

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

INFORME DE VISITA FISCAL

EVALUACION AL CÁLCULO, COBRO Y FISCALIZACION DEL EFECTO
PLUSVALIA EN BOGOTA D.C

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

Período Auditado 2011 a 2013

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

Bogotá D.C., Diciembre de 2014

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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

ENGRID JASBLEY VALENZUELA QUITIAN
CARDENIO VALENCIA CHAVERRA
WILLIAN JESUS JIMENEZ VASQUEZ
MARIO SILVA VARGAS

TABLA DE CONTENIDO

1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	7
1.1. OBSERVACION ADMINISTRATIVA.....	7
1.2. OBSERVACION ADMINISTRATIVA.....	9
ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACIÓN DE HALLAZGOS	11

CARTA DE CONCLUSIONES

Doctores

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

Secretario Distrital de Hacienda

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 visita fiscal a las entidades Secretaria Distrital de Hacienda y Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital – UAECD, con vigencia del 2011 a 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 la visita fiscal 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.

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría de Bogotá D.C. como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en la evaluación al cálculo, cobro y fiscalización del efecto plusvalía en Bogotá D.C, no cumple con la función administrativa distrital que se debe desarrollar atendiendo los principios de efectividad, coordinación, concurrencia, subsidiariedad y complementariedad, entre otros previstos en el artículo 3 Acuerdo Distrital 257 de 2006.

En el Decreto 020 de 2011, se definieron los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía, sin embargo, en la visita fiscal se pudo establecer que la UAECD en el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y la SDH en el recaudo y actualización de la participación, no alcanzan los resultados esperados dado que no realizan una gestión efectiva y diligente, es así que encontramos englobes a los que se expide la resolución de liquidación del efecto plusvalía, sin embargo no registran pagos, o pagan un menor valor.

En la auditoria adelantada, también se evidenciaron deficiencias en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC de la UAECD, por cuanto se encontraron predios que fueron objeto de integración predial, que se les expidió resolución de liquidación del efecto plusvalía; sin embargo, dichas unidades prediales aún se encuentran activas en la base de datos y no han sido borradas, información que se supone se encuentra actualizada para la totalidad de predios urbanos de la ciudad, denotando con esto falta de consistencia de la información catastral inscrita en dicha base de datos.

Igualmente, se requirió a la UAECD entregar las solicitudes recibidas de las Curadurías Urbanas y/o particulares interesados donde piden se informe si se configura hecho generador de plusvalía para los desarrollos urbanísticos, sin embargo no fueron entregadas al equipo auditor, razón por la cual no se pudo cruzar las solicitudes con las resoluciones emitidas, para verificar la oportunidad en la expedición de las mismas.

Como resultado de esta auditoria se configuraron dos (2) hallazgos administrativos.

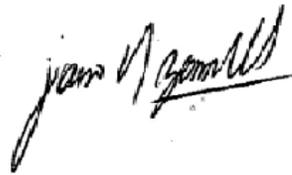
"Por un control fiscal efectivo y transparente"

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 HERNA ZAMBRANO ORTEGA
Director Fiscalización Sector Hacienda

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

La visita fiscal se desarrolló a partir del Decreto Distrital 20 de 2011 “Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”, los recibos de pago del efecto plusvalías y las notificación de los actos administrativos de liquidación a las entidades involucradas en el proceso.

En la visita fiscal se pidió a la UAECD las resoluciones expedidas en los años 2011, 2012 y 2013, las solicitudes de liquidación de efecto plusvalía recibidas de las Curadurías Urbanas y/o los particulares y a la SDH los pagos recibidos por cada una de las resoluciones expedidas, es de anotar que en los tres años la UAECD emitió en total 40 resoluciones.

1.1. HALLAZGO ADMINISTRATIVO

Se encontraron desarrollos urbanísticos que habiéndose emitido resolución de liquidación de efecto plusvalía, la Administración Distrital no ha efectuado el recaudo de los recursos causados, que ascienden a \$6.163.228.765 los cuales se muestran discriminados por año en los siguientes cuadros

2011					
RESOLUCIÓN	CHIP	VALOR PLUSVALÍA \$	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO
1305	AAA0133SAEP AAA0133SAFZ	27.434,54	125,66	1.723.712,15	0
1315	AAA0115XOHY AAA0115XOLW	272.674,68	513,2	69.968.322,89	0
1351	AAA0145KOOE	32.303,80	5.171,78	83.534.073,38	0
1478	AAA0223LBDE AAA0140ETJH AAA0140ETHY AAA0140ETUZ	50.391,95	22.957,56	578.438.107,82	0
1487	AAA0051YNEP AAA0051YNFZ	38.283,68	144	2.756.424,96	0
1490	AAA0145KNUH	28.203,65	10.276,70	144.920.224,98	0
1491	AAA0151UCJZ	45.392,50	2.000,00	45.392.500,00	0
1492	AAA0148WLMS	42.392,50	3.223,17	68.319.117,11	0
1493	AAA0151UCHK	45.391,95	2.000,00	45.391.950,00	0
TOTAL VALOR A PAGAR				1.040.444.433,30	

