

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

INFORME DE AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL

SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA - SDH
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL - UAECD

Período Auditado 2009-2013

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

Bogotá D.C., Noviembre de 2014

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA - SDH
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL - UAECD

Contralor de Bogotá

DIEGO ARDILA MEDINA

Contralor Auxiliar

LIGIA INES BOTERO MEJIA

Director Sectorial

JAIRO HERNAN ZAMBRANO ORTEGA

Asesor

JOSE ANTONIO CRUZ VELANDIA
JAIRO ENRIQUE PEÑARANDA TORRADO

Gerente

LEIDY YADIRA ESCAMILLA TRIANA

Equipo Auditor

LINDA STHEFANY SAMPAYO DE LA HOZ
ARINDA MARIA LOZANO TRIANA
ENGRID JASBLEY VALENZUELA QUITIAN
CARDENIO VALENCIA CHAVERRA
WILLIAM JESUS JIMENEZ VASQUEZ
MARIO SILVA VARGAS

TABLA DE CONTENIDO

1. Carta de conclusiones.....	4
2. Resultados de la auditoría	9
2.1 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	9
2.2 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	11
2.3 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	13
2.4 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	15
2.5 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	22
2.6 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	24
2.7 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	31
2.8 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	33
2.9 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria... ..	35
2.10 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	37
2.11 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	39
2.12 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	41
2.13 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	42
2.14 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	44
2.15 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	46
2.16 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	48
2.17 Observacion administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria..	49
2.18 Observacion administrativa	51
Anexo 1. Cuadro de tipificación de observaciones	53

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctores

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

Secretario Distrital de Hacienda - SDH

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política y el Decreto 1421 de 1993, practicó una Auditoría Especial a la verificación del proceso del efecto plusvalía, su inversión y aporte en el desarrollo de la ciudad en el último quinquenio que compete a las siguientes entidades Secretaria Distrital de Planeación – SDP, Secretaria Distrital de Hacienda – SDH y la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital – UAECD, con vigencia del 2 de enero de 2008 a 31 de julio de 2013, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el área actividad o proceso examinado.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría de Bogotá D.C. La responsabilidad de la Contraloría 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.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría de Bogotá D.C. como resultado de la auditoría especial adelantada, conceptúa que la gestión adelantada por las entidades distritales involucradas en el proceso de determinación, liquidación y cobro de la participación del efecto plusvalía, no tienen implementado los controles adecuados que permitan lograr con eficiencia, eficacia y efectividad, la exigibilidad y cobro de esta participación.

Cabe señalar que se efectuó evaluación ante la Secretaría Distrital de Hacienda y la Unidad Administrativa Especial de Catastró Distrital y se vincula a la Secretaría Distrital de Planeación, por cuanto el art. 18 del Decreto 20 del 19 de enero 2011, señala: **“Transición en la implementación de las competencias:** La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-, asumirán plenamente las competencias aquí señaladas en el término máximo de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Decreto.

En el mismo término establecido en el inciso anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- expedirán una circular conjunta en la cual se establezcan los criterios generales y unificados para la determinación y liquidación de la participación en el efecto plusvalía, y efectuarán en forma coordinada las gestiones que estimen necesarias para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, para lo cual, en caso de ser necesario, deben hacer uso de las instancias de coordinación vigentes relacionadas con la materia...”

De otra parte, las Oficinas de Control Interno tanto de la Secretaría Distrital de Planeación como de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital en los últimos tres años, han realizado auditorías internas, las cuales se han limitado a efectuar el seguimiento a la implementación del Decreto Distrital 020 de 2011, pero no a evaluar cómo se está ejecutando el proceso desde la solicitud de cálculo del efecto plusvalía por parte de los Curadurías Urbanas o los interesados, hasta el pago de la misma al Distrito Capital. En tanto, la Oficina de Control Interno de la Secretaría Distrital de Hacienda no practicó ninguna auditoria al proceso de liquidación y cobro del efecto plusvalía durante los mismos periodos.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En el desarrollo de la auditoría se pudo observar que el recaudo de la participación en plusvalía presentó una disminución del 78,8% pasando de \$33.591 millones en el año 2011 a \$7.122 millones en el 2012, no obstante, el Censo Inmobiliario de Bogotá 2012 realizado por la UAECD señala que se incorporaron 68.000 predios nuevos en la Ciudad, así mismo dice que *“...Los esfuerzos del Catastro de Bogotá en minimizar el rezago de la información predial y geográfica de la ciudad y en asegurar su actualización de acuerdo con la dinámica inmobiliaria, han incrementado progresivamente el valor catastral de la ciudad, pasando de 121 billones de pesos en 2008 a 280 billones de pesos para el 2012. Este último valor es cercano al 44% de lo que cuesta la base catastral establecida por el IGAC para todo el país.”*

En el año 2013, el recaudo continuó siendo bajo y por lo observado a junio 30 de 2014, en este año continuará la misma tendencia de los dos años anteriores.

Como se mencionó, la ciudad en el año 2012, venía con una dinámica de crecimiento inmobiliario, a pesar de la escasez de suelo para nuevos desarrollos urbanísticos, pero una parte importante de los nuevos predios se originaron por cambios normativos que autorizaban destinar inmuebles a usos más rentables o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificable, que son hechos generadores de efecto plusvalía.

Las causas que pudieron dar origen a las observaciones presentadas en el informe de Auditoría por parte del equipo auditor, a la determinación, cálculo y liquidación, y cobro del efecto plusvalía, se evidencian en el no acatamiento de las normas que regulan y reglamentan el efecto plusvalía, especialmente las siguientes:

Parágrafo 2 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997: *“Exigibilidad y cobro de la Participación. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.”*

Parágrafo 2 del artículo 9 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual reza: *“La Secretaría de Hacienda Distrital será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993.”*

Artículo 3 del Decreto Distrital N° 84 de 2004. *“Competencia para revisión del Cálculo y la liquidación de la participación de la Plusvalía: El Departamento de Planeación Distrital actualizará el monto de la participación en Plusvalía de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor”.*

Artículo 8 del Decreto N° 20 del 19 de enero de 2011. **“Expedición y publicación del acto administrativo.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición, el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se publicará mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y se fijará edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, según lo establece el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Artículo 10 del Decreto 020 de 2011. “**Artículo 10º. Informes y copias.** Una vez expedidos y en firme los actos de determinación del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, enviará copia de los mismos a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- para lo de su competencia, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solicitando la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, a las curadurías urbanas para información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH- con el fin que liquide oficialmente el monto de la participación a pagar a favor del Distrito.”

Artículo 12 del Decreto N° 020 de 2011. “*Actualización del efecto plusvalía.* Para la expedición del formato o recibo para la cancelación de la obligación, la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- ajustará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la acción urbanística constitutiva de hechos generadores de plusvalía, hasta el momento de exigibilidad. Esta actualización procederá cuando esté en firme el acto de determinación del efecto plusvalía.”.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único: “Se destinará un 70% de los recursos provenientes de la participación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario tipo 1 o su equivalente jurídico, en cualquiera de las modalidades previstas en los numerales 1 a 3 de este artículo, un 15% a los fines previstos en el numeral 4 y un 15% para los fines previstos en el numeral 5. Las entidades ejecutoras de estos recursos son Secretaría Distrital de Hábitat, Secretaría Distrital de Ambiente, Caja de Vivienda Popular, Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Igualmente, se encontró que ante la solicitud de las licencias de construcción por parte de las Curadurías Urbanas o los interesados, la SDP expide el precálculo del efecto plusvalía y el contribuyente cancela con dicho precálculo, una vez aprobada la licencia, se ejecutan los desarrollos urbanísticos, sin embargo, cuatro (4) o cinco (5) años después cuando se emite la resolución definitiva determinando mayores valores del efecto plusvalía, no se realiza el pago con los nuevos valores, ni mucho menos se actualizan con la variación del IPC, de conformidad con el parágrafo 2 artículo 79 Ley 388 de 1997 y el artículo 12 Decreto Distrital 020 de 2011, y como se indica la resolución que en cada caso liquida el efecto plusvalía y determina el monto de la participación.

Por otra parte, se observó que en algunos casos la SDP, la UAECD, no comunicaron las Resoluciones en firme que liquidaban el efecto plusvalía a la SDH, para que procediera a realizar la liquidación de pago con los ajustes correspondientes. Igualmente, a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá para la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, siendo éste último, requisito para exigir el pago por la participación en plusvalía.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Otro aspecto importante para resaltar, es que con la entrada en vigencia del Decreto 019 de 2012, donde el pago de la participación en plusvalía ya no es requisito para la aprobación de una licencia, siempre que no se haya realizado la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria. Visto lo anterior y dado que la Administración Distrital no actúa con la oportunidad debida en el registro de la participación de plusvalía y no se asumen las competencias señaladas por la Ley para cada una de las entidades responsables de la determinación, cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía, se están dejando recaudar importantes recursos por este concepto.

Se estableció en la auditoría que las entidades involucradas en el proceso evaluado no actúan en coordinación ni en forma unificada, para la determinación, liquidación y cobro de la participación en el efecto plusvalía, es así que frente a los hallazgos establecidos y comunicados la respuesta dada por la SDP contradice la expuesta por la SDH, incumpliendo de esta forma lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 020 de 2011.

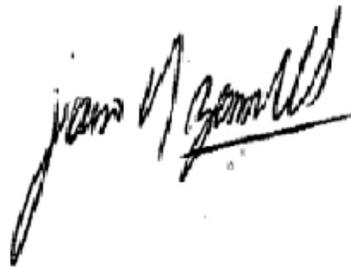
Como resultado de esta auditoria se configuraron 18 observaciones administrativas de las cuales 17 tienen incidencia disciplinaria y fiscal en cuantía de **\$8.289.783.157**.

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

La auditoría se realizó con base en la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, Secretaría Distrital de Hacienda – SDH y la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital – UAECD, se tomó una muestra de 155 expedientes, que fueron solicitados formalmente a la UAECD y a la SDP, los cuales en su gran mayoría no contenían los documentos necesarios y relevantes para el ejercicio auditor encomendado en el memorando de asignación de la auditoría especial.

Se revisó y analizó la información contenida en los 145 expedientes suministrados por la UAECD y la Secretaría Distrital de Planeación, y los reportes en formato Excel del recaudo de pago de plusvalía entregado por la SDH (comprendido entre los años 2004 a julio 10 de 2014).

2.1 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Predio Carrera 12 No 145 - 17/39/47, CHIP AAA0109MXBS, AAA0110MXCN, AAA0110MXEP.

