

INFORME FINAL AUDITORÍA  
MODALIDAD DESEMPEÑO  
CODIGO 270

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

Período Auditado 2009 - 2015

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

Bogotá, D.C. Diciembre 2015

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111321  
PBX 3358888

AUDITORÍA A LA SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL – SHD y LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD

Contralor de Bogotá	Diego Ardila Medina
Contralora Auxiliar	Ligia Inés Botero Mejía
Director Sectorial	Jairo Henan Zambrano Ortega
Asesores	José Antonio Cruz Velandia Jairo Peñaranda Torrado
Gerente	Leidy Yadira Escamilla Triana
Equipo de Auditoría	Jorge Alejo Calderón Perilla Carlos Enrique Rojas Cortes Carmen Niño Castillo José Oscar Páez Martínez Cardenio Valencia Chaverra Margarita Camargo Bayona Mario Enrique Silva Vargas
Pasantes	Lady Catherine Godoy Barrera Catalina Sánchez Rodríguez

## CONTENIDO

1.	CARTA DE CONCLUSIONES .....	6
2.	ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA .....	10
3.	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....	27
3.1.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA DIAGONAL 2B N° 82-32 – URBANIZACIÓN NAGUARA AMÉRICAS CON CHIP AAA0137PJSY y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S-40034610.....	27
3.2.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA CL 145 N°15-76, CL 145 N° 15-80, CL 145 N° 15-84 Y CL 145 N° 15-90 CON CHIP AAA0113DKTO, AAA0113DKUZ, AAA0113DKWF Y AAA0113DKXR Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N° 050N-00208675, 050N-20662921, 050N-20350687. ....	30
3.3.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 123 N° 15 - 61 CON CHIP AAA0140JODM y MATRÍCULA INMOBILIARIA N°. 050C-00776241. ....	33
3.4.	OBSERVACION ADMINISTRATIVA CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA. KR 117 A N° 69A 51, KR 117 A N° 69 B 15, KR 117 A N° 69 B-29 CON CHIP AAA0140PKRU, AAA0140PKSK Y AAA0140PLCN Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050C-1602529, 050C-1680022 Y 050C-1784435.....	36
3.5.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 13 NO.138 - 36 IN 3 AP 302, CL 137 NO. 12 B 70, CL 137 NO. 12 B 88, KR 13 NO.137-10 Y KR 13 NO.137-14. CON CHIP AAA0111RFFW, AAA0111PJFZ, AA0111PHFZ, AAA0111PHJZ Y AAA0111RFXS Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050N-179129, 050N-273710, 050N-129635, 050N-715988 Y 050N-131985. ....	40
3.6.	OBSERVACION ADMINISTRATIVA CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA, KR 90 N° 40 - 33 SUR CHIP AAA0138LKRJ Y MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRÍCULA N° 50S-40066114 Y KR 90 N° 40-39 SUR MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40066115 Y CHIP AAA0138LKSJ.....	43

<b>3.7. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 160 N° 132 A 23, KR 160 N° 132 A 17 Y CALLE 132D N° 160 - 11, CON CHIP AAA0141KSOE, AAA0141KSNM Y AAA0141KSMS Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N-20084455, 050N-20084454 Y 050N-20084452. ....</b>	<b>46</b>
<b>3.8. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA KR 11A N° 93 52 Y KR 11A N° 93 64 CON CHIP, AAA0095PAUH Y AAA0095PAWW Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050C-316315 Y 050C-981689. ....</b>	<b>49</b>
<b>3.9. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA CALLE 54 C SUR NO 88 I – 65, CHIP AAA0151UCJZ. ....</b>	<b>53</b>
<b>3.10. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CALLE 143 N° 9 – 04, AK 9 N°143 17 / 21. CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTXR y AAA0110XTYX .....</b>	<b>56</b>
<b>3.11. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CARRERA 17 N° 145 A 16/24/28, CHIPS AAA0113CZYX, AAA0113CZXR, AAA0113CZZM. ....</b>	<b>59</b>
<b>3.12. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 14 108 B 13 SUR CON CHIP, AAA0145KOOE Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S-689523. ....</b>	<b>63</b>
<b>3.13. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 116 B N° 70 A 54 CON CHIP AAA0161MRV; MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C-1359205. ....</b>	<b>66</b>
<b>3.14. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CALLE 99 N° 7 A – 77 y CALLE 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, CHIPS AAA0092TXEP, AAA0092TXFZ, AAA0092TWZM, AAA0092TWYX, AAA0092TXAW, AAA0092TXBS., AAA0092TXCN, AAA0092TXDE, AAA0214ZPYN. ....</b>	<b>70</b>
<b>3.15. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON</b>	

NOMENCLATURA CL 93B N° 16 - 31 y KR 16 N° 93A 95 CON CHIP AAA0095AZFZ y AAA0095AZHK. ....	74
3.16. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA KR 11ª N° 97 19; KR 11ª N° 97 83 APTO 101, 102 Y 103; KR 11B N° 97 90 Y KR 11ª N° 97 98 y CHIP AAA0092PEZM AAA0092PFAW AAA0092PFBS AAA0092PFCN AAA0092PEXR AAA0092PEZM. ....	79
3.17. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CL 81A SUR N° 6- 40 ESTE CON CHIP AAA0145DONX Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S 00550613. ....	85
3.18. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CL 94A SUR 87A 57, CL 94A SUR 87A 65 Y TV 90 90A 06 SUR IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-40233005, 50S-40183782, 50S-40319752 Y CHIP AAA0140ETJH, AAA0140ETHY Y AAA0140ETUZ. ....	90
3.19. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS KR 50 95 69 y KR 50 95 63 IDENTIFICADOS CON CHIP AAA0057HPTO y AAA0057HPSK; MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-635116 y 50C-150122.....	94
3.20. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CARRERA 122ª BIS NO.69-21 MAYOR EDIFICABILIDAD EFECTO PLUSVALÍA. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C 563100, CHIP AAA0061FEYX.	99
ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACION DE HALLAZGOS .....	102

## **1. CARTA DE CONCLUSIONES**

Bogotá D.C. 15 de Diciembre de 2015

Doctores

**JOSE ALEJANDRO HERRERA LOZANO ( E )**

Secretario de Hacienda Distrital

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA GONZALEZ**

Director Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 42 de 1993 y Ley 1474 de 2011, práctico Auditoría de Desempeño, PAD 2015 al tema de Plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- y teniendo en cuenta que igualmente la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, tiene competencia sobre el tema, vigencias 2009 - 2015, ***"Evaluación a la liquidación y cobro de la participación del Efecto Plusvalía, vigencias 2009 al 2015"***, a través de la evaluación de los principios de eficiencia y eficacia, con que administró los recursos puestos a 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 y analizada por la Contraloría de Bogotá, D.C. La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un Informe de auditoría desempeño que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas 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.

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

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 DE GESTION SOBRE EL ANALISIS EFECTUADO**

La participación por efecto Plusvalía tiene su base constitucional en el artículo 82 que determina que tiene como finalidad la ejecución de actividades dirigidas a asegurar el ordenamiento del suelo, el desarrollo de la infraestructura física, la ejecución de programas de renovación urbana, la conservación del patrimonio cultural y demás decisiones encaminadas a mejorar la calidad ambiental y urbanística el territorio.

La participación en el efecto plusvalía, derivada de la acción urbanística del Estado, constituye uno de los principales instrumentos de gestión del suelo, de regulación del mercado de la tierra y de financiación del desarrollo urbano como se señala en la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997, que dicta precisiones conceptuales y operativas sobre la aplicación del instrumento.

Cabe señalar que se efectuó evaluación ante la Secretaría Distrital de Hacienda y la Unidad Administrativa Especial de Catastró Distrital y se vinculó 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 –*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*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 (...).”*

Es de importancia resaltar el hecho que es la Secretaría de Hacienda Distrital la responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía y es esta entidad quien tiene el compromiso de ajustar el monto de la participación correspondiente a cada predio, de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), desde la acción urbanística constitutiva de hechos generadores de plusvalía, hasta el momento de exigibilidad.

Las observaciones encontradas por el equipo auditor demuestran que la gestión adelantada por la Administración Distrital, en lo que tiene que ver con el proceso de liquidación de la participación en plusvalía, no acatan totalmente las disposiciones que regulan sus operaciones y no se ha implementado un sistema de control interno que garantice la eficiencia en su gestión.

Se evidenció en la Auditoría de Desempeño realizada 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.

Continúan las deficiencias entre las entidades vinculadas tanto en el manejo de la política pública, ausencia de controles para el seguimiento y mejoramiento en la comunicación entre las entidades comprometidas, falta de celeridad y de definición de instrumentos funcionales que garanticen el ingreso de los recursos correspondientes a la participación en la plusvalía en los momentos de exigibilidad previstos en la Ley, dada la laxitud de la Administración Distrital en la aplicación de la misma.

Finalmente, subsisten deficiencias de control fiscal interno, por cuanto según los informes de auditoría adelantadas al recaudo de la participación en plusvalía la Administración Distrital no ha hecho exigible el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

## **PRESENTACION PLAN DE MEJORAMIENTO**

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que los sujetos de vigilancia y control fiscal emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la entidad a su cargo, debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal; documento que debe ser presentado a la Contraloría de Bogotá D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal – SIVICOF, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de este informe, la forma y términos y contenido previsto en la normatividad vigente.

Corresponde, igualmente al sujeto de vigilancia y control fiscal, realizar seguimiento periódico al plan de mejoramiento para establecer el resultado del indicador, el avance físico de ejecución de las acciones y la efectividad de las mismas, para subsanar las causas de los hallazgos el cual deberá mantenerse disponible para consulta de la Contraloría de Bogotá D.C. y presentarse en la forma, términos y contenido establecido por este organismo de control.

Cordialmente,



**JAIRO HERNAN ZAMBRANO ORTEGA**  
Director Técnico Fiscalización Sector Hacienda

## **2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA**

La Auditoría se realizó con base en la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, Secretaria Distrital de Hacienda – SDH y la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital – UAECD, se tomó una muestra de 150 expedientes de actuaciones administrativas de la participación efecto Plusvalía 2009 - 2015, que fueron solicitados formalmente a la UAECD.

La UAECD hizo entrega de 118 expedientes, con el obstáculo de que en su gran mayoría los expedientes suministrados no contenían los documentos necesarios y relevantes para el ejercicio auditor encomendado. Se revisó y analizó la información contenida en los expedientes suministrados por la UAECD y los reportes en formato Excel del recaudo de pago de plusvalía entregado por la SDH (comprendido entre los años 2009 a 2015). Los expedientes 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.

La situación presentada, generó la necesidad de solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- los soportes de actos administrativos como eran: Solicitud por parte del interesado del cálculo del valor del efecto plusvalía, solicitud de licencia de construcción, Resolución que determina el monto de la participación en plusvalía, estudio de comparación normativa, Determinación y cálculo definitivo del efecto plusvalía, Resolución donde se formaliza el efecto plusvalía, solicitud de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, publicaciones en prensa y oficio enviado a la Secretaria de Hacienda Distrital respecto de Resolución de liquidación de plusvalía.

Con la información existente en los expedientes, la enviada por la Secretaría de Planeación Distrital, las consultas realizadas en la ventanilla única de registro - VUR y los reportes del recaudo por este concepto entregados por la SDH se realizó el análisis, verificación y cruce de los datos, dicho análisis permitió establecer algunas deficiencias en el cálculo y liquidación del efecto plusvalía al igual que en el recaudo del mismo.

En definitiva, no existe unidad de criterio para el manejo y administración del archivo documental de los expedientes relativos al efecto plusvalía, toda vez que ninguna de las entidades involucradas tiene la trazabilidad desde el inicio hasta la terminación del proceso.

- **Análisis Legal y Económico**

Las causas que dan origen a los hallazgos presentados en el informe de Auditoría, respecto del proceso de 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 No 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 Artículo 79 Ley No 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 de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de 1a liquidación de la participación.”*

Parágrafo 2 del artículo 9 del Acuerdo Distrital No118 de 2003, el cual señala: *“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 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: **“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 No 20 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.”*

La Contraloría de Bogotá D.C. como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en el análisis y seguimiento del cobro de la participación de plusvalía y pago de la misma no cumple con los principios de celeridad, eficiencia y eficacia

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política como guías fundamentales de la función pública, por la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades Distritales involucradas en el proceso de liquidación, determinación y recaudo del efecto plusvalía.

En el desarrollo de la Auditoría de Desempeño, se evidenció que las entidades no están articuladas y trabajan cada una por su lado, lo que impide que los procesos inherentes al efecto plusvalía se ejecuten en forma eficiente, es así que en las carpetas puestas a disposición del equipo auditor no reposan la totalidad de los documentos que contienen las actuaciones en las diferentes fases del proceso de la participación de plusvalía, como tampoco se controla que al momento del pago se efectúen los ajustes correspondientes, a pesar que con el Decreto N° 020 de 2011 se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo, liquidación y pago de la participación del efecto plusvalía.

Igualmente, se encontraron situaciones donde se determinó el efecto plusvalía, se emitió la correspondiente Resolución y se anotó en el folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin embargo, en el archivo de pagos suministrados por la Secretaria de Hacienda Distrital no se evidencia el recaudo por este concepto, aun contando con la correspondiente licencia de construcción y el desarrollo de dicho proyecto urbanístico que evidencia que el beneficio por mejor uso o mayor edificabilidad ya se ha consolidado con antelación a proferir el acto administrativo mediante el cual se notifica el monto de la liquidación a pagar, haciendo improbable su exigibilidad.

