



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL - MODALIDAD ESPECIAL

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
ACUERDO 180 DE 2005
VALORIZACION

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL 2008
FASE I

SECTOR DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

FEBRERO 29 DE 2008



AUDITORÍA INTEGRAL AL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

Contralor de Bogotá D.C.	Miguel Ángel Moralesrussi Russi
Contralor Auxiliar	José Arístides Corredor
Director Sectorial	Alberto Camilo Suárez De la Cruz
Subdirector de Fiscalización	Dagoberto Correa Pil.
Subdirector de Análisis Sectorial	Alberto Martínez Morales
Asesores Jurídicos	Faustino Chávez Cruz y Bertha Romero Rojas
Equipo de Auditoría	EDUARDO TERREROS REY (Líder) Prof. Esp. 222-07 - Contador Público OSCAR SÁNCHEZ GAITAN Prof. Univ. 219-02, Ing. Catastral LUIS NESTOR TOQUICA C.- Prof. Esp. 222-07, Ing. Sistemas NUBIA PEÑA GONZÁLEZ Prof. Univ 219-01, Contador Público JORGE ENRIQUE CAMELO C. Prof. Univ. 219-01, Ing. Civil ANA JANETH BERNAL Prof. Univ 219-01, Ing. de Sistemas CARLOS ANDRES FAJARDO Prof. Esp. 222-07, Ingeniero Catastral ROOSEVET ALAGUNA CORREAL Prof. Univ. 219-01. Ing. Catastral MARIO SILVA VARGAS Prof. Univ. 219-01. Ing. Catastral CARMEN ROCIO CASTAÑEDA



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

Prof. Univer. 219-02, Contadora
CESAR ALBERTO MOSQUERA
Prof. Esp. 222-07, Ing. Industrial
MAURICIO RODRIGUEZ VALENCIA
Prof. Esp. 222-07, Psicólogo
JOSE CASTAÑEDA REYES
Prof. Univ. 219-01, Admón. Público
CESAR ARTURO HOME CELIS
Prof. Esp. 222-07, Economista
LUIS ERNESTO AMEZQUITA
Prof. Univers. 219-02, Arquitecto
JORGE EFRAIN LAVERDE ENCISO
Prof. Esp. 222-07, Ing. Industrial
MARINA NIÑO MORENO
Prof. Esp. 222-04, Abogada
ZORAIDA EVELINA ROJAS ROJAS
Prof. Univers. 219-02, Adm. Pública
VICTOR MANUEL BRICEÑO ALVARADO
Prof. Esp. 222-04, Abogado
Ma. CRISTINA GAITÁN DE PÁRAMO
Asesor 02, Abogada
ODILIA RESTREPO PIEDRAHITA
Prof. Esp. 222-04, Abogada
CARMEN ALICIA PEÑA LEÓN
Técnico Operat. 314-01. Técn. Delineante
AURA NELSY RODRÍGUEZ MILLÁN
Prof. Esp. 222-04, Adm. Pública
CARLOS JOSÉ GARAY
Prof. Univers. 219-01, Ingeniero de Sistemas
Dr. CARLOS ENRIQUE ROJAS
Prof. Univ. 219-02, Ing. Catastral

PASANTES:

Universidad Distrital Ingeniería Catastral y
Geodesia

OMAR GONZALO SANTAFE ALFONSO
ANGÉLICA MARÍA SUÁREZ HERNÁNDEZ
ADRIANA RIVERA
DIEGO JARAMILLO
DIEGO CORREA
ISMAEL MAHECHA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

EQUIPO DIRECTIVO

Dr. ALBERTO CAMILO SUÁREZ DE LA CRUZ
Director Técnico Sector Infraestructura y
Transporte

Dr. ALBERTO MARTÍNEZ MORALES
Subdirector de Análisis Sectorial

Dr. DAGOBERTO CORREA PIL
Subdirector de Fiscalización

Dr. FAUSTINO CHAVEZ CRUZ y BERTHA
ROMERO ROJAS
Asesores Jurídicos



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CONTENIDO

	Página
1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DEL IDU FRENTE AL ACUERDO 180 DE 2005 - VALORIZACIÓN	6
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA POR COMPONENTE DE INTEGRALIDAD	8
2.1. EVALUACIÓN AL COMPONENTE JURÍDICO.....	8
2.2. EVALUACIÓN A LA CONTRATACIÓN	14
2.2.3. Evaluación al Contrato No. 070 de 2007 (Impresión y Distribución de las facturas de cobro por Valorización).....	33
2.3. EVALUACIÓN AL COMPONENTE ECONÓMICO	38
2.3.1. La estrategia económica de cobro anticipado a la ejecución de las obras no es la más adecuada.	38
2.3.2. El gravamen realizado no se basó en el criterio de la valorización esperada en los predios, como producto de la intervención de las obras a realizar.	40
2.3.3. La partición de la ciudad en las zonas de influencia establecidas, no facilitó la generación de los efectos distributivos entre los estratos socioeconómicos por que es clara la diferenciación de grupos sociales que se agrupan en vecindades próximas.	41
2.3.4. Los sujetos del impuesto no contaron con información detallada sobre el gravamen realizado hecho que no propicia la debida participación.	41
2.4. EVALUACIÓN AL COMPONENTE FINANCIERO.....	42
2.4.1. Imprecisión e inequidad de la proyección financiera del recaudo de valorización en cuanto a la recuperación del descuento del 15%.	42
2.4.2. Ambigüedad respecto del interés a pagar por los contribuyentes.....	44
2.5. EVALUACIÓN AL COMPONENTE TÉCNICO - CATASTRAL	45
2.5.1. Predios del sector “Aeropuerto Eldorado” con inconsistencia en el Grado de Beneficio e impacto en la contribución de valorización de los predios que hacen parte de la zona de influencia II grupo 1 (Localidades de Fontibón y Engativá)	58
ANEXO 1	60
ACUERDO 180 DE 2005 – PROYECCIONES DE RECAUDO	60
ANEXO No. 2 FOTOGRAFÍAS.....	61
ANEXO No. 3 CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS	71



1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DEL IDU FRENTE AL ACUERDO 180 DE 2005 - VALORIZACIÓN

Doctora

LILIANA PARDO GAONA

Directora General Instituto de Desarrollo Urbano

I.D.U.

Ciudad.

La Contraloría de Bogotá, D.C., en desarrollo de la función constitucional y legal que le confieren los artículos 267 y 272 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 42 de 1993, el Decreto 1421 de 1993 - Estatuto Orgánico de Bogotá, el Manual de Fiscalización para Bogotá, expedido mediante Resolución No. 054 de noviembre de 2001 y en cumplimiento del Plan de Auditoría Distrital PAD 2008, Fase I, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, para el tema específico “Acuerdo 180 de 2005 – Valorización”.

La auditoría se enfocó en la evaluación al proceso de valorización, especialmente en lo relacionado con los aspectos Jurídico, Económico, Financiero y Técnico –Catastral.

Es responsabilidad de la administración de la entidad auditada el contenido de la información suministrada para ser analizada por la Contraloría de Bogotá. La función de este Ente de Control es la de auditar para producir un Informe Integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración en cumplimiento al Acuerdo 180 de 2005 y que hoy es objeto de esta auditoría especial.

El informe contiene aspectos administrativos, financieros y legales que una vez detectadas algunas deficiencias por el equipo de auditoría, deberán ser corregidas y asumidas por la entidad de conformidad con las competencias y funciones establecidas por el Concejo de Bogotá mediante la expedición del Acuerdo 257 de 2006, “Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones” y sus decretos reglamentarios, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la organización y por consiguiente a la eficiente y efectiva producción y/o prestación de bienes y/o servicios en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

Los hechos relevantes determinados en el desarrollo de la auditoría se resumen a continuación:

1. Incertidumbre asociada a la fecha de inicio de las obras, el valor de las mismas, sus características, el número de predios a adquirir, su área y correspondiente valor.
2. Errores en la liquidación de la contribución de valorización, como consecuencia de una base de datos catastral desactualizada y deficiencias en el proceso posterior a la captura de información en campo por parte del IDU.

La Contraloría de Bogotá, detectó que existen 1.241 predios incorporados como LOTE DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO¹ en la base de datos de liquidación de la contribución de valorización del IDU. Estos lotes presentan contribuciones superiores a \$5 millones y se constituyen en potenciales desenglobes. Es de anotar en este sentido, que en 53 predios se presentaron reclamaciones por concepto de desenglobe con corte a 31 de diciembre de 2007.

De la base de datos de liquidación de la contribución de valorización, se tomó una muestra de 8 lotes, donde mediante inspecciones en terreno, se observó que existen 4.691 unidades prediales (apartamentos, garajes, depósitos y locales) que actualmente no se encuentran identificadas de forma individual, quedando gravados los de mayor extensión. Sus desenglobes se encuentran por fuera del proceso de valorización, consecuencia de que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, no concluyó el proceso de análisis jurídico y predial, posterior a la captura de información en campo por parte del equipo de censadores, para esta serie de inmuebles.

En consecuencia, de no haber concluido el proceso de análisis jurídico y predial para una serie de inmuebles (desenglobes de nuevos desarrollos urbanísticos) en la base de datos del IDU, implica que el monto distribuible, lo están pagando un número menor de predios del que realmente existe. Es decir, el gravamen lo están asumiendo un número de predios inferior al existente en la Ciudad Capital que les corresponde contribuir, lo que conlleva a que la contribución de los predios de la zona de influencia, no sea la más real ni equitativa.