Revisada la carpeta que hace parte de la documentación presentada por la UAECD y la SDP del predio ubicado en la Carrera 12 N° 145 - 17/39/47, identificado con CHIP AAA0109MXBS, AAA0110MXCN, AAA0110MXEP y folios de matrícula inmobiliaria 50N-610120, 50N-20255679 y 50N-20174142, de propiedad de la Constructora Rodríguez Ayala Ltda., se evidencia que sobre dicho predio el valor cancelado es inferior al registrado en el “Cálculo del Efecto Plusvalía del Tratamiento de Desarrollo del Predio Correspondiente al Código de Sector Catastral 008510 15 53 000 000000” y a la Resolución N° 1102 del 22 de agosto de 2011.

La solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, fue presentada por la Curaduría Urbana N° 3, el 28 de abril de 2010 a la Secretaría Distrital de Planeación.

Mediante, la Resolución N° 1102 del 22 de agosto de 2011 se liquida el cálculo efecto plusvalía, así:

CUADRO 1
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA
CALCULO EFECTO PLUSVALIA
Carrera 12 145 17/39 / 47

AÑO	V/R M2 A AGOSTO/04	V/R M2 INCREMENTADO POR IPC A AGOSTO/05	V/R - POT A AGOSTO/05 M2	V/R PLUSVALIA M2
Julio 2011	551.000,00	577.985,35	715.000,00	137.014,65

Fuente: Estudio técnico SDP - UAECD

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Del cuadro anterior, se desprende que el valor de la participación de plusvalía asciende a la suma de \$137.014,65 M2 y como resultado del cálculo elaborado por la UAECD esta cifra se multiplica por el total de los metros cuadrados (1.355,90M2), lo que arroja el valor total a pagar por el contribuyente de \$92.889.081,96. Revisado el listado de pagos facilitado por la Secretaría Distrital de Hacienda se encontró pagos por valor de \$81.485.000, y a la fecha de esta auditoría el contribuyente no ha cancelado la diferencia de la participación de plusvalía.

Sin embargo, en el siguiente cuadro se muestran uno a uno el valor a cancelar y los pagos que se realizaron frente al pago real.

**CUADRO 2
PAGOS EFECTO PLUSVALÍA**

Dirección	Chip	Valor a Pagar	Valor Pagado	Diferencia	No. Licencia
KR 12 145 17	AAA0110MXBS	47.681.098,20	81.485.000	-33.803.901,80	AUTO RES 10-3-0387 del 17/09/2010
KR 12 145 39	AAA0110MXCN	33.568.589,25	0	33.568.589,25	
KR 12 145 47	AAA0110MXEP	6186211,44	0	6186211,44	
KR 12 145 45	AAA0110MXDE	5.453.183,07	0	5.453.183,07	
Detrimiento Patrimonial		92.889.081,96	81.485.000	11.404.081,96	

Fuente: Recibos de pagos SDH

Por lo anterior, el valor bruto del alcance de la observación con incidencia fiscal asciende a la suma de **\$11.404.082**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011).

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Por los hechos descritos, se trasgrede las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto 19 de 2012, Decreto Distrital 020 de 2011 en los artículos 4, 6, 15.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.2 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Calle 145 N° 13 A 81/89/93/95/97, con CHIP AAA0110KZWW, AAA0110KZUH, AAA0110KZTD, AAA0110KZSY, AAA0110KZPA y Matrícula Inmobiliaria 50N0163205, 50N0110526, 50N0170099, 50N20245111, 50N0693334.

Verificada la documentación que hace parte del archivo presentado por la SDP y la UAEDC, para el predio identificado con nomenclatura, calle 145 13 A 81/89/93/95/97, con CHIP AAA0110KZWW, AAA0110KZUH, AAA0110KZTD, AAA0110KZSY, AAA0110KZPA y Matrícula Inmobiliaria 50N0163205, 50N0110526, 50N0170099, 50N20245111, 50N0693334, se evidencia que sobre dicho predio se canceló por debajo del valor real a pagar.

Revisado el listado de pagos proporcionado por la Secretaría Distrital de Hacienda, se encontraron pagos por valor de \$317.767.000, y a la fecha de esta auditoría el contribuyente no ha cancelado la diferencia de la participación de plusvalía.

Por lo anterior, el valor bruto del alcance de la observación con incidencia fiscal asciende a la suma \$81.909.704,64, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011).

A continuación se relaciona el valor que se debe cancelar frente al pago real.

**CUADRO 3
PAGOS EFECTO PLUSVALÍA**

Dirección	Chip	Valor a Pagar	Valor Pagado	Diferencia	No. Licencia
CL. 145 13 A 81	AAA0110KZWW	66.959.364,67	53.237.000	13.722.364,67	LC10-3-0178 29/03/2010
CL. 145 13 A 87	AAA0110KZUH	68.606.315,50	54.546.000	14.060.315,50	
CL. 145 13 A 89	AAA0110KZTD	71.550.863,96	56.887.000	14.663.863,96	
CL. 145 13 A 93	AAA0110KZSY	68.498.182,37	54.460.000	14.038.182,37	LC09-1-0553 10/09/2011
CL. 145 13 A 95	AAA0110KZPA	68.523.136,17	54.480.000	14.043.136,17	
CL. 145 13 A 97	AAA0110KZNX	55.538.841,97	44.157.000	11.381.841,97	
Detrimento Patrimonial		399.651.750,84	317.767.000	81.909.704,64	

Fuente: Recibos de pagos SDH

La solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, fue presentada por la Curaduría Urbana N° 1, el 28 de abril de 2009 a la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio radicado N° 1-2009-17879.

Treinta y siete (37) días después, mediante radicación N° 3-20009-06212 del 05 de mayo de 2009, la Dirección de Economía Urbana - SDP le remite a la Dirección de

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Norma Urbana – SDP, solicitándole el estudio técnico normativo de evaluación de los hechos generadores de plusvalía. Posteriormente, con radicación No.2-2009-46709 del 11/12/2009 la SDP da respuesta a la Curaduría Urbana N° 3 y le envía el precálculo donde le informa que el valor es de \$264.528 por M2, valor que puede disminuir o incrementarse por el cálculo definitivo realizado por la UAECD; advirtiéndole que si es mayor el valor, este deberá ser cancelado por el contribuyente, en caso contrario la administración le devolverá al contribuyente.

Con posterioridad, el contribuyente con radicación No.1-2010-08684 del 1 de marzo de 2010 solicita revisar el soporte técnico para determinar el pago de plusvalía, el 13/05/2010 la SDP da respuesta y ratifica la liquidación en todos sus aspectos, actualizando el valor de la participación en plusvalía en \$270.685 por M2.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con radicado 2010EE26596 del 3 de noviembre de 2010 le pide aclaración a la SDP – Dirección de Economía Urbana sobre la conformación de los predios debido a que una vez revisada la información se encontró que ellos tienen seis y la liquidación del cálculo contempla solo cuatro predios. La SDP da respuesta y le confirma que efectivamente son seis predios que integran el englobe.

La UAECD, nuevamente remite informe técnico del cálculo del efecto plusvalía el cual determina la plusvalía por valor de \$261.717,34 por M2 el 25 de marzo de 2011 a la SDP, y la UAECD realiza las correcciones a este estudio y genera un nuevo valor de \$332.717,34 por M2 el cual es comunicado el 11 de noviembre de 2011 a la SDP.

En el siguiente cuadro se muestra los valores del efecto plusvalía por año, así:

**CUADRO 4
CUADRO CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA**

CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA					
ENGLOBE PREDIOS CL. 145 13 A 81/87/89/93/95/97					
AÑO CÁLCULO	V/R M2 TERRENO	V/R M2 TERRENO POT	V/R M2 DEFLACTADO	IPC	PLUSVALÍA (\$/m2)
JULIO/09	488.139	667.064		1,22573896	219.315
OCT/09	434.798	651.264		1,22203102	264.528
DICI/10	700.000	996.000	734.282,66		261.717,34
NOV/11	700.000	1.067.000	734.282,66		332.717,34
MAYO/12	700.000	1.067.000	734.282,66		332.717,34

Fuente: Estudio técnico SDP - UAECD

La SDP expide la Resolución N° 1394 del 20 de noviembre de 2012, donde se liquida el efecto plusvalía y determina el monto de la participación para el englobe de los predios ubicados en la calle 145 N°13 A 81/87/89/93/95/97 y solicita la

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

publicación mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía a la Subdirección de Gestión Documental en diciembre de 2012.

Solamente, hasta febrero de 2013 la SDP solicitó a la Oficina de Registros de instrumentos Públicos de Bogotá con oficio 2-2013-07224 la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la resolución de liquidación, no obstante de lo anterior se consultó la Ventanilla Única Registro y no se encontró registro alguno.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Por lo anterior, el valor dejado de cancelar a la Administración Distrital asciende a la suma de **\$81.909.704,64**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011). Situación que puede constituir un detrimento patrimonial.

Por los hechos descritos, se trasgrede las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.3 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración ubicada en la KR 18B N° 136 - 13/22/26/30/34.

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la UAECD y la SDP en relación con la integración ubicada en la KR 18B N° 136 - 13/22/26/30/34, identificado con los siguientes CHIP AAA00112BSSY/BSHK/BSJZ/BSKC/BSLF, y Matrículas Inmobiliarias 50N-232982/83/84/85/86, donde se evidencia que sobre dicha integración el valor cancelado es inferior al registrado en el “*Cálculo del Efecto Plusvalía del Tratamiento de Desarrollo del Predio...*”.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La solicitud de licencia de construcción fue presentada por el propietario, el 6 de julio de 2007 y se remitió a la Dirección de Economía Urbana – SDP para el estudio del cálculo del valor del efecto plusvalía, mediante radicado N° 3-2007-07340.

