. VIGENCIA 2012

CHIP	AUTOAVALUO (\$)	TARIFA (por mil)	IMPUESTO A CARGO	TOTAL A PAGAR
AAA0068XOJZ	4.786.245.000	5	23.931.000	21.538.000
AAA0140KJUJZ	5.368.383.000	5	26.842.000	24.158.000
AAA0077PDTO	3.090.547.000	5	15.453.000	13.908.000
AAA0140JXCN	238.498.000	5	1.192.000	1.073.000
AAA0065UHEA	637.480.537.000	5	3.187.403.000	2.868.662.000
AAA0140KJPP	9.000.737.000	5	45.004.000	40.504.000
AAA0140KJRU	13.222.733.000	5	66.114.000	59.503.000
AAA0140KJSK	1.193.142.000	5	5.966.000	5.369.000
AAA0080DSWW	26.239.500.000	5	131.198.000	118.078.000
TOTAL			3.503.103.000	3.152.793.000

Fuente: Formularios aportados por la Secretaría Distrital de Hacienda. Consolidado equipo auditor – octubre de 2014.

Estos formularios presentan fecha de pago 05 de julio de 2012, todos con una tarifa del 5 por mil y todos con un descuento por pronto pago del 10%⁵. Para un pago total de \$3.152.793.000.

Donde se evidenció que todos los predios fueron liquidados por el contribuyente con tarifa 5 por mil, como si todos fueran predios dotacionales de uso público.

Razón por la cual fue necesario para esta auditoría, verificar el resultado de la actualización catastral para la vigencia 2012 adelantada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, obteniendo los siguientes resultados.

⁴ Liquidación que puede hacer un contribuyente por internet, mediante el formato electrónico 301.

⁵ Resolución de la Secretaría Distrital de Hacienda No. SDH-000178 del 3 de mayo de 2012 “Por la cual se adiciona un párrafo al artículo 4° de la resolución No. SDH-000658 del 29 de diciembre de 2011, que establece los lugares, plazos y descuentos que aplican para cumplir con las obligaciones sustanciales y formales para la presentación de las declaraciones tributarias y el pago de los tributos administrados por la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá – DIB” por medio de la cual permitió a los tenedores de inmuebles públicos en concesión, pagar el impuesto predial unificado con descuento del 10% hasta el día 05 de julio de 2012.

**CUADRO 11
VERIFICACION DE VARIABLES ACTUALIZACION CATASTRAL VIGENCIA 2012**

CHIP	AVALUO CATASTRAL (\$)	DESTINO	TARIFA (por mil)
AAA0068XOJZ	4.786.245.000	COMERCIO PUNTUAL	<u>9.5</u>
AAA0140KJUZ	5.368.383.000	AGROPECUARIO	<u>10</u>
AAA0077PDTO	3.090.547.000	PREDIO CON MEJORA AJENA (LOTE)	<u>33</u>
AAA0140JXCN	238.498.000	AGROPECUARIO	<u>10</u>
AAA0065UHEA	<u>2.070.809.441.092</u>	DOTACIONAL PUBLICO	5
AAA0140KJPP	<u>88.473.341.000</u>	DOTACIONAL PÚBLICO	5
AAA0140KJRU	<u>26.738.898.000</u>	DOTACIONAL PUBLICO	5
AAA0140KJSK	<u>1.862.733.000</u>	DOTACIONAL PUBLICO	5
AAA0080DSWW	26.239.500.000	URBANIZABLE NO URBANIZADO	<u>33</u>

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral SIIC de la UAEDC, Acuerdo Distrital No. 105 de 2003. Consolidado equipo auditor – octubre de 2014.

De los nueve predios a cargo del concesionario, cuatro fueron liquidados con un avalúo catastral inferior al que Catastro Distrital dejó en firme para la vigencia, y cinco fueron liquidados con una tarifa diferente a la establecida en el artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003 "Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al plan de ordenamiento territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos". Ver datos subrayados en el cuadro 11.

Considerando el hecho que fue el concesionario el que realizó la liquidación del Impuesto Predial Unificado, se solicitó mediante oficio número 150-301-503-006 el 17 de octubre de 2014 a la Secretaría Distrital de Hacienda el estado de cuenta detallado para cada uno de estos inmuebles, para verificar si hubo requerimientos por parte de la administración o correcciones posteriores de pago por parte de OPAIN S.A.

Resultado de esta solicitud, la administración generó estados de cuenta detallados para la Contraloría de Bogotá D.C. el 20 de octubre de 2014, que al ser verificados por el equipo auditor se encontraron los siguientes requerimientos por parte de la administración.