¹ Lotes de mayor extensión que potencialmente sirven para nuevos desarrollos urbanísticos sometidos a régimen de propiedad horizontal.

3. La estrategia económica de cobro anticipado a la ejecución de las obras no es la más adecuada.

La contribución por valorización para la financiación de las obras a realizar contaba con tres alternativas o momentos diferentes: hacer efectivo el cobro antes de iniciar las obras, en el transcurso de la ejecución de las mismas o una vez terminadas éstas. (Acuerdo 7 de 1987 Artículo 89. Estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá - Imposición. La contribución de valorización se puede imponer y hacer efectiva, antes de iniciar la obra o conjunto de obras, en el curso de su ejecución, o una vez concluidas).

La estrategia financiera seleccionada no fue la mejor, **ya que se decidió realizar un cobro anticipado a la ejecución de las obras**, sin considerar adecuadamente los costos económicos que esta decisión traería y la necesidad de contar con suficiente información para poder adelantar con la debida precisión el valor futuro que se recibiría como valorización producida por las obras civiles realizadas. De otra parte no se tuvo en cuenta:

- El gravamen realizado no se basó en el criterio de la valorización esperada en los predios, como producto de la intervención de las obras a realizar.
 - La partición de la ciudad en las zonas de influencia establecidas, no facilitó la generación de los efectos distributivos entre los estratos socioeconómicos por que es clara la diferenciación de grupos sociales que se agrupan en vecindades próximas.
 - Los sujetos del impuesto no contaron con información detallada sobre el gravamen realizado hecho que no propicia la debida participación.
4. Imprecisión e inequidad de la proyección financiera del recaudo de valorización en cuanto a la recuperación del descuento del 15%.

El cálculo de la proyección efectuada por el Instituto, resulta muy superior al recaudo total esperado, lo que ocasiona un desmedro en la situación económica de los contribuyentes, valores éstos que pueden ascender a la suma de \$32.472.0 millones en el mejor de los casos y cuya devolución total no está garantizada, toda vez que a los contribuyentes no se les informa de oficio el valor a favor, como sí ocurre cuando se produce el cobro.

5. Ambigüedad respecto del interés a pagar por los contribuyentes

Se evidenció que el formato de cuenta de cobro no es explícito en su opción cuatro (4) de pago por cuotas al decir: “pago diferido a **12 cuotas** sin descuentos, aplicando intereses de financiación” (subrayado fuera de texto), dando a entender al contribuyente que cancelará doce (12) cuotas iguales. Esta circunstancia difiere de cobros anteriores, en los que se estipulaba con precisión el valor y número de cuotas a cancelar.

Lo descrito anteriormente ha generado confusión para la ciudadanía y demuestra la necesidad de ajustar y/o modificar, no solo el formato de cuenta de cobro, sino de la metodología utilizada para la divulgación de este proceso, con el fin de evitar desgaste administrativo al tener que atender reclamos por este concepto y pérdida de credibilidad institucional. A pesar de que la información fue difundida en página WEB, no todos los contribuyentes cuentan con acceso a Internet, no todos están en permanente contacto con medios de comunicación en el momento en que se está difundiendo un comunicado relacionado con el tema.

6. Incertidumbre respecto de la financiación de las obras de redes de servicios públicos.

Para la Contraloría no resulta claro la forma como las Empresas de Servicios Públicos tienen presupuestado la ejecución de las obras correspondientes a las redes eléctricas, telefónicas, gas natural, acueducto, señalización y semaforización. Según el IDU los costos de interferencia por servicios públicos, no están incluidos dentro de la contribución por valorización del Acuerdo 180 de 2005, los cuales ascienden según unos estimativos preliminares a \$49.976 millones (estimativo al año 2006). Se espera que con la ejecución de los estudios y diseños obtener un valor mas aproximado. No es claro para la Contraloría si lo relacionado con la ampliación y renovación de redes, ciertamente estará a cargo de las empresas de servicios públicos.

7. Exclusión de los predios como el aeropuerto con impacto en la contribución de valorización de los predios que hacen parte de la zona de influencia II grupo 1 (Localidades de Fontibón y Engativá).

De acuerdo a la información registrada en la Base de Datos de Liquidación de la Contribución de Valorización, suministrada por la Subdirección Técnica Operaciones del IDU, se encontró que una gran cantidad de predios involucrados en esta zona, especialmente de la localidad de Fontibón y



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

Engativá, tienen contribuciones mayores a \$1.000.000 y las características prediales corresponden en su gran mayoría a usos residenciales y en menor medida usos comerciales. Una vez establecido este panorama se observó la cartografía para determinar los factores predominantes que estaban impactando, encontrándose que en primera instancia **algunos predios del sector “Aeropuerto Eldorado-5624” con un área total de terreno que asciende a 6.822.096,8 m²**, han sido excluidos, a pesar de beneficiarse directamente con las obras adyacentes en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005.

Teniendo en cuenta lo anterior, se revisó la información de los predios en el sistema de información de censo predial, observándose que el código de uso POT es un “Pasaje Comercial”, lo que significa que el predio tiene explotación económica al margen de estar catalogado como bien de uso público, que como tal, está excluido.

8. Predios del sector “Aeropuerto Eldorado” con inconsistencia en el Grado de Beneficio e impacto en la contribución de valorización de los predios que hacen parte de la zona de influencia II grupo 1 (Localidades de Fontibón y Engativá)

Una vez realizada la evaluación a la Zona de Influencia, se encontró que existen en el sector “Aeropuerto Eldorado - 005624”, 76 predios que son de propiedad de particulares y que no hacen parte del Aeropuerto como bien público, donde predomina el uso comercial, y que se encuentran ubicados físicamente frente a la obra “Avenida Luis Carlos Galán Sarmiento”. A éstos predios el IDU les asignó un grado de beneficio 2, situación que de acuerdo a los criterios técnicos utilizados para determinar los grados de beneficio, específicamente en lo referente a la distancia a la obra, le correspondería un grado de beneficio 1, según el método de cálculo de distribución de contribución.

9. Observancia de malas prácticas administrativas

La información acopiada por este ente de control, en desarrollo de la auditoría especial ante el IDU, para dar cumplimiento al Acuerdo 180 de 2005 “Por el cual se autoriza el cobro de una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plan de obras”, nos permite advertir sobre la existencia de prácticas administrativas que resultan distantes del deber ser, ajustado a los principios que rigen la función pública.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Para la asignación del valor de la contribución, el IDU debió utilizar la información entregada por DACD en desarrollo del convenio de cooperación y del contrato de prestación de servicios antes citado², y el IDU realizar el análisis urbanístico, jurídico y de atención a casos especiales y como resultado de dicho análisis, requerir la actualización o corrección de atributos de identificación de predios a Catastro para los correctivos pertinentes, y no proceder a modificar la base catastral que le suministró dicha entidad a través de la celebración de los contratos de prestación de servicios³.

No es de recibo para este ente de control, que para las operaciones realizadas por el IDU para el cumplimiento del Acuerdo 180 de 2005, haya celebrado contratos de prestación de servicios, cuando debió utilizar el insumo remitido por el DACD para realizar el inventario predial, con el fin de desarrollar el cobro de contribución de valorización por beneficio local.

10. En cuanto a la evaluación de los contratos de consultoría:

La gestión del IDU con respecto a la formulación y evaluación de los proyectos que conforman el plan de obras de la contribución de valorización ha sido deficiente e inoportuna. Lo anterior se evidencia en la inadecuada definición y falta de precisión en los términos de referencia, y las características de algunos perfiles de los profesionales fundamentales en el levantamiento y diagnóstico de la información social de predios, identificados en cuatro (4) contratos, por lo que en este caso, finalmente quedó con esta falencia, toda vez que la entidad no modificó los contratos para ajustar el perfil de los términos de referencia al esperado por los especialistas del Instituto, lo cual deja dudas sobre la calidad de los productos a entregar por los consultores.

De otra parte, llama la atención a este ente de control el que a pesar de haberse consignado en los términos de referencia un plazo para suscribir los contratos de consultoría, una vez se haya efectuado la notificación del representante legal de la firma ganadora y haberse exigido la garantía de seriedad de la propuesta, fue la entidad la que actuó con negligencia al suscribir por causas imputables a ella todos los dieciséis (16) contratos de estudios y diseños y sus respectivos contratos de interventoría dos (2) meses y cinco (5) días, en promedio, más del plazo establecido en dichos

² Contrato de prestación de servicios 513 de 2006.

³ Cláusula Séptima, Convenio de Cooperación No. 006 de 2006 "Procedimiento para actualización de información"



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

términos. Esta actuación de ninguna manera se asemeja a un proceso que debió ser debidamente planeado, adecuado y oportunamente ejecutado.

Preocupa, así mismo, que los contratos de estudios y diseños se hayan tenido que prorrogar en promedio cuatro (4) meses, debido especialmente a la demora en las aprobaciones de las diferentes empresas de servicio público, planeación distrital y Secretaría de Movilidad, lo cual se hubiese podido mitigar en parte, si se hubiera realizado una adecuada coordinación interinstitucional previa y durante el proceso de ejecución de los contratos de consultoría. Lo anterior ha llevado a que sólo tres (3) contratos de consultoría –los relativos a espacio público- estén en la etapa de liquidación.

Igualmente, se evidenció que el proceso de adquisición de predios es prácticamente nulo, toda vez que para las obras del Grupo 1, tanto las de movilidad como de espacio público, solamente se han adquirido dos (2) predios, uno de los cuales se encuentra en proceso judicial. Lo anterior aunado a las prórrogas de los contratos de consultoría, hace prever que las obras no se puedan iniciar, o de iniciarse se tengan que prorrogar y/o suspender los contratos por no contar con los predios en su debida oportunidad.