La SDP elaboró el precálculo y expidió la resolución No. 0992 del 18 de diciembre de 2007, liquidando el efecto plusvalía por un valor de \$18.051 por M2 y multiplicado sobre el área total del terreno (637,90 M2), es decir que el valor de la plusvalía asciende a la suma de \$11.514.732,90 y se encontraron pagos por la suma de \$5.757.000, como se muestra en el siguiente cuadro:

**CUADRO 5
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA**

Dirección	Chip	Valor a Pagar	Valor Pagado	Licencia
KR 18B 136 13	AAA0112BSSY	6.209.544	3.105.000	LC08-2-0412 24/06/2008
KR 18B 136 22	AAA0112BSHK	1.292.451,60	646.000	
KR 18B 136 26	AAA0112BSJZ	1.292.451,60	646.000	
KR 18B 136 30	AAA0112BSKC	1.292.451,60	646.000	
KR 18B 136 34	AAA0112BSLF	1.427.834,10	714.000	
Total a Pagar por Plusvalía		11.514.732,90	5.757.000	

Fuente: Estudio Técnico UAEDC y Resolución de liquidación SDP

Con oficio radicado 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009 de la SDP solicita a la UAEDC el cálculo definitivo del efecto plusvalía, quien realiza el informe técnico y lo remite a la SDP el 19 de marzo de 2010, quien expidió la Resolución N° 1740 del 21 de septiembre de 2010 por la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación, por un valor de \$132.883,45 por M2 que multiplicado por el área total del terreno nos arroja la suma de \$42.383.176,37. Según el reporte de pagos suministrado por la SDH el contribuyente pagó \$5.757.000 que corresponde al precálculo, el saldo pendiente a cancelar a la Administración Distrital es \$36.626.176,37 para este englobe.

En el siguiente cuadro se muestra los valores pendientes de cancelar por cada predio.

**CUADRO 6
PAGOS EFECTO PLUSVALÍA**

Dirección	Chip	Valor a Pagar	Valor Pagado	Diferencia
KR 18B 136 13	AAA0112BSSY	22.855.953,40	3.105.000	19.750.953,40
KR 18B 136 22	AAA0112BSHK	4.757.227,51	646.000	4.111.227,51
KR 18B 136 26	AAA0112BSJZ	4.757.227,51	646.000	4.111.227,51
KR 18B 136 30	AAA0112BSKC	4.757.227,51	646.000	4.111.227,51
KR 18B 136 34	AAA0112BSLF	5.255.540,44	714.000	4.541.540,44
Detrimiento Patrimonial		42.383.176,37	5.757.000	36.626.176,37

Fuente: Recibos de pagos SDH

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, el valor dejado de cancelar a la Administración Distrital asciende a la suma **de \$36.626.176**, más el valor que arroje la correspondiente indexación con la variación del IPC, hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011), situación que puede constituir un detrimento patrimonial. La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Por los hechos descritos, se trasgrede las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.4 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Calle 93 B N° 15 - 65, CHIP AAA0095BFOE y Matrícula Inmobiliaria 050C-00555025 y Carrera 16 N° 93 A 36, CHIP AAA0095BFNN y Matrícula Inmobiliaria 050C-00282336

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y por la Secretaria Distrital de Planeación, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65, CHIP AAA0095BFOE y Matrícula Inmobiliaria 050C-00555025 y Carrera 16 N° 93 A 36, CHIP AAA0095BFNN y Matrícula Inmobiliaria 050C-00282336, donde se evidencia que sobre dichos predios el valor cancelado es inferior a la Resolución definitiva que liquida el efecto plusvalía.

Mediante el Decreto Distrital N° 075 del 20 de marzo de 2003, se reglamentaron las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88/97 Chico Lago - El Refugio.

Posteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución N° 220 del 22 de abril de 2004, que en su encabezado señala: “Por medio

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de la cual se 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 No(s). 19, 29, 30, 39, 44, 88/97, 102, 107, y al Plan Parcial de la Magdalena, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.”

Verificado en la Ventanilla Única de Registro (VUR), para los predios con nomenclatura Calle 93 B N° 15 – 65 y Carrera 16 N° 93 A 36, se evidenció que se encuentran inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro, las cuales quedaron inscritas en las anotaciones N° 10 del 20 de enero de 2005 y N° 5 del 20 de enero de 2005, respectivamente y soportadas con la Resolución N° 220 del 22 de abril de 2004.

Mediante radicación N° 1-2007-52727 del 29 de noviembre de 2007, se efectuó solicitud del cálculo del valor del efecto plusvalía por parte del interesado, al Subdirector Económico de Competitividad e Innovación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

Con el oficio N° 3-2007-10123 del 26 de diciembre de 2007, la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la realización de un estudio de comparación normativa Acuerdo 6 de 1990 y POT, por parte de la Dirección de Norma Urbana y de la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

La Dirección de Norma Urbana de la SDP, mediante oficio N° 3-2007-10252 del 28 de diciembre de 2007 señala en su estudio: *“El artículo 14 del Decreto 059 de 2007, reglamentario de la UPZ 88/97, EL REFUGIO / CHICO LAGO, determino que para el sector Normativo 3 (subsector de edificabilidad B), se configuran hechos generadores del efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad...”*

De igual forma, en este estudio se compararon potenciales bajo la norma anterior (Decreto 735 de 1993) y la Norma vigente POT (**Decreto 059/07, CHICO LAGO / REFUGIO**). En el mismo oficio señala: *“...A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 1.266, 44 m² respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable...”*

Con base en el estudio realizado por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución N° 0066 del 29 de enero de 2008 que en el Artículo Único indica: *“Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m² de terreno para el englobe de los predios localizados en la **CARRERA 16 No. 93A-36 Y CALLE 93B No. 15-65**, identificados con CHIPS No. AAA0095BFNN Y AAA0095BFOE y Folios de Matrícula*

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

*Inmobiliaria No. 50C-282336 Y 50C-555025 en **QUINIENTOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$500.698.00)** en pesos de Diciembre de 2007. Por consiguiente la tarifa a pagar equivalente al 50% es de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$250.349.00)** aplicable sobre el área del lote.”*

El 02 de octubre de 2008 y hasta el 24 de octubre de 2008, se fijó edicto del precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados la Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36, en lugar público de la Secretaría Distrital de Planeación.

Con radicación N° 3-2008-01277 del 15 de febrero de 2008, el Director de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, informa a la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación que se efectuó comparación de potenciales bajo la norma del **Acuerdo 6 de 1990 y del Decreto 059 de 2007 – UPZ Chico Lago El Refugio**, concluyendo: “...A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 1242.9 m², respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable...”

Por medio, del estudio técnico económico expedido por el Subsecretario de Planeación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, se efectuó el cálculo del efecto plusvalía para los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36, enunciándolo en el siguiente cuadro:

**CUADRO 7
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA**

Cálculo Efecto Plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CALLE 93 B No. 15–65 y CARRERA 16 No. 93 A-36 identificados con CHIP No. AAA0095BFOE Y AAA0095BFNN y folios de matrícula inmobiliaria números 50C-555025 y 50C-282336.				
VALOR M2 Acuerdo 6/90 Pesos Febrero de 2006	VALOR M2 POT Pesos Febrero de 2006	Plusvalía Pesos Febrero de 2006	IPC	Plusvalía Pesos Enero de 2006
\$1.569.003	\$1.958.489	\$389.486	1,102697729	\$429.485

Fuente: Estudio Técnico - SDP

En dicho Estudio Técnico Económico se determina lo siguiente: “En conclusión la participación en Plusvalía del 50% es de **DOSCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$214.742,00)** aplicable sobre el área del lote.”

Con base en dicho Estudio Técnico Económico, la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución N° 161 del 27 de febrero de 2008 en cuyo encabezamiento señala: “Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la **CALLE 93 B No. 15-65 Y CARRERA 16 No. 93 A-36** identificados con CHIP No. AAA0095BFOE Y AAA0095BFNN y folios de matrícula inmobiliaria números 50C-555025 Y 50C-282336”

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Igualmente, dentro de la Resolución N° 161 del 2008, se indica lo siguiente: “... los valores establecidos en la presente Resolución son un pre-cálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el cálculo definitivo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definitivo por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente...”

En su Artículo Único establece: “Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el englobe de los predios localizados en la **CALLE 93B No. 15-65 Y CARRERA 16 No. 93A-36**, identificados con CHIP No. AAA0095BFOE Y AAA0095BFNN y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-555025 Y 50C-282336 en **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$429.485.00)** en pesos de Enero de 2008. Con una participación plusvalía del 50% de **DOSCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$214.742,00)** aplicable sobre el área del lote.”

En otro sentido, verificada en la Ventanilla Única de Registro – VUR, se constató que para los predios mencionados la anotación de englobe se encuentra inscrita en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 26 de febrero de 2010, mediante la Escritura Pública N° 799 del 08 de febrero de 2010 de la Notaria 47 de Bogotá D.C., en la anotación N° 13 para el predio con nomenclatura Cl. 93 B N° 15 – 65 y en la anotación N° 8 para el predio con nomenclatura CR. 16 N° 93 A 36.

Actualmente, en el inmueble denominado BUSINESS CENTER 93 se encuentran construidos 32 oficinas, 32 depósitos y 104 parqueaderos. Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató que todos estos predios se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 08 de febrero de 2010, mediante la misma Escritura Pública N° 799 de la Notaria 47, fecha de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Mediante oficio N° 2-2010-08880 del 12 de marzo de 2010, el Director de Economía Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el englobe de los predios en estudio.

Con el oficio N° 2010EE15374 del 29 de junio de 2010 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD envía informe de determinación y cálculo del efecto plusvalía del englobe de los predios. En dicho informe indica: “Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 14 de febrero de 2006 y al 14 de febrero de 2007 (dato último que corresponde a la vigencia de la acción urbanística – UPZ 88/97 – “El Refugio – Chico Lago” – decreto No. 059 de 2007).”

La Dirección de Economía Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación, planteó objeciones al resultado del informe elaborado por la UAECD, con oficios Nos. 2-2010-25427 del 8 de julio de 2010 y 2-2010-32911 del 6 de septiembre de 2010.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Sin embargo, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través de los oficios Nos. 1-2010-32986 del 9 de agosto de 2010 y 1-2010-40309 del 24 de septiembre de 2010, confirma los resultados señalados dentro del estudio elaborado por dicha Entidad.

Mediante Resolución N° 543 del 10 de mayo de 2011, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65, CHIP AAA0095BFOE y Matrícula Inmobiliaria 050C-00555025 y Carrera 16 N° 93 A 36, CHIP AAA0095BFNN y Matrícula Inmobiliaria 050C-00282336, por cuanto existe hecho generador del efecto plusvalía, por 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. Indicando de manera general en el siguiente cuadro, los cálculos efectuados por la UAECD, así:

**CUADRO 8
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

VALOR M2 Acuerdo 6/90 Febrero 14 de 2006	IPC	VALOR M2 INDEXADO Febrero 14 de 2007	VALOR M2 TERRENO POT Febrero 14 de 2007	EFECTO PLUSVALIA M2
\$1.797.000,00	1,04962299	\$1.886.172,52	\$2.544.000,00	\$657.827,48

Fuente: Resolución N° 543 del 11 de Mayo de 2011 – UAECD

Solamente, hasta el 30 de agosto de 2001 se fijó el edicto en lugar público de la Secretaria Distrital de Planeación y en la sede de la Alcaldía Mayor, respecto de la Resolución N° 0543 del 10 de mayo de 2011, que liquida y determina el monto de la participación en plusvalía para los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36.