- Para el predio con chip AAA0068XOJZ, la administración generó el requerimiento especial 2014EE0100389 de 22 de mayo de 2014, por un valor de \$45.365.000; el cual se ajusta al valor calculado por el equipo auditor. No obstante, este predio no está obligado al pago del impuesto predial al no existir el hecho generador estipulado en el artículo 14 del Decreto 352 de

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2002, dado que el folio de matrícula inmobiliaria 50C-441280 está cerrado por englobe mediante escritura pública 1560 del 19/11/1982 de la Notaría 17 de Bogotá, debidamente registrada el 24 de mayo de 1.983 en la oficina de registro correspondiente, por tanto el requerimiento no es procedente.

➤ Para el predio con chip AAA0065UHEA se encontraron las siguientes actuaciones de la administración:

- ED Emplazamiento para Declarar a CODAD S.A número 2012EE260912 del 02 de noviembre de 2012 con un impuesto predial unificado a cargo de \$4.434.312.000.
- AAC Auto de Archivo a CODAD S.A número 2013EE66314 de 08 de abril de 2013. Por considerarse que las pruebas aportadas por el ejecutado daban mérito para cerrar el proceso.
- RE Requerimiento Especial a CODAD S.A número 2013EE258895 de 05 de diciembre de 2013⁶. Sin valor alguno.
- LOA Liquidación Oficial de Aforo a CODAD S.A número 18115DDI044846 de 12 de agosto de 2014, por valor de \$4.434.312.000.
Requerimientos que a la fecha no han ocasionado el pago del contribuyente.
- Asimismo, se encontró relacionado un pago adicional de Impuesto Predial Unificado por parte del Concesionario, por valor de \$14.205.000 el día 13 de diciembre de 2012, con el sticker número 51797080118511.

Revisando el proceso de cobro que adelanta la Secretaría Distrital de Hacienda a este predio, según actuaciones indicadas, especialmente la Resolución 18115 DDI 044846 de 12 de agosto de 2014 *“Por la cual se profiere LIQUIDACION OFICIAL DE REVISION”*, por el valor dejado de pagar en el año 2012, se encontró que la liquidación de este impuesto se está realizando sobre una base gravable de \$886.862.311.000, cuando el valor del avalúo catastral para el año objeto de verificación (2012) es de \$2.070.809.441.092. Lo que supone un cálculo de impuesto predial con una base gravable errada e inferior.

⁶ Tomado del estado de cuenta detallado aportado por la Secretaría Distrital de Hacienda con fecha 20 de octubre de 2014.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Con base en la inconsistencia de valores se verificó con la Secretaría Distrital de Hacienda, obteniendo la siguiente información:

El pago del Impuesto Predial de este predio corresponde a los dos concesionarios OPAIN S.A, y CODAD S.A por lo que debió fijársele un avalúo parcial como base gravable a cada concesionario según el área de responsabilidad.

Avaluó catastral asignado por la UAECD, mediante el Oficio 2012EE43351 del 25/09/2012, para cada uno de los concesionarios así:

- Para OPAIN S.A, un avalúo por valor de \$506.535.313.350.
- Para CODAD S.A, un avalúo catastral de acuerdo a las dos pistas por valor de \$886.862.310.740.

Donde OPAIN S.A, presentó la declaración teniendo como referente un avalúo catastral parcial de \$637.480.537.000 y CODAD S.A, se le investigó por la inexactitud encontrada en la declaración inicial y se le modificó la liquidación privada presentada por las pistas I y II en el acto administrativo denominado Liquidación Oficial de Revisión 18115DDI044846 y/o 2014EE152050 del 12 de Agosto de 2014, por el impuesto predial unificado por el valor de la base gravable (\$886.862.310.740), en cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 del Decreto 352 de 2002⁷.

Una vez verificada esta información se procedió a realizar el cálculo del Impuesto Predial Unificado, que realmente corresponde al sujeto pasivo de la obligación para la vigencia 2012, para cada uno de los predios a su cargo según contrato de concesión, con base en las variables de actualización catastral vigencia 2012 y el acuerdo 105 de 2003. Tal como se puede observar en el cuadro a continuación:

⁷ **Artículo 20. Base gravable.** A partir del año fiscal 2000 la base gravable del impuesto predial unificado para cada año será el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder, como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto.