Como consecuencia de la deficiente gestión sobre la liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afectan los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley No 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital No 118 de 2003, 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. Dentro del 70% destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritaria, se destinará un 25% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias de personas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.”*

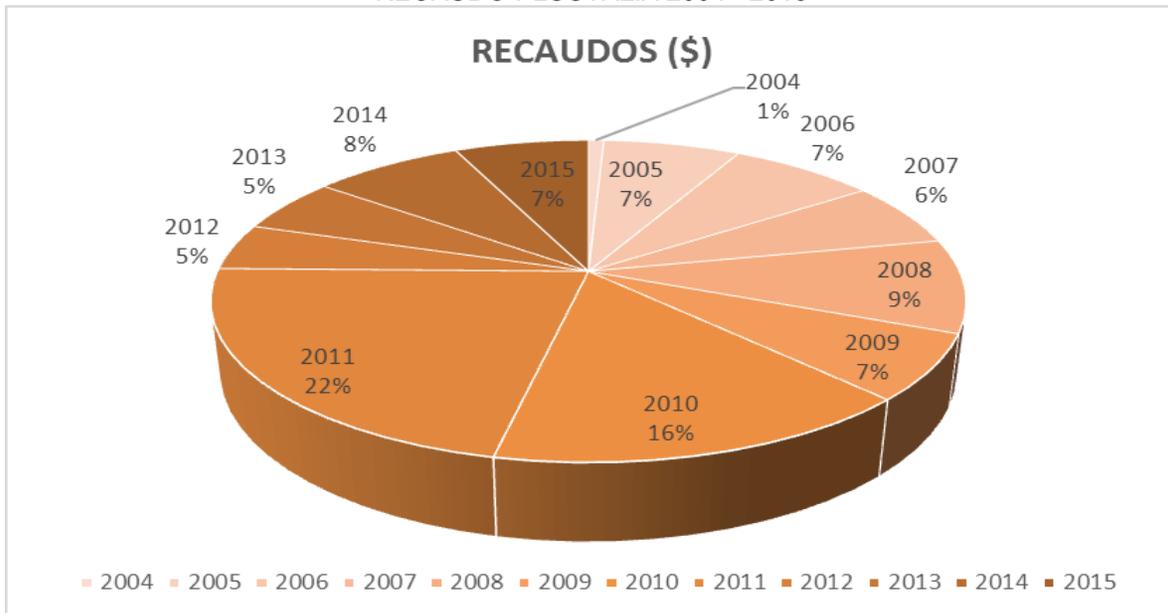
**CUADRO N° 1. PAGOS POR PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN BOGOTÁ D.C**

En pesos

AÑO	PAGOS (\$)	DEVOLUCIONES (\$)	RECAUDO TOTAL (\$)	PARTICIPACION DE RECAUDO
2004	1.202.757.110,00	0,00	1.202.757.110,00	0,009
2005	10.742.733.409,00	0,00	10.742.733.409,00	0,079
2006	11.453.019.785,00	53.535.000,00	11.399.484.785,00	0,084
2007	9.921.511.738,00	2.558.098.710,00	7.363.413.028,00	0,054
2008	14.346.327.501,00	928.181.734,00	13.418.145.767,00	0,099
2009	10.101.166.162,00	1.021.150.688,00	9.080.015.474,00	0,067
2010	23.990.028.946,00	1.108.844.700,00	22.881.184.246,00	0,168
2011	33.591.750.000,00	1.051.458.000,00	32.540.292.000,00	0,239
2012	7.122.485.100,00	2.436.226.000,00	4.686.259.100,00	0,034
2013	8.392.411.004,00	5.724.004.000,00	2.668.407.004,00	0,020
2014	11.843.024.000,00	2.149.408.000,00	9.693.616.000,00	0,071
2015	10.515.609.000,00	310.425.000,00	10.205.184.000,00	0,075
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>153.222.823.755,00</b>	<b>17.341.331.832,00</b>	<b>135.881.491.923,00</b>	<b>1</b>

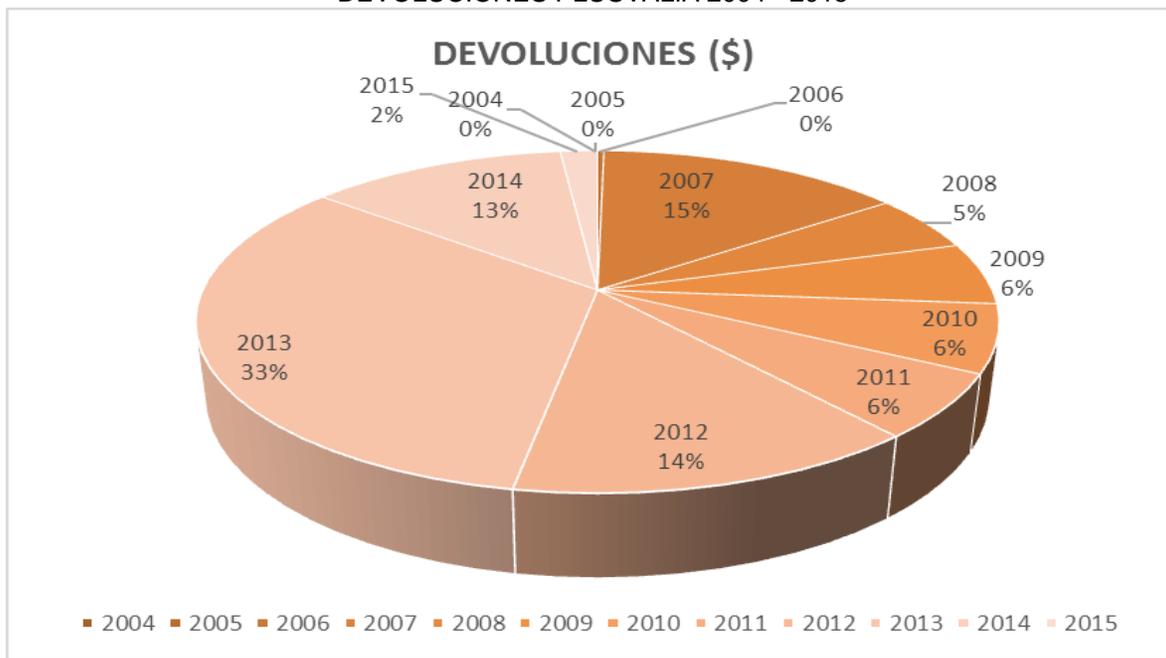
Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital–SHD

**GRÁFICA N° 1.  
RECAUDO PLUSVALIA 2004 - 2015**



Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

GRÁFICA N° 2.  
DEVOLUCIONES PLUSVALÍA 2004 - 2015



Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

De conformidad con el Cuadro N° 1. “PAGOS POR PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN BOGOTÁ D.C.” se observa un bajo recaudo de los recursos por plusvalía; solamente, en las vigencias de 2010 y 2011 dicho recaudo fue superior al 10%. De otra parte, se evidenció que no existen estrategias de cobro por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital que permita inferir que existe interés institucional en recuperar dichos recursos; esto denota una baja gestión en la captura de los recursos por plusvalía, pues las cifras de dicho cuadro, que representa solo los valores recaudados; sin embargo, los montos dejados de pagar y en consecuencia, de cobrar, son desconocidos y se estima que superan en gran medida los montos pagados por los constructores. Igualmente, la SDH no ha realizado los ajustes por inflación que ordena el Artículo 12 del Decreto N° 020 de 2011, lo que indica que el valor adeudado es muy superior.

Este órgano de control reconoce que el Decreto N° 019 del 10 de enero de 2012 (anti trámites) eliminó la obligación de pagar la plusvalía como requisito para que las Curadurías emitieran la licencia de Construcción y que esta regulación desestimuló el pago sin cobro al que estaba obligado el constructor, dándole una connotación discrecional.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

No obstante, la Secretaría Distrital de Hacienda, está obligada a adelantar la gestión de cobro en virtud de la normativa contenida en el Parágrafo 2 del Artículo 9 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual señala: *“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.”*

En este mismo sentido, el Decreto N° 601 de 2014, por el cual se modifica la estructura interna y funcional de la Secretaría Distrital de Hacienda, establece en el Artículo 1 que: *“LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA tendrá como objeto orientar y liderar la formulación, ejecución y seguimiento de las políticas hacendarias y de la planeación y programación fiscal para la operación sostenible del Distrito Capital y el financiamiento de los planes y programas de desarrollo económico, social y de obras públicas.”*

Dado que los recursos provenientes de plusvalía no se han recaudado en su totalidad, es evidente que se presentarían efectos negativos en la sostenibilidad de las finanzas distritales para la financiación de los planes y programas del Distrito Capital con destinación específica por recursos de plusvalía. Ahora, en cuanto la legislación vigente no establece un término para cobrar la plusvalía, es evidente que dicho vacío normativo no constituye argumento, técnico o jurídico, para justificar la negligencia de los servidores públicos encargados de cumplir dicha función.

Por lo expuesto, para este órgano de control, se estaría incurriendo en una negligencia que posteriormente conlleva a detrimento patrimonial por tracto sucesivo, lo que significa que la Secretaria de Hacienda Distrital, a la mayor brevedad, debe adelantar las acciones necesarias para recuperar dichos dineros.

- **Destinación de recursos provenientes la participación en plusvalías**

Conforme al Art. 7 del Acuerdo Distrital N° 118 de 2003, los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán para diferentes actividades:

1. *“Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés social prioritario tipo I o su equivalente jurídico o diferentes modalidades de vivienda progresiva y para la ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local) de esos mismos proyectos.*

2. *Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales y en general para aumentar*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

el espacio, destinados a la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Distrito;

3. Para la adquisición de inmuebles en programas de renovación urbana que involucren oferta de vivienda de interés social prioritario tipo I o para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local), ya sea infraestructura vial, elementos del espacio público o equipamientos de esos mismos proyectos.

4. Para la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes que conforman la red del espacio público urbano en la zona en la que se localiza el proyecto urbanístico, plan parcial o unidad de planeamiento zonal que genera las plusvalías.

5. Para la adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso de inmuebles con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos que al efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.”

Con base en estos porcentajes establecidos, las entidades que intervienen en la aplicación de los recursos apropiados por la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH son la Secretaría Distrital del Hábitat -SDH, Metrovivienda y la Caja de la Vivienda Popular -CVP, la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA, el Instituto Distrital de la Recreación y el Deporte -IDRD y el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural -IDPC.

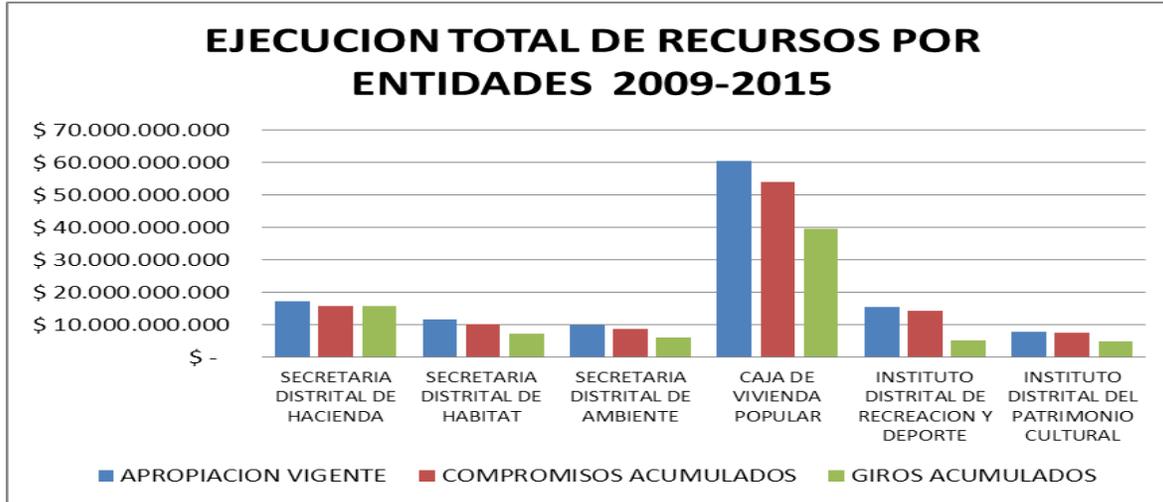
**CUADRO N° 2. - ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS**

En pesos

ENTIDAD	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA	\$ 17.208.641.000	\$ 15.901.037.000	\$ 15.901.037.000
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT	\$ 11.628.694.136	\$ 10.342.105.082	\$ 7.255.911.859
SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	\$ 9.956.109.376	\$ 8.863.681.424	\$ 5.973.375.987
CAJA DE VIVIENDA POPULAR	\$ 60.418.581.780	\$ 54.050.075.908	\$ 39.722.824.739
INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE	\$ 15.578.687.924	\$ 14.192.721.718	\$ 5.223.501.219
INSTITUTO DISTRITAL DEL PATRIMONIO CULTURAL	\$ 8.000.598.248	\$ 7.700.072.557	\$ 4.919.786.439
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 122.791.312.464</b>	<b>\$ 111.049.693.689</b>	<b>\$ 78.996.437.243</b>

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

GRÁFICA Nº 2.  
EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS POR ENTIDADES



Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

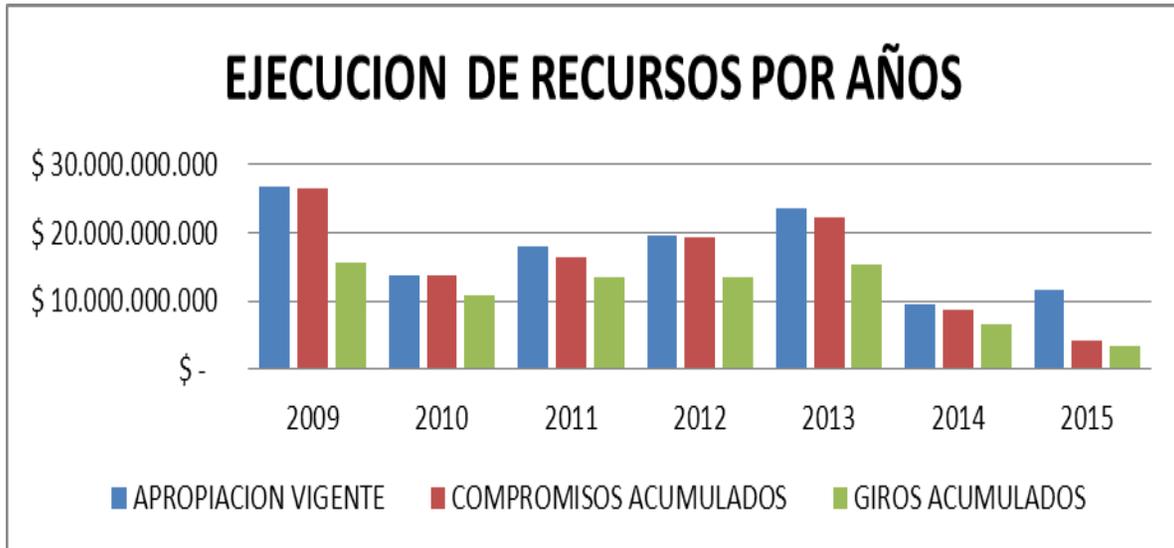
En cuanto a la ejecución, se toma el consolidado de los años 2009 – 2015 tal como se muestra a continuación.

CUADRO Nº 3. - EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS - AÑOS 2009 – 2015 En pesos

	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
2009	\$ 26.792.021.136	\$ 26.548.307.734	\$ 15.604.633.131
2010	\$ 13.690.997.535	\$ 13.671.842.589	\$ 10.859.166.146
2011	\$ 17.983.279.805	\$ 16.497.636.056	\$ 13.352.990.749
2012	\$ 19.521.632.000	\$ 19.247.203.487	\$ 13.562.093.235
2013	\$ 23.588.581.988	\$ 22.141.073.413	\$ 15.447.518.698
2014	\$ 9.521.849.000	\$ 8.668.117.551	\$ 6.692.767.063
2015	\$ 11.692.951.000	\$ 4.275.512.859	\$ 3.477.268.221
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 122.791.312.464</b>	<b>\$ 111.049.693.689</b>	<b>\$ 78.996.437.243</b>

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

**GRÁFICA Nº 4.  
EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS**



Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

Como se puede ver en grafica Nº 4 “EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS” la ejecución ha bajado notoriamente en las vigencias 2014 y 2015; lo que significa que los recursos provenientes de la plusvalía, no solo no son cobrados, si no que la ejecución de los escasos recursos recaudados no están beneficiando al ciudadano. Estos recursos se pueden destinar para atender dos de los problemas en los que la ciudad presenta mayores deficiencias, como son la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, o para la construcción de viviendas de interés social prioritario, entre otros, conforme al Art. 7 del Acuerdo Distrital No 118 de 2003.