El 03 de octubre de 2014, este Ente de Control solicito con radicado N° 1-2014-47043 a la Secretaria Distrital de Planeación (entre otros), la copia de los tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales y en periódicos de amplia circulación, donde se efectuó la notificación de la Resolución N° 0543 de 10 de mayo 10 de 2011.

Mediante radicado N° 2-2014-45887 de la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental de la Secretaria Distrital de Planeación informo lo siguiente: “... *Por otra parte me permito informarle que consultadas las bases de datos suministradas por la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental del Archivo de Manzanas y Urbanismos, se pudo evidenciar que no reposa los oficios:*

-Copia de los 3 últimos avisos publicados en ediciones dominicales...”

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, se trasgredió lo señalado en el Art. 81 de la Ley 388 de 1997 y lo estipulado en el Artículo 8 del Decreto Distrital 020 del 19 de enero de 2011, respecto de la publicación mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía, para la Resolución N° 543 del 10 de mayo de 2011. Igualmente, se trasgrede el Artículo 10 del Decreto 020 de 2011.

Se evidencia, que estas situaciones son repetitivas en las Resoluciones N° 0066 del 29 de enero del 2008 y N° 0161 del 27 de febrero de 2008, donde no se evidencio que se realizaran las publicaciones en prensa.

Solo hasta el 02 de noviembre de 2011, mediante Oficio N° 2-2011-41680, la Directora de Economía Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación, envía escaneadas copia de la Resolución N° 0543 de 10 de mayo 10 de 2011 de liquidación de plusvalía vigencia, a la Subdirección de Impuestos a la Propiedad de la Secretaria Distrital de Hacienda, con el fin de dar cumplimiento a la normatividad vigente en la participación de plusvalía del Decreto 020 de 2011.

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que por los predios con nomenclatura oficial Calle 93 B N° 15-65 y Carrera 16 N° 93 A 36, se efectuó un solo pago por valor de **\$326.923.220** el 13 de marzo de 2008.

Reiterando lo señalado en la Resolución N° 161 del 2008, que indica: “... *los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el cálculo definitivo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definitivo por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente...*”

Es decir la Secretaría de Hacienda Distrital, contravino el principio de oportunidad y trasgredió el Artículo 12 del Decreto N° 020 de 2011. No efectuando en su oportunidad lo de su competencia.

Consecuentemente, la Resolución N° 0543 del 10 de mayo de 2011, liquidaba y determinaba el monto de la participación en plusvalía para los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36. Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; es decir de los \$657.827,48 por M2 señalados en la Resolución N° 543 de 2011 resultaría un valor final de \$328.913,74 por M2 los cuales aplicados sobre los 1.519,20 M2 del área bruta del englobe del terreno, ascendería a la suma de **\$499.685.754**.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, se configura un daño al patrimonio por la diferencia entre lo que se tenía que pagar y lo pagado, que asciende a la suma de **\$172.762.534**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011).

De otra parte, examinada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se constató que en las anotaciones N° 14 y 9 de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 – 65 y Carrera 16 N° 93 A 36, respectivamente; la Secretaria Distrital de Planeación solicitó la cancelación de la liquidación del efecto plusvalía según Resolución N° 0679 del 30 de mayo de 2012 y enviada con oficio N° 33931 del 06 de septiembre de 2012 a la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La Resolución N° 0679 del 30 de mayo de 2012, en su encabezado señala: *“Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chico lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas mediante el Decreto Distrital No. 059 de 2007, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”*

Revisada la Resolución N° 0679 de 2012, se encontró que los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65, CHIP AAA0095BFOE y Matrícula Inmobiliaria 050C-00555025 y Carrera 16 N° 93 A 36, CHIP AAA0095BFNN y Matrícula Inmobiliaria 050C-00282336, se encuentran consignados en el cuadro N° 3 que forma parte integrante de esa Resolución, que señala: **“Predios individuales que deben ser excluidos de la Resolución N° 220 de 2004”**.

Es importante mencionar, que posterior al Decreto Distrital N° 075 de 2003, que reglamento las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88/97 Chico Lago - El Refugio, fue subrogado por el Decreto Distrital N° 059 del 14 de febrero de 2007, que en el encabezado dice: *“Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97, El Refugio y Chico Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003.”*

Ahora bien, con las Resoluciones N° 0066 del 29 de enero del 2008, N° 0161 del 27 de febrero de 2008 y N° 543 del 10 de mayo de 2011, con las cuales se efectuaron los precalculo y calculo definitivo que liquidaron el efecto plusvalía para los predios, Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36, todas estas Resoluciones efectuaron los cálculos de comparación bajo la norma anterior Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 735 de 1993), contra la norma vigente POT (**Decreto 059 de 2007 – UPZ Chico Lago El Refugio**).

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Se evidencio que para la Resolución N° 543 del 10 de mayo de 2011, no hay inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de la liquidación del efecto plusvalía, en la Oficina de Registro de Instrumentos Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro, para los predios con nomenclatura, Calle 93 B N° 15 - 65 y Carrera 16 N° 93 A 36.

Todo lo anterior significa, que la Secretaria Distrital de Planeación, sin analizar las situaciones particulares que presentaban los predios con nomenclatura Calle 93 B N° 15 – 65 y Carrera 16 N° 93 A 36; ocasiono que actualmente estos predios se encuentren con una anotación en su folios de matrícula inmobiliaria, de cancelación de la liquidación del efecto plusvalía y sin que en su oportuno momento, se les hubiere adelantado los trámites necesarios para inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos, la Resolución N° 543 del 10 de mayo de 2011, que efectuó el cálculo definitivo de plusvalía, en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro, soportada bajo el **Decreto 059 de 2007 – UPZ Chico Lago El Refugio**.

Por los hechos anteriores y como ya se mencionó, se ocasiono un daño patrimonial al Distrito de Bogotá, en cuantía de **\$172.762.534**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo la liquidación, publicación, ajuste y cobro del efecto plusvalía

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.5 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Predio AK 7 N° 152 - 32 CHIP AAA0115FKAF.

Para este predio la Curaduría Urbana No 4 solicitó a la SDP el 25 de abril de 2007, mediante oficio radicado con el No 1-2007-16490, la liquidación de la plusvalía. La UAECD realizó el informe técnico para el cálculo del efecto plusvalía de este tratamiento en desarrollo ubicado en la AK 7 N° 152 - 32, aplicando los lineamientos

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de la Ley 388 de 1997, Decreto 1788 de 2004, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Acuerdo 118 de 2003 y el Acuerdo 352 de 2008.

Según el estudio se concluyó que si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, debido que al realizar la comparación del área construida antes de la acción urbanística 1.188,26 M2 (Acuerdo 6 de 1990, Decretos 734 y 737 de 1993) y después de la acción urbanística 1.361,80 M2 (Decreto 327 de 2004), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 173,54 M2, con los siguientes valores:

**CUADRO 9
CALCULO EFECTO PLUSVALIA**

DECRETO 327 de 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO 11 DE OCTUBRE DE 2004	VALOR M2 A 20 DE MARZO DE 2003	PLUSVALÍA
\$256.000,00	\$271.220,13	\$308.000,00	\$36.779,87

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Por lo anterior, la SDP expidió la Resolución N° 0520 del 5 de mayo de 2011, por la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación, se envió copia mediante oficio 2-2011-45108 de 1 de diciembre de 2011, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, para la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los conformidad con el Decreto 020 de 2011, pero no a la SDH para que liquide oficialmente el monto de la participación a pagar a favor del Distrito.

En la relación de pagos, suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda no se registra pago para esta integración predial, teniendo en cuenta el área de terreno (1,740.40 M2) y el 50% del valor del efecto plusvalía establecido en el informe de la UAECD, el valor a pagar para esta integración predial a noviembre de 2009, fecha en la que se realizó el estudio es de **\$32.005.842,87**, valor que debe ser actualizado con la variación del IPC conforme al párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997, situación que configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Párrafo Único.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Al analizar el expediente de los predios en mención se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.6 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial AK 45 N° 95 - 94 Y CL 97 N° 23 - 37

La SDP mediante Resolución N° 029 de 14 de enero de 2008, estableció en el precálculo del efecto plusvalía un valor de \$38.418 por M2; por consiguiente el valor a pagar es \$18.209 por M2, correspondiente al 50% aplicable sobre el área del lote para el año 2007, valores que deben ser confirmados o desvirtuados por el avalúo que realice la UAECD.

La SDP mediante oficio radicado con No 2-2010-37852 recibido en la UAECD el 7 de octubre de 2010 con el No ER-15028, solicitó practicar el avalúo para este englobe. La UAECD en diciembre de 2010, realizó el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía por cambio de uso y mayor edificabilidad con los siguientes valores:

**CUADRO 10
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO PREDIO CL 97 23 37			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	
\$1.383.000,00	\$1.451.628,60	\$3.046.000,00	\$1.594.371,40

Fuente: Cálculo efecto plusvalía UAECD

El cálculo anterior, fue remitido por la UAECD a la SDP con radicado 2011EE2003 con No 1-2011-04866 del 10 de febrero de 2011, cálculo que fue objetado por la SDP y devuelto a la UAECD con oficio 2-2011-04934 del 17 de febrero de 2011 recibido por esta con el No ER-3005. Las objeciones fueron aceptadas por la UAECD, procediendo a verificar el informe técnico que arrojo los siguientes valores:

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

**CUADRO 11
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO PREDIO CL 97 23 37			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	
\$1.567.000	\$1.644.759,23	\$3.363.000	\$1.718.240,77

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

La UAECD por las objeciones de norma y económicas presentadas por la SDP convoco a la sesión interinstitucional Mesa de Objeciones, la cual se realizó el 9 de agosto de 2011 como consta en el acta No 21, que en sus observaciones se señala: **“la SDP presenta objeciones de norma y económicas, se hacen les correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía.”**

La Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante oficio N° 2-2001-35056 del 16 de septiembre de 2011, solicita de manera urgente al responsable del área de actualización de la UAECD la corrección del cálculo del efecto plusvalía, por cuanto una vez revisado el avalúo remitido por la UAECD se encontró: “ 1. En la página 7 se señala: “(...) Para el predio con nomenclatura AK 45 95 94 no existen hechos generadores de plusvalía, por lo tanto no se realiza ningún calculo (...)”