En desarrollo de la presente auditoría, tal como se detalla en el anexo No. 2 se establecieron diez (10) hallazgos administrativos, de los cuales 4 tienen alcance disciplinario, que se trasladarán a la Personería Distrital.

A fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la gestión pública, la entidad debe diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documento que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá, dentro de los diez (10) días al recibo del presente informe.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las acciones correctivas que se tomarán respecto de cada uno de los hallazgos identificados, cronograma en que implementarán los correctivos, unidad de medida para la mitigación del mismo, responsables de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución.

Cordialmente,

ALBERTO CAMILO SUÁREZ DE LA CRUZ
Director Técnico Sector Infraestructura y Transporte



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA POR COMPONENTE DE INTEGRALIDAD

2.1. EVALUACIÓN AL COMPONENTE JURÍDICO

2.1.1. Exclusión de los predios del aeropuerto con impacto en la contribución de valorización de los predios que hacen parte de la zona de influencia II grupo 1 (Localidades de Fontibón y Engativá)

De acuerdo a la información registrada en la Base de Datos de Liquidación de la Contribución de Valorización, suministrada por la Subdirección Técnica Operaciones del IDU, se encontró que una gran cantidad de predios involucrados en esta zona, especialmente de la localidad de Fontibón y Engativá, tienen contribuciones mayores a \$1.000.000 y las características prediales corresponden en su gran mayoría a usos residenciales y en menor medida usos comerciales. Una vez establecido este panorama se observó la cartografía para determinar los factores predominantes que estaban impactando, encontrándose que en primera instancia **algunos predios del sector “Aeropuerto Eldorado-5624” con un área total de terreno que asciende a 6.822.096,8 m²**, han sido excluidos, a pesar de beneficiarse directamente con las obras adyacentes en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005.

Teniendo en cuenta lo anterior, se revisó la información de los predios en el sistema de información de censo predial, observándose que el código de uso POT es un “Pasaje Comercial”, lo que significa que el predio tiene explotación económica al margen de estar catalogado como bien de uso público, que como tal, está excluido.

El hecho de que estos predios del **“Aeropuerto Internacional Eldorado”** excluidos por el citado acuerdo, representen el 23% del área total del terreno (29.797.830,47 m²) de la zona de influencia II grupo 1, y dado el método utilizado para la definición de la contribución, significa que el valor dejado de aportar por esta porción de terreno sea asumido por los predios restantes no excluidos contemplados en la zona; es decir, que una gran extensión de terreno que se beneficia directamente con la ejecución de las obras, no aporta en el recaudo de la contribución y por ende al pago del monto distributable, y que finalmente su construcción valorizará el área de terreno colindante, lo que conlleva a que su distribución en el pago, no sea justa ni equitativa, en la capacidad de pago de los contribuyentes.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Hecho un estimativo, producto de la modelación de estos predios, asignándoles contribución, en aplicación del modelo de factor de beneficio, se obtuvo que con un uso dotacional público, la contribución de valorización se estima en \$8.778,0 millones, y aplicando un uso comercial a escala metropolitana, la contribución sería de \$28.742,6 millones, con lo cual impactaría el valor de la contribución de los predios incluidos en la zona.

Para evitar la inequidad expuesta, los bienes de uso público que sean explotados o manejados por particulares, podrían ser gravados con la contribución de valorización, para que la distribución del beneficio de las obras traducido en la contribución sea justo; siempre y cuando el Concejo de Bogotá D.C., los haya grabado en forma expresa, lo anterior tiene sustento Constitucional art. 338 y legal en el artículo 61 de la Ley 55 de 1985 y numeral 3 artículo 6 de la Ley 768 de 2002. Facultades que desarrolla el Concejo a través de los acuerdos, en este caso en el acuerdo 180 de 2005 que lo excluyó, de igual manera la jurisprudencia ha venido haciendo pronunciamientos al respecto.

Art. 338 de Constitución Política de Colombia: *“... los Concejos distritales y municipales podrá imponer la contribución fiscal o parafiscal a los sujetos activos y pasivos, ... Fijen las contribuciones que cobren a los contribuyentes”.*

Artículo 61 de la Ley 55 de 1985: *“Los bienes inmuebles de propiedad de los establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del estado y sociedades de economía mixta del orden nacional, podrán ser gravados con el impuesto predial a favor del correspondiente municipio”.*

Decreto Ley 1421 de 1993. *“ARTICULO 157. VALORIZACION. Corresponde al Concejo establecer la contribución de valorización por beneficio local o general; determinar los sistemas y métodos para definir los costos y beneficios de las obras o fijar el monto de la sumas que se pueden distribuir a título de valorización y como recuperación de tales costos o de parte de los mismos y la forma de hacer su reparto. Su distribución se puede hacer sobre la generalidad de los predios urbanos y suburbanos del Distrito o sobre parte de ellos. La liquidación y recaudo pueden efectuarse antes, durante o después de la ejecución de las obras o del respectivo conjunto de obras.*

La contribución de valorización por beneficio general únicamente se puede decretar para financiar la construcción y recuperación de vías y otras obras públicas. A título de valorización por beneficio general no se puede decretar suma superior al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos corrientes del Distrito recaudados en el año anterior al de inicio de su cobro.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

PARAGRAFO. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso anterior, autorízase al Gobierno Distrital para introducir en las valorizaciones decretadas los ajustes y reducciones que fueren necesarios al monto distribuible y a los plazos y descuentos ordenados para su pago”..

Ley 768 de 2002, “por la cual se adopta el Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y cultural de Cartagena de Indias y Turismo Cultural e Histórico de Santa Marta”.

“Artículo 6º. Atribuciones. Los concejos distritales ejercerán las atribuciones que la Constitución y las leyes les atribuyen a los concejos municipales. Adicionalmente ejercerán las siguientes atribuciones especiales: (...) 3) Gravar con impuesto predial y complementarios las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público de la Nación cuando por cualquier razón, estén en manos de particulares” (subrayado fuera de texto).

Código Civil en el artículo 674 señala que los **bienes** inmuebles de propiedad del Estado son clasificados como fiscales y de **uso público**. (...)

*"Si son **bienes de uso público** la ley los determina como inalienables, imprescriptibles, e inembargables; por lo tanto los **bienes** entre otros como las carreteras, los caminos, parques, plazas, por su misma condición, teniendo en cuenta que su **uso** pertenece a los habitantes, por tal razón se priva a la Nación de la libre disposición de los mismos, en esas condiciones son excluidos del impuesto predial. "*

En aplicación análoga, para el caso que nos ocupa respecto de la atribución conferida a los concejos distritales, debería aplicarse el numeral 3 del artículo 6º de la ley 768 de 2002.

Se hace necesario que: **el Acuerdo que ordene la valorización, incluya no solamente el predio del Aeropuerto Internacional Eldorado -terminal aéreo, que como es sabido, es explotado económicamente por particulares a través de la Sociedad Futura Concesionaria Operadora Aeropuerto Internacional – OPAIN -⁴, que hoy día se está ejecutando.**

La jurisprudencia efectuó pronunciamiento sobre **la exclusión de los aeropuertos, de la contribución de valorización, así:**

⁴ Integrada por: Grupo ODINSA S.A., CSS Constructores S.A., Grupo Cóndor Inversiones S.A., Marval S.A., Termotécnica Coindustrial S.A., Arquitectura y Concreto S.A., Consultoría Colombiana S.A., Flughafen Zurich A.G., Construcciones El Cóndor S.A., Luis Héctor Solarte Solarte y Carlos Alberto Solarte Solarte.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

*“Reitera la interpretación y entendimiento que la Sala hace de las disposiciones vigentes, el contenido de la **ley 768 de 2002**, por medio de la cual el legislador, en uso de las atribuciones que le son propias, concedió a los Concejos Distritales, de manera expresa, y en concordancia con lo previsto en el artículo 338 de la Constitución, la facultad de gravar con impuesto predial y complementarios las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público de la Nación **cuando por cualquier razón estén en manos de particulares**”.*

La ley 768 de 2002, prevé: “Artículo 6º. Atribuciones. Los concejos distritales ejercerán las atribuciones que la Constitución y las leyes les atribuyen a los concejos municipales. Adicionalmente ejercerán las siguientes atribuciones especiales: (..) 3) Gravar con impuesto predial y complementarios las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público de la Nación cuando por cualquier razón, estén en manos de particulares. (Las subrayas no son del texto).

De esta forma, no queda duda alguna sobre el particular, pues no tendría sentido que el legislador facultara expresamente a los concejos municipales para gravar determinados y específicos bienes inmuebles de la Nación que están por cualquier razón en manos de particulares, si desde antes hubieran tenido tal facultad general.