CUADRO 12
CALCULO DIFERENCIAS LIQUIDACION IMPUESTO PREDIAL 2012

LIQUIDACION OPAIN S.A.				CALCULO CONTRALORIA DE BOGOTA						
CHIP	AVALUO UTILIZADO (\$)	TARIFA UTILIZADA (por mil)	IMPUESTO CANCELADO (\$)	AVALUO CATASTRAL ACTUALIZACION VIGENCIA 2012 UAED (\$)	DESTINO CATASTRAL ACTUALIZACION VIGENCIA 2012	TARIFA REAL ⁸ (por mil)	IMPUESTO A CARGO (\$)	AJUSTE A LA TARIFA ⁹ (\$)	TOTAL A PAGAR (\$)	DIFERENCIA ENTRE CANCELADO Y CALCULADO
AAA0068XOJZ	4.786.245.000	5	21.538.000	4.786.245.000	COMERCIO PUNTUAL	9.5	45.469.000	104.000	45.365.000	23.827.000
AAA0140KJUJ	5.368.383.000	5	24.158.000	5.368.383.000	AGROPECUARIO	10	53.684.000	0	53.684.000	29.526.000
AAA0077PDTO	3.090.547.000	5	13.908.000	3.090.547.000	PREDIO CON MEJORA AJENA (LOTE)	33	101.988.000	495.000	101.493.000	87.585.000
AAA0140JXCN	238.498.000	5	1.073.000	238.498.000	AGROPECUARIO	10	2.385.000	0	2.385.000	1.312.000
AAA0065UHEA	637.480.537.000	5	2.868.662.000	2.070.809.441.092	DOTACIONAL PUBLICO	5	10.354.047.000	0	10.354.047.000	7.485.385.000
AAA0140KJPP	9.000.737.000	5	40.504.000	88.473.341.000	DOTACIONAL PÚBLICO	5	442.367.000	0	442.367.000	401.863.000
AAA0140KJRU	13.222.733.000	5	59.503.000	26.738.898.000	DOTACIONAL PUBLICO	5	133.694.000	0	133.694.000	74.191.000
AAA0140KJSK	1.193.142.000	5	5.369.000	1.862.733.000	DOTACIONAL PUBLICO	5	9.314.000	0	9.314.000	3.945.000
AAA0080DSWW	26.239.500.000	5	118.078.000	26.239.500.000	URBANIZABLE NO URBANIZADO	33	865.903.000	495.000	865.408.000	747.330.000
TOTAL CANCELADO			3.131.255.000	TOTAL CALCULADO					11.962.392.000	8.831.137.000

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral SIIC de la UAEDC, Acuerdo Distrital No. 105 de 2003. Cálculos equipo auditor – octubre de 2014.

⁸ Artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003.

⁹ Artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003. Con el respectivo ajuste a la vigencia 2012.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Del cuadro anterior se deduce que OPAIN S.A. utilizó avalúos catastrales como base gravable que no fueron resultado de las labores catastrales adelantadas por la UAECD para la vigencia 2012, de la misma manera utilizó tarifas de liquidación que no corresponden a lo actualmente normado para el Distrito; todo ello, por información parcial que le allego la Secretaría Distrital de Hacienda, con lo cual dejo de pagar a la ciudad por concepto de Impuesto Predial Unificado un valor de \$8.831.137.000.

La Secretaría Distrital de Hacienda en vista de estas liquidaciones erróneas, ha adelantado procesos administrativos de cobro solo a dos de los nueve predios objeto de evaluación, de los cuales no es procedente por no tener existencia jurídica actualmente el proceso al predio con chip AAA0068XOJZ, de tal modo que no esta obligado al pago del impuesto predial al no existir el hecho generador.

Asimismo, del predio con CHIP AAA0065UHEA para el cual esta Contraloría calculó un impuesto a cargo de \$10.354.047.000, del cual debe deducirse el pago por declaración privada de \$14.205.000¹⁰ y el requerimiento generado por la administración al concesionario CODAD S.A de \$4.434.312.000¹¹, sobre el cual la Contraloría de Bogotá advierte sobre el obligatorio cumplimiento del pago de este impuesto predial junto con sus intereses y sanciones respectivos.

Pero considerando que los valores requeridos no se ajustan a los cálculos proyectados por el equipo auditor, con base en la normatividad aplicable para tal fin, con un saldo vigente por este concepto de \$5.905.530.000 que aún no ha sido requerido por la administración, este predio (AAA0065UHEA) continúa en el cálculo del posible detrimento fiscal.

**CUADRO 13
CALCULO DETRIMENTO FISCAL POR PAGO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
POR MENOR VALOR**

CHIP	IMPUESTO A CARGO (\$)	TOTAL A PAGAR (\$)	DETRIMENTO (\$)
AAA0140KJUZ	26.842.000	53.684.000	26.842.000
AAA0077PDTO	15.453.000	101.493.000	86.040.000
AAA0140JXCN	1.192.000	2.385.000	1.193.000
AAA0065UHEA	3.187.403.000	10.354.047.000	2.718.127.000
AAA0140KJPP	45.004.000	442.367.000	397.363.000

¹⁰ Pago del 13 de diciembre de 2012, con el sticker número 51797080118511.