2. En la página 8 se señala el efecto plusvalía sólo para el predio ubicado en la CL 97 23 37.”

Por lo anterior, la SDP solicitó realizar las correcciones respectivas para el englobe de los dos predios. La UAECD mediante oficio 2011EE29877 del 26 de septiembre de 2011, radicado en la SDP con N° 1-2011-42405 del 27 de septiembre de 2011, remitió el cálculo de plusvalía en la que se revisaron los cálculos de la integración predial que nos ocupa, modificándose con los siguientes valores:

**CUADRO 12
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 059 DE 14 DE FEBRERO DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO PREDIO CL 97 23 37 / AK 45 95 94			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	
\$799.000,00	\$838.648,77	\$2.025.000,00	\$1.186.351,23

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En desarrollo de la Mesa de Objeciones convocada por la UAECD realizada el 9 de noviembre de 2011 acta No 34, específicamente respecto a los predios en estudio se observó: “La SDP presenta una nueva objeción por parte de la Dirección de Economía Urbana, se hacen las correcciones pertinentes las cuales modifican el cálculo. Planeación acepta la respuesta de la UAECD.”

En dicha mesa la SDP le recordó a Catastro que los englobes tienen hecho generador por edificabilidad de conformidad con lo señalado en el artículo 7 Decreto 084 de 2004 y el artículo 2 decreto 020 de 2011.

En el acta de la mesa N° 34, este ente de control no evidencio que en la misma se hubieran aportado soportes normativos que modificaran el elaborado inicialmente por la Dirección de Norma Urbana remitido al Subsecretario de Planeación Socioeconómica con oficio N° 3-2007-08282 del 21 de Diciembre de 2007 y en el que se señalaba: “...En el análisis encontramos que la norma actual Decreto 059 de 2007, autoriza los siguientes adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990: Para el Polígono Reglamentario (A-RE-01): Servicios empresariales financieros (Metropolitana, Urbana y Zona), Servicios a empresas e inmobiliarios (Urbana) y Servicios de Logística (Urbana); Servicios Personales Turísticos (Metropolitana), Profesionales técnicos especializados (Zonal y Vecinal), Comunicación y entretenimiento masivos (Metropolitana, Urbana y Zonal), señalados en la lista anterior...)

La UAECD realiza las modificaciones al nuevo informe técnico, el cual es enviado a la Dirección de Economía Urbana mediante oficio 2011EE37647, radicado en la Secretaria Distrital de Planeación con el N° 1-2011-52864 de 1 de diciembre de 2011. En dicho informe, se modifican los valores así:

**CUADRO 13
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO PREDIO CL 97 23 37 / AK 45 95 94			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	
\$1.795.000,00	\$1.884.073,28	\$1.964.000,00	\$79.926,72

Fuente: Cálculo efecto plusvalía UAECD

Es de resaltar, que en el informe de cálculo efecto plusvalía de la integración predial AK 45 N° 95 – 94 y CL 97 N° 23 – 37, elaborado en agosto de 2011, específicamente en el capítulo denominado CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA se señala lo siguiente:

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

“De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que si existe hecho generadores:

- 1. Por 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.”*
- 2. La asignación de un uso más rentable ya que el uso en el escenario POT se establece que se pueden desarrollar oficinas, contra el uso principal de Acuerdo 6 de 1990 que es vivienda. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.*

Con base en lo anterior, el valor para febrero de 2006, se incrementa con IPC a febrero de 2007 y posteriormente se compara con el valor a febrero de 2007 (con la nueva normatividad), obteniendo una diferencia de \$1.186.351,23 m2.”

De igual forma, en el Capítulo denominado CONSIDERACIONES se indica:

“Los hechos generadores de plusvalía son:

- 1. 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, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (2.652,08 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.348,66 m2, según Decreto 059 de 2007).*
- 2. La asignación de un uso más rentable ya que el uso en el escenario POT se establece que se pueden desarrollar servicios financieros, servicios empresariales contra el uso principal de Acuerdo 6 de 1990 que es vivienda.*

Los costos totales de construcción y los valores de venta se obtuvieron del estudio realizado para la U.P.Z. 88/97 – “El Refugio-Chico-Lago”, teniendo como referencia un proyecto acorde con el producto a vender, cálculo realizado para los dos escenarios normativos establecidos (antes y después de la acción urbanística).

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad y cambio de uso.”

Sin embargo, en el nuevo informe de cálculo efecto plusvalía de la integración predial AK 45 95 94 y CL 97 23 37, elaborado en noviembre de 2011, para el mismo capítulo CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA se modificó así:

“De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que si existe hecho generadores:

Por 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.”

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Con base en lo anterior, el valor para febrero de 2006, se incrementa con IPC a febrero de 2007 y posteriormente se compara con el valor a febrero de 2007 (con la nueva normatividad), obteniendo una diferencia de \$79.976,72 m2.”

Así mismo, en el Capítulo denominado CONSIDERACIONES se indica lo siguiente:

“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, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.993,10 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.164,00 m2, según Decreto 059 de 2007).

Los costos totales de construcción y los valores de venta se obtuvieron del estudio realizado para la U.P.Z. 88/97 – “El Refugio-Chico-Lago”, teniendo como referencia un proyecto acorde con el producto a vender, cálculo realizado para los dos escenarios normativos establecidos (antes y después de la acción urbanística).

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”

De este nuevo informe de cálculo efecto plusvalía de la integración predial AK 45 N° 95 - 94 y CL 97 N° 23 - 37, elaborado en noviembre de 2011, este ente de control evidencia lo siguiente:

Se corrigió el error en áreas que presentaba el informe elaborado en agosto de 2001, por cuanto en el mismo, solo se consideraron las áreas del predio de la CL 97 23 – 37, sin tener en cuenta las áreas del predio AK 45 95 – 94.

Sin embargo, para este ente de control no es claro que del cálculo efectuado en agosto de 2011 al realizado en noviembre de 2011, fuera eliminado sin ningún soporte técnico, lo concerniente AL USO MÁS RENTABLE que presentaba la integración predial AK 95 94 y CL 97 23 37, que en el escenario POT permitía desarrollar oficinas, servicios financieros y servicios empresariales; contra lo señalado en el Acuerdo 6 de 1990 que permitía vivienda, lo cual era mencionado en los numerales 2 de los capítulos CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA y CONSIDERACIONES del informe elaborado en agosto de 2011.

Lo cual también era coherente, con el desarrollo urbanístico desarrollado en el actual edificio CENTRO MEDICO DALI, que consta de 4 locales, 120 consultorios y 159 cupos de parqueo, como se observa en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC- de la UAEC. Revisada la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario – VUR, se constató que dichas unidades prediales están inscritas en el

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

folio de matrícula inmobiliaria mediante Escritura 3947 del 23 de noviembre de 2009 de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Igualmente, acorde con lo estipulado y autorizado en la Licencia de Construcción N° LC08-1-0082 del 10 de marzo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana N° 1, en la cual se señala:

“...SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA EL ENGLOBE DE LOS PREDIOS 1 Y 2 DE LA MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CHICO NORTE 2° SECTOR 1° ETAPA DE LA SIGUIENTE MANERA. PREDIO NO 1°: SECTOR NORMATIVO 1 SUBSECTOR DE USOS I Y SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD VIII: ALTURA DE DIEZ (10) PISOS, INDICE DE OCUPACION 0.54, INDICE DE CONSTRUCCION 4.00. PARA EL PREDIO N° 2: OCHO (8) PISOS DE ALTURA, INDICE DE OCUPACION 0.49, INDICE DE CONSTRUCCION 2.24; EL PROYECTO TOTAL CONSTA DE UNA EDIFICACION DE OCHO Y DIEZ PISOS DE ALTURA DESTINADO A 142 UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS (CONSULTORIOS) ESCALA ZONAL Y SEIS UNIDADES DE COMERCIO VECINAL A EN EL 1° PISO DEL PREDIO N°1 Y TRES SOTANOS PARA 159 PARQUEOS PRIVADOS (UNO DE ELLOS PARA MINUSVALIDOS), 84 PARQUEOS DE VISITANTES (TRES DE ELLOS PARA MINUSVALIDOS) Y 141 CUPOS DE BICICLETAS...”

Con los nuevos valores calculados, en el nuevo informe de cálculo efecto plusvalía de la integración predial AK 45 N° 95 – 94 y CL 97 N° 23 – 37 elaborado en noviembre de 2011, la SDP expidió la Resolución N° 0704 del 12 de junio de 2012, por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación en plusvalía así:

**CUADRO 14
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

VALOR M2 AC 6/90 Febrero 14 de 2006	I PC	VALOR M2 INCREMENTADO CON IPC Febrero 14 de 2007	VALOR M2 POT Febrero 14 de 2007	EFFECTO PLUSVALÍA (M2)	Participación en plusvalía m2 (50%) (*)
\$ 1.795.000,00	1,0496	\$ 1.884.073,28	\$ 1.964.000,00	\$ 79.926,72	\$ 39.963,36

(*) Tarifa adoptada por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

La SDP notificó mediante edicto la precitada Resolución y mediante oficio No 2-2012-33933 del 14 de agosto del 2012 remitió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro para efectos de inscripción en los folios de matrícula, como efectivamente se realizó.

Sin embargo, no se comunicó a la SDH para que expida la respectiva liquidación con los ajustes correspondientes, de conformidad con el Decreto 020 de 2011. Con la actuación de los funcionarios tanto de la UAEDC como de la SDP, no se facilita el adecuado

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

cumplimiento de los fines del estado, que es el deber de todo funcionario público. Teniendo en cuenta además, que se realizó el precalculo en enero de 2008 y solamente hasta 12 de junio de 2012, se expidió la resolución definitiva que liquida el efecto plusvalía y determina el monto de la participación.

En conclusión, en los tres primeros informes técnicos de cálculo del efecto plusvalía para una “**Integración Predial**” realizados por la UAECD, se evidenciaron deficiencias en cuanto solo se consideraban las áreas del predio de la CL 97 23 37, sin tener en cuenta las áreas del predio AK 45 95 94, informes que fueron objetados por la SDP.

En estos informes, los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios, se concluyó que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad y cambio de uso, así mismo que se proyecta un producto inmobiliario correspondiente a oficinas.

Con sorpresa, vemos que en el último informe técnico se determina que se presenta efecto plusvalía sólo por mayor edificabilidad con un valor de \$79.926,72 y que se proyecta un producto inmobiliario de vivienda, lo cual se contradice con lo estipulado y autorizado en la licencia de construcción LC08-1-0082 de marzo 10 de 2008, donde claramente se observa que el destino es comercial y que el predio está sujeto al pago de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, con los informes anteriores que realizó la misma UAECD y con el desarrollo urbanístico finalmente materializado.