En conclusión, no se evidencia la formulación y ejecución de estrategias orientadas al cobro de los recursos de plusvalía, demostrando la falta de interés institucional en la recuperación de dichos recursos; de otra parte, los pocos recursos recaudados no se ejecutan en su totalidad para atender problemáticas de las que adolece la ciudad.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**CUADRO N° 4. - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2009** En pesos

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hacienda	Capitalización	4.145.058.000	4.145.058.000	4.145.058.000
Secretaría Distrital de Hábitat	Procesos integrales para el desarrollo de áreas de origen informal	1.292.129.136	1.292.125.443	1.056.864.951
Secretaría Distrital de Ambiente	Manejo de ecosistemas y áreas protegidas del Distrito Capital	2.486.274.000	2.478.856.089	2.478.856.089
Caja de Vivienda Popular	Reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable	12.092.252.000	11.969.329.680	2.964.710.967
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción, adecuación y mejoramiento de parques y escenarios	5.118.791.000	5.118.791.000	4.154.587.295
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Conservación del patrimonio y paisajes culturales	1.371.807.234	1.258.437.756,00	562.942.858,00
	Fortalecimiento de la infraestructura física de los escenarios culturales	285.709.766	285.709.766	241.612.971
	Total IDPC	1.657.517.000	1.544.147.522	804.555.829
TOTAL VIGENCIA 2009		26.792.021.136	26.548.307.734	15.604.633.131

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO N° 5 - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2010** En pesos

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hacienda	Capitalización	3.974.579.000	3.974.579.000	3.974.579.000

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hábitat	Procesos integrales para el desarrollo de áreas de origen informal	1.177.036.000	1.177.036.000	1.177.036.000
Secretaría Distrital de Ambiente	Manejo de ecosistemas y áreas protegidas del Distrito Capital	648.766.866	639.526.866	586.033.529
Caja de Vivienda Popular	Reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable	6.317.829.497	6.307.914.553	3.601.753.134
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción, adecuación y mejoramiento de parques y escenarios	1.068.913.924	1.068.913.924	1.068.913.924
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Conservación del patrimonio y paisajes culturales	272.261.478	272.261.478	219.239.791
	Fortalecimiento de la infraestructura física de los escenarios culturales	231.610.770	231.610.768	231.610.768
	Total IDPC	503.872.248	503.872.246	450.850.559
<b>TOTAL VIGENCIA 2010</b>		<b>13.690.997.535</b>	<b>13.671.842.589</b>	<b>10.859.166.146</b>

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO Nº 6 - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2011 En pesos**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hacienda	Capitalización	5.771.000.000	5.771.000.000	5.771.000.000
Secretaría Distrital de Ambiente	Manejo de ecosistemas y áreas protegidas del Distrito Capital	2.587.009.510	2.561.973.982	1.807.827.114

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Caja de Vivienda Popular	Reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable	7.549.990.295	6.108.944.983	4.026.769.915
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Conservación del patrimonio y paisajes culturales	1.340.676.474	1.335.117.759	1.268.529.762
	Divulgación del patrimonio y expresiones culturales	41.849.460	41.849.460	32.393.983
	Fortalecimiento de la infraestructura física de los escenarios culturales	692.754.066	678.749.872	446.469.975
	Total IDCP	2.075.280.000	2.055.717.091	1.747.393.720
TOTAL VIGENCIA 2011		17.983.279.805	16.497.636.056	13.352.990.749

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO N° 7 - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2012 En pesos**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hacienda	Aporte Ordinario	2.010.400.000	2.010.400.000	2.010.400.000
Secretaría Distrital de Ambiente	Fortalecimiento de la gestión ambiental para la restauración, conservación, manejo y uso sostenible de los ecosistemas urbanos y las áreas rurales del Distrito Capital	408.260.000	384.601.460	0
	Manejo de ecosistemas y áreas protegidas del Distrito Capital	58.400.000	58.400.000	58.400.000
	Total SDA	466.660.000	443.001.460	58.400.000
Caja de Vivienda Popular	Desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario	9.999.602.661	9.999.602.661	9.999.602.661
	Reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable	526.397.339	526.397.339	500.152.600

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311  
PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
	Total CVP	10.526.000.000	10.526.000.000	10.499.755.261
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción, adecuación y mejoramiento de parques y escenarios para la inclusión	5.048.699.000	4.954.086.581	0
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Gestión e intervención del patrimonio cultural material del Distrito Capital	469.252.088	349.918.060	241.012.562
	Revitalización del centro tradicional y de sectores e inmuebles de interés cultural en el Distrito Capital	36.823.526	0	0
	Conservación del patrimonio y paisajes culturales	17.514.386	17.514.386	17.514.386
	Fortalecimiento de la infraestructura física de los escenarios culturales	946.283.000	946.283.000	735.011.026
	Total IDPC	1.469.873.000	1.313.715.446	993.537.974
TOTAL VIGENCIA 2012		19.521.632.000	19.247.203.487	13.562.093.235

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO Nº 8 - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2013 En pesos**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hábitat	Implementación de instrumentos de gestión y financiación para la producción de vivienda de interés prioritario	1.200.000.000	0	0
	Mejoramiento integral de barrios de origen informal	2.607.355.000	2.607.355.000	0
	Total SDH	3.807.355.000	2.607.355.000	0

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Ambiente	Fortalecimiento de la gestión ambiental para la restauración, conservación, manejo y uso sostenible de los ecosistemas urbanos y las áreas rurales del Distrito Capital	2.180.114.000	2.130.050.807	785.446.341
Caja de Vivienda Popular	Desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario	14.483.829.988	14.347.871.000	14.347.871.000
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción y adecuación de parques y escenarios para la inclusión	1.955.516.000	1.905.465.354	0
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Revitalización del centro tradicional y de sectores e inmuebles de interés cultural en el Distrito Capital	1.161.767.000	1.150.331.252	314.201.357
<b>TOTAL VIGENCIA 2013</b>		<b>23.588.581.988</b>	<b>22.141.073.413</b>	<b>15.447.518.698</b>

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO Nº 9 - EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. VIGENCIA 2014 En pesos**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hábitat	Mejoramiento integral de barrios de origen informal	2.036.000.000	2.036.000.000	1.792.422.269
Secretaría Distrital de Ambiente	Fortalecimiento de la gestión ambiental para la restauración, conservación, manejo y uso sostenible de los ecosistemas urbanos y las áreas rurales del Distrito Capital	752.659.000	210.637.000	132.380.332

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Caja de Vivienda Popular	Reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable	5.090.000.000	4.790.015.692	4.281.964.462
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción y adecuación de parques y escenarios para la inclusión	1.157.190.000	1.145.464.859	0
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Revitalización del centro tradicional y de sectores e inmuebles de interés cultural en el Distrito Capital	486.000.000	486.000.000	486.000.000
TOTAL VIGENCIA 2014		9.521.849.000	8.668.117.551	6.692.767.063

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

**CUADRO Nº 10 -EJECUCIÓN DEL RECAUDO DE PLUSVALÍA. - VIGENCIA 2015** En pesos

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Secretaría Distrital de Hacienda	Otras Inversión	1.307.604.000	0	0
Secretaría Distrital de Hábitat	Mejoramiento integral de barrios de origen informal	3.316.174.000	3.229.588.639	3.229.588.639
Secretaría Distrital de Ambiente	Fortalecimiento de la gestión ambiental para la restauración, conservación, manejo y uso sostenible de los ecosistemas urbanos y las áreas rurales del Distrito Capital	834.626.000	399.635.220	124.432.582
Caja de Vivienda Popular	Desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario	4.358.680.000	0	0

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

ENTIDAD	DESCRIPCION DE RUBRO	APROPIACION VIGENTE	COMPROMISOS ACUMULADOS	GIROS ACUMULADOS
Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	Construcción y adecuación de parques y escenarios para la inclusión	1.229.578.000	0	0
Instituto Distrital del Patrimonio Cultural - IDPC	Revitalización del centro tradicional y de sectores e inmuebles de interés cultural en el Distrito Capital	646.289.000	646.289.000	123.247.000
TOTAL VIGENCIA 2015		11.692.951.000	4.275.512.859	3.477.268.221

Fuente: Secretaría de Hacienda Distrital –SHD.

- **Control Interno**

Las Oficinas de Control Interno de las entidades a cargo del proceso de plusvalía en la Administración Distrital, no incluyeron en su Plan de Auditoría 2015 la evaluación de dicho proceso, conforme a las auditorías realizadas en la vigencia 2014 por este Organismo de Control, donde se evidenciaron graves falencias colocando en riesgo cuantiosos recursos, destinados a financiar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, según lo señalado en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, que según el Plan de Desarrollo “Bogotá Positiva” están a cargo de Secretaría Distrital de Hábitat y la Caja de Vivienda Popular entre otras.

Se evidencio que las Oficinas de Control Interno, no cuentan con el personal especializado para hacer seguimiento al tema de Plusvalía y su actuación, se reduce a dar conformidad a las acciones que presentan las áreas respectivas, sin verificar que las mismas contribuyeran de manera efectiva a subsanar las deficiencias planteadas en los informes de auditoría referidos, principalmente a mejorar la gestión de cobro y recaudo de esta participación.

Es de anotar, que entre los objetivos del Sistema de Control Interno están: proteger los recursos de la organización, buscando la adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten; definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos. La Administración Distrital tiene en sus funciones

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

garantizar el efectivo funcionamiento del Sistema de Control Interno y la función de auditoría interna, tal como lo establece el MECI.

En el Plan de Mejoramiento presentado por las entidades a cargo del proceso de plusvalía en la Administración Distrital se incluyó como acción de mejora lo siguiente: *“Elaborar un procedimiento interinstitucional que regule y aclare los flujos de información, responsabilidades y alcance de las funciones de cada entidad en el manejo de la plusvalía, lo relativo al manejo documental, así como la propuesta de modificación del decreto 020 de 2011 y las demás que se requieran, mediante la realización de mesas de trabajo con la intervención de la Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría Distrital de Hacienda y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Esta acción y para efectos de medición de avance tendrá las siguientes fases - Primer borrador de procedimiento que incluye acuerdo de servicio (35%), - Propuesta ajustada para revisión (35%) - Procedimiento aprobado por las entidades (30%) Elaborar un acuerdo de servicio entre las entidades que permita unificar criterios para el manejo documental de los expedientes de plusvalía.”*

Las acciones de mejora planteadas no contribuyen a la gestión de cobro y recaudo de los recursos causados por los hechos generadores de plusvalía ni a mejorar integralmente la participación en plusvalía conforme lo establecido en la Ley 388 de 1997.

En el seguimiento a las acciones de mejora se observa que se elaboró el procedimiento de plusvalía articulado por las tres entidades y se dio aprobación por parte de los integrantes el día 23-06-2015; emitiendo la circular del 03 de mayo 19 de 2015, con destino a las Curadurías Urbanas, a las Notarías del Circulo de Bogotá y a las Oficinas de Control Interno respectivas; buscando hacer más expeditos los trámites que deben adelantar los ciudadanos frente a instancias como Notarías, Curadurías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Evidenciando 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.

Igualmente, continúan las fallas de coordinación entre las entidades vinculadas tanto en el manejo de la política pública, la ausencia de controles para el seguimiento y mejoramiento en la comunicación entre las entidades comprometidas, definición de instrumentos funcionales que garanticen el ingreso de los recursos correspondientes a la participación en la plusvalía en los momentos de exigibilidad previstos en la Ley.

### **3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA**

3.1. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA DIAGONAL 2B N° 82-32 – URBANIZACIÓN NAGUARA AMÉRICAS CON CHIP AAA0137PJSY y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S-40034610.

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura, DIAGONAL 2B N° 82-32 Urbanización NAGUARA AMÉRICAS con CHIP AAA0137PJSY y Matrícula Inmobiliaria 050S-40034610, donde se evidencia que sobre dicho predio el valor cancelado es inferior al establecido en la Resolución N° 1015 del 28 de julio de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación que liquida el efecto plusvalía, para el predio en cita.

Mediante este acto administrativo se establece que existe hecho generador del efecto plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano, debido a que con el cambio de suelo de expansión urbana a suelo urbano pasando de usos agrícolas y forestales a usos de vivienda, obteniendo un incremento del valor por metro cuadrado de terreno.

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que por el predio con nomenclatura oficial Diagonal 2B N° 82-32, se hicieron dos pagos así: \$39.743.000 el 05 de julio de 2007 y \$574.152.000 del 17 de abril de 2013.

Así mismo, es de mencionar que verificada en la Ventanilla Única de Registro – VUR, se constató que para el predio mencionado la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO se encuentra en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro para el predio citado.

Sin embargo, a la fecha de este informe en el inmueble denominado Parque Urbanístico Naguara Américas se encuentran construidos 323 apartamentos y 40 locales, predios que se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 25 de octubre de 2007, mediante la Escritura Pública N° 6272 de la Notaria 45, fecha de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Analizado el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la UAECD efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, se encontró lo enunciado en el siguiente cuadro:

**CUADRO Nº 11 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 CALCULO EFECTO PLUSVALIA PD DG. 2B 82-32 – LOCALIDAD DE KENNEDY			
VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE OCTUBRE DE 2004	VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004	PLUSVALÍA
\$12.100.00	\$12.819.39	\$125.000.00	\$112.180.61

Fuente: Estudio técnico – UAECD

Que 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 \$112.180,61 señalados en la Resolución N° 1015 de 2011 sobre los 11.571,92 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de \$649.072.522.

Se presenta una diferencia entre lo que se pagó por efecto Plusvalía que asciende a \$613.895.000 y el valor a pagar de \$649.072.522, que corresponde a **\$35.177.522,23**, más la indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, y se detecta omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Por este hecho se transgrede lo señalado en el Parágrafo 2 del Artículo 83 de la Ley No 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.”*

Así como el Parágrafo 2 del artículo 9 del Acuerdo Distrital No 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.”*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Y el 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”.*

La omisión precitada también transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: **“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.”*

El 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.”*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se da cumplimiento a los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de la deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$35.177.522,23**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital y revisada la Resolución N° 1015 de 2011, la cual se encuentra soportada en el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía y reseñado en el informe técnico de la memoria de cálculo y liquidación del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el cálculo elaborado se realizó sobre el área bruta del terreno (11.571,92 M2), ésta no desvirtúa la observación, por lo tanto se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

3.2. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA CL 145 N°15-76, CL 145 N° 15-80, CL 145 N° 15-84 Y CL 145 N° 15-90 CON CHIP AAA0113DKTO, AAA0113DKUZ, AAA0113DKWF Y AAA0113DKXR Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N° 050N-00208675, 050N-20662921, 050N-20350687.