Con base en las consideraciones anteriores, **la sala RESPONDE:**

Los aeropuertos y demás bienes que forman parte de la infraestructura aeronáutica de propiedad de la Nación, Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, en tanto por su destinación son bienes de uso público se encuentran excluidos de la contribución de valorización y del pago de impuesto predial unificado. En consecuencia, la Nación - UAEAC - no es sujeto pasivo de los citados tributo y contribución respecto de los bienes de uso público de su propiedad, **a menos que dichas bienes se encuentren en manos de particulares y que el respectivo concejo municipal o distrital los haya gravado en forma expresa⁵ (negrillas fuera de texto), en concordancia con el artículo 6º de la Ley 768 de 2002.**

En consecuencia, el beneficio referido al conjunto de obras que realiza el distrito capital y que impacta al Aeropuerto Internacional Eldorado con un área total de terreno que asciende a 6.822.096,8 m², es totalmente visible y por el contrario, no le es retributivo a la ciudad capitalina; a pesar de la explotación económica que éste tiene, **razón por la que se está ejerciendo un recargo en la distribución de la contribución por valorización para el pago de la misma**, en forma

⁵ Concepto 019.CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA. Consejero Ponente Dr. HÉCTOR J. ROMERO DÍAZ. Referencia: 27001233100020020118311. Radicado: 15448 Asunto: Impuesto Predial. Actor: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL. Demandado: Municipio de Quibdo. Bogotá D.C., 7 de febrero de 2006.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

individual a los demás predios que conforman la zona de influencia como beneficiarios de las obras, lo que conlleva a que su distribución en el pago, no sea justa ni equitativa, en la capacidad de pago de los hogares de Bogotá D.C.

Este órgano de control considera como recurso para un procedimiento equitativo y justo, que en la revisión que efectúe el IDU al cobro de valorización, presente un proyecto de Acuerdo, que incluya como sujeto pasivo del cobro de valorización al Aeropuerto Internacional Eldorado, dado el alto beneficio que percibe con la realización de las obras.

Igualmente deberán ser sujeto pasivo del pago por contribución de valorización, los predios de: transporte terrestre: estación férrea; los establecimientos educativos -Colegios, universidades; los administrativos; culturales; los de seguridad; los de abastecimiento - Corabastos, plazas de mercado, servicios funerarios, recreacionales (activa o pasiva) y parques; los hospitales, **y todo bien inmueble que esté en explotación económica en manos de particulares.**

La anterior propuesta que sumada a lo manifestado por el Alcalde Mayor Dr. Samuel Moreno, al declarar que todos los actos administrativos son sujetos de demanda y que: *"No hay ningún inconveniente con la demanda, mientras el Acuerdo este vigente y yo sea el Alcalde Mayor no tengo una alternativa distinta a pedirle a los ciudadanos que contribuyan y paguen"*, **se prepare la respectiva exposición de motivos que sustente el Proyecto de Acuerdo, que exija el cobro que por valorización debe pagar el Aeropuerto, en lugar de que éste sea objeto de exclusión como lo fue en el numeral 5 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, que valga la pena resaltar, el IDU a pesar de haberlo incluido como parte integrante de la zona de impacto y/o influencia⁶, el Concejo lo excluyó expresamente.**

⁶ Exposición de motivos Acuerdo 180 de 2005.5.1.1 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 1. ZONA DE INFLUENCIA 2. OCCIDENTE: Costado occidental del perímetro urbano. Esta zona de influencia presenta un uso Mixto en el cual se predomina el uso industrial al igual que el comercial y en mayor escala el uso residencial. Hacen parte de este eje las localidades de Fontibón y Engativá, y una pequeña extensión localizada al occidente de las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo. La industria se encuentra en varios sectores, siendo los más relevantes la zona de los Álamos – los Ángeles, Zona Franca de Fontibón y la zona paralela al eje de la Avenida Centenario. El comercio se encuentra focalizado sobre los ejes viales principales como la Avenida Chile, Fontibón entre otros. Es importante resaltar que en este eje se encuentra el **Terminal de Transportes y el Aeropuerto Internacional el Dorado.**

4.5.1.2 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 2. ZONA DE INFLUENCIA 2

NORTE: Avenidas Medellín, España y Carlos Lleras Restrepo. **ORIENTE:** Avenidas Alberto Lleras Camargo y Batallón Caldas. **SUR:** Avenidas José Celestino Mutis y su proyección entre Avenidas Caracas y Alberto Lleras, Pablo VI y Jorge Eliécer Gaitán; costado norte del sector catastral Puerta de Teja (006404) **y el costado norte del Aeropuerto el Dorado,**

identificado con el código de sector catastral 005624.

4.5.1.3 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 3. ZONA DE INFLUENCIA 2 NORTE: Límite norte de la Localidad de Engativá; Avenidas Morisca y Medellín. **OCCIDENTE:** Costado occidental de los sectores catastrales Sabana



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Respuesta de la entidad: *“El Aeropuerto el Dorado se encuentra excluido del cobro de la contribución de valorización por ser considerado bien de uso público según los artículos 1808, 1809, 1810, 1811, 1812 y 1776 del Código de comercio, y teniendo en cuenta la exclusión determinada en el Acuerdo 180 de 2005 en su numeral 5:*

“ARTÍCULO 11º.- UNIDADES PREDIALES EXCLUIDAS. *No se tendrán en cuenta para la distribución de la Contribución de Valorización, las siguientes unidades prediales:...*
5. *Los bienes de uso público a que se refiere el artículo 674 del Código Civil”.*

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta que el tema de cobro del Aeropuerto El Dorado, presenta una alta incidencia en cuanto al monto del gravamen asignado para las localidades de Fontibón y Engativá, está siendo analizado a profundidad por el IDU, por la misma Alcaldía Mayor y El Concejo Distrital, con el fin de revisar el aspecto jurídico que permita replantear la decisión de la administración a este respecto”.

Análisis a respuesta de la entidad: Se aceptan los argumentos de la entidad, toda vez, la propuesta del órgano de control, quien así lo consideró y lo argumentó en el informe Preliminar, en la revisión que efectúe el IDU al cobro de valorización, presente un Proyecto de Acuerdo, que incluya como sujeto pasivo del cobro de valorización, al Aeropuerto Internacional Eldorado y todo bien público que tenga explotación económica en manos de particulares; como recurso para un procedimiento equitativo y justo en la distribución del pago de contribución por valorización –Acuerdo 180 de 2005, dado el alto beneficio que percibe con la realización de las obras y se prepare la respectiva exposición de motivos que lo sustente, exigiendo el cobro que por valorización debe pagar, en lugar de ser objeto de exclusión como lo estableció el numeral 5 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, en el que el Concejo de Bogotá, D.C., a pesar de que el IDU lo incluyó como parte integrante del pago de la zona de impacto y/o influencia 7, lo excluyó expresamente.

del Dorado (005657), Engativa Zona Urbana (005636), Villas de Alcalá (005668) y el Cortijo (00563). Esta zona de influencia se encuentra en las Localidades de Engativá, Barrios Unidos, Teusaquillo y Fontibón. **En la actualidad recibe el impacto de infraestructuras urbanas como el Aeropuerto El Dorado** y el Parque La Florida, en contraposición al uso predominante del suelo destinado a la vivienda en donde se ha conformado un importante sector residencial del cual es buena muestra la Ciudadela Colsubsidio, galardonada con el Premio Nacional de Arquitectura en 1990. El comercio ha florecido significativamente en sectores como Santa Helenita y Villaluz, en la avenida Rojas Pinilla desde la calle 63 hasta la calle 80 y se presentan Centros Comerciales como Salitre Plaza y Metrópolis.

⁷ **Exposición de motivos Acuerdo 180 de 2005.5.1.1 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 1. ZONA DE INFLUENCIA 2. OCCIDENTE:** Costado occidental del perímetro urbano. Esta zona de influencia presenta un uso Mixto en el cual se predomina el uso industrial al igual que el comercial y en mayor escala el uso residencial. Hacen parte de este eje las localidades de Fontibón y Engativá, y una pequeña extensión localizada al occidente de las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo. La industria se encuentra en varios sectores, siendo los más relevantes la zona de los Álamos – los Ángeles, Zona Franca de Fontibón y la zona paralela al eje de la Avenida Centenario. El comercio se encuentra focalizado



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

2.2. EVALUACIÓN A LA CONTRATACIÓN

2.2.1. Contratos de Consultoría

CONTRATO 030 DE 2006:

Contratista: Consorcio CEI-SMA

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo E, Zona C de Proyectos de Valorización.

Valor: \$1.915, 2 millones

Plazo: Diez meses. Se firma el 03 de noviembre de 2006.

Acta de Inicio: Se suscribe el 21 de diciembre de 2006.

Observaciones:

El 18 de diciembre de 2006 con memorando STED-3200-56441 el Subdirector General Técnico solicita a la Subdirección de Contratos y Convenios se modifique el perfil del Especialista Social de Predios que se define en el numeral 3.6.2 de los términos de referencia del concurso IDU-CM-SGT-021-2006 reemplazarlo por un Profesional social (sociólogo, psicólogo, trabajador social, antropólogo) con experiencia profesional no menor de cuatro años, con experiencia específica de tres (3) años en proyectos de infraestructura en las áreas de investigación social, evaluación de impacto social, diseño, implementación y evaluación de proyectos sociales, dentro de los cuales por lo menos haya participado en un proyecto de

sobre los ejes viales principales como la Avenida Chile, Fontibón entre otros. Es importante resaltar que en este eje se encuentra el **Terminal de Transportes y el Aeropuerto Internacional el Dorado**.

4.5.1.2 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 2. ZONA DE INFLUENCIA 2

NORTE: Avenidas Medellín, España y Carlos Lleras Restrepo. **ORIENTE:** Avenidas Alberto Lleras Camargo y Batallón Caldas. **SUR:** Avenidas José Celestino Mutis y su proyección entre Avenidas Caracas y Alberto Lleras, Pablo VI y Jorge Eliécer Gaitán; costado norte del sector catastral Puerta de Teja (006404) y el **costado norte del Aeropuerto el Dorado**, identificado con el código de sector catastral 005624.