Fuente: Información SDH y UAECD y SIIC

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

2012					
RESOLUCION	CHIP	VALOR PLUSVALIA	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO
1077	AAA0108BMJH	681.095,27	5.552,53	1.890.900.959,77	0
	AAA0207YRCX				
1121	AAA0141KSOE	47.195,57	216	5.097.121,56	0
	AAA0141KSNN				
	AAA0141KSMS				
1739	AAA0113DKTO	25.103,55	900	11.296.597,50	0
	AAA0113DKUZ				
	AAA0113DKNF				
	AAA0113DKXR				
1744	AAA0030MZAF	4.532.145,11	254,66	577.078.036,86	0
	AAA0186YBBR	590.004,23	6.037,23	1.780.995.618,74	0
1745	AAA0061FEYX	131.391,95	2.141,44	140.683.988,70	0
1749	AAA0111LNNX	175.748,21	1.697,23	149.142.567,23	0
	AAA0111LNMR				
	AAA0111LNLF				
	AAA0111LNKC				
	AAA0111LNJZ				
TOTAL VALOR A PAGAR				4.555.194.890,36	

Fuente: Información SDH y UAEC y SIIC

2013					
RESOLUCION	CHIP	VALOR PLUSVALIA \$/M2	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO
761	AAA0150DFFT	114.101,61	143,94	8.211.892,87	0
	AAA0150DFEA				
932	AAA0169KHCN	27.606,27	13.288,34	183.420.750,95	0
400	AAA0008OOOE	80.422,07	6.365,48	255.962.539,07	0
527	AAA0151EZAF	44.392,50	5.406,06	119.994.259,28	0
TOTAL VALOR A PAGAR				567.589.442,16	

Fuente: Información SDH y UAEC y SIIC

Se mantiene la observación debido a que no se explica la no gestión de cobro por parte de la administración respecto a la participación del efecto plusvalía, por cuanto la justificación "el momento de la exigibilidad" no se ha dado y no es soporte para que la administración no garantice que los recursos generados por este efecto se realicen y que su recaudo, los cálculos y los registros se elaboren oportunamente en el certificado de libertad, que es la manera de asegurar el ingreso por este concepto,

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

se confirma lo que hemos venido observando en las auditorías anteriores respecto a que no tienen implementado los controles adecuados que permitan lograr con eficiencia, eficacia y efectividad, la exigibilidad y cobro de esta participación.

Por lo anterior, la respuesta dada por la Administración Distrital no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo.

1.2. HALLAZGO ADMINISTRATIVO

Así mismo se evidenció que a los desarrollos urbanísticos relacionados en los siguientes cuadros donde se discriminan por año el valor cancelado por efecto plusvalía es inferior al valor liquidado en la respectiva resolución.

2011						
RESOLUCIÓN	CHIP	PLUSVALÍA \$/M2	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO	DIFERENCIA
1479	AAA0057HPTO AAA0057HPSK	340.937,29	531,2	90.552.944	38.470.000, 00	-52.082.944,22
1483	AAA0110MEKL AAA0110MELW AAA0110MEMS AAA0110MENN AAA0110MEPP AAA0110MEOE AAA0110METO AAA0110MESK AAA0110MERU	227.516,92	1.530,30	174.084.57 1	151.222.000 ,00	-22.862.571,34
1485	AAA0152XTDM AAA0152XTCX AAA0152XTBR	25.828,89	180	2.324.600	903.000,00	-1.421.600,10
DIFERENCIA TOTAL						-76.367.115,66

Fuente: Información SDH y UAED y SIIC

2012						
RESOLUCION	CHIP	PLUSVALÍA \$/M2	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO	DIFERENCIA
1740	AAA0138LKRJ	56.755,32	144	4.086.383	2.897.000,00	-
	AAA0138LKSJ					1.189.383,04
1748	AAA0161MRAW	189.392,50	11.925,02	1.129.254.675	769.053.000,00	-360.201.675
DIFERENCIA TOTAL						-361.391.058

Fuente: Información SDH y UAED y SIIC

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2013						
RESOLUCION	CHIP	PLUSVALÍA \$/M2	AREA TERRENO M2	VALOR A PAGAR	VALOR PAGADO	DIFERENCIA
401	AAA0111RFWW	108.059,10	2.516,78	135.980.490,85	64.242.000,00	-71.738.491
	AAA0111PJFZ					
	AAA0111RFXS					
	AAA0111PHFZ					
	AAA0111PHJZ					
512	AAA0145ODAW	42.644,35	16.841,89	359.105.725,91	38.677.000,00	-320.428.726
530	AAA0111TDMR	120.785,74	2.022,30	122.132.501,00	43.746.000,00	-78.386.501
	AAA0111TDOM					
	AAA0111TDPA					
	AAA0111TDRJ					
	AAA0111TDNX					
DIFERENCIA TOTAL						-470.553.718

Fuente: Información SDH y UAECD y SIIC

Se mantiene la observación debido a que la evaluación adelantada por este equipo auditor se efectuó con base en las resoluciones suministradas por la UAECD y comparadas con las copias de los recibos de pago entregados por la SDH, es decir que las diferencias en los valores dejados de pagar fueron debidamente verificadas y la respuesta dada por la administración no desvirtuó la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACIÓN DE HALLAZGOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
1. ADMINISTRATIVOS			1.1. 1.2
2. DISCIPLINARIOS			
3. PENALES			
4. FISCALES			
<input type="checkbox"/> Contratación-Obra Publica			
<input type="checkbox"/> Contratación-			
<input type="checkbox"/> Prestación de Servicio			
<input type="checkbox"/> Contratación -			
<input type="checkbox"/> Suministros			
<input type="checkbox"/> Consultoría y otros			
<input type="checkbox"/> Gestión Ambiental			
<input type="checkbox"/> Estados Financieros			
TOTALES (1,2,3 y 4)			1.1 1.2