Mediante Resolución N° 1739 del 28 de diciembre 2012 se liquida efecto plusvalía para los predios citados con CHIP AAA0113DKTO, AAA0113DKUZ, AAA0113DKWF y AAA0113DKXR; El 22 de febrero de 2013 se solicita revocatoria directa de la Resolución N° 1739 por medio de la cual se liquidó el efecto plusvalía

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

para el englobe de los predios citados, revocatoria que se resuelve mediante resolución 0309 del 10 de abril de 2013, confirmando la Resolución inicial

Revisado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, se encontró que el predio se encuentra englobado y se han desarrollado 43 apartamentos, 55 parqueaderos y 19 depósitos.

Por medio, del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la UAECD efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, enunciado en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 12 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS INTEGRACION PREDIOS CL 145 15 76/80/84/90			
VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004	VALOR M2 DEFLACTADO A AGOSTO 11 DE 2005	VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005	Plusvalía
\$345.000.00	\$361.896,45	\$387.000.00	\$25.103,55

Fuente: Estudio técnico - UAECD

Que 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 \$25.103,55 señalados en la Resolución N° 1739 del 28 de diciembre de 2012 y confirmada mediante la resolución N° 0309 del 10 de abril de 2013 por medio de la cual se resuelve la revocatoria; resultaría un valor final de \$12.500 los cuales aplicados sobre los 900 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de once millones doscientos cincuenta mil pesos **\$11.296.597,50**.

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que por el predio NO se hicieron pagos.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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.”*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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 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.”.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

Igualmente, 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.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$11.296.597,50**, más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta emitida por la Administración Distrital se observa que la misma se soporta en la no inscripción de la participación de los predios de análisis en los folios de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Publico. Sin embargo, mediante oficio N° 2013-EE29038 del 20 de mayo de 2013 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se solicitó dicha inscripción.

De lo anterior, se evidencia que el no seguimiento de dicho trámite por parte de la Administración Distrital, género que el pago y cobro de la participación del efecto plusvalía no se efectuara. Por lo tanto, los argumentos no desvirtúan la observación y se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.3. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 123 N° 15 - 61 CON CHIP AAA0140JODM y MATRÍCULA INMOBILIARIA N°. 050C-00776241.**

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura KR 123 N° 15 - 61 con CHIP AAA0140JODM y Matrícula Inmobiliaria N° 050C-00776241, donde se evidencia que sobre dicho predio no hay pago.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

En el estudio técnico se atiende la solicitud del cálculo del efecto plusvalía bajo el tratamiento del desarrollo para el predio antes citado

Mediante Resolución N° 0731 del 13 de junio de 2012, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para el predio, por cuanto existe hecho generador del efecto plusvalía, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Así mismo, se revisó la información en la Ventanilla Única de Registro - VUR encontrando que en la anotación 12 del 17 de agosto de 2012 según lo establecido en la Resolución 0731 del 13 de junio de 2012 se registra el efecto plusvalía.

**CUADRO N° 13 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DE 2004 KR 123 N° 15 - 61 ACUERDO 6 DE 1990				
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004	Plusvalía SOBRE AREA BRUTA	Plusvalía SOBRE AREA UTIL
\$11.900.00	\$12.607,50	\$273.000.00	\$260.392,50	\$355.225,91

Fuente: Estudio técnico - UAECD

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital No 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; es decir de los \$177.612,95 multiplicados sobre área útil de 3.421,82 M2 daría un total de **\$607.759.561,67**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que para el predio, no se efectuó pago por este concepto.

Por lo anterior, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

El hecho señalado, transgrede lo señalado en el 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*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*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 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.”.*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$607.759.561,67**, más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta emitida por la Administración Distrital se observa que la misma no se encuentra soportada con los recibos de pago que mencionan, igualmente los pagos a que hacen referencia corresponden a otro predio. Por lo tanto, ésta no desvirtúa la observación, no se anexan sopores y se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.4. OBSERVACION ADMINISTRATIVA CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CONNOMENCLATURA. KR 117 A N° 69A 51, KR 117 A N° 69 B 15, KR 117 A N° 69 B-29 CON CHIP AAA0140PKRU, AAA0140PKSK Y AAA0140PLCN Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050C-1602529, 050C-1680022 Y 050C-1784435.**

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para los predios con nomenclatura, KR 117 A N° 69A 51, KR 117 A N° 69 B 15, KR 117 A N° 69 B-29 con CHIP AAA0140PKRU, AAA0140PKSK y AAA0140PLCN y Matrículas Inmobiliarias 050C-1602529, 050C-1680022 y 050C-1784435, donde se evidencia que sobre dichos predios el valor cancelado es inferior al establecido en la Resolución definitiva N° 1244 del 15 de septiembre de 2011 que liquida el efecto plusvalía.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que para el predio con nomenclatura KR 117 A N° 69 A 51 se pagó la suma de \$ 18.826.000,00 y para el predio KR 117 A N° 69 B 15 se pagó la suma de \$18.540.000,00, y para el KR 117 A N° 69 B-29 no hay pago alguno. Es decir, por la integración se pagó la suma de \$37.366.000.

Mediante la Resolución citada, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para los predios en mención, por cuanto existe hecho generador del efecto plusvalía, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, ya que el escenario del Acuerdo 6/90, el predio se desarrolló en uso suburbano, es decir agrícola y el segundo escenario permite la construcción de vivienda (POT Decreto 190 y 327 de 2004).

Teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio, se concluye que si existe efecto plusvalía por 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.

Se analizó el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la UAECD efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, tal como se enuncia en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 14 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DE 2004 DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 117 A 69A 51, KR 117 A 69 B-15, KR 117 A 69 B-29 ACUERDO 6 DE 1990				
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004	Plusvalía SOBRE AREA BRUTA	Plusvalía SOBRE AREA UTIL
\$11.900.00	\$12.077,77	\$181.000,00	\$168.392,50	\$267.667,65

Fuente: Estudio técnico – UAECD junio de 2011.

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital N°118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; es decir de los \$267.667,65, señalados en la Resolución N° 1244 del 15 de septiembre de 2011, resultarían un valor final de \$133.833,82 los cuales aplicados sobre los 2.251,40 M2 del área útil

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

del terreno, ascendería a la suma de \$301.313.462,34, cuya diferencia entre lo que se tenía que pagar y lo pagado asciende a la suma de **\$263.947.462.00**, más 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).

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro total de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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 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.”.*

Igualmente, 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.”*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

Estas deficiencias de incumplimiento de deberes en la función asignada también pueden a dar lugar a aplicar la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$263.947.462,00**, más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital y confrontado con el listado de pagos entregada por la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH, se acepta la respuesta, por lo tanto, se retira el hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

3.5. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 13 NO.138 - 36 IN 3 AP 302, CL 137 NO. 12 B 70, CL 137 NO. 12 B 88, KR 13 NO.137-10 Y KR 13 NO.137-14. CON CHIP AAA0111RFFF, AAA0111PJFZ, AA0111PHFZ, AAA0111PHJZ Y AAA0111RFXS Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050N-179129, 050N-273710, 050N-129635, 050N-715988 Y 050N-131985.

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para los predios con nomenclatura, KR 13 No.138 - 36 IN 3 AP 302, CL 137 No. 12 B 70, CL 137 No. 12 B 88, KR 13 No.137-10 y KR 13 No.137-14 con CHIP AAA0111RFFF, AAA0111PJFZ, AA0111PHFZ, AAA0111PHJZ y AAA0111RFXS y Matriculas Inmobiliarias 050N-179129, 050N-273710, 050N-129635, 050N-715988 y 050N-131985, donde se evidencia que sobre dichos predios el valor cancelado es inferior al establecido en la Resolución N° 0401 del 29 de abril de 2013 por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del englobe de unos predios

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que los predios identificados con los siguientes CHIP AAA0111RFFF, AAA0111PJFZ, AA0111PHFZ y AAA0111PHJZ, efectuaron los siguientes pagos: \$22.779.000,00, \$4.843.000,00, \$22.468.000,00 y \$14.152.000,00, para un total de **\$64.242.000,00**

Mediante la Resolución citada, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para los predios mencionados, teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio, se concluye que si existe efecto plusvalía 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 medio, del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la UAECED efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, enunciado en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 15 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS KR 13 138-36 IN 3 AP 302, CL 137 12 B 70, CL 137 12 B 88, KR 13 137-10 y KR 13 137-14.			
VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005	VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005	PLUSVALÍA
\$448.000.00	\$469.940.90	\$578.000.00	\$108.059,10

Fuente: Estudio técnico - SDP

Que 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 \$ 108.059,10 señalados en la Resolución N° 0401 del 29 de abril de 2013 por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del englobe de unos predios para la determinación del monto de su participación en plusvalía que corresponde a \$54.029.55 por área bruta 2.516,78 M2 para un total de **\$135.980.490**. Es decir que la diferencia entre lo pagado y lo obligado a pagar es de \$71.738.490,85 teniendo en cuenta que no aparece pago por concepto efecto plusvalía del predio identificado con nomenclatura KR 13 No.137-14 y CHIP AAA0111RFXS.

Se presenta una diferencia entre lo que se tenía que pagar y lo pagado, que asciende a **\$71.738.490,85**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Se transgrede lo señalado en el 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.”*

El 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*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

monto de la participación en Plusvalía de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor”.

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.”*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$71.738.490,85**, más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta dada por la Administración Distrital, y revisada la Resolución N° 0401 del 29 de abril de 2013, la cual se encuentra soportada en el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía y reseñado en el informe técnico de la memoria de cálculo y liquidación del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el cálculo elaborado se realizó sobre el área bruta del terreno es decir 2.516,78 M2.

Es de resaltar el hecho, que en toda la documentación que reposa en la carpeta suministrada, el área bruta del terreno que se menciona es de 2.516,78 M2; Igualmente, en la información que aparece en la solicitud de licencia y en los planos aportados por el urbanizador, el área bruta del lote es de 2.520,21; por lo tanto, ésta no desvirtúa la observación y se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.6. OBSERVACION ADMINISTRATIVA CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA, KR 90 N° 40 - 33 SUR CHIP AAA0138LKRJ Y MATRICULA INMOBILIARIA MATRÍCULA N° 50S-40066114 Y KR 90 N° 40-39 SUR MATRICULA INMOBILIARIA 050S40066115 Y CHIP AAA0138LKSJ.**

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura, KR 90 N° 40 - 33 SUR CHIP AAA0138LKRJ y Matricula Inmobiliaria matrícula No.50S-40066114 y KR 90 No.40 - 39 SUR MATRICULA INMOBILIARIA 050S40066115 y CHIP AAA0138LKSJ, donde se evidencia en la información aportada, que sobre dichos predios no se ha pagado la totalidad de la participación de plusvalía, por cuanto se encontró el pago por menor valor.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Con base en el estudio realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el Director expidió la Resolución N° 1740 de 2012 que en su artículo primero señala: Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: KR 90 N° 40 - 33 Sur CHIP AAA0138LKRJ y Matricula Inmobiliaria No.50S-40066114 y KR 90 No.40-39 Sur Matricula Inmobiliaria N° 50S40066115 y CHIP AAA0138LKSJ.

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

**CUADRO N° 16 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA**

DECRETO 398 DE 15 DE DICIEMBRE DE 2004 UPZ PATIO BONITO INTEGRACION PREDIAL KR 90 40 33/39 SUR ACUERDO 6 DE 1990			
VALOR M2 A DIC.15/2003	VALOR M2 DEFLACTADO DICIEMBRE 15 DE 2004	VALOR M2 A DICIEMBRE 15 DE 2004	PLUSVALÍA
\$287.000.00	\$303.244,68	\$360.000.00	\$56.755.32

Fuente: Estudio técnico – UAECD

De conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el artículo segundo señala. Aplíquese la tarifa del 50% prevista en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía sobre un área de 144 m2, es decir la suma de \$28.377,66 multiplicado por el área bruta 144 M2 dando un valor total \$4.086.383,04.

Revisada la información remitida por la Secretaria de Hacienda Distrital se encontró pago por la suma de \$2.897.000,00 por concepto de efecto plusvalía, para el predio mencionado, presentándose una diferencia entre lo que se tenía que pagar y lo pagado de **\$1.189.383,00** suma que no se ha cobrado a la fecha, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro total de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Se transgrede lo señalado en el Parágrafo 2 del Artículo 83 de la Ley No 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 No 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 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.”.*

Igualmente, 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.”*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz,*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo No 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

Estas deficiencias de incumplimiento de deberes en la función asignada también pueden a dar lugar a aplicar la Ley No 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$1.189.383,00** más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta dada por la Administración, se acepta la misma, por lo tanto se retira la observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

3.7. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 160 N° 132 A 23, KR 160 N° 132 A 17 Y CALLE 132D N° 160 - 11, CON CHIP AAA0141KSOE, AAA0141KSNN Y AAA0141KSMS Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N-20084455, 050N-20084454 Y 050N-20084452.

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con nomenclatura KR 160 N° 132 A 23, KR 160 N° 132 A 17 y CALLE 132D N° 160 - 11, con CHIP AAA0141KSOE, AAA0141KSNN y AAA0141KSMS y Matrícula Inmobiliaria 050N-20084455, 050N-20084454 y 050N-20084452.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y con base en el estudio realizado por la misma se expidió la Resolución N° 1121 del 12 de septiembre de 2012 que en su Artículo primero señala: Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ya identificados, por cuanto existe hecho generador del efecto plusvalía, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

**CUADRO N° 17 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004			
UPZ 71 TIBABUYES			
INTEGRACION PREDIAL KR 160 132 A 23/17 y CALLE 132D 160 11			
VALOR M2 DIC.28/2003	VALOR M2 DEFLACTADO A DIC.28/2004	VALOR M2 A DICIEMBRE 28 DE 2004 M2	Plusvalía
232.000.00	\$244.804,43	\$292.000.00	\$47.195,57

Fuente: Estudio Técnico – UAECD

De conformidad con los cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el artículo segundo señala. Aplíquese la tarifa del 50% prevista en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía sobre un área de 216 M2.