¹¹ LOA Liquidación Oficial de Aforo número 18115DDI044846 de 12 de agosto de 2014.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

CHIP	IMPUESTO A CARGO (\$)	TOTAL A PAGAR (\$)	DETRIMENTO (\$)
AAA0140KJRU	66.114.000	133.694.000	67.580.000
AAA0140KJSK	5.966.000	9.314.000	3.348.000
AAA0080DSWW	131.198.000	865.408.000	734.210.000
TOTAL DETRIMENTO			4.034.703.000

Fuente: OPAIN S.A., SDH. Verificación y cálculos equipo auditor –noviembre de 2014.

Por la incorrecta liquidación, verificación, falta de seguimiento y pago de Impuesto Predial Unificado de los predios de la Aeronáutica Civil a cargo de los Concesionarios OPAIN S.A. y CODAD S.A, se generó un detrimento al patrimonio por valor de cuatro mil treinta y cuatro millones setecientos tres mil pesos (\$4.034.703.000); más los intereses y sanciones que calcule la administración.

Se concluye, que indiferente al número de concesionarios y la distribución territorial que tengan sobre un predio concesionado para ejercer su labor contractual, el Impuesto Predial Unificado debe cancelarse en su totalidad según el avalúo catastral asignado por la UAECD con sus variables de destinación y usos allí contenidas; así como, liquidarse con base en la normatividad tarifaria aplicable al distrito capital.

Con la conducta anterior, la Secretaria Distrital de Hacienda transgrede el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los literales b y e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993; el artículo 6° de la ley 610 de 2000; artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003; los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011; el numeral 1 y ss del artículo 34, así como el numeral 1 y ss del artículo 35 de la Ley 734 de 2002; artículo 9° del Decreto Distrital 616 de 2007; artículos 15, 16 y 20 del Decreto Distrital 352 de 2002; artículo 54 de la Ley 1430 de 2010.

Este hecho se causó por falta de verificación, seguimiento y control a las liquidaciones electrónicas generadas a modo propio por los contribuyentes, por la falta de iniciar las actuaciones administrativas a las que hay lugar cuando se hacen pagos por menor valor a la base gravable establecida por el ente catastral.

El no considerar y verificar los resultados técnicos de valoración y la normatividad aplicable a la liquidación de este tributo, afecta las finanzas de la ciudad al dejar de recaudar impuestos por menores valores pagados.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, se configura un hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por un valor de cuatro mil treinta y cuatro millones setecientos tres mil pesos (\$4.034.703.000); más los intereses y sanciones que calcule la administración.

De tal modo que la entidad deberá suscribir las acciones correctivas en el plan de mejoramiento, y esta Contraloría dará traslado a las instancias competentes en lo que corresponde.

2.3. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria. A la Secretaría Distrital de Hacienda por no liquidar y cobrar el impuesto predial unificado al Predio con chip AAA0077PDTO en las vigencias 2010, 2011, 2013 y 2014.

Mediante visita administrativa que se adelantó a las instalaciones de OPAIN S.A. el día 01 de octubre de 2014, se solicitó al concesionario la relación de predios de la Aeronáutica Civil que tiene bajo su administración; como respuesta relacionaron 9 predios a su cargo.

Este predio fue verificado en el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC¹² de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el fin de establecer su avalúo catastral, destino económico, uso(s) y tipo de propiedad.

En esta comprobación el equipo auditor logro establecer que el predio con chip AAA0077PDTO, ubicado en la Avenida Calle 24 # 103 B – 77 no figura en la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a nombre de la Aeronáutica Civil sino a nombre de un particular PARDO Y ROMERO LTDA NIT. 482975534.

Esta situación exigió al equipo auditor verificar mediante la matricula inmobiliaria del predio (050C00151352) en la Ventanilla Única de Registro VUR¹³, la tradición del inmueble para establecer su propietario.

Como efecto de esta verificación, se encontró en la anotación número 4 del folio de matrícula inmobiliaria, que mediante escritura pública número 255 de 18 de agosto

¹² Sistema de consulta de los predios inscritos en la base de datos de la UAECD.

¹³ Sistema de consulta virtual implementado por la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de 1973 de la notaria principal del municipio de Funza-Cundinamarca, la propietaria del predio en mayor extensión EMELINA SANTOS VIUDA DE GARCIA realizó venta de 11.991,19 m² a favor de PARDO Y ROMERO LTDA, lo cual ratifica la información jurídica inscrita en la base de datos de Catastro Distrital.