4.5.1.3 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA GRUPO 3. ZONA DE INFLUENCIA 2 NORTE: Límite norte de la Localidad de Engativá; Avenidas Morisca y Medellín. **OCCIDENTE:** Costado occidental de los sectores catastrales Sabana del Dorado (005657), Engativa Zona Urbana (005636), Villas de Alcalá (005668) y el Cortijo (00563). Esta zona de influencia se encuentra en las Localidades de Engativá, Barrios Unidos, Teusaquillo y Fontibón. **En la actualidad recibe el impacto de infraestructuras urbanas como el Aeropuerto El Dorado** y el Parque La Florida, en contraposición al uso predominante del suelo destinado a la vivienda en donde se ha conformado un importante sector residencial del cual es buena muestra la Ciudadela Colsubsidio, galardonada con el Premio Nacional de Arquitectura en 1990. El comercio ha florecido significativamente en sectores como Santa Helenita y Villaluz, en la avenida Rojas Pinilla desde la calle 63 hasta la calle 80 y se presentan Centros Comerciales como Salitre Plaza y Metrópolis.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

reasantamiento por un tiempo mayor a seis meses. Se pide una dedicación al proyecto de 1,8 meses. Igualmente, se detallan ocho (8) objetivos a cumplir por el Especialista Social en predios. Justifica que con el cumplimiento de estos requisitos el producto va a ser de calidad.

El 25 de abril de 2007 se suscribe el Otrosí No.1. Las razones avaladas por la interventoría mediante oficio radicado No. 023771 de marzo 20 son las siguientes: la incidencia que ha tenido la realización del estudio de tránsito, por cuanto la fecha para el reinicio de toma de datos, fue aprobada por la Secretaría de Movilidad para el 17 de febrero de 2007. Esta demora en la toma de datos impide la realización del diseño de pavimentos con sus cantidades de obra, el estudio de movilidad urbana.

Se observa que el contrato se firma a los 65 días de la Resolución Número 4194 de agosto 29 de 2006, incumpliendo lo dispuesto en los términos de referencia en el numeral 3.10 sobre plazo para la firma del contrato y para la constitución de las garantías donde se estipula que: *“El Proponente favorecido deberá presentarse a suscribir el contrato respectivo dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la notificación de la Adjudicación, ante la Subdirección Técnica de Contratos y Convenios. Igualmente deberá constituir la garantía única dentro de los diez (10) hábiles siguientes al perfeccionamiento (firma) del contrato.*

Si el adjudicatario no suscribe y perfecciona el contrato dentro de los términos indicados, salvo fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados; quedará a favor del IDU, en calidad de sanción, el valor de la garantía constituida para responder por la seriedad de la propuesta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de los perjuicios causados y no cubiertos por el valor de dicha garantía y sin perjuicio de la inhabilidad para contratar por el término de (5) años, de conformidad con lo previsto en el ordinal € del numeral 1 del Artículo 8 de la Ley 80 de 1993.”

CONTRATO 031 DE 2006:

Mediante Resolución Número 4193 de agosto 29 de 2006 se adjudica el Concurso Público IDU-CM-SGT-009-2006 a la firma SALGADO MELÉNDEZ Y ASOCIADOS INGENIEROS CONSULTORES S.A.

Contratista: SALGADO MELÉNDEZ Y ASOCIADOS INGENIEROS CONSULTORES S.A.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de espacio público que conforman el Grupo D, Zona B de proyectos de Valorización en Bogotá D.C.

Valor: \$947,0 millones

Plazo: Siete (7) meses. Se firma el 10 de noviembre de 2006.

Acta de Inicio: Se suscribe el 16 de enero de 2007.

Observaciones:

Mediante memorando STED-3200-42092 de septiembre 13 de 2007, radicada el 3 de octubre de 2007, la Subdirección General Técnica solicita a la Dirección Técnica Legal solicitar materializar el procedimiento de multa expidiendo el acto administrativo sancionatorio. Lo anterior por cuanto que a partir del 16 de mayo de 2007 se presenta incumplimiento del cronograma de trabajo de seis (6) días lo que da un valor total de la multa de \$13,0 millones. Informa que a partir del 16 de mayo de 2007 se presenta un incumplimiento del cronograma de trabajo de seis días de acuerdo al numeral 3 de la cláusula 10 del Contrato 31 de 2006.

Con memorando STCC-6500-48245 de octubre 16 de 2007 de la Subdirección de Contratos y Convenios a la Subdirección General Técnica observa que según lo dispuesto en el Título III de la Ley 1150 de 2007 en su artículo 17, la imposición de multas por parte de la Administración, sólo será viable cuando la misma tenga la finalidad específica de conminar, presionar o apremiar al contratista para que dé cumplimiento a sus obligaciones pendientes, cuando en ejecución del contrato, se observa que aquel no está al día en ellas, que se encuentra en mora o retardado para satisfacerlas oportunamente conforme a los términos pactados.

A través de memorando STED-3200-50229 de octubre 29 de 2007 de la Subdirección General Técnica a la Dirección Técnica Legal informa que el Interventor conceptúa que se debe desestimar la aplicación de la primera multa dado que el consultor ha entregado paulatinamente el producto. Por lo anterior, se solicita archivar el procedimiento de multa.

CONTRATO 032 DE 2006:

EVALUACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA CONCURSO PÚBLICO
No.IDU-CM-SGT-012-2006:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

El objeto del concurso consistió en contratar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo G, Zona D de Proyectos de Valorización en Bogotá D.C.

Se observa que la participación de las firmas de consultoría se cierra solamente a aquellas que hayan desarrollado diseño de vías, considerándose como experiencia aquellos contratos cuyo objeto sea o haya consistido en estudios y diseños de proyectos de infraestructura para el transporte, proyectos viales, proyectos de puentes o proyectos de espacio público. No se encuentra explicación a que la entidad no tenga en cuenta para la valoración de experiencia a firmas de consultorías que la hayan tenido en el área de la interventoría, toda vez que para desarrollar esta actividad se debe tener el mismo o más conocimiento y experiencia del que elabora los diseños.

Así mismo, la entidad no atiende al hecho de que la consultoría es un negocio fundamentado en la preparación profesional, intelectual que se va consolidando con la experiencia, dejando por fuera a firmas con limitado patrimonio a pesar que muchas ampliamente cumplen con la experiencia solicitada.

Mediante Resolución Número 4196 de agosto 29 de 2006 se resuelve adjudicar el concurso público IDU-CM-SGT-012-2006 al proponente Restrepo y Uribe Ltda, adjudicación que se hace por la suma de \$1.625,6 millones.

El 31 de agosto de 2006 se notificó personalmente del contenido de la Resolución No.4196 del 29 de agosto de 2006. Posteriormente, el 16 de noviembre de 2006 se suscribe el contrato 032 de 2006. Sin embargo, los términos de referencia en su numeral 2.2.5 específica que la garantía de seriedad amparará el cumplimiento, entre otras obligaciones, de suscribir el contrato en los términos y dentro de los plazos estipulados en los términos de referencia. Posteriormente se aclara que el IDU hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta en los casos en que se produzca los incumplimientos amparados.

Contratista: Restrepo y Uribe Ltda

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo G, Zona D de Proyectos de Valorización.

Valor: \$1.625,6 millones

Plazo: Diez meses. Se firma el 16 de noviembre de 2006.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Inicio: Enero 9 de 2007.

Observaciones:

Otrosí No.1 de mayo 18 de 2007: Se modifica la forma de pago y la cláusula del plazo.

Adicional en plazo No.1: Considerando que la consultoría no ha obtenido la viabilidad de los proyectos en su etapa de factibilidad por parte de la Secretaría Distrital de Planeación y por parte de la Secretaría de Movilidad según la Cláusula 4° del contrato, se requiere un mes adicional para que dichas entidades den las aprobaciones de los proyectos. Por lo anterior se proroga en un mes el plazo pactado en el numeral 4 del contrato.

Adicional en plazo No.2: Considerando que la consultoría no ha obtenido la viabilidad de los proyectos en su etapa de factibilidad por parte de la Secretaría Distrital de Planeación y por parte de la Secretaría de Movilidad según la Cláusula 4° del contrato, se requiere un mes adicional para que dichas entidades den las aprobaciones de los proyectos. Por lo anterior se proroga en un mes el plazo pactado en el numeral 4 del contrato.

El 28 de diciembre de 2007 se suscribe el Otrosí No.3 y Adición No.4 al contrato de Consultoría 032 de 2006. Se aprueba una adición de \$448,7 millones para hacer la inspección de redes de alcantarillado que la EAAB se había comprometido hacer. El contrato se proroga en 3,5 meses y se adiciona en \$48,7 millones.

Acta No.20 de modificación de fechas de entrega de productos No.1 es necesario realizar cambios en las fechas de entrega de los productos finales de la Etapa de factibilidad por lo siguiente:

- Se requiere profundizar en el prediseño de las alternativas de la Intersección de Puente Aranda para determinar la gradualidad de cada una de ellas, definir las obras del año inicial o primera etapa, estimar costos y elaborar la matriz multicriterio. Así mismo, realizar los análisis para determinar la viabilidad de demoler los puentes existentes en esta intersección, de acuerdo con los resultados de patología y análisis estructural que se adelantan en la fecha.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

- Indefinición por parte de Transmilenio S.A. respecto a la integración de las troncales existentes y futuras en algunos de los proyectos del Grupo G, ha repercutido en el avance y definición de las alternativas de diseño. Solamente hasta el 20 de marzo de 2007 se logró realizar una reunión técnica con Transmilenio S.A. para analizar las alternativas geométricas planteadas.