Que conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital No 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; es decir de los \$47.195,57 señalados en la Resolución N° 1121 del 2 de septiembre de 2012 es la suma de \$23.597.78 por lo que resultaría un valor final de **\$5.097.121,56**.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$5.097.121,56** más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaria de Hacienda Distrital, se evidencia que para los predios citados no se efectuó pago alguno por concepto de efecto plusvalía.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Se transgrede lo señalado en el Parágrafo 2 del Artículo 83 de la Ley No 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.”*

El parágrafo 2 del artículo 9 del Acuerdo Distrital No118 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 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.”.*

Igualmente, 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.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Analizados los argumentos planteados por la Administración Distrital, éstos no desvirtúan la observación quedando con presunta incidencia disciplinaria.

3.8. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA KR 11A N° 93 52 Y KR 11A N° 93 64 CON CHIP, AAA0095PAUH Y AAA0095PAWW Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050C-316315 Y 050C-981689.

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para la integración de los predios con nomenclatura, KR 11A N° 93 52 Y KR 11A N° 93 64 con CHIP AAA0095PAUH Y AAA0095PAWW y Matrículas Inmobiliarias 050C-316315 Y 050C-981689 respectivamente, donde se evidencia que sobre estos predios el valor cancelado es inferior al establecido en la Resolución definitiva que liquida el efecto plusvalía.

A la fecha de este informe, en el inmueble se encuentran construidos 23 oficinas y 2 locales. Revisado en el VUR se constató que todos estos predios se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 30 de enero de 2009, mediante la Escritura Pública N° 290 de la Notaria 47 fecha de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Mediante Resolución N° 0304 del 29 de marzo de 2011, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para los predios con nomenclatura, KR 11A N° 93-52 Y KR 11A N° 93-64, por cuanto existe hecho generador del efecto plusvalía, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Por medio, del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, enunciado en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 18 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 059 de febrero 14 de 2007 UPZ 88/97 “CHICO LAGO REFUGIO” INTEGRACIÓN PREDIAL, PREDIOS: KR 11A N° 93 52 y KR 11A N° 93 64			
14 de febrero 2006 AC 6/90	Incremento por IPC a 14 de Febrero de 2007	14 DE FEBRERO DE 2007 - POT	PLUSVALIA
\$2.082.000,00	\$2.185.315.08	\$2.371.000.00	\$ 185.684.91

Fuente: Estudio técnico – UAECD

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50% del cálculo efectuado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; es decir de los \$92.842,46 señalados en la Resolución N° 0304 de 2011 sobre los 1.444,00 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de \$134.064.512.

Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que por cada predio, se efectuó un pago por valor de \$24.861.000 el 23 de enero de 2008 para un total de \$49.722.000. Por lo anterior, el valor de la observación corresponde a la diferencia entre lo que se pagó que asciende a \$49.722.000 y el valor a pagar de \$134.064.512.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro total de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Se transgrede lo señalado en el 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.”*

El 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 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.”.*

Igualmente, se afectan los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley No 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004,

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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.*

Artículo 3 de la Ley No 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$84.342.512,00** más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Analizados los argumentos planteados por la Administración Distrital, éstos no desvirtúan la observación; la misma Administración Distrital solicitó un nuevo cálculo y determinación del efecto plusvalía del englobe de los predios mencionados, el cual se encuentra soportado en el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía y reseñado en el informe técnico de la memoria de cálculo y liquidación del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, formalizando dicho acto administrativo con la Resolución N° 0304 del 29 de marzo de 2011.

Mediante oficio N° 2-2011-41680, del 02 de noviembre de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, envía escaneada copia de la Resolución de liquidación de plusvalía a la Subdirección de Impuestos a la Propiedad de la Secretaría Distrital de Hacienda.

La Administración Distrital reconoce en su respuesta que para los predios mencionados la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO fueron inscritos en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro; esta omisión transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: **“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.”

La Administración Distrital menciona el Art. 181 del Decreto N° 019 de 2012, *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública”*, argumentando que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, situación que para los predios con nomenclatura, KR 11A N° 93 52 Y KR 11A N° 93 64 no aplica, dada la omisión de la Administración Distrital al no haber solicitado la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles mencionados y no garantizando con ello el debido proceso.

También, la Administración Distrital menciona el hecho de que se recaudara la participación en la plusvalía cuando se dé un nuevo evento de exigibilidad, tal y como lo establece el Decreto N° 019 de 2012 y dicho momento entre otros, es cuando se presente la siguiente situación: *“(…) 3. Actos que impliquen transferencia del*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.”*

Sin embargo, eso no aplica para el englobe de los predios con nomenclatura, KR 11A N° 93-52 Y KR 11A N° 93-64, debido a que los inmuebles ya englobados hacen parte de una propiedad horizontal y como tal para una propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio de la participación en plusvalía, es cuando el mayor índice de edificabilidad se aplique a la totalidad de dicha Propiedad Horizontal, es decir, la exigibilidad del cobro, se generaría cuando se incremente el índice de construcción de la totalidad del englobe de los predios KR 11A N° 93-52 Y KR 11A N° 93-64, situación que se daría si se desarrollara un nuevo proyecto urbanístico en el mismo lote, es decir si se demoliera y se volviera a construir una construcción nueva.

Por lo tanto, se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.9. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA CALLE 54 C SUR NO 88 I – 65, CHIP AAA0151UCJZ.**

Revisada la carpeta, que hace parte de la documentación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital del predio ubicado en la Calle 54 C No 88 I – 65 Sur, identificado con CHIP AAA0151UCJZ y folio de matrícula inmobiliaria 50S-40042634 de propiedad de la FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR NIT 860090032-0 donde se evidencia que sobre dicho predio no se canceló el valor por el “Cálculo del Efecto Plusvalía del Tratamiento de Desarrollo del Predio Correspondiente al Código de Sector Catastral 004591 10 48 000 00000 y a la Resolución N° 1491 del 5 de diciembre de 2011.

Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Revisado el listado de pagos facilitado por la Secretaría Distrital de Hacienda NO se encontraron pagos y a la fecha de esta auditoría el contribuyente no ha cancelado la participación de plusvalía.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

La solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, fue presentada por la Secretaría de Hábitat, el 15 de junio de 2011 a la Secretaría Distrital de Planeación. Mediante, la Resolución N° 1491 del 5 de diciembre de 2011 se liquida el cálculo efecto plusvalía, así:

**CUADRO N° 19 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIOS CL 54 C SUR 88 I 65					
Valor m2 Oct 11/2003 (\$/m2)	Valor m2 Indexado a Oct 11/2004 (\$/m2)	Valor m2 Oct 11/2004 (\$/m2)	PLUSVALIA SOBRE AREA BRUTA (\$/m2)	PLUSVALIA SOBRE AREA UTIL (\$/m2)	IPC (Factor multiplicador)
11.900,00	12.607,50	58.000,00	45.392,50	62.514,42	1,0595

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Del cuadro anterior, se desprende que el valor de la participación de plusvalía sobre área bruta asciende a la suma de \$45.392,50 M2 y como resultado del cálculo elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital esta cifra se multiplica por el total de los metros cuadrados del área del lote 2.000,M2, lo que arroja el valor total de \$90.785.000, y como valor a pagar lo estipulado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 equivalente al 50%, es decir la suma a pagar por el contribuyente de **\$45.392.500,00**

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Se transgrede lo señalado en el 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”.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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.”*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley No 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo No 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$45.392.500,00**, más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizada la respuesta dada por la Administración, ésta no desvirtúa la observación y el hecho de haber englobado y posteriormente desenglobado predios sin haber conservado la anotación de la participación de la plusvalía (*LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA (GRAVAMENES) ESTE Y OTROS DOS RESOLUCIONES 1487/2011 Y 1491/2011*); así la titularidad de los predios sigan en cabeza del mismo propietario FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, no exime a la administración su responsabilidad de mantener dicha anotación en el posterior o posteriores certificados de libertad junto con los otros inmuebles englobados y/o desenglobados. Por lo tanto, se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.10. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INICIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CALLE 143 N° 9 – 04, AK 9 N°143 17 / 21. CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTXR y AAA0110XTYX**

Revisada la carpeta que hace parte de la documentación presentada por la UAECD y la SDP del predio ubicado en la Calle 143 N° 9 – 04, AK 9 N°143 17 / 21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTXR y AAA0110XTYX de propiedad de la sociedad VILLA HERNANDEZ Y CIA LTDA, se evidencia que sobre dichos predios no se canceló el valor por el “Cálculo del Efecto Plusvalía del Tratamiento de Desarrollo del Predio Correspondiente al Código de Sector Catastral 008511 04 38 000 00000 y a la Resolución N° 708 del 10 de septiembre de 2007.

La solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, fue presentada por la Secretaria de Planeación, el 11 de septiembre de 2010 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, quien calcula el valor de la participación de plusvalía sobre área bruta asciende a la suma de \$9.219,61 M2 y como resultado del cálculo elaborado por la Subsecretaria de Planeación socioeconómica de la Secretaria de Distrital Planeación esta cifra se multiplica por el total de los metros cuadrados del área del lote 879,76 M2, lo que arroja el valor total de \$8.111.044,10 y como valor a pagar lo estipulado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 equivalente al 50%, es decir la suma a pagar por el contribuyente de **\$4.055.522,05**

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Verificado el listado de pagos facilitado por la Secretaría Distrital de Hacienda NO se encontraron pagos y a la fecha de esta auditoría el contribuyente no ha cancelado la participación de plusvalía.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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 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.”.*

Igualmente, 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.”*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 “...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 “...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$4.055.522,05**, más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizados los argumentos planteados por la Administración Distrital, éstos no desvirtúan la observación. La Administración Distrital reconoce en su respuesta que para los predios mencionados la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO fueron inscritos en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro; esta omisión transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: “**Artículo 10º. Informes y copias.** Una vez expedidos y en firme los actos de determinación del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*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.”*

Argumenta que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, situación que para los predios con nomenclatura Calle 143 N° 9 – 04, AK 9 N°143 17 / 21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTXR y AAA0110XTYX de propiedad de la sociedad VILLA HERNANDEZ Y CIA LTDA no aplica, dada la omisión de la Administración Distrital al no haber solicitado la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles mencionados y no garantizando con ello el debido proceso.

Por las situaciones antes mencionadas, y dado que la Administración incumplió el debido proceso, se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.11. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CARRERA 17 N° 145 A 16/24/28, CHIPS AAA0113CZYX, AAA0113CZXR, AAA0113CZZM.**

Revisada la carpeta que hace parte de la documentación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital del predio ubicado en la Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, identificados con CHIPS AAA0113CZYX, AAA0113CZXR, AAA0113CZZM y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-00092565, 50N-00092564 y 50N-00092563, se evidencia que sobre dichos predios no se canceló el valor por el “Cálculo del Efecto Plusvalía.

Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Revisado el listado de pagos facilitado por la Secretaría Distrital de Hacienda NO se encontraron pagos, y a la fecha de esta auditoría el contribuyente no ha cancelado la participación de plusvalía.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Analizado el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, tal y como se enuncia en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 20 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005. UPZ 13 LOS CEDROS			
PREDIO KR 17 N° 145 A 16/24/28			
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALIA (\$/M2)
\$514.000,00	\$539.173,26	\$594.000,00	\$54.826,74

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Del cuadro anterior, se observa que el valor de la participación de plusvalía sobre área bruta asciende a la suma de \$54.826,74 M2 y como resultado del cálculo elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital esta cifra se multiplica por el total de los metros cuadrados del área del lote (943,65M2), lo que arroja el valor total de \$51.737.253,2 y como valor a pagar lo estipulado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 equivalente al 50%, es decir la suma a pagar por el contribuyente de **\$25'868.626,60**

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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”.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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.”*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Por lo anterior, el valor bruto del alcance de la observación con incidencia fiscal asciende a la suma de **\$25.868.626,60** más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía.

Analizados los argumentos planteados por la Administración Distrital, éstos no desvirtúan la observación. La Administración Distrital reconoce en su respuesta que para los predios mencionados la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO fueron inscritos en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro; esta omisión transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: **“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.”

Igualmente, que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, situación que para los predios con nomenclatura Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, identificados con CHIPS AAA0113CZYX, AAA0113CZXR, AAA0113CZZM y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-00092565, 50N-00092564 y 50N-00092563 no aplica, dada la omisión de la Administración Distrital al no haber solicitado la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles mencionados y no garantizando con ello el debido proceso.

También, la Administración Distrital menciona el hecho de que se recaudara la participación en la plusvalía cuando se dé un nuevo evento de exigibilidad, tal y como lo establece el Decreto N° 019 de 2012 y dicho momento entre otros, es cuando se presente la siguiente situación: *“(…) 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.”*

Sin embargo, eso no aplica para el englobe de los predios con nomenclatura, Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, debido a que los inmuebles ya englobados hacen

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

parte de una propiedad horizontal y como tal para una propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio de la participación en plusvalía, es cuando el mayor índice de edificabilidad se aplique a la totalidad de dicha Propiedad Horizontal, es decir la exigibilidad del cobro, se generaría cuando se incremente el índice de construcción de la totalidad del englobe de los predios Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, situación que se daría si se desarrollara un nuevo proyecto urbanístico en el mismo lote, es decir si se demoliera y se volviera a construir una construcción nueva. Por lo tanto, se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.12. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 14 108 B 13 SUR CON CHIP, AAA0145KOOE Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S-689523.**

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura, KR 14 108 B13 SUR con CHIP, AAA0145KOOE y Matrícula Inmobiliaria 050S-689523.

Revisado el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC se encontró que en el predio se encuentra desenglobado y cuenta con 110 apartamentos.

Mediante Resolución N° 1351 del 17 de noviembre 2011 se liquida efecto plusvalía para el predio KR 14 N° 108 B 13 SUR con CHIP AAA0145KOOE y Matrícula Inmobiliaria 050S-689523. Por medio, del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, enunciado en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 21 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA En pesos**

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 1B 108 B13 SUR				
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004	PLUSVALÍA SOBRE AREA BRUTA ( \$/M <sup>2</sup> )	PLUSVALÍA SOBRE AREA UTIL ( \$/M <sup>2</sup> )
\$3.300,00	\$3.496,20	\$35.800,00	\$32.303,80	\$68.421,51

Fuente: Estudio técnico - UAECD

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía sobre área bruta es del 50%; es decir de los \$16.151,90 señalados en la Resolución N° 1351 de 2011 los cuales aplicados sobre los 5.186,10 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de **\$83.765.368,59**.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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 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.”.*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 “...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culpable produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

Estas deficiencias de incumplimiento de deberes en la función asignada también pueden a dar lugar a aplicar la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Por los hechos anteriores y como ya se mencionó, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$83.765.368,59** 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 el cobro total del efecto plusvalía, como consecuencia de la deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía.

Analizada la respuesta de la Administración Distrital ésta menciona el hecho de que se recaudara la participación en la plusvalía cuando se dé un nuevo evento de exigibilidad, tal y como lo establece el Decreto N° 019 de 2012 y dicho momento entre otros, es cuando se presente la siguiente situación: “(...) 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.”