Considerando que el predio con chip AAA0077PDTO no pertenece a la Aeronáutica Civil y no tiene la condición de predio oficial, así como, tampoco tiene restricciones de tipo normativo evidenciadas por el equipo auditor, es obligación el pago de Impuesto Predial Unificado en cada vigencia como sujeto pasivo de esta obligación por ser propiedad de un particular.

Asimismo, no está inmerso en las condiciones del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, ni amparado por la modificación surtida en el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012.

Con base en estas observaciones, se solicitó mediante oficio número 150-301-503-006 el 17 de octubre de 2014 a la Secretaría Distrital de Hacienda el estado de cuenta detallado para este predio, para verificar la liquidación del Impuesto Predial Unificado en las vigencias 2010, 2011, 2013 y 2014 (años sobre los que aún no prescribe la obligación tributaria; se excluye el año 2012 por ser observado en el hallazgo 2.2 del presente informe).

Como respuesta a este requerimiento, la entidad entregó al equipo auditor el estado de cuenta detallado de este inmueble con fecha 20 de octubre de 2014, donde se pudo establecer que para los años 2010, 2011, 2013 y 2014 la entidad no registró obligaciones tributarias. Del mismo modo, tampoco se reporta que la administración haya iniciado alguna acción de cobro al propietario del predio.

Una vez verificado que este predio si está obligado al pago de Impuesto Predial Unificado, el equipo auditor procedió a realizar el cálculo del detrimento por no pago de este concepto, con base en las variables de actualización catastral de cada vigencia relacionada y el acuerdo 105 de 2003. Tal como se puede observar en el cuadro a continuación:

**CUADRO 14
CALCULO DETRIMENTO FISCAL POR NO PAGO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

AÑO	AVALUO CATASTRAL (\$)	DESTINO ECONOMICO	TARIFA (por mil) ¹⁴	AJUSTE A LA TARIFA (\$) ¹⁵	IMPUESTO A CARGO (\$)
2010	2.403.759.000	PREDIO CON MEJORA AJENA (LOTE)	33	463.000	78.861.000
2011	2.884.510.000			474.000	94.715.000
2013	3.090.547.000			510.000	101.478.000
2014	4.189.408.000			522.000	137.728.000
TOTAL DETRIMENTO					412.782.000

Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda; Sistema Integrado de Información Catastral SIIC de la UAECDD; Acuerdo Distrital No. 105 de 2003. Cálculos equipo auditor – octubre de 2014.

Se concluye, que por no liquidar y cobrar el Impuesto Predial Unificado del predio ubicado en la ciudad de Bogotá con nomenclatura oficial Avenida Calle 24 # 103 B – 77, se generó un detrimento al patrimonio por valor de cuatrocientos doce millones setecientos ochenta y dos mil pesos (\$412.782.000).

Con la conducta anterior, la Secretaria Distrital de Hacienda transgrede el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los literales b y e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993; el artículo 6° de la ley 610 de 2000; artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003; los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011; el numeral 1 y ss del artículo 34, así como el numeral 1 y ss del artículo 35 de la Ley 734 de 2002; artículo 9° del Decreto Distrital 616 de 2007; artículos 15, 16 y 20 del Decreto Distrital 352 de 2002; artículo 54 de la Ley 1430 de 2010.

Este hecho se causó por falta de seguimiento y control al tipo de propiedad, que establece la calidad del contribuyente del predio en su calidad de público o privado. Hecho que puede tener origen en inscripción catastral del predio en la UAECDD y sus segregaciones del folio matriz (050C00151352).

El no considerar y verificar los resultados jurídicos de la actualización catastral y la normatividad aplicable a la liquidación de este tributo, afecta las finanzas de la ciudad al dejar de recaudar impuestos por valores no cancelados.

¹⁴ Artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003.

¹⁵ Artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003.

http://www.shd.gov.co/portal/page/portal/portal_internet_sdh/impuestos/ayuda_form.web_2012/Tarifa_imp_predial

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, se configura un hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por un valor de cuatrocientos doce millones setecientos ochenta y dos mil pesos (\$412.782.000) más los intereses y sanciones que calcule la administración.

De tal modo que la entidad deberá suscribir las acciones correctivas en el plan de mejoramiento, y esta Contraloría dará traslado a las instancias competentes en lo que corresponde.

2.4. Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por el no cumplimiento del deber de notificación de los actos administrativos proferidos, en el proceso de la inscripción catastral de las rectificaciones a los avalúos catastrales, por errores provenientes de la actualización de la formación, tal como lo establece el artículo 129 de la resolución 070 de 2011, en la vigencia 2012.