El informe técnico que debió tomarse como soporte para la expedición de la Resolución 0704, es el que liquidó el valor del efecto plusvalía en \$1.186.351,23 por cuanto considera las dos áreas del englobe y además que se presenta efecto plusvalía por mayor edificabilidad y cambio de uso, lo cual está acorde con la licencia de construcción y con el desarrollo urbanístico realizado, donde se construyeron 4 locales, 120 consultorios y 159 parqueaderos.

Por lo anterior, el valor a pagar por la participación en plusvalía es \$973.697.777 que corresponde a 1.641,50 M2 mayor área edificable por \$593.175,61 equivalente al 50% del valor de la plusvalía. En la información reportada por la SDH para este englobe se registran dos pagos realizados el 20 de febrero de 2008, por valor de \$16.088.000 y \$15.444.000, con los recibos 258951 y 258952 respectivamente, para un valor total de \$31.522.000, que se realizaron con los datos del precalculo del efecto plusvalía elaborado por la SDP. En consecuencia se presenta un saldo a pagar a la Administración Distrital de **\$942.175.777** más la actualización con la variación del IPC, conforme al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La SDP como ya se mencionó remitió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la Resolución 0704 de 2012, pero no comunicó a la SDH para que expida la respectiva liquidación con los ajustes correspondientes. Así las cosas, con el citado proceder se configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Al analizar el expediente de los predios en mención se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.7 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial CL 143 17 04 y AK 143 N° 17 21

La Curaduría Urbana N°1 solicitó a la SDP el 16 de mayo de 2007, se informe si para esta integración predial se configuran hechos generadores de plusvalía por mayor aprovechamiento en usos y/o edificabilidad. Planeación Distrital emitió la Resolución 0503 de 26 de junio de 2007 por la cual se expidió el precalculo del efecto plusvalía por valor de \$390.927 por M2

El propietario interpuso recurso de reposición contra la Resolución 0503 solicitando se revise la cantidad de metros adicionales de construcción, la SDP mediante Resolución 0587 del 24 de julio de 2007, rechazó por extemporáneo el recurso de reposición subsidiario de apelación, sin embargo, con resolución 0708 de 10 de septiembre de 2007 revocó la Resolución 0587 y decide el recurso de reposición fijando en \$84.498 de agosto de 2007 el valor del precalculo del efecto plusvalía.

La UAECD realizó en marzo de 2010, el informe técnico en el cual se indica que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 413,13 M2 con los siguientes valores.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

**CUADRO 15
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIO CL 143 17 04 y AK 9 143 17 -21			
VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALIA
\$751.000,00	\$787.780.39	\$797.000,00	\$9.219,61

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

El cálculo anterior fue objetado por la SDP por aspectos normativos y económicos, objeciones que fueron aceptadas por la UAECD procediendo a realizar los cambios requeridos remitiéndolos nuevamente con oficio 2010EE18194 del 2 de agosto de 2010, el cual se establece que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 262,44 M2 resultando los siguientes valores:

**CUADRO 16
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIO CL 143 17 04 y AK 9 143 17/21			
VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALIA
\$751.000,00	\$787.780.39	\$790.000,00	\$2.219,61

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Consultada la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Oficina de Instrumentos Públicos, se encontró que no se ha realizado la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria como se ordena en la Resolución 0347

La SDP expidió la Resolución 0347 del 5 de abril de 2011, por la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación, estableciéndola en \$2.219,61 por M2. Consultado el SIIC, el área de terreno resultante para este englobe es de 972,07 M2. Por lo anterior, el valor pendiente a pagar por la participación en plusvalía a la Administración Distrital por el contribuyente es de **\$1.078.808,15** más la actualización con la variación del IPC, conforme al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

En el reporte de pagos por participación en plusvalía reportado por la SDH, no aparece el pago para este englobe, situación que configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo N° 118 de 2003, Acuerdo N° 352 de 2008, Decreto Distrital N° 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.8 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial AC 147 N° 7B - 61/63/65/67/75/79 CHIP AAA0109ZEAW y AAA0109ZECN matricula inmobiliaria 050N-135126 y 050N-93604.

Para esta integración predial se expidió la licencia de construcción LC08-5-2150 de 31 de julio de 2008, la SDP solicitó mediante oficio 2-2010-28053 a la UAECD el cálculo del avalúo para el englobe el 27 de julio de 2010, en el informe técnico efectuado por Catastro en octubre de 2010, se concluye que si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, además, que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 195, 74 M2, con los siguientes resultados:

**CUADRO 17
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS INTEGRACION PREDIOS AC 147 7B 61/65/67/75/79			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005	
\$638.000,00	\$669.246,19	\$870.000,00	\$200.753,81

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

La SDP presento objeciones al anterior cálculo, las cuales fueron analizadas en la mesa de objeciones celebrada el 12 de octubre de 2011 según Acta No 30, la UAECD acepta las observaciones y realiza las correcciones estableciendo el valor de la plusvalía en \$317.190,06. Con el nuevo cálculo la SDP expidió la Resolución

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

0714 del 12 de junio de 2012, por la cual se liquida el efecto plusvalía y determina el monto de la participación.

Consultada la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Oficina de Instrumentos Públicos, se encontró que no se ha realizado la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria como se estipula en el Decreto 020 de 2011.

En el reporte de pagos entregado por la SDH, figura sólo un pago por \$59.451.000,00 realizado el 23 de septiembre de 2008 con el recibo 277227, que corresponde al precalculo.

Con el valor de la participación en plusvalía determinado en la Resolución 0714 (\$158.595,03) y el área de terreno del englobe (1.182,30 M2) consultado en el SIIC, el valor definitivo de la participación para este englobe es de \$187.506.903,96 valor que debe actualizarse con la variación del IPC al momento de realizar el pago, conforme al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y deducirle \$59.451.000,00 que corresponde al valor pagado con el precalculo.

Por lo anterior el valor pendiente a pagar por el contribuyente a la Administración Distrital es de **\$128.055.903,97** más la actualización con la variación del IPC, situación que puede configurar un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.9 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial CL 146 N° 12 A 40/46/54/56/60 CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; MATRICULAS 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122.

La Curaduría Urbana N° 5 solicitó mediante oficio radicado con No 1-2007-45501 el 17 de octubre de 2007, a la SDP revisar el pago de plusvalía para este englobe para construir vivienda unifamiliar generando el uso, mayor rentabilidad y edificabilidad. Lo anterior, para el trámite de la solicitud de Licencia de Construcción No 07-5-2592.

La SDP realizó el estudio técnico determinando que se constituye hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad, no se identificó la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable y expidió la Resolución 0062 del 28 de enero de 2008 con el precálculo del efecto plusvalía estableciendo la participación en \$52.760 en pesos de diciembre de 2007.

La Curaduría Urbana 5 solicitó nuevamente para este englobe con oficio radicado con No 1-2008-23135 revisar el pago de plusvalía para construir vivienda multifamiliar, para tramitar la solicitud de licencia de Construcción 08-5-1181, la SDP realizó el estudio técnico y expidió la Resolución 0605 del 1 de agosto de 2008, por la cual expide el precálculo del efecto plusvalía para este englobe con una tarifa a pagar de \$108.143 por M2, la cual fue notificada al interesado el 9 de septiembre de 2008.

No obstante lo anterior, el Director de Economía Urbana de la SDP notificó por edicto fijado el 2 de octubre de 2008 la Resolución 062 que había emitido inicialmente el precálculo en \$52.760 del efecto plusvalía.

La SDP mediante oficio 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009, solicitó a la UAECD realizar el cálculo definitivo del efecto plusvalía para el precitado englobe, quienes una vez realizado el informe técnico lo remitió a Planeación Distrital con oficio 2009EE27147 del 14 de diciembre de 2009 con los siguientes valores:

**CUADRO 18
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIOS CL 146 12A 60/56/54/46/40			
VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALIA
\$693.000,00	\$726.939,83	\$854.000,00	\$127.060,17

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La SDP presentó objeciones al informe técnico realizado por la UAECD, en aspectos normativos debido a que en el potencial de desarrollo después de la acción urbanística el área construible por índice de construcción no es 12.419 M2 sino 11.117,10 M2 y además el frente útil en el escenario Acuerdo 6 de 1990, no es 44,70 mts sino 45,00 mts. Igualmente en aspectos económicos hacer las aclaraciones sobre el procedimiento realizado para obtener el costo por m2 por construcción del ascensor, tanto en el escenario Acuerdo 6/90 (\$7.501,14/m2) como en el escenario POT (\$5.707,21/m2).

Las anteriores objeciones, fueron analizadas y respondidas por la UAECD con oficio 2010EE5873 confirmando el cálculo realizado, en el cual se existe hecho generador de plusvalía porque el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 2.387,71 M2. La SDP expidió la Resolución 0708 del 12 de junio de 2012 por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía (\$127.060,17) y se determina el monto de la participación (\$63.530,08) y fue notificada mediante edicto fijada el 10 de julio de 2012 y desfijada el 24 del mismo mes y año.

Con oficio 2-2012-33931 de 14 de agosto de 2012, se remitió la resolución de liquidación del efecto plusvalía a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte para efectos de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, Consultado el VUR se observa no se ha realizado la anotación. En el SIIC se registraron como resultado del englobe 108 apartamentos, 107 garajes y 60 depósitos.

Con el valor de la participación en plusvalía determinado en la Resolución 0708 \$63.530,08 y el área de terreno del englobe 2.005,75 M2 consultado en el SIIC, el valor definitivo de la participación en plusvalía para este englobe es de **\$127.425.457,96**, que la SDH debe ajustar de acuerdo con la variación del IPC para realizar el cobro, conforme al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997. Debido a que no se registra el pago en el reporte de pagos por efecto plusvalía entregado por la SDH, se configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.10 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Predio CL 79B N° 4 - 26 CHIP AAA0093FDNN, MATRICULA 50C-403040.

La Curaduría Urbana No 1 mediante oficio radicado con No 1-2009-31259 de 22 de julio de 2009, solicitó a la SDP se informe si para el predio CI 79B 4 26 se configura un hecho generador de plusvalía por una mayor edificabilidad y/o por un uso más rentable, se pretende desarrollar vivienda multifamiliar y centro cultural.

La SDP debido a que el mencionado predio es un inmueble de interés cultural con categoría de conservación integral, para proceder a realizar el estudio técnico para evaluar la participación en plusvalía, solicitó a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, emitir concepto sobre los usos permitidos para este inmueble.