Con memorando STED-3200-51919 de noviembre 23 de 2006 de la Subdirección General Técnica a la Subdirección de Contratos y Convenios se solicita la modificación del perfil del Asistente Social en Predios que se define en el numeral 2.4.1 de los términos de referencia del proceso IDU-CM-SGT-012-2006. Se solicitó ajustarlo a un profesional social (sociólogo, psicólogo, trabajador social, antropólogo) con experiencia profesional no menor de cuatro (4) años, con experiencia específica de tres (3) años en proyectos de infraestructura en las áreas de investigación social, evaluación de impacto social, diseño, implementación y evaluación de proyectos sociales, dentro de los cuales por lo menos haya participado en un proyecto de reasentamiento por un tiempo mayor a seis (6) meses, con una dedicación al proyecto de 3,5 meses.

Los términos de referencia en su numeral 2.4.1 sobre personal profesional para el Asistente Social de Predios, los requisitos mínimos se referían a un profesional del Área Social (sociólogo, psicólogo, trabajador social) con experiencia profesional no menor de tres (3) años de los cuales debe tener como mínimo un (1) año de experiencia específica en la etapa de estudios y diseños en el componente gestión social de proyectos de infraestructura, con una dedicación al proyecto de 1,5 meses

La solicitud de ajuste de perfil mencionada fue ratificada mediante memorando STED-3200-54771 de diciembre 18 de 2006 de la Subdirección General Técnica a la Subdirección de Contratos y Convenios, aduciéndose, además, que con la modificación del perfil aludido se obtiene un producto de calidad.

Lo anterior significa que la entidad en la etapa de preparación de los términos de referencia no fue cuidadosa en determinar los requisitos adecuados y dedicación para el proyecto, específicamente para el perfil profesional correspondiente al Asistente Social en Predios para el que se debió haber pedido un (1) año más de experiencia profesional y dos (2) meses más de dedicación al proyecto. Así mismo, se debió haber exigido que de los tres (3) años de experiencia profesional, mínimo haya estado seis (6) meses en un proyecto de reasentamiento. De otra



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

parte, se debió tener en cuenta al antropólogo como otra alternativa más para cumplir el criterio de un profesional del área social.

CONTRATO 035 DE 2006:

Mediante Resolución Número 4197 de agosto 29 de 2006 se adjudica el Concurso Público IDU-CM-SGT-013-2006 al proponente Restrepo y Uribe Ltda.

Contratista: Restrepo y Uribe Ltda.

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo H, Zona E de proyectos de valorización en Bogotá D.C. de acuerdo con la descripción, especificaciones y demás condiciones establecidas en los términos de referencia

Valor: \$2.159, 5 millones

Plazo: Once (11) meses contados a partir del día siguiente a la fecha de suscripción del Acta de Iniciación que expida el Subdirector General Técnico del IDU.

El contrato se suscribe el 17 de noviembre de 2006.

Acta de Inicio: Se suscribe el 21 de diciembre de 2006.

Observaciones:

Mediante oficio INGI-5059-188-07 con radicado No.023660 de marzo 20 de 2007 de la Interventoría Consorcio ING INGENIERÍA S.A.- PCA LTDA a la Subdirección Técnica de Estudios y Diseños del IDU informa que una vez analizadas las razones expuestas en la solicitud de prórroga por Restrepo y Uribe Ltda considera que existen razones que sustentan la petición del consultor. Entre otras razones, se menciona:

- *Las incompatibilidades evidentes en los términos de referencia del contrato en cuanto a las secciones viales a diseñar en las Avenidas del TAM y Luis Carlos Galán, ante la imposibilidad de cumplir en forma simultánea la condición de diseñar en concordancia con la normatividad vigente en el POT de Bogotá y a la vez diseñar secciones de 25 metros que no lo cumplen. Esta situación ha dado origen a discrepancias con el consultor que no están resueltas y sobre las cuales la interventoría remitió al IDU el oficio INGI-5059-178-07.*
- *Retraso en la entrega al consultor de la información sobre redes secas, que estaba prevista, la cual debía estar disponible al inicio del contrato, y demora, hasta el 15 de febrero de 2007, en la realización de la reunión de coordinación con los delegados de las ESP.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

No obstante, el atraso del consultor en la etapa de factibilidad no solo se explica por las razones anteriores, sino por dificultades propias de su gestión que no son atribuibles a actividades relacionadas con las ESP o a la demora en la realización de aforos de tráfico valederos para la Secretaría de Movilidad. Los dos principales son los siguientes:

- *Deficiencias en la formulación de los planes de manejo de tráfico en obra y de la metodología del estudio de tránsito, que condujo a la elaboración de nueve versiones de la misma.*
- *Carencia de los análisis de tránsito básicos para el planteamiento de alternativas de diseño de las intersecciones de las avenidas del TAM y Luis Carlos Galán y de la intersección de las avenidas Boyacá con José Celestino Mutis, a pesar de disponer de información suficiente para hacerlos desde el mes de noviembre de 2006. Como consecuencia de ello, a la fecha no existen planteamientos viales que la interventoría esté en condiciones de analizar para continuar con el proceso. De no contarse con ellos en el curso de la próxima semana, a las alternativas de diseño que se vienen elaborando les faltará el sustento técnico requerido para someterlas al proceso de aprobación de la interventoría.*

Teniendo en cuenta que con Resolución Número 4197 de agosto 29 de 2006 se adjudica el Concurso Público IDU-CM-SGT-013-2006 al proponente Restrepo y Uribe Ltda y que el contrato se suscribe el 17 de noviembre de 2006, es decir, setenta y nueve días después, se está incumpliendo lo indicado en los términos de referencia

CONTRATO 036 DE 2006:

Mediante Resolución Número 4195 de agosto 29 de 2006 se adjudica el Concurso Público IDU-CM-SGT-011-2006 a la firma SALGADO MELÉNDEZ Y ASOCIADOS INGENIEROS CONSULTORES S.A.

Contratista: SALGADO MELÉNDEZ Y ASOCIADOS INGENIEROS CONSULTORES S.A.

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de espacio público que conforman el Grupo F, Zona C de proyectos de valorización en Bogotá D.C. de acuerdo con la descripción, especificaciones y demás condiciones establecidas en los términos de referencia

Valor: \$1.042,2 millones incluido IVA

Plazo: Siete meses contados a partir del día siguiente a la fecha de suscripción del acta de iniciación.

El contrato se suscribe el 3 de noviembre de 2006



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Acta de Inicio: Diciembre 21 de 2006.

Observaciones:

El 23 de julio de 2007 se suscribe el adicional No.1 al contrato debido a los atrasos en el avance a la fecha de la Consultoría y previendo la no terminación de actividades en el plazo contractual inicial el consultor solicitó prórroga contractual. Se prorroga el plazo en un mes.

El 21 de agosto de 2007 se suscribe el adicional No.2 al contrato. Está pendiente a la fecha el concepto de la Secretaría de Movilidad sobre el documento ajustes y complementación al estudio de tránsito remitido por la interventoría el 15 de junio de 2007. De otra parte, la secretaria de Planeación Distrital no ha presentado su concepto sobre los anteproyectos de los diseños de espacio público y paisajismo. Por lo anterior, se prorroga el plazo pactado en cuarenta y cinco (45) días.

CONTRATO 053 DE 2006:

Contratista: DIN S.A.

Objeto: Realizar la interventoría simultánea administrativa, técnica, financiera, legal, social y ambiental a precio global fijo sin reajuste de la consultoría para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo E y F, Zona C de los proyectos de Valorización.

Valor: \$650,9 millones incluido IVA.

Plazo: el plazo para la ejecución del contrato se fija para cada uno de los grupos previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Para el Grupo E cuatro meses y para el Grupo F son siete meses.

El contrato se suscribe el 9 de noviembre de 2006.

Acta de Inicio: Se suscribe el contrato el 21 de diciembre de 2006.

Observaciones:

El 6 de junio de 2007 se suscribe el Otrosí No.1. La Subdirección General Técnica mediante memorando STED-3200-12108 informa que la incidencia que ha tenido la realización del estudio de tránsito, por cuanto la fecha de reinicio de toma de datos fue aprobada por la Secretaría de Movilidad el 17 de febrero de 2007. Dicha demora impidió la realización del diseño de pavimentos con sus cantidades de obra, el estudio de movilidad urbana, la capacidad y nivel de servicio para el



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

diseño de intersecciones. Por lo anterior, se modifican los numerales 1 y 2 correspondientes al plazo del Grupo E.

El 3 de julio de 2007 se suscribe el Otrosí No.2. La Subdirección General Técnica solicita elaboración de otrosí teniendo en cuenta la dificultad en la consecución de información secundaria de Codensa, ETB, Gas Natural, Emtelco, Cablecentro y Telecom. Se modifica el plazo del Grupo E según la cláusula tercera del contrato.

Mediante memorando STED-3200-56441 de diciembre 18 de 2006 del Subdirector General Técnico al Subdirector Técnico de Contratos y Convenios, se da alcance al memorando STED-3200-51060 de noviembre 19 de 2006 mediante el cual se solicitó modificar el perfil del Especialista Social en Predios que se define en el numeral 3.6.2 de los términos de referencia del Concurso Público de Méritos IDU-CM-SGT-021-2006, se solicita reemplazarlo por un Especialista Social en Predios que sea un Profesional Social (sociólogo, psicólogo, trabajador social, antropólogo) con experiencia profesional no menor de cuatro (4) años; con experiencia específica de tres (3) años en proyectos de infraestructura en las áreas de investigación social, evaluación de impacto social, diseño, implementación y evaluación de proyectos sociales, dentro de los cuales por lo menos haya participado en un proyecto de reasentamiento por un tiempo mayor a seis (6) meses siendo la dedicación de 1,8 meses por el proyecto. Aclara que el anterior perfil es necesario con el fin de obtener un producto de calidad.