La Resolución No. 1590 de 28 de diciembre de 2011 clausuró las labores de la actualización catastral, *donde se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de todos los sectores catastrales objeto de actualización y sus respectivos predios, también determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y establece el inicio del proceso de conservación, del proyecto de actualización de la formación catastral para la vigencia 2012.*

Previo a poner en vigencia esta resolución de clausura de las labores de la actualización catastral, la UAECD aprobó los modelos econométricos y las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, esta última mediante la resolución No. 1585 de 26 de diciembre de 2011; que son los que definen los valores de metro cuadrado de construcción por uso y de terreno respectivamente, previa verificación y ajuste a los aspectos físicos, económicos y jurídicos de cada inmueble urbano en Bogotá, el cual se concentra en el avalúo catastral.

Cuando por errores que se producen en los procesos de formación o actualización de la formación catastral al momento de poner en vigencia esta información, la administración está facultada para rectificar según el artículo 129 de la resolución 070 de 04 de febrero de 2011, que establece:

“...Inscripción catastral de las rectificaciones. La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de esta resolución...”

Para realizar las mutaciones que permiten rectificar los predios que presentan errores posterior a la actualización de la formación catastral, estas solo se pueden adelantar cuando con antelación se genera una radicación, como lo establece el artículo 122 de la Resolución No. 070 de 2012:

“Numeración y control de solicitudes de trámites catastrales. *Las solicitudes de mutaciones, rectificaciones, complementaciones y cancelaciones, se consignarán por orden cronológico de recibo en un sistema de registro de numeración y control diseñado por las autoridades catastrales. Los documentos correspondientes se archivarán de manera que permitan su conservación y fácil consulta”*

Razón por la cual, en consonancia a esta reglamentación la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital expidió la Resolución No. 1597 de 29 de diciembre de 2011 *“Por medio de la cual se modifican las Resoluciones 230 y 377 de Abril 6 y mayo 14 de 2010”*, en la perspectiva de simplificar y regular los trámites¹⁶ que adelanta la entidad y sustenta cada mutación.

Es preciso señalar que todas las decisiones que profiera la administración, en el ejercicio de la función administrativa, deben ser notificadas al propietario o poseedor del bien afectado, conforme a lo establecido en el artículo 151 de la Resolución 070 de 2011, así:

“...Las demás providencias se notificarán personalmente, al peticionario y a los demás interesados, lo cual podrá realizarse a través de comisión a una autoridad del lugar de ubicación de quien deba ser notificado.

Si no hay otro medio más eficaz de informar para efectuar la notificación personal, se enviará una citación a la dirección anotada al presentar la solicitud o al momento de intervenir, o a la última dirección informada con este propósito. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la providencia y se dejará copia en el expediente con la constancia de remisión.

Al peticionario o interesado que no concurriera a notificarse dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la citación, se notificará por edicto, el cual durará fijado por cinco (5) días hábiles en sitio de acceso al público de la dependencia que profirió la providencia”.

Del estudio detallado que se realizó a cada uno de los predios a cargo del Concesionario OPAIN S.A., se evidenció que tres predios fueron rectificadas por la

¹⁶ El artículo 18 de la Ley 489 de 1998, señala que la simplificación de trámites debe ser un objetivo permanente de la Administración Pública.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el valor metro cuadrado de terreno, lo cual incidió para que en la misma vigencia el valor del avalúo catastral para cada uno de ellos se redujera.

**CUADRO 15
PREDIOS CONCESIONADOS CON RECTIFICACION DE AVALÚO CATASTRAL PARA LA
VIGENCIA 2012**

CHIP	AVALUO CATASTRAL ACTUALIZACION VIGENCIA 2012 (\$)	AVALUO CATASTRAL RECTIFICADO VIGENCIA 2012 (\$)	OBSERVACIONES
AAA0065UHEA	4.955.224.346.092	2.070.809.441.092 (Mutado mediante Resolución 45347 de 30 de abril de 2012)	De acuerdo con la resolución número 389 de 26 de abril de 2012, “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 1585 de 26 de diciembre 2011 en el sentido de fijar Zona Homogénea Física y Geoeconómica y valor metro cuadrado de terreno de algunos predios que fueron objeto de Actualización catastral Vigencia 2012”, donde la UAECD por proceso de conservación detectó que el valor metro cuadrado de terreno no corresponde a estos predios, por tanto, como lo permite el artículo 129 de la resolución 070 de 2011, realizó la respectiva rectificación asignando a estos predios un valor metro cuadrado de \$238.000.
AAA0140KJRU	78.868.514.000	26.738.898.000 (Mutado mediante Resolución 45374 de 30 de abril de 2012)	De acuerdo con lo anterior, considerando que hubo modificación de valores que incidieron en el avalúo catastral y de conformidad con el artículo 151 de la resolución 070 de 2011, se tiene que esta rectificación debió ser notificada personalmente o por edicto, con copia íntegra del acto administrativo como lo establece el artículo 67 de la Ley 1437 de enero 18 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
AAA0140KJSK	5.494.280.000	1.862.733.000 (Mutado mediante Resolución 45376 de 30 de abril de 2012)	Revisados los archivos aportados por la administración en desarrollo de la Auditoría Especial “Revisión a la inscripción de las rectificaciones de los avalúos catastrales para las vigencias 2012 y 2013”, en los cuales se encontraron archivadas las notificaciones de la anualidad 2012, observa esta contraloría que estos predios no fueron notificados personalmente o por edicto.