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Sin embargo, eso no aplica para el englobe de los predios con nomenclatura, Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, debido a que los inmuebles ya englobados hacen parte de una propiedad horizontal y como tal para una propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio de la participación en plusvalía, es cuando el mayor índice de edificabilidad se aplique a la totalidad de dicha Propiedad Horizontal, es decir la exigibilidad del cobro, se generaría cuando se incremente el índice de construcción de la totalidad del englobe de los predios Carrera 17 N° 145 A 16/24/28, situación que se daría si se desarrollara un nuevo proyecto urbanístico en el mismo lote, es decir si se demoliera y se volviera a construir una construcción nueva.

Cabe señalar que en la respuesta dada por la Administración no se aportó pruebas que desvirtúen la observación.

Por lo antes señalado, este Ente de Control confirma hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.13. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA EL PREDIO CON NOMENCLATURA KR 116 B N° 70 A 54 CON CHIP AAA0161MRAV; MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C-1359205.**

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro del cálculo del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura KR 116 B N° 70 A 54 CON CHIP AAA0161MRAV y Matrícula Inmobiliaria 050C-1359205.

Verificado el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC se encontró que en el predio ya construyeron 27 torres, 648 apartamentos y 273 parqueaderos.

Mediante Resolución N° 1748 del 28 de Diciembre 2012 se liquida efecto plusvalía para el predios con nomenclatura KR 116 B N° 70 A 54 CON CHIP, AAA0161MRAV y Matrícula Inmobiliaria 050C-1359205. PROYECTO PARQUE ENGATIVA. Por medio, del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de efecto plusvalía desarrollado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se efectuó el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, enunciado en el siguiente cuadro:

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**CUADRO N° 22 - CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA En pesos**

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 116 B 70 A 54				
ACUERDO 6/90		POT	AREA BRUTA	AREA UTIL
VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004	PLUSVALÍA	PLUSVALÍA UTIL
\$11.900.00	\$12.607,50	\$202.000.00	\$189.392,50	\$288.599,20

Fuente: Estudio Técnico - UAECD

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía sobre área bruta es del 50%; es decir de los \$189.392,50 señalados en la Resolución N° 1748 de 2012 los cuales aplicados sobre los 17.280,00 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de un mil seiscientos treinta y seis millones trescientos cincuenta mil doscientos pesos **\$1.636.351.200,00**. Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que para el predio, no se efectuó pago por este concepto.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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”.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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.”*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$1.636.351.200,00** más el valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Una vez analizada la respuesta dada por sujeto de control se observa que no presenta soportes, la entidad reconoce que para el predio mencionado la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO se encuentra en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro para el predio citado; asimismo, la omisión señalada transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: “**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.”

También, la Administración Distrital menciona el hecho de que se recaudara la participación en la plusvalía cuando se dé un nuevo evento de exigibilidad, tal y como lo establece el Decreto N° 019 de 2012 y dicho momento entre otros, es cuando se presente la siguiente situación: “(...) 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.”

Sin embargo, eso no aplica para el englobe del predio con nomenclatura, KR 116 B N° 70 A 54, debido a que los inmuebles ya englobados hacen parte de una propiedad horizontal y como tal para una propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio de la participación en plusvalía, es cuando el mayor índice de edificabilidad se aplique a la totalidad de dicha Propiedad Horizontal, es decir la exigibilidad del cobro, se generaría cuando se incremente el índice de construcción de la totalidad del englobe de los predios KR 116 B N° 70 A 54, situación que se daría si se desarrollara un nuevo proyecto urbanístico en el mismo lote, es decir si se demoliera y se volviera a construir una construcción nueva.

Por lo tanto, se confirma como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

3.14. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CALLE 99 N° 7 A – 77 y CALLE 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, CHIPS AAA0092TXEP, AAA0092TXFZ, AAA0092TWZM, AAA0092TWYX, AAA0092TXAW, AAA0092TXBS., AAA0092TXCN, AAA0092TXDE, AAA0214ZPYN.

Revisada la carpeta que hace parte de la documentación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de los predios ubicados en la CL 99 No 7 A – 77 y CL 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, identificado con CHIPS AAA0092TXEP, AAA0092TXFZ, AAA0092TWZM, AAA0092TWYX, AAA0092TXAW, AAA0092TXBS, AAA0092TXCN, AAA0092TXDE, AAA0214ZPYN, se evidencia que sobre dichos predios no se canceló el valor por el “Cálculo del Efecto Plusvalía

Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató que NO se efectuó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Revisado en la Ventanilla Única de Registro – VUR se constató la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, se liquida por un valor de \$625.596,89, posteriormente en respuesta al Director de Economía Urbana de la SDP con oficio 2010EE18195 de 2 de agosto de 2010 se corrige a: \$664.234,45 m2 y nuevamente en respuesta al Director de Economía Urbana de la SDP con oficio N° 2010EE30826 de 14 de diciembre de 2010, así:

**CUADRO N° 23 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 059 DEL 14 DE FEBRERO DE 2007 UPZ 88-97- CHICO LAGO EL REFUGIO INTEGRACION PREDIAL CL 99 7ª 77 CL 99 8 13/21/31/45			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALIA (\$/M2)
\$1'285.000,00	\$1'348.765,55	\$2'106.000,00	\$757.234,45

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAEC

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Del cuadro anterior, se observa que el valor de la participación de plusvalía sobre área bruta asciende a la suma de \$757.234,45 M2 y como resultado del cálculo elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital esta cifra se multiplica por el total de los metros cuadrados del área del lote 1.288,75 M2, lo que arroja el valor total de \$975.885.897,44 y como valor a pagar lo estipulado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 equivalente al 50%, es decir la suma a pagar por el contribuyente de **\$487.942.948,72** . Adicionalmente y revisado el listado de pagos facilitado por la Secretaría Distrital de Hacienda NO se encontraron pagos y a la fecha de esta auditoría los contribuyentes no han cancelado la participación de plusvalía.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la Administración Distrital no ha realizado gestiones de control y seguimiento pertinentes para el cobro de los recursos de la participación de la Plusvalía, por la omisión de los servidores públicos que tenían a su cargo el cobro total del mismo.

Transgrediendo lo señalado en el 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.”*

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.”

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 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*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*hechos generadores de plusvalía, hasta el momento de exigibilidad. Esta actualización procederá cuando esté en firme el acto de determinación del efecto plusvalía.”.*

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“...el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“...se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, la Administración Distrital no está atendiendo los principios de la función administrativa artículo No 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

El incumplimiento de los deberes en la función asignada puede dar lugar a la aplicación de la Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Como consecuencia de una deficiente gestión en el cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, no se ha cobrado a la fecha la suma de **\$487.942.948,72**, más el

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago.

Analizados los argumentos planteados por la Administración Distrital, esta reconoce que para los predios CL 99 No 7 A – 77 y CL 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, la anotación de inscripción del gravamen de la liquidación del efecto plusvalía NO fueron inscritos en el Folio de la Superintendencia de Notariado y Registro; esta omisión transgrede el Artículo 10 del Decreto Distrital No 020 de 2011; que señala: **“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.”

Igualmente, que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, situación que para los predios con nomenclatura CL 99 No 7 A – 77 y CL 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, identificado con CHIPS AAA0092TXEP, AAA0092TXFZ, AAA0092TWZM, AAA0092TWYX, AAA0092TXAW, AAA0092TXBS, AAA0092TXCN, AAA0092TXDE, AAA0214ZPYN no aplica, dada la omisión de la Administración Distrital al no haber solicitado la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles mencionados y no garantizando con ello el debido proceso.

La Administración menciona el hecho de que se recaudara la participación en la plusvalía cuando se dé un nuevo evento de exigibilidad, tal y como lo establece el Decreto N° 019 de 2012 y dicho momento entre otros, es cuando se presente la siguiente situación: *“(...) 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.”*

Sin embargo, eso no aplica para el englobe de los predios con nomenclatura, CL 99 No 7 A – 77 y CL 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, debido a que los inmuebles ya englobados hacen parte de una propiedad horizontal y como tal para una propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio de la participación en plusvalía, es cuando el mayor índice de edificabilidad se aplique a la totalidad de dicha Propiedad Horizontal, es decir la exigibilidad del cobro, se generaría cuando se incremente el índice de construcción de la totalidad del englobe de los predios CL 99 No 7 A – 77 y CL 99 N° 8 – 13/21/31/39/45, situación que se daría si se

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

desarrollara un nuevo proyecto urbanístico en el mismo lote, es decir si se demoliera y se volviera a construir una construcción nueva.

Para este ente de control, los argumentos presentados no desvirtúan la observación; Por lo tanto, se confirma hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

**3.15. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA PARA LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CL 93B N° 16 - 31 y KR 16 N° 93A 95 CON CHIP AAA0095AZFZ y AAA0095AZHK.**

Para esta integración predial la Curaduría Urbana 1 mediante oficio radicado con No 1-2008-00079 en la Secretaria Distrital de Planeación- SDP, el 2 de enero de 2008 solicita se informe si para el englobe de los predios CL 93B 16 31 y KR 16 93A 95 se configuran hechos generadores de plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad y uso más rentable.

La Secretaria Distrital de Planeación - SDP realizó el estudio técnico económico estableciendo que para este englobe existe hecho generador de participación en plusvalía por mayor área edificable de 766,65M2, y expidió la Resolución N° 210 del 14 de marzo de 2008, por la cual se expide el pre cálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno por valor de \$138.684, cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizó el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía el cual fue radicado en la SDP con No 1-2010-00122 el 4 de enero de 2010, en él se establece que el hecho generador de plusvalía para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, debido que al comparar del área construida resultante antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida después de la acción urbanística (Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 680,81M2. Concluyendo que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.

Con el informe técnico realizado por la UAECD la SDP expidió la Resolución N° 0668 del 1 de junio de 2011, por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 16-31 y Carrera 16 No. 93 A-95, identificados con CHIP AAA0095AZFZ y AAA0095AZHK, y se determina el monto de la participación en plusvalía. Los resultados se muestran en el siguiente cuadro:

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**CUADRO N° 24 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA – UAEDC** En pesos

DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 EL REFUGIO- CHICO LAGO INTEGRACION PREDIAL CL 93B 16 31 Y KR 16 93A 95			
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INDEXADO A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALIA
\$2.150.000,00	\$2.256.689,44	\$2.542.000,00	\$285.310,56

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAEDC

De acuerdo con lo anterior los valores a pagar por la participación en plusvalía para esta integración predial se muestran en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 25 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	AREA TERRENO (M2)	VALOR PLUSVALIA	VALOR A PAGAR
CL 93B 16 31	716,8	285.310,56	102.255.304,70
KR 16 93A 95	762,1	285.310,56	108.717.588,89
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>210.972.894</b>

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAEDC y SIIC

Revisado los reportes de pagos entregados por la Secretaria de Hacienda Distrital – SHD, encontramos que se registra pago para cada uno de los predios con los valores del pre calculo establecidos en la Resolución 210 así: CL 93B 16 31 CHIP AAA0095AZFZ \$50.065.000 el 9 de mayo de 2008 con el recibo No 264891 y KR 16 93A 95 CHIP AAA0095AZHK \$52.700.000 el 9 de mayo de 2008 con el recibo No 264890 para un total de \$102.765.000, lo que permitió expedir la Licencia de Construcción para llevar a cabo el desarrollo urbanístico, no obstante una vez expedida la Resolución N° 0668 del 1 de junio de 2011 con los valores definitivos el contribuyente no ha cancelado la suma restante.

En consecuencia, esta integración predial no ha cancelado al Distrito Capital por la participación en plusvalía la suma de **\$108.207.894**, debido a que una vez expedida la Resolución No 066 del 1 de junio de 2011 que estableció cálculo definitivo la Administración Distrital no ha efectuado las gestiones pertinentes para el cobro de esos recursos. Contraviniendo 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*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311  
PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*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.*

Artículo 10 del Decreto 020 de 2011. “**Artículo 10°. 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.*”.

Igualmente, 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.*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 “*Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311  
PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

Una vez evaluada la respuesta dada por la Administración esta no desvirtúa la observación toda vez el interesado cancelo la participación en plusvalía con el valor del precalculo (Resolución N° 210 del 14 de marzo de 2008), para que la Curaduría le expidiera la licencia de construcción, agotando de esta forma el primer momento de exigibilidad.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Con la expedición de la Resolución No 066 del 1 de junio de 2011, que estableció el cálculo definitivo la Administración Distrital no realizó las gestiones de cobro y recaudo, el desarrollo urbanístico se materializó y no solicitó el registro del gravamen de plusvalía ante la Superintendencia de Notariado y Registro para esta integración predial.

En el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC de la UAECD los predios figuran como borrados porque fueron englobados con la Escritura N° 3655 del 7 de octubre del 2008 de la Notaria 35 de Bogotá, una vez desenglobados se realizó el traspaso de dominio, agotando el segundo momento de exigibilidad de la plusvalía.

En conclusión teniendo en cuenta que ya se dieron los momentos de exigibilidad de la plusvalía que son:

1. Cuando el constructor solicitó la licencia de urbanización o construcción en la respectiva Curaduría Urbana, quienes solicitaron a la SDP informara si se configuraban hechos generadores de plusvalía, esta entidad efectuó el análisis normativo correspondiente concluyendo que se presentan hechos generadores de efecto plusvalía, la UAECD realizó el informe técnico económico estableciendo el valor del efecto plusvalía por M2 y se emitió el acto administrativo.

Posteriormente, con los actos en firme no se envió copia 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. Es decir, que la Administración Distrital realizó todos los procedimientos tendientes a determinar el valor de la participación en plusvalía y luego no adelantó las gestiones pertinentes para el cobro y recaudo, dejando de lado el momento de exigibilidad.

2. Cuando el constructor una vez concluido el desarrollo urbanístico realiza la transferencia de dominio de los inmuebles correspondientes, es el otro momento de exigibilidad, sin embargo la Administración Distrital, tampoco adelantó las gestiones de cobro de la participación en plusvalía, que debe cobrarse es a quien recibe el beneficio normativo que origina el efecto plusvalía que para el caso que nos ocupa es el constructor.

La Administración Distrital pretende cobrar la participación en plusvalía cuando se dé otra transferencia de dominio, hecho en donde sería imposible el recaudo de la participación en plusvalía.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Por lo anterior, no se acepta los argumentos de la administración y se confirma hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de **\$108.207.894,00** valor que debe ser ajustado 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, porque no se adelantaron las gestiones de cobro en cada posibilidad normativa.

3.16. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA KR 11ª N° 97 19; KR 11ª N° 97 83 APTO 101, 102 Y 103; KR 11B N° 97 90 Y KR 11ª N° 97 98 y CHIP AAA0092PEZM AAA0092PFAW AAA0092PFBS AAA0092PFCN AAA0092PEXR AAA0092PEZM.