Con memorando DTL-6000-641 de enero 10 de 2007 la Dirección Técnica Legal responde el memorando STED-3200-56441 y 56447 de diciembre 18 de 2006 respecto a solicitud de otrosí contratos IDU 030 y 053 de 2006 que para modificar el perfil profesional del Asistente Social en Predios incluido en los términos de referencia del concurso público IDU-CM-SGT-010-2006 e IDU-CM-SGT-021-2006 que dieron lugar a los contratos, solicitando la presentación de una justificación.

CONTRATO 037 DE 2006:

Contratista: CONSORCIO CEI-SMA

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo A, Zona A de Proyectos de Valorización.

Valor: \$2.943,9 millones

Plazo: Once (11) meses.

Se firma el 9 de noviembre de 2006.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Acta de Inicio: Se suscribe el 11 de enero de 2007.

Observaciones:

El 17 de mayo de 2007 se suscribe Otrosí N.1 teniendo en cuenta que la toma de información de transporte público, velocidades y complementaria para efectos de modelación sólo se pudo tomar el 22 de febrero de 2007, dado que los meses de diciembre y enero se consideran como atípicos desde el punto de vista del comportamiento del tránsito, lo cual ha implicado una demora en la entrega de los productos. La interventoría considera viable una prórroga de treinta días para la entrega de los productos de la etapa de factibilidad. De acuerdo a lo anterior, se modifican los numerales 1) y 2) de la cláusula 4 del contrato 37 de 2006.

El 6 de julio de 2007 se suscribe el Otrosí No.2 teniendo en cuenta que el tiempo utilizado para la ejecución, revisión, corrección y aprobación de los productos es muy corto, como se pudo constatar en las entregas 1 y 2. Por lo anterior, se acuerda modificar el plazo en 30 días calendario.

El 10 de julio de 2007 se suscribe el Contrato Adicional No.1 teniendo en cuenta que las entidades requieren de tiempo para dar respuesta a los documentos radicados correspondientes a los diez (10) proyectos tales como informes ejecutivos y estudio definitivo de tránsito y transporte. Por lo anterior, se prorroga en un mes la etapa de viabilidad.

El 10 de agosto de 2007 se suscribe el Contrato Adicional No.2 teniendo en cuenta que a la fecha no se ha recibido concepto de aceptación de los documentos. Por lo anterior, se prorroga el contrato en un (1) mes para la etapa de viabilidad.

Mediante memorando STED-3200-57820 de diciembre 26 de 2006 el Subdirector General Técnico solicita modificar el perfil del Especialista Social en Predios que se define en el numeral 2.4.1 de los Términos de Referencia del Contrato de Consultoría IDU-037-2006, así:

- Un Especialista Social en predios (sociólogo, psicólogo, trabajador social, antropólogo) con experiencia profesional no menor de cuatro años; con experiencia específica de tres años en proyectos de infraestructura en las áreas de investigación social, evaluación de impacto social, diseño, implementación y evaluación de proyectos sociales, dentro de los cuales por lo menos haya participado en un proyecto de reasentamiento por un tiempo



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

mayor a seis meses. Se pide una dedicación al proyecto de 2.25 meses. Es necesario que el profesional cumpla las características o perfil descrito, con el fin de tener un producto de calidad.

Atendiendo la anterior solicitud, la Dirección Técnica Legal mediante memorando DTL-6000-2326 de enero 22 de 2007 responde haciendo referencia al memorando STCC-6500-00356 de enero 5 del año en curso en el cual se señaló que no se tramitaría el otrosí por las siguientes razones:

- *El artículo 4 de la Ley 80 de 1993, relativo a los deberes de las entidades señala que es su obligación “...mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de proponer en los casos que se hubiere realizado licitación o concurso...” Así mismo, por remisión del artículo 13 del Estatuto Contractual a la ley civil comercial, los términos pactados por las partes en un contrato son de obligatorio cumplimiento, así lo señala el artículo 1602 del Código Civil “El contrato es ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

A este respecto, el Consejo de Estado se ha manifestado en cuanto al deber de respetar el acuerdo de voluntades que dio origen al contrato: “...como quiera que, debe respetarse la voluntad de los contratantes, en desarrollo del principio pacta sunt Servando – los acuerdos son para cumplirse”

En este caso concreto, se está solicitando una modificación al perfil del Especialista Social en Predios definido en los términos de referencia, los cuales, tal y como lo señala la parte final del contrato 37 de 2006, hacen parte integrante del mismo, para establecer unos nuevos requisitos de experiencia específica que deben tener esos profesionales.

Teniendo en cuenta las normas citadas y los lineamientos jurisprudenciales, esta modificación no procede puesto que desconoce las condiciones que el contratista tuvo en cuenta para presentar su propuesta y al acuerdo de voluntades que dio nacimiento al contrato 37 de 2006.

Por lo expuesto, no es posible desde el punto de vista legal modificar el perfil del Especialista Social en Predios”.

Según oficio IDU-001027 STED-3200 de enero 9 de 2007 de la Subdirectora Técnica de Estudios y Diseños de Proyectos al Director de Proyecto CONSORCIO CEI-SMA, presenta que según los términos de referencia, en su numeral 2.4.1 INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL DEL PROYECTO, se confirma el cumplimiento de las hojas de vida del personal profesional adicional presentado por el Consorcio CEI-SMA para posterior suscripción del contrato, según relación presentada. Allí se relacionan, entre otros, dos (2) Asistentes Sociales para



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

impactos de obra. Así mismo, aclara que falta que se remita para revisión las hojas de vidas de dos abogados, un Especialista Social en predios y dos Asistentes Sociales en predios.

Con oficio IDU-063386 STED-3200 de septiembre 10 de 2007 del subdirector General Técnico al Director de Proyecto CONSORCIO CEI-SMA, remite comunicación 761-IDU-392-3317 CON RADICADO idu 081131 de septiembre 4 de 2007 a fin de que se evalúen los descargos y argumentos recurridos por parte del CSC CEI-SMA en virtud de lo establecido en la Cláusula Once, numeral 2 “Por incumplimiento en la entrega de diseños” del Contrato, e informar a la Entidad la procedencia o no de la multa.

CONTRATO 038 DE 2006:

Contratista: CONSORCIO SEINSE

Objeto: Realizar la consultoría a precio global fijo sin reajuste para las obras de vías, intersecciones, puentes peatonales y espacio público que conforman el Grupo J, Zona D de Proyectos de Valorización.

Valor: \$1.745,3 millones

Plazo: Diez meses. Se firma el 14 de noviembre de 2006.

El Acta No.1 de Inicio se suscribe el 9 de enero de 2007.

Observaciones:

El 30 de abril de 2007 se suscribe el Otrosí No.1. El Consultor sustentó su solicitud en la demora por parte de la Secretaría de Movilidad en la aprobación de la metodología del estudio de tránsito. Por lo anterior se aprueba que el plazo de un mes se adicionará a la etapa de factibilidad, desplazando en un mes la etapa de viabilidad, sin afectar el plazo total del contrato, en consecuencia la etapa de estudios y diseños se reduce a cinco meses.

El 8 de junio de 2007 se suscribe el Otrosí No.2 teniendo en cuenta la demora por parte de la Secretaría de Movilidad en la aprobación de la Metodología del estudio de tránsito. Por lo anterior se modifica la Cláusula Cuarta sobre plazo.

El 9 de julio de 2007 se suscribe el Adicional No.1. Se aprueba adicionar el plazo de la etapa de factibilidad del contrato en un (1) mes teniendo en cuenta que no se obtuvo la viabilidad tanto de la SDP como de la SDM antes del 9 de julio de 2007



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

tal como quedó establecido en el Acta del Comité Técnico No.21 del 28 de junio de 2007.

El 9 de agosto de 2007 se suscribe el Adicional No.2 teniendo en cuenta la no obtención de la viabilidad por parte de la SDP y/o SDM antes del 9 de agosto de 2007. En consecuencia se adiciona el plazo de la etapa de factibilidad en un mes.

El 24 de octubre de 2007 se suscribe el Otrosí No.3 relativo a la modificación del literal B de la cláusula 3 Forma de pago del contrato principal.

El 22 de noviembre de 2007 se suscribe un acta de solicitud de prórroga para la etapa de estudios y diseños de cuatro (4) meses y un (1) mes para la etapa de aprobaciones del contrato. El contrato presenta un avance físico del 59% frente a un 70% del programado. Las causales de esta solicitud se refieren a la mayor cantidad de predios identificados durante la etapa de factibilidad que superan los inicialmente previstos por el IDU. La mayor cantidad de predios requeridos, involucró, consecuentemente, una mayor cantidad de unidades sociales. Igualmente, existe un aumento en las actividades relativas al estudio jurídico y catastral.

La gestión del IDU con respecto a la formulación y evaluación de los proyectos que conforman el plan de obras de la contribución de valorización ha sido deficiente e inoportuna, lo cual genera incertidumbre en la fecha de inicio de las obras, sus características y el valor de las mismas, del número de predios a adquirir, su área y correspondiente valor.