Fuente: Bases de datos generales suministradas por la UAECD en el año 2012; Verificación y cálculos, equipo auditor.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

De las observaciones del cuadro anterior, se concluye que la UAECD mutó y generó actos administrativos individuales a cada predio (resolución 45347, 45374 y 45376 de 2012) para modificar sus valores de terreno ajustados a la resolución 389 de 2012.

Estas resoluciones individuales (45347 y 45374) fueron solicitadas a la UAECD mediante oficios 150-301-503-008 (radicado ER27331) de 27 de octubre de 2014 y 150-301-503-009 (radicado ER27425) de 28 de octubre de 2014 respectivamente.

Como respuesta al requerimiento 150-301-503-008 con radicado a esta Contraloría número 2014EE48043 de 29 de octubre de 2014, donde se solicitó la resolución 45347 de 2012, manifiesta la administración: “...de manera atenta me permito informar que después de analizar el caso y buscar en todos los repositorios de información, no es posible adjuntar el reporte en formato magnético (pdf) de esta resolución dado que al momento (30-abril-2012) de generarse dicho reporte se presentó una falla técnica, que no fue advertida por el funcionario que realizó la mutación...”

Lo anterior contraviene lo establecido en el artículo 67 de la Ley 1437 de enero 18 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, que establece:

“Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación...” Subrayado fuera de texto.

Ya que la administración según propia respuesta, no tuvo la capacidad administrativa y tecnológica de entregar copia del acto administrativo que modificó el avalúo catastral a cada predio. Diferente es comunicar de la rectificación a notificar de la decisión en debida manera.

Por tanto, no se agotó el término y la forma establecida por la ley especial que rige la rectificación catastral.

Situación reiterada por Catastro Distrital, tal como se estableció en el hallazgo número 2.4., de la auditoria especial PAD 2014 denominada “Revisión a la inscripción

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de las rectificaciones de los avalúos catastrales para las vigencias 2012 y 2013” y que fue objeto de estudio por este ente de control; ya que las decisiones proferidas por la administración, y que dan cuenta de las rectificaciones catastrales; no se notificaron conforme a las preceptivas legales, que regulan este procedimiento.

Se advierte como una constante de la administración, omitir el deber de notificar las decisiones que profiere en el proceso de la inscripción catastral de las rectificaciones a los avalúos catastrales por errores provenientes de la actualización de la formación (actuación administrativa), donde se encontró que las decisiones que pusieron fin a la actuación, no fueron notificadas, menos la UAECD entregó copia de los actos administrativos (Resoluciones) a los interesados.

Con la conducta anterior, la UAECD transgrede el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 24, 91, 116, 129 y 151 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los literales b y e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993; el artículo 6° de la ley 610 de 2000; los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011; el numeral 1 y ss del artículo 34, así como el numeral 1 y ss del artículo 35 de la Ley 734 de 2002.

Esta observación se da por no notificar y/o no dar copia del acto administrativo y no cumplir con las preceptivas normativas.

Un avalúo catastral objeto de rectificación en la misma vigencia, afecta la base mínima de liquidación del impuesto predial unificado, trasladando al contribuyente una declaración por valor diferente al que realmente corresponde.

Como consecuencia se puede declarar la invalidez de la notificación, cuando no se notifica o se impide que los interesados conozcan el contenido de los actos administrativos (Resoluciones) afectando los derechos fundamentales, priva la posibilidad de ejercer el derecho de defensa y contradicción con el fin garantizar el debido proceso y por consiguiente impide que los actos administrativos cobren firmeza.

Los hechos mencionados, eventualmente pueden llevar a la nulidad de la actuación administrativa por indebida notificación de las actuaciones, exponiendo a la administración a las consecuencias que ello conlleva.