Mediante oficio radicado en la Secretaria Distrital de Planeación - SDP con No 1-2007-03561 se solicitó el pre cálculo del efecto plusvalía para el trámite de solicitud de licencia de construcción de los predios localizados en KR 11ª 97 19; KR 11ª 97 83 APTO 101, 102 y 103; KR 11B 97 90 y KR 11ª 97 98 CHIP AAA0092PEZM AAA0092PFAW AAA0092PFBS AAA0092PFCN AAA0092PEXR AAA0092PEZM

La Secretaria Distrital de Planeación - SDP realizó los procedimientos técnicos estableciendo el pre calculo en \$102.873 y emitió la Resolución N° 0217 del 20 de marzo de 2007. A fin de obtener la Licencia de Construcción el interesado pagó con los valores del precálculo las siguientes sumas según la información de la SDH:

**CUADRO N° 26 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	FECHA	No RECIBO	VALOR PAGADO
KR 11ª 97 19	23/03/2007	234249	20.014.000
KR 11ª 97 83 APTO 101	23/03/2007	234250	19.922.000
KR 11ª 97 83 APTO 102			
KR 11ª 97 83 APTO 103			
KR 11B 97 90	23/03/2007	234247	20.163.000
KR 11ª 97 98	23/03/2007	234248	20.071.000
<b>TOTAL PAGADO</b>			<b>80.170.000</b>

Fuente: Información reportada por la SDH

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizó el estudio técnico estableciendo que existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

mayor aprovechamiento del suelo en edificación debido a que al comparar el área construida antes de la acción urbanística (según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (según Decreto 075 de 2003) da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 743,27 M2.

Con el informe técnico realizado por la UAECD. la SDP expidió la Resolución N° 1300 del 3 de octubre de 2011, por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la KR 11ª N° 97ª-19, KR 11ª N° 97-83 Apto 101, KR 11ª N° 97-83 Apto 102, KR 11ª N° 97-83 Apto 103, KR 11B N° 97-90 y KR 11B N° 97-98, identificados con CHIP: AAA0092PEZM, AAA0092PFAW, AAA0092PFBS, AAA0092PFCN, AAA0092PEXR y AAA0092PEYX, y se determina el monto de la participación en plusvalía. Los resultados se muestran en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 27 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 075 DE 2003 UPZ 88/99 CHICO LAGO CALCULO EFECTO PLUSVALIA INTEGRACION PREDIAL KR 11ª 97 19; KR 11ª 97 83 APTO 101, 102 Y 103; KR 11B 97 90 Y KR 11ª 97 98			
VALOR M2 A 20 DE MARZO DE 2002. ACUERDO 6 DE 1990	VALOR M2 INDEXADO A 20 DE MARZO DE 2003	VALOR 20 DE MARZO DE 2003. POT	PLUSVALIA
\$1.468.000,00	\$1.577.812,82	\$2.542.000,00	\$175.187,18

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

De acuerdo, con el anterior informe técnico los valores a pagar para esta integración predial se muestran en el siguiente cuadro

**CUADRO N° 28 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	AREA TERRENO	VALOR PLUSVALIA	VALOR A PAGAR
KR 11ª 97 19	389,1	175.187,18	34.082.665,87
KR 11ª 97 83 APTO 101	169,9	175.187,18	14.882.150,94
KR 11ª 97 83 APTO 102	165,88	175.187,18	14.530.024,71
KR 11ª 97 83 APTO 103	55,72	175.187,18	4.880.714,83
KR 11B 97 90	392	175.187,18	34.336.687,28
KR 11ª 97 98	390,2	175.187,18	34.179.018,82
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>136.891.262,45</b>

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD y SIIC

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Así las cosas, la integración predial no ha cancelado al Distrito Capital por la participación en plusvalía la suma de **\$56.721.262,45** debido a que una vez expedida la Resolución N° 1300 del 3 de octubre de 2011, que estableció el cálculo definitivo, la Administración Distrital no ha realizado las gestiones pertinentes para el cobro de esos recursos, contraviniendo 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.*

Artículo 10 del Decreto 020 de 2011. **“Artículo 10°. 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.”.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Igualmente, 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.”*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

Por otra parte, consultado en la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, encontramos que no se ha efectuado la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria la participación en plusvalía, con lo cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital está incumpliendo lo estipulado en el artículo 10 del Decreto 020 de 2011 de la Alcaldía Mayor de Bogotá que dice *“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.”*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

La respuesta dada por la Administración no desvirtúa la observación toda vez el interesado cancelo la participación en plusvalía con el valor del precalculo (Resolución N° 0217 del 20 de marzo de 2007), para que la Curaduría le expidiera la licencia de construcción, agotando de esta forma el primer momento de exigibilidad. Sin embargo, con la expedición de la Resolución N° 1300 del 3 de octubre de 2011, que estableció el cálculo definitivo la Administración Distrital no realizó las gestiones de cobro y recaudo, el desarrollo urbanístico de materializó y no se solicitó el registro del gravamen de plusvalía ante la Superintendencia de Notariado y Registro para esta integración predial.

En el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC de la UAECD los predios figuran como borrados porque fueron englobados, con la escritura 5358 del 19 de diciembre del 2007 de la Notaria 35 de Bogotá, una vez desenglobados se realizó la transferencia de dominio, agotando el segundo momento de exigibilidad de la plusvalía, tampoco se adelantaron las gestiones de cobro y recaudo.

En conclusión, teniendo en cuenta que ya se dieron los momentos de exigibilidad de la plusvalía que son:

1. Cuando el constructor solicitó la licencia de urbanización o construcción en la respectiva Curaduría Urbana, quienes solicitaron a la SDP informara si se configuraban hechos generadores de plusvalía, esta entidad efectuó el análisis normativo correspondiente concluyendo que se presentan hechos generadores de efecto plusvalía, la UAECD realizó el informe técnico económico

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

estableciendo el valor del efecto plusvalía por M2 y la SDP emitió el acto administrativo.

Posteriormente, con el acto en firme no se envió copia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solicitando la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

Es decir, que la Administración Distrital realizó todos los procedimientos tendientes a determinar el valor de la participación en plusvalía y luego inexplicablemente decide no adelantar las gestiones pertinentes para el cobro y recaudo, dejando de lado el momento de exigibilidad.

2. Cuando el constructor una vez concluido el desarrollo urbanístico realiza la transferencia de dominio de los inmuebles correspondientes, es el otro momento de exigibilidad, sin embargo la Administración Distrital tampoco adelantó las gestiones de cobro de la participación en plusvalía, que debe cobrarse es a quien recibe el beneficio normativo que origina el efecto plusvalía que para el caso que nos ocupa es el constructor.

La Administración Distrital pretende cobrar la participación en plusvalía a quien no recibió el beneficio normativo y en el momento que se dé un nuevo traspaso, pero no lo materializó en las oportunidades que le permitían las normas. Es decir, que si en el tiempo no se da otra transferencia de dominio resulta imposible el recaudo de la participación en plusvalía.

Por lo anterior, no se desvirtúa la observación administrativa y se confirma hallazgo de auditoría con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de **\$56.721.262,00** valor que debe ser ajustado 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, porque no se adelantaron las gestiones de cobro en cada posibilidad normativa.

**3.17. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CL 81A SUR N° 6- 40 ESTE CON CHIP AAA0145DONX Y MATRICULA INMOBILIARIA 050S 00550613.**

El interesado solicitó a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP mediante oficio con radicado 1-2007-05460 del 13 de febrero de 2007 realizar el cálculo del efecto plusvalía, la entidad efectuó el estudio técnico y calculo comparativo de norma concluyendo que se configura hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad, con base en lo anterior emitió la Resolución 0409 de 2007 por medio de la cual se expide el precálculo para el predio con tratamiento en desarrollo ubicado en la CL 81A Sur 4 40 Este con CHIP AAA0145DONX y matricula inmobiliaria 050S 00550613.

Por lo anterior la Secretaria Distrital de Planeación - SDP solicito a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el 4 de agosto de 2009, mediante comunicación con radicado 2-2009-27480 el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en diciembre de 2009, realizó estudio técnico concluyendo que existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad, debido que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (14.574,80 M2) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (59.314,32 M2), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio.

Igualmente, se observa que la reglamentación anterior lo clasificaba en una zona de densidad restringida Acuerdo N° 20 de 1997 y con la normatividad POT específicamente tratamiento en desarrollo, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo mayor edificabilidad dado que la densidad es resultante.

La Secretaria Distrital de Planeación - SDP presentó observaciones las cuales fueron aclaradas en la mesa de objeciones realizada en diciembre de 2012. Sin embargo, sólo hasta el día 20 de marzo de 2015 la SDP expidió la Resolución N° 0304 por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía y se determina el monto de la participación para el predio en mención. Los valores se muestran en el siguiente cuadro:

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**CUADRO Nº 29 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DE 2004 CALCULO EFECTO PLUSVALIA – TRATAMIENTO EN DESARROLLO URBANIZACION SANTA MARTA CL 81A SUR 6 40 ESTE			
VALOR M2 A 11 DE OCTUBE DE 2003	VALOR M2 INDEXADO OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 OCTUBRE 11 DE 2004	PLUSVALIA M2 SOBRE AREA BRUTA
\$10.000,00	\$10.594,54	\$18.000,00	\$7.405,46

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Revisados los pagos reportados por la SDH se evidencia que este predio no ha cancelado la participación en plusvalía con los valores del precálculo, ni mucho menos con el cálculo definitivo, los valores a pagar se muestran en el cuadro 30:

**CUADRO Nº 30 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	AREA TERRENO (M2)	VALOR PLUSVALIA	VALOR A PAGAR
CL 81A SUR 6 40 ESTE	94.887,09	7.405,46	351.341.275

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD y SIIC

Consultada la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, encontramos que sólo hasta el 24 de agosto de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación gestionó a dicha entidad la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía.

Por lo anterior, esta integración predial no ha cancelado al Distrito Capital la participación en plusvalía que asciende a la suma de **\$351.341.275**, debido a que una vez expedida la Resolución No 0304, que estableció cálculo definitivo la Administración Distrital no ha realizado las gestiones pertinentes para el cobro de dichos recursos. Contraviniendo las normas que regulan y reglamentan el efecto plusvalía, especialmente las siguientes:

Parágrafo 2 del Artículo 83 de la Ley No 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 No 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.”*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

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.

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.”.*

Artículo 3 de la Ley No 610 de 2000 *“Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de*

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

Igualmente, 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.*

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

La respuesta dada por la Administración no desvirtúa la observación toda vez el interesado no cancelo la participación en plusvalía con el valor del precalculo (Resolución N° 0409 de 2007 de la SDP), sin embargo la Curaduría Urbana 3 expidió la licencia de construcción. La SDP solo hasta el 20 de marzo de 2015, es decir ocho (8) años después, emitió la Resolución N° 0304 que estableció el cálculo definitivo, en los considerandos de la misma se dice *“... Que en virtud de lo anterior, dado que el procedimiento del cálculo y liquidación del efecto plusvalía, objeto de la presente resolución inicio el 13 de febrero de 2007, tal como se señaló anteriormente, el tramite debe culminar en la Secretaría Distrital de Planeación, en virtud del procedimiento dispuesto en el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011.”*

Así las cosas, es claro que por falta de gestión de la Dirección de Economía Urbana de la SDP en expedir la resolución correspondiente, la Administración Distrital no pudo realizar las gestiones de cobro y recaudo, solamente hasta el 24 de agosto de 2015 solicitó la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

En conclusión teniendo en cuenta que ya se dieron los momentos de exigibilidad de la plusvalía que son:

1. Cuando el constructor solicitó la licencia de urbanización o construcción en la respectiva Curaduría Urbana, quienes solicitaron a la SDP informara si se configuraban hechos generadores de plusvalía, esta entidad efectuó el análisis normativo correspondiente concluyendo que se presentan hechos generadores de efecto plusvalía, la UAECD realizó el informe técnico económico estableciendo el valor del efecto plusvalía por M2. La SDP no emitió oportunamente el acto administrativo en el cual se establece el efecto plusvalía por M2, razón por la cual no se pudieron adelantar las gestiones para el cobro y recaudo, dejando de lado el momento de exigibilidad.
2. Cuando el constructor una vez concluido el desarrollo urbanístico realiza la transferencia de dominio de los inmuebles correspondientes, es el otro momento de exigibilidad, sin embargo la Administración Distrital no adelantó las gestiones de cobro de la participación en plusvalía, que debe cobrarse es a quien recibe el beneficio normativo que origina el efecto plusvalía que para el caso que nos ocupa es el constructor.

La Administración Distrital pretende cobrar la participación en plusvalía a quien no recibió el beneficio normativo en el momento se dé una nueva transferencia de dominio, pero no lo materializó en las oportunidades que le permiten las normas. Es decir que si en el tiempo no se da otra transferencia resulta imposible el recaudo de la participación en plusvalía.

Por lo anterior, se confirma la observación administrativa como hallazgo de auditoría con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de **\$351.341.275,00** valor que debe ser ajustado 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, porque no se adelantaron las gestiones de cobro en cada posibilidad normativa.

3.18. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS CL 94A SUR 87A 57, CL 94A SUR 87A 65 Y TV 90 90A 06 SUR IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-40233005, 50S-40183782, 50S-40319752 Y CHIP AAA0140ETJH, AAA0140ETHY Y AAA0140ETUZ.

La Curaduría Urbana N° 2 solicito a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, mediante oficio radicado con No 1-2011-08420 del 7 de marzo de 2011, el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento en desarrollo de los predios CL 94A SUR 87A 57, CL 94A SUR 87A 65 Y TV 90 90A 06 SUR, identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40233005, 50S-40183782, 50S-40319752 y CHIP AAA0140ETJH, AAA0140ETHY y AAA0140ETUZ respectivamente. Los anteriores predios fueron englobados con escritura pública 4667 del 27 de diciembre de 2010 de la Notaria 62 del Circulo de Notariado de Bogotá, y la Resolución No 65739 del 29 de junio de 2011 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, creando un único predio con dirección CL 94A sur 87A 65 matricula inmobiliaria 50S-40563510 CHIP AAA0223LBDE.