El Director de Patrimonio y Renovación Urbana aclara que para adelantar cualquier intervención en un inmueble de interés cultural debe tener concepto previo y favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.

El IDPC emitió la Resolución N° 500 del 9 de diciembre de 2008, donde se autoriza una intervención en un inmueble de interés cultural en la Calle 79B 4–26 de Bogotá D.C., que consiste en adecuación funcional, modificación y ampliación para el uso de vivienda y la Resolución N° 134 del 19 de marzo de 2010, por la cual se aprueba la modificación de los planos que hacen parte integral de la Resolución N° 500 del 9 de diciembre de 2008.

La SDP realizó el estudio técnico económico en el cual se estableció que existe hecho generador de plusvalía por \$235.626 a pesos de diciembre de 2010, en conclusión la participación es del 50% que corresponde a \$117.813 aplicable sobre el área del lote y mediante oficio No 2-2011-38155 solicitó a la UAECD el cálculo del efecto plusvalía.

La UAECD, efectuó el informe técnico que soporta el cálculo del efecto plusvalía el cual da como resultado que el cambio de la norma en el aprovechamiento del suelo es en usos más rentables concluyendo que si presenta un efecto plusvalía, por autorización de un mayor aprovechamiento de suelo en usos, con los siguientes valores:

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

**CUADRO 19
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 054 del 14 de Febrero de 2007 UPZ 88/97 EL REFUGIO/CHICO-LAGO PREDIO CL 79B 4 26				
ACUERDO 6 DE 1990		P.O.T.		
VALOR 14 de febrero de 2006 (\$/m2)	VALOR DEFLACTADO A 14 de febrero de 2007 (\$/m2)	VALOR 14 de febrero de 2007 (\$/m2)	Área de terreno (m2)	PLUSVALIA
\$740.080,00	\$776.804,99	\$1.146.000,00	10.426,18	369.195,01

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

La SDP presento objeciones de carácter normativo y económico al cálculo anterior, las cuales fueron revisadas en la sesión interinstitucional mesa de objeciones, según acta 57 del 4 de julio de 2012 la UAECD realizó las correcciones que fueron aceptadas por la SDP, expidiendo la Resolución 1491 del 6 de diciembre de 2009 por la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación en plusvalía en \$184.597,50 por m2.

La Resolución N° 1491 fue notificada por edicto y remitida por oficio con radicado N° 2-2013-61106 del 8 de octubre de 2013, a la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, para la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, que se realizó el 12 de febrero de 2014.

Consultado el SIIC el área de terreno es de 10.426,54 M2 dado que el valor de la participación en plusvalía es de \$184.597,50 el valor a pagar por este inmueble es de \$1.924.713.270 valor que debe ser actualizado con la variación del IPC al momento del pago, conforme al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

En el reporte de pagos suministrado por la SDH el contribuyente pago por plusvalía \$1.228.382.000 con el recibo 355628 del 25 de enero de 2011. Por lo anterior se dejaron de pagar a la Administración Distrital **\$696.331.270** más la variación del IPC, situación que configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único. Se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.11 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial KR 7D 145 51/61/65; CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA, AAA0110DRDM; Matricula Inmobiliaria 050N-20012761, 050N-126641, 050N-20044000

La Curaduría Urbana N° 3, solicitó a la SDP con oficio radicado No 1-2007-53290 del 4 de diciembre del 2007 determinar si el predio es objeto de efecto plusvalía por mayor edificabilidad, con el fin de concluir el trámite de la licencia de construcción.

La SDP realizó el estudio normativo y técnico económico estableciendo que se presenta aumento del potencial constructivo de 1.081,53 M2, configurándose hecho generador de plusvalía por mayor área edificable y expidió la Resolución No 0237 del 28 de marzo de 2008, declarando como precalculo del efecto plusvalía para el englobe \$124.424, por lo tanto la tarifa a pagar corresponde al 50% es decir \$62.212 sobre el área del lote.

Mediante oficio No 2-2009-27480 de 4 de agosto de 2009 la SDP solicitó a la UAECD efectuar el cálculo definitivo del efecto plusvalía, quienes realizaron el estudio técnico en el cual al comparar el área construida resultante antes de la acción urbanística 4.640, 48 M2 (según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación urbanística 5.785,76 M2 (según Decreto 271 de 2005) da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.145,27 M2, concluyendo que existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad, con los siguientes valores.

**CUADRO 20
CALCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIOS KR 7D 145 51/61/65			
VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALIA
\$774.000,00	\$811.906,82	\$948.000,00	\$136,093,18

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

El anterior cálculo fue remitido a la SDP con oficio 2009EE24679 del 18 de noviembre de 2009 y fue radicado con No 1-2009-50813, siendo objetado por aspectos normativos, la UAECD respondió las objeciones confirmando el cálculo realizado.

La SDP expidió la Resolución N° 0486 del 27 de abril de 2011 liquidando el efecto plusvalía y determinando el monto de la participación de conformidad con los cálculos realizados por la UAECD. La Resolución fue notificada mediante edicto fijado el 30 de agosto de 2011 y enviada a la SDH con oficio N° 2-2011-41680 del 2 de noviembre de 2011, en cumplimiento del Decreto N° 020 de 2011, sin embargo, no se envió copia de la Resolución 0486 a la Superintendencia de Notariado y Registro para la inscripción de la plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria.

Consultado la base de datos de la UAECD -SIIC el área total del englobe es de 1.472 M2 y como la participación en plusvalía es \$68.046,5 por lo tanto le corresponde pagar al englobe \$100.164.580,48 más la actualización con el IPC, el contribuyente pagó \$91.577.000 el 6 de mayo de 2008 con los recibos 264447 al 49 por el precálculo. Por lo anterior, queda un saldo pendiente por pagar de **\$8.587.580** más el ajuste con la variación del IPC, situación que configura un detrimento patrimonial, dado que no han ingresado al Distrito Capital los recursos causados.

Este englobe pagó la participación en plusvalía con el precálculo pero no con el cálculo definitivo y la Administración Distrital no ha requerido al contribuyente para que cancele la suma restante.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Se trasgreden las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.12 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial CL 138 N° 11 B 42, CL 138 N° 11 B 50, CL 138 N° 11 B 56, CL 138 N° 11 B 64, CL 138 N° 11 B 70.

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que los predios ubicados en:

**CUADRO 21
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 138 11 B 42	50N-355704	AAA0111TDMR
CL 138 11 B 50	50N-168495	AAA0111TDNX
CL 138 11 B 56	50N-253475	AAA0111TDOM
CL 138 11 B 64	50N-1083856	AAA0111TDPA
CL 138 11 B 70	50N-250356	AAA0111TDRJ

De propiedad de Alianza Fiduciaria S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Cedritos 138, donde el valor cancelado por este concepto es inferior al registrado en el “Cálculo del Efecto Plusvalía de la Integración resultante de los Predios correspondientes a los Códigos de Sector Catastral 008512 28 09 000 00000 – 008512 28 10 000 00000 – 8512 28 11 000 00000 – 008512 28 12 000 00000 – 008512 28 13 000 00000”, de fecha Abril de 2012, y de la Resolución.

Según el cálculo efectuado por la UAECD, y el valor de liquidación del efecto plusvalía según Resolución N° 530 de 21 de mayo de 2013, el valor liquidado por metro cuadrado es de \$ 120.785,74 sobre área de terreno de 2.022,30 M2, lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$122.132.501; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003).

Sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de Plusvalía es la suma de \$ 43.746.000, según recibo de Pago No. 375096 de fecha 25-08-2011, evidenciándose una diferencia de **\$78.386.501** de la participación en plusvalía del área total. No obstante lo anterior, se le aprobó la Licencia de Construcción No. LC 12-2-.0161, de 24 de febrero de 2012.

Se transgredió, el parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. Lo anterior se puede evidenciar en que la licencia No. LC-12-2-0161, fue otorgada el 24-02-2012 y la Resolución No. 530 fue expedida el 21-05-2013, sin embargo el pago del efecto plusvalía fue realizado el 25-08-2011, mediante recibo No. 375096; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del efecto plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital 84 de 2004. Se evidencia el incumplimiento de lo ordenado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003

La principal causa de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma, esto es, la Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.13 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial CL 138 N° 11 B 47, CL 138 N° 11 B 57, CL 138 N° 11 B 65, CL 138 N° 11 B 71, CL 138 N°11 B 75.

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que los predios ubicados en:

**CUADRO 22
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 138 11 B 47	50N-00134444	AAA0111LNNX
CL 138 11 B 57	50N-00134445	AAA0111LNMR
CL 138 11 B 65	50N-20086259	AAA0111LNLF

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 138 11 B 71	50N-00110599	AAA0111LNKC
CL 138 11 B 75	50N-00058544	AAA0111LNJZ

De propiedad de Fiduciaria Bogotá, S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Espacio 138. FIDUBOGOTA, donde el valor cancelado por este concepto fue de cero (0), a pesar de que si generó efecto plusvalía en el “Cálculo del Efecto Plusvalía de la Integración Predial correspondientes a los Códigos de Sector Catastral 008508124200000000 – 0085081243000000000 – 008508124400000000 – 0085081245000 00000 - 008508124600000000”, de fecha Abril de 2012, y de la Resolución No.1749 de 28-12-2012.

Según el cálculo efectuado por la UAECD, el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado es de \$175.748,21 sobre área de terreno de 1.697,23, lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$149.142.567; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003).

Sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de plusvalía es la suma de \$ 0, reportando para el Distrito Capital un presunto daño patrimonial por **\$149.142.567** evidenciando falta de gestión por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital para recaudar o cobrar dichos valores antes de la expedición de la respectiva licencia de construcción. No obstante lo anterior, se le aprobó la licencia de construcción No. LC 12-5-0996, del 05 de septiembre de 2012.

Se transgredió, el Parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, lo anterior se puede evidenciar en que la licencia No. LC 12-5-0996, fue otorgada el 05-09-2012 y la resolución de liquidación No.1749 fue expedida el 28-12-2012; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

En razón, a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del efecto plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo.

También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital N° 84 de 2004, la UAECD incumplió lo ordenado en el artículo 10 del Decreto 020 de 2011, al no remitir copia

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de la resolución a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se evidencia el incumplimiento de lo ordenado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital N° 118 de 2003.