También, desgaste administrativo, habida cuenta que es la misma administración que de manera oficiosa en la mayoría de los casos se ve en la imperiosa necesidad de adelantar las acciones correspondientes para ajustar las diferencias encontrada

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

en la declaración del Impuesto Predial; o bien resolviendo las reclamaciones presentadas por los contribuyentes en ese mismo sentido.

Por lo anterior, se configura un hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. De tal modo que la entidad deberá suscribir las acciones correctivas en el plan de mejoramiento, y esta Contraloría dará traslado a las instancias competentes en lo que corresponde.

2.5. Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por la omisión en la conservación y custodia de los actos administrativos proferidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En respuesta al requerimiento radicado bajo el número UAECD ER27331 de 27 de octubre de 2014 donde el equipo auditor solicitó a la entidad copia de la Resolución número 2012-45347, por medio de la cual se modificó el valor del metro cuadrado de terreno para el predio con CHIP AAA0065UHEA, al cual Catastro Distrital dio respuesta mediante el oficio número 2014EE48043 el día 29 de octubre de los corrientes, donde anunció: *“...de manera atenta me permito informar que después de analizar el caso y buscar en todos los repositorios de información, no es posible adjuntar el reporte en formato magnético (pdf) de esta resolución dado que al momento (30-abril-2012) de generarse dicho reporte se presentó una falla técnica, que no fue advertida por el funcionario que realizó la mutación...”*

Con la respuesta anterior, se evidencia por parte de la UAECD una presunta omisión en la conservación y custodia del acto administrativo descrito anteriormente; lo cual va en contravía del ordenamiento legal; específicamente el artículo 58 parágrafo 2° de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo): *“La conservación de los documentos electrónicos que contengan actos administrativos de carácter individual, deberá asegurar la autenticidad e integridad de la formación necesaria para reproducirlos y registrar las fechas de expedición, notificación y archivo”*.

Situación reiterada por Catastro Distrital, tal como se estableció en el hallazgo número 2.5., de la auditoría especial PAD 2014 denominada *“Revisión a la inscripción de las rectificaciones de los avalúos catastrales para las vigencias 2012 y 2013”* y que fue objeto de estudio por este ente de control; ya que no se está velando por la custodia de la información de los actos proferidos por la entidad, y que dan cuenta de las mutaciones catastrales.

Por lo anteriormente expuesto Catastro Distrital presuntamente ha transgredido la siguiente normatividad: artículo 58 parágrafo 2° de la Ley 1437 de 2011; los literales

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

b y e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993; la Ley 527 de 1999 y el numeral 1 y ss del artículo 34, así como el numeral 1 y ss del artículo 35 de la Ley 734 de 2002.

La entidad no tomo las medidas necesarias para la conservación de su actuación administrativa (Resolución) ya que los programas implementados con este fin presentaron fallas tecnológicas, lo que evidencia fallas en los protocolos de seguridad de información.

Es necesario contar con un sistema que cumpla con los criterios mínimos para salvaguardar esta información, los cuales deberán estar enmarcados en los principios informáticos de integridad, autenticidad y disponibilidad; igualmente la entidad deberá conservar copias de seguridad que cumplan con los requisitos de archivo y conservación en medios electrónicos de conformidad con establecido en la Ley.

Las fallas presentadas en la plataforma Tecnológica es una situación que afecta la autenticidad, confiabilidad y conservación de los actos administrativos (Resoluciones), hecho que conlleva a que la UAECD deba tomar los correctivos necesarios para preservar la información en los programas implementados para ello, y evitar así desgaste administrativo que causa estas decisiones administrativas.

Por lo anterior, se configura un hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. De tal modo que la entidad deberá suscribir las acciones correctivas en el plan de mejoramiento que adelanta para los mismos hechos con diferentes actos administrativos observados en la auditoria especial PAD 2014 denominada *“Revisión a la inscripción de las rectificaciones de los avalúos catastrales para las vigencias 2012 y 2013”*.

Esta Contraloría dará traslado a las instancias competentes en lo que corresponde.

ANEXO 1. OBSERVACIONES DETECTADAS Y COMUNICADAS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR (en pesos)	REFERENCIACIÓN
ADMINISTRATIVOS	5	NA	2.1 2.2 2.3 2.4 2.5
CON INCIDENCIA FISCAL	2	\$ 4. 447.485.000	2.2 2.3
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	4	NA	2.2 2.3 2.4 2.5
CON INCIDENCIA PENAL	0	NA	

NA: No aplica.

Los hallazgos administrativos representan el total de hallazgos de la auditoría; es decir incluye, fiscales, disciplinarios, penales y los netamente administrativos.