La SDP realizó la comparación normativa concluyendo que por el cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, si se configura un beneficio normativo por mayor edificabilidad para el predio en mención, por lo tanto si es objeto de participación en plusvalía.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizó el informe técnico correspondiente concluyendo que si existe hecho generador de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y expidió la Resolución 1478 del 1 de diciembre de 2011, los valores se presentan en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 31 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA En pesos**

DECRETO 327 11 DE OCTUBRE DE 2004				
TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
DIRECCION CL 94A SUR 87A 57, CL 94A SUR 87A 65 Y TV 90 90A 06 SUR				
VALOR M2 A 11 DE OCTUBE DE 2003	VALOR M2 DEFLACTADO OCT. 11/04	VALOR M2 OCT.11/04	PLUSVALIA SOBRE AREA BRUTA	PLUSVALIA SOBRE AREA UTIL
\$11.900,00	\$12.608,05	\$63.000,00	\$50.391,95	\$95.828,53

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Los valores a pagar se muestran en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 32 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	AREA DE TERRENO	VALOR PLUSVALIA	VALOR PAGAR
CL 94A Sur 87A 57	1.951,42	50.391,95	49.167.930
CL 94A Sur 87A 65	4.752,16	50.391,95	119.735.305
TV 90 90A 06 Sur	4.774,21	50.391,95	120.290.876
TOTAL A PAGAR			289.194.110

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD y SIIC

Revisados los pagos reportados por la Secretaria de Hacienda Distrital – SHD, encontramos que el tratamiento de desarrollo correspondiente a los predios ubicados en la CL 94A SUR N° 87A 57, CL 94A SUR N° 87A 65 Y TV 90 N° 90A 06 SUR, no han cancelado la participación en plusvalía, que asciende a la suma de **\$289.194.110**, debido a que una vez expedida la Resolución N° 1478 que estableció el valor del efecto plusvalía la Administración Distrital no ha efectuado las gestiones pertinentes para el cobro de esos recursos, contraviniendo 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 Secretaria 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.

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311  
PBX 3358888

**“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.”.

Igualmente, 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.**

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 **“Gestión fiscal.** Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 **“Daño patrimonial al Estado.** Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

La respuesta dada por la Administración no desvirtúa la observación toda vez el interesado no canceló la participación en plusvalía, por cuanto la Administración Distrital no realizó las gestiones de cobro y recaudo establecida en la Resolución N° 1478, el desarrollo urbanístico se materializó. El 24 de enero de 2013 la UAECD solicitó la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

En el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC de la UAECD los predios figuran como borrados porque fueron englobados con la escritura 4667 del 27 de diciembre de 2010 de la Notaria 62 de Bogotá, una vez desenglobados se realizó el traspaso de dominio, agotando el segundo memento de exigibilidad de la plusvalía, tampoco se adelantaron las gestiones de cobro y recaudo.

En conclusión teniendo en cuenta que ya se dieron los momentos de exigibilidad de la plusvalía que son:

1. Cuando el constructor solicitó la licencia de urbanización o construcción en la respectiva Curaduría Urbana, quienes solicitaron a la SDP informara si se configuraban hechos generadores de plusvalía, esta entidad efectuó el análisis normativo correspondiente concluyendo que se presentan hechos generadores de efecto plusvalía, la UAECD realizó el informe técnico económico estableciendo el valor del efecto plusvalía por M2 y emitió el acto administrativo en el cual se establece el efecto plusvalía por M2.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Es decir, que la Administración Distrital realizó todos los procedimientos tendientes a determinar el valor de la participación en plusvalía, pero no adelantó las gestiones pertinentes para el cobro y recaudo, dejando de lado el momento de exigibilidad.

2. Cuando el constructor una vez concluido el desarrollo urbanístico realiza la transferencia de dominio de los inmuebles correspondientes, es el otro momento de exigibilidad, sin embargo la Administración Distrital no adelantó las gestiones de cobro de la participación en plusvalía, que debe cobrarse es a quien recibe el beneficio normativo que origina el efecto plusvalía que para el caso que nos ocupa es el constructor.

La Administración Distrital pretende cobrar la participación en plusvalía a quien no recibió el beneficio normativo en el momento se dé un nueva transferencia de dominio, pero no lo materializó en las oportunidades que le permiten las normas. Es decir que si en el tiempo no se da otra transferencia resulta imposible el recaudo de la participación en plusvalía.

Por lo anterior, se confirma la observación administrativa como hallazgo de auditoria con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de **\$289.194.110,00** valor que debe ser ajustado 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, porque no se adelantaron las gestiones de cobro en cada posibilidad normativa.

3.19. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON INCIDENCIA FISCAL Y PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA RESPECTO DE LOS PREDIOS KR 50 95 69 y KR 50 95 63 IDENTIFICADOS CON CHIP AAA0057HPTO y AAA0057HPSK; MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-635116 y 50C-150122.

La Curaduría Urbana No 3 solicitó a la Secretaria de Hacienda Distrital – SHD, mediante oficio con radicado 1-2011-09321 del 11 de marzo de 2011 determinar el efecto plusvalía por M2 para el englobe de los predios ubicados en la KR 50 N° 95-69 y KR 50 N° 95-63; identificados con CHIP AAA0057HPTO y AAA0057HPSK; matrícula inmobiliaria 50C-635116 y 50C-150122 respectivamente, dicha entidad emitió concepto normativo determinando que se constituye un hecho generador de plusvalía por la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, determinando que se presenta un incremento de 68,56 M2 en el área construible en

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311  
PBX 3358888

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 188 de 2005 frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizó el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía concluyendo que si existe hecho generador de plusvalía, debido a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (1.269,59 M2) y la obtenida por la aplicación urbanística 1580,94 M2 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 311,36 M2, concluyendo que el hecho generador de plusvalía por incremento en el edificabilidad y cambio de uso a uno más rentable. Por lo anterior, emitió la Resolución 1479 del 1 de diciembre de 2011, por medio de la cual se establece el efecto plusvalía para la determinación del monto de su participación en plusvalía, para el mencionado englobe con los valores que se presentan en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 33 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 188 21 DE JUNIO DE 2005 UPZ 21 – LOS ANDES PREDIOS KR 50 95 69 y KR 50 95 63			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA (\$/M2)
VALOR M2 A 21 DE JUNIO DE 2004	VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A 21 DE JUNIO DE 2005	VALOR M2 A 21 DE JUNIO DE 2005	
\$615.000,00	\$645.062,71	\$986.000,00	\$340.937,29

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Los valores a pagar se muestran en el siguiente cuadro

**CUADRO N° 34 ANALISIS PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA** En pesos

DIRECCIÓN PREDIO	AREA TERRENO (M2)	VALOR PLUSVALIA	VALOR A PAGAR
KR 50 95 69	269,8	\$340.937,29	\$45.992.440
KR 50 95 63	262,4	\$340.937,29	\$44.730.972
TOTAL A PAGAR			\$90.723.413

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Revisados los pagos reportados por la Secretaria de Hacienda Distrital – SHD, correspondiente a los predios ubicados en la KR 50 95 69 y KR 50 95 63, no han cancelado la participación en plusvalía, que asciende a la suma de **\$90.723.413,00**

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

debido a que una vez expedida la Resolución No 1479 del 1 de diciembre de 2011 que estableció el valor del efecto plusvalía la Administración Distrital no ha efectuado las gestiones pertinentes para el cobro de esos recursos, contraviniendo 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.*

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.”.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Igualmente, 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.”*

Artículo 3 de la Ley 610 de 2000 *“Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.”*

Se incurre en daño patrimonial de conformidad con lo señalado en el Artículo 6 de la Ley No 610 de 2000 *“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”*

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.”*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

Una vez valorada la respuesta dada por la Administración, esta no desvirtúa la observación toda vez que el interesado no canceló la participación en plusvalía, por cuanto la Administración Distrital no realizó las gestiones de cobro y recaudo establecidas en la Resolución N° 1479, la licencia de construcción se expidió y el desarrollo urbanístico se materializó. El 28 de marzo de 2012 la UAECD solicitó la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

En el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC de la UAECD los predios no han sido borrados y figuran activos.

En conclusión, teniendo en cuenta que ya se dieron los momentos de exigibilidad de la plusvalía que son:

1. Cuando el constructor solicitó la licencia de urbanización o construcción en la respectiva Curaduría Urbana, quienes solicitaron a la SDP informara si se configuraban hechos generadores de plusvalía, esta entidad efectuó el análisis normativo correspondiente concluyendo que se presentan hechos generadores de efecto plusvalía, la UAECD realizó el informe técnico económico estableciendo el valor del efecto plusvalía por M2 y emitió el acto administrativo en el cual se establece el efecto plusvalía por M2.

Es decir, que la Administración Distrital realizó todos los procedimientos tendientes a determinar el valor de la participación en plusvalía, pero no adelantó las gestiones pertinentes para el cobro y recaudo, dejando de lado el momento de exigibilidad.

2. Cuando el constructor una vez expedida la licencia de construcción y concluido el desarrollo urbanístico realiza la transferencia de dominio de los inmuebles correspondientes, es el otro momento de exigibilidad, sin embargo la Administración Distrital no adelantó las gestiones de cobro de la participación en plusvalía, que debe cobrarse es a quien recibe el beneficio normativo que origina el efecto plusvalía que para el caso que nos ocupa es el constructor.

La Administración Distrital pretende cobrar la participación en plusvalía a quien no recibió el beneficio normativo en el momento se dé una nueva transferencia de dominio, pero no lo materializó en las oportunidades que le permiten las normas. Es

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

decir que si en el tiempo no se da otra transferencia resulta imposible el recaudo de la participación en plusvalía.

Por lo anterior, se confirma la observación administrativa como hallazgo de auditoría con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de **\$90.723.413,00** valor que debe ser ajustado 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, porque no se adelantaron las gestiones de cobro en cada posibilidad normativa.

3.20. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA. RESPECTO DE LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA CARRERA 122ª BIS NO.69-21 MAYOR EDIFICABILIDAD EFECTO PLUSVALÍA. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C 563100, CHIP AAA0061FEYX.

En el expediente que contiene información de este predio, está la solicitud del efecto plusvalía radicado 1-2011-42952 del 29 de septiembre de 2011 de un particular aduciendo ser propietario, sobre el predio con la nomenclatura carrera 122ª BIS No.69-21 y matrícula inmobiliaria 50C 563100, CHIP AAA0061FEYX.

La Secretaría Distrital de Planeación - SDP, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el tratamiento a realizar en el predio. En cumplimiento de lo solicitado, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital emitió concepto técnico del efecto plusvalía por tratarse de un predio con el cambio de zonificación de los usos del suelo, hacia otro más rentable.

**CUADRO N° 34 --CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA** En pesos

DECRETO 327 DE OCTUBRE 11 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO CARRERA 122ª BIS NO.69-21			
VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003	VALOR M2 INDEXADO 11 DE OCTUBRE DE 2004	VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004	PLUSVALIA
\$11.900	\$12.608,05	\$144.000	\$313.410,64

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía sobre área bruta es del 50%; es decir de los \$313.410,64 señalados en la Resolución N° 1745 del 28 de diciembre de 2012 los cuales aplicados sobre los 2.141,44 M2 del área bruta del terreno, ascendería a la suma de \$335.575.040,00.

En la carpeta se encuentran los soportes de notificación surtidos al solicitante que fungió como propietario.

De igual forma, aparecen como últimas actuaciones las comunicaciones 2013EE29044 suscrita por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Centro, para la correspondiente anotación, 2013EE29057 a la Secretaría de Planeación y la Curaduría Urbana No. 3 del 20 de mayo de 2013.

Revisado el VUR el estado Jurídico del Inmueble en el VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del 13-11-15 consulta 35438205, no obra anotación alguna que corresponda a la liquidación de efecto plusvalía.

Respecto de la Matrícula Inmobiliaria: 50C-563100, consultado el VUR estado jurídico del inmueble, se consignan 14 anotaciones, en la anotación 7 figura el nombre de la persona que igualmente aparece en el formulario de solicitud de la licencia de construcción, con base en la cual se efectúa el trámite ante la SDP para el cálculo del efecto plusvalía.

Revisadas las anotaciones de la 7 a la 10 se consigna actuación judicial “PROHIBICION JUDICIAL (MEDIDA CAUTELAR)” y cancelación de la misma, con fechas del 13-06-2007 hasta 23-04-2009.

A partir de allí aparecen propietarios distintos al solicitante y a quien mediante Resolución 1745 del 28 de diciembre de 2012, se liquidó el efecto plusvalía y se le notificó hasta último momento, no hay más actuación en la carpeta de la forma y a quien la Administración Distrital hará efectivo este cobro.

El ente de control observa que hubo una actuación administrativa irregular al atender la solicitud a persona que a 2011 no es propietario, a la fecha surge el cuestionamiento de cómo se hará efectivo el cobro de plusvalía expedida mediante esta Resolución 1745 del 28 de diciembre de 2012.

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

En la carpeta puesta a disposición, no obran soportes de seguimiento y gestión por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Se evidencian presuntas fallas en la expedición de los actos afectando la efectividad de los mismos, lo que indica que no se atiende de manera adecuada los deberes de la función administrativa, Artículo 209 de la CP, Acuerdo 257 de 2006, artículos 3, 5, 7.

Finalmente, no se están atendiendo los principios de la función administrativa artículo 209 Constitución Política de Colombia, en particular los principios de eficiencia, eficacia y economía, principios señalados entre otras disposiciones en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993. Las deficiencias en la gestión administrativa no contribuyen al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

De igual forma, no se atienden los principios de la función administrativa distrital contemplados en el artículo 3 del Acuerdo 257 de 2006 que dice: *“La función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital, moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como a los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.*

*Las autoridades distritales desarrollarán sus actuaciones observando los principios enunciados en el presente artículo con el fin de garantizar la efectividad y materialización de los derechos humanos sean ellos individuales o colectivos, propiciar la participación social en las decisiones públicas y lograr la integración dinámica entre la Administración Distrital y los habitantes del Distrito Capital.*

*Las decisiones que adopte la Administración Distrital serán objetivas, fundadas en los supuestos de hecho y de derecho, adecuadas a los fines previstos en el ordenamiento jurídico, y útiles, necesarias y proporcionales a los hechos que les sirven de causa.”*

Por lo anterior, estas deficiencias de incumplimiento de deberes en la función asignada también pueden a dar lugar a aplicar Ley 734 de 2002, artículos 22 y 34.

Analizadas las respuestas dadas por la Administración Distrital no contradicen los cuestionamientos planteados por el Ente de Control, por lo tanto se confirma la observación administrativa como hallazgo de auditoria con presunta incidencia disciplinaria.

**ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACION DE HALLAZGOS**

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (en pesos)	REFERENCIACIÓN
<b>1. ADMINISTRATIVOS</b>	18	NA	3.1., 3.2., 3.3., 3.5., 3.7. 3.8., 3.9., 3.10., 3.11., 3.12., 3.13. 3.14., 3.15., 3.16., 3.17., 3.18., 3.19., 3.20.
<b>2. DISCIPLINARIOS</b>	18	NA	3.1., 3.2., 3.3., 3.5., 3.7. 3.8., 3.9., 3.10., 3.11., 3.12., 3.13. 3.14., 3.15., 3.16., 3.17., 3.18., 3.19., 3.20.
<b>3. PENALES</b>	0	NA	
<b>4. FISCALES</b>	16	<b>\$3.989.878.804,66</b>	3.1., 3.2., 3.3., 3.5., 3.8., 3.9., 3.10., 3.11., 3.12., 3.13. 3.14., 3.15., 3.16., 3.17., 3.18., 3.19.

NA: No aplica.