La principal causa de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma, esto es, la Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

La SDH no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.14 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. Integración Predial CL 60 A N° 1 A-31/75, CL 60 A N° 2 31, DG 60 BIS N° 1-83

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que los predios ubicados en:

**CUADRO 23
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 60 A 1 A-31/75	50C-1333121	AAA0090BOPP
CL 60 A 2 31	50C-1039518	AAA0090BOHY
DG 60 BIS 1-83	50C-1046708	AAA0090BOFT

De propiedad de Altos del Cerro Ltda y Estación Kapital Ltda., donde el valor cancelado por este concepto fue de cero (0), a pesar de que si generó efecto

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

plusvalía en el “Cálculo del Efecto Plusvalía para los Predios con Tratamiento de Desarrollo ubicados en la CL 60 1 A 31/ 1 A 751 A 75; CL 60 A 2 31; DG 60 Bis 1 83; KR 3 59 31, Altos del Cerro”, de fecha Octubre de 2010, donde el resultado fue de \$ 574.921,27 por M2 para los tres primeros y de \$ 339.953,41 para el cuarto predio; sin embargo según la Resolución de liquidación No.1807 de 11-12-2012, la plusvalía generada y liquidada fue de \$ 133.138,22 por M2, para los tres primeros predios y en el cuarto predio no generó efecto plusvalía, muy por debajo del valor inicialmente liquidado en el estudio técnico.

En todo caso, el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado es de \$133.138,22 sobre área de terreno de 7.022,66 M2, lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$ 467.492.226; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003); sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de plusvalía es la suma de \$0, reportando para el Distrito Capital un presunto daño patrimonial por **\$467.492.226**, evidenciando falta de gestión por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital para recaudar o cobrar dichos valores antes de la expedición de las respectiva licencia de construcción. No obstante lo anterior, se le aprobó la licencia de construcción No. RES 13-5-1021, de 26 de septiembre de 2013.

Se transgredió, el parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. Lo anterior se puede evidenciar en que la licencia No. RES 13-5-1021, fue otorgada el 26-09-2013 y la Resolución de Liquidación N° 1807 fue expedida el 11-12-2012, sin que mediara previamente el pago del efecto plusvalía; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del efecto plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del decreto distrital 84 de 2004. Se evidencia el incumplimiento de lo ordenado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

La principal causa de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma,

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

esto es, la Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital N° 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.15 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. KR 17 F N° 71 A 95 SUR.

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que el predio ubicado en:

**CUADRO 24
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
KR 17 F N° 71 A 95 SUR	50S-40448800	AAA0184AHXR

De propiedad de Inversiones Huertas Ltda., donde el valor cancelado por este concepto fue de cero (0), a pesar de que si generó efecto plusvalía en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del efecto Plusvalía, Tratamiento de Desarrollo Predio KR 17 71 A 95 SUR”, de fecha Abril de 2011, donde el resultado fue de \$ 10.848,96 por M2; y corroborado mediante Resolución No. 723 de 13-06-2011, sobre área de terreno de 23.284,85 M2, lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$126.308.203; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003).

Sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de Plusvalía es la suma de \$0, reportando para el Distrito Capital un presunto daño patrimonial por **\$126.308.203**, evidenciándose falta de gestión por parte de la Secretaría de

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Hacienda Distrital para recaudar o cobrar dichos valores antes de la expedición de la respectiva licencia de construcción. No obstante lo anterior, se le aprobó la licencia de construcción No. RES 07-3-0123, de 20 de febrero de 2007.

Se transgredió, el Parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. Lo anterior se puede evidenciar en que la licencia No. RES 07-3-0123, fue otorgada el 20-02-2007 y la Resolución de Liquidación N° 723 fue expedida el 13-06-2011, sin que mediara previamente el pago del efecto plusvalía; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997, en razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del efecto plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital N° 84 de 2004.

La UAECD incumplió lo ordenado en el artículo 10 del Decreto 02 de 2011, al no remitir copia de la resolución a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La principal causa de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma, esto es, Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

No existe unidad de criterio para para el manejo y administración del Archivo documental de los expedientes relativos al efecto plusvalía, toda vez que ninguno de éstos contiene la trazabilidad desde el inicio hasta la terminación del proceso.

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital N° 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia del desconocimiento y/o incumplimiento de las normas y procedimientos sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afecta considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital N° 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo único.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.16 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. AC 26 N° 96 J 90.

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que el predio ubicado en:

**CUADRO 25
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
AC 26 96 J-90	50C-1254062	AAA0078JCBR

De propiedad de Industrias Audiovisuales Colombianas S.A., donde el valor cancelado por este concepto es muy inferior al registrado en la Resolución de Liquidación del Efecto Plusvalía No. 614 de 24 de mayo de 2011, la cual determinó como Efecto plusvalía para el predio, la suma de \$ 245.189,63 por M2, sobre un área total de terreno de 8.318,57 M2, lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$ 1.019.813.550; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003);.

Sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de Plusvalía es la suma de \$ 690.480.750, según Recibos de Pago No. 289357, 292029, 295849, 297481, 299869, 314326, todos en el año 2009, evidenciándose una diferencia en contra del Distrito Capital de **\$329.332.800** de la participación en plusvalía del área total. No obstante lo anterior, se le aprobó Licencia de Construcción mediante RES 12-5-1902, de 08 de enero de 2013, aunque tampoco aparece registro del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva.

Se transgredió, el Parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. La Resolución de Liquidación No. 614 fue expedida el 24-05 -2011, sin embargo los pagos del efecto plusvalía se realizaron todos en el año 2009, mediante recibos de pago en la Tesorería Distrital; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la ley 388 de 1997.

En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del Efecto Plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital N° 84 de 2004.

La UAECD incumplió lo ordenado en el artículo 10 del Decreto 02 de 2011, al no remitir copia de la resolución a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

También, se evidencia el incumplimiento de lo ordenado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

La principal causa de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma, esto es, la Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital N° 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia del desconocimiento y/o incumplimiento de las normas y procedimientos sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afecta considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital N° 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo único.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

2.17 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. CL 72 F N° 114 - 51

Como resultado de la Auditoría Especial, se evidenció que el predio ubicado en:

**CUADRO 26
RELACION DE PREDIOS**

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 72 F 114 51	50C- 504429	AAA0140ZEPP

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

De propiedad de Inversiones Marcarlos S.A.S., antes Inversiones Ortiz Ltda., donde el valor cancelado por este concepto es muy inferior al registrado en la resolución de liquidación del efecto plusvalía No. 540 de 10 de mayo de 2011, la cual determinó como efecto plusvalía para el predio, la suma de \$ 175.972,55 por M2, sobre un área total de terreno de 68.750,14 M2, lo que arroja como resultado de plusvalía a cargo del predio, por este concepto, \$6.049.068.724; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003).

Sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de plusvalía es la suma de \$ 1.148.311.000, según recibos de pago No. 436953, 436954, 436955, 436956, todos del 06-06-2013, evidenciándose una diferencia en contra del Distrito Capital de **\$4.900.757.724** de la participación en plusvalía del área total.

No obstante lo anterior, se le aprobó Licencias de Construcción No. LC 08-5-1670; RES 09-5-0605; RES 10-3-0353; LC 11-5-0446; LC 12-3-0133; LC 13-2-0390; LC 12-3-1168; LC 13-3-0903, de 09-09-2008; 27-07-2009; 05-08-2010; 20-09-2011; 07-02-2012; 16-06-2013; 05-09-2012; 25-08-2014, respectivamente, a pesar de que aparece registro del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, en la anotación 14 de fecha 12-12-2011; radicación 2011-117388, según oficio 45110 de 01-12-2011.

Se transgredió, el parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. La Resolución de Liquidación N° 540 fue expedida el 10-05-2011, sin embargo los pagos del efecto plusvalía se realizaron todos el 06 de junio de 2013, mientras que las Licencias de Construcción se aprobaron desde el año 2008 y hasta el 2014 inclusive; también se desconoció lo establecido el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del Efecto Plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital N° 84 de 2004.

La principal causa, de que se genere este tipo de inconsistencias es la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de establecimiento, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, y el cobro de la misma, esto es, la Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

No existe unidad de criterio para el manejo y administración del Archivo documental de los expedientes relativos al efecto plusvalía, toda vez que ninguno de éstos contiene la trazabilidad desde el inicio hasta la terminación del proceso.

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9.

Como consecuencia del desconocimiento y/o incumplimiento de las normas y procedimientos sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afecta considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la ley 388 de 1997 y artículo 7 del acuerdo distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo único.

2.18 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

Se observó poca coordinación en la comunicación para que esta sea efectiva y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso sujeto a auditoría, lo que muestra falta de disposición por parte de la Administración Distrital, dificultando la unificación de funciones, competencias y responsabilidades, para que se realice la liquidación y cobro de la participación en plusvalía, como también contar con un archivo unificado de los expedientes, esto con el fin de que el contribuyente una vez quede en firme la resolución, cancele el valor total de la plusvalía, por lo anterior se está incumpliendo con el Decreto 020 de 2011.

No hay unidad de criterio para el manejo y administración del archivo documental de los expedientes relativos al efecto plusvalía, toda vez que ninguno contiene la trazabilidad desde el inicio hasta la terminación del proceso, transgrediendo lo consagrado en la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el Artículo 36 formación y examen de expedientes, consagra: *“Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad.*

Si las actuaciones se tramitaren ante distintas autoridades, la acumulación se hará en la entidad u organismo donde se realizó la primera actuación. Si alguna de ellas se opone a la acumulación, podrá acudir, sin más trámite, al mecanismo de definición de competencias administrativas.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Con los documentos que por mandato de la Constitución Política o de la ley tengan el carácter de reservados y obren dentro de un expediente, se hará cuaderno separado.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, salvo los documentos o cuadernos sujetos a reserva y a obtener copias y certificaciones sobre los mismos, las cuales se entregarán en los plazos señalados en el artículo 14.”

La Administración Distrital no respondió la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACIÓN DE HALLAZOS

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
1. ADMINISTRATIVOS	18		2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18
2. DISCIPLINARIOS	17		2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17
3. PENALES			
4. FISCALES	17	\$8.289.783.157,59	2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17
<input type="checkbox"/> Contratación-Obra Publica			
<input type="checkbox"/> Contratación-			
<input type="checkbox"/> Prestación de Servicio Contratación -			
<input type="checkbox"/> Suministros			
<input type="checkbox"/> Consultoría y otros			
<input type="checkbox"/> Gestión Ambiental			
<input type="checkbox"/> Estados Financieros		\$8.289.783.157,59	
TOTALES (1,2,3 y 4)	18	\$8.289.783.157,59	