El IDU mediante oficio IDU-131684 STED-3200 de diciembre 26 de 2007 al requerimiento de este ente de control cuando se le preguntó, entre otros cuestionamientos, sobre cuándo se inició el proceso de adquisición de predios y cuándo se espera terminar, cuántos predios se han adquirido en área y valor y cuántos quedan pendientes en área y valor. La entidad respondió: *“A la fecha se realizó el proceso de adquisición de predios para la obra Puente Peatonal Avenida Boyacá con Cra. 21, seguidamente se muestra la información pertinente:*

- *Fecha de Compra 29/12/2006, No. RT35275, área de 902,46 adquirido por un valor de \$205.260.000 y,*
- *El predio con No. RT35274, área de 1642.81 por un valor de \$341.358.740 se encuentra en proceso judicial.*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

En el marco de implementación del Acuerdo 180 de 2005 se suscribieron nueve (9) contratos de consultoría para los estudios y diseños de las obras de Valorización y sus correspondientes cinco (5) contratos de interventorías.

Actualmente estos contratos se encuentran en la etapa de desarrollo de los estudios y diseños. La terminación se tiene prevista en el primer semestre del 2008, sólo hasta ese momento se contará con los diseños definitivos que identificarán los predios exactos en los cuales el Instituto deberá iniciar la labor de adquisición.”

Se prueba, en consecuencia, que el proceso de adquisición de predios es prácticamente nulo, toda vez que para las obras del Grupo 1, tanto las de movilidad como de espacio público, solamente se han adquirido dos (2) predios, uno de los cuales se encuentra en proceso judicial. Lo que aunado a las prórrogas de los contratos de consultoría, hace prever que las obras no se puedan iniciar, o de iniciarse se tengan que prorrogar y/o suspender los contratos por no contar con los predios en su debida oportunidad.

Preocupa, así mismo, que los contratos de estudios y diseños se hayan tenido que prorrogar en promedio cuatro (4) meses, debido especialmente a la demora en las aprobaciones de las diferentes empresas de servicio público, planeación distrital y Secretaría de Movilidad, lo cual se hubiese podido mitigar, en parte, si se hubiera realizado una adecuada coordinación interinstitucional previa y durante el proceso de ejecución de los contratos de consultoría. Lo anterior ha llevado a que sólo tres (3) contratos de consultoría –los relativos a espacio público- estén en la etapa de liquidación.

Las situaciones descritas permiten concluir dos (2) hallazgos administrativos con incidencia disciplinaria teniendo en cuenta:

2.2.1.1. Inadecuada definición y falta de precisión en los términos de referencia, y las características de algunos perfiles de los profesionales fundamentales en el levantamiento y diagnóstico de la información social de predios, identificados en cuatro (4) contratos, 030/2006, 032/2006, 037/2006 y 053/2006, por lo que en este caso, finalmente quedó con esta falencia, toda vez que la entidad no modificó los contratos para ajustar el perfil de los términos de referencia al esperado por los especialistas del Instituto, lo cual deja dudas sobre la calidad de los productos a entregar por los consultores.

2.2.1.2. El hecho de que a pesar de haberse consignado en los términos de referencia un plazo para suscribir los contratos de consultoría, una vez se haya



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

efectuado la notificación del representante legal de la firma ganadora y haberse exigido la garantía de seriedad de la propuesta, fuese la entidad IDU, la que actuó con negligencia al suscribir por causas imputables a ella todos los dieciséis (16) contratos de estudios y diseños y sus respectivos contratos de interventoría, dos (2) meses y cinco (5) días más del plazo establecido en dichos términos. Esta actuación de ninguna manera se compadece con un proceso que debió ser debidamente planeado, adecuado y oportunamente ejecutado.

Respuesta de la entidad: *Observación* **CAPÍTULO 1 Numeral, Capítulo 2 Numeral 2.2.1:** *La gestión del IDU con respecto a la formulación y evaluación de los proyectos que conforman el plan de obras de la contribución de valorización ha sido deficiente e inoportuna, lo cual genera incertidumbre en la fecha de inicio de las obras, sus características y el valor de las mismas, del número de predios a adquirir, su área y correspondiente valor.*

Análisis de la respuesta. El IDU manifiesta en su respuesta, en relación con la etapa precontractual de planeación, la conveniencia e inconveniencia, la elaboración de los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones o términos de referencia (pág.1), afirma que el inicio de las obras y la adquisición predial **se realizará a partir de la terminación de los estudios y diseños**, que basado en: “... una adecuada planeación se deben elaborar en una primera etapa los estudios y diseños como se enuncia en el numeral 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el cual establece “Con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones o términos de referencia”, y lo enunciado en el **numeral 1 del Artículo 30** de la misma Ley, el cual establece que la resolución de apertura debe estar precedida de un estudio realizado por la entidad respectiva en el cual se analice la conveniencia y oportunidad del contrato y su adecuación a los planes de inversión, de adquisición o compras, presupuesto y ley de apropiaciones, según el caso. Cuando sea necesario, el estudio deberá estar acompañado, además, de los diseños, planos y evaluaciones de prefactibilidad o factibilidad.

Por lo expuesto en los mencionados artículos y de acuerdo a las políticas de la Entidad, se están ejecutando los contratos de estudios y diseños, a los cuales se les incluyó la etapa de factibilidad con el objeto de determinar la mejor alternativa técnica, económica, social y ambiental, y una segunda etapa la ejecución de los diseños de la alternativa seleccionada donde se determinan las características del proyecto, su afectación predial, los diseños geométricos, estructurales, urbanísticos, especificaciones técnicas, el cronograma de construcción y el presupuesto de las obras, entre otros”.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Observaciones del ente de control y respuestas de la entidad que están relacionadas con los numerales: 2.2. EVALUACIÓN A LA CONTRATACIÓN del numeral 2.2.1 **Contratos de Consultoría Nos: 030; 032; 035; 036; 037; 038 y 053** todos de 2006.

Igualmente, respecto de lo observado a los **contratos de consultoría Nos 032 y 35** y de la respuesta de la entidad, relacionada con los pliegos de condiciones o términos de referencia, elaborados en forma incompleta, ambigua o confusa, en presunta trasgresión del numeral 3º del artículo 26 de la ley 80 de 1993.

No son aceptados los argumentos de la entidad, como quiera que es evidente la **deficiente planeación establecida para la elaboración y estimación del presupuesto** soporte del cobro de contribución por valorización, de las obras de la Fase I Grupo 1, que debió estimarse, a partir del producto de los **contratos de consultoría de los estudios y diseños, previos a la contratación de las obras, y son éstos los que aún no se han terminado**, y que la entidad afirma que como lo observó el ente de control: ***“El inicio de las obras y la adquisición predial, se realizará a partir de la terminación de los estudios y diseños”***, consecuentemente, no se dio cumplimiento a lo señalado por los numerales 7º y 12 del Artículo 25, el numeral 1º del artículo 30 y el numeral 3º del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con el artículo 8º del decreto 2170 de 2002.

En la Mesa de Trabajo de presentación del resultado de la auditoría, celebrada con la Entidad el 28 de febrero de 2008, en desarrollo de la misma, no fueron presentadas pruebas adicionales, como igualmente es de resaltar que tampoco fueron aportadas con el escrito de la respuesta al informe preliminar, comunicado por ese ente de control con oficio No. 31000-1884 y 31000-2987 del 7 y 22 de febrero de 2008 respectivamente, con radicación en el IDU bajo el No.065453 y 75752 del 8 y 22 de febrero de 2008, respectivamente.

La entidad en la citada Mesa de Trabajo, se pronunció respecto de cada una de las observaciones formuladas por el ente de control que consideraron y finalmente, manifestó el Director Técnico Legal de la entidad, el esfuerzo realizado para contestar las observaciones formuladas, toda vez que no se hizo señalamiento de norma alguna, que les permitiera ejercer el derecho de defensa, solicitando si a bien se consideraba; se le señalara la norma presuntamente transgredida, solicitud que fue atendida por el equipo auditor precisando la reglamentación técnica.

Argumento del Director Técnico Legal que no es aceptado por el ente de control, cuando contrario sensu, la entidad entendió claramente el presunto señalamiento



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

normativo en la observación formulada de la presunta trasgresión del hecho descrito, cuando así lo aceptó y lo manifestó expresamente en el escrito de la respuesta al informe preliminar ⁸; razón por la cual, no es de recibo querer pretender que no se hizo mención, cuando la entidad se refiere en forma expresa a la trasgresión normativa de la ley de contratación, conducta concluyente con la que se evidencia la aceptación de haber entendido en forma clara e inequívoca el señalamiento normativo a las irregularidades puestas en su conocimiento en el Informe Preliminar aludido.

En consecuencia, se mantienen dos (2) hallazgos administrativos con incidencia disciplinaria, efectuándose el respectivo traslado ante la Personería de Bogotá D.C., para la investigación correspondiente y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribir con la entidad.

2.2.2. Evaluación a los Contratos de Prestación de Servicios

Con el fin de poner en marcha el desarrollo del Acuerdo 180 de 2005, el IDU suscribió mil cuarenta y seis (1.046) contratos, de los cuales 304 se suscribieron para adelantar el Censo Predial (Censadores, Coordinadores y Supervisores), entre ellos ciento diez (110) fueron celebrados para adelantar el proceso de verificación física predio a predio⁹.

El valor total de la contratación está estipulada en cuarenta y cinco mil novecientos cincuenta y siete millones cuatrocientos veintiocho mil novecientos sesenta y seis pesos m/cte (\$45.957, 4 millones), de los cuales se realizó el respectivo cruce presupuestal y contable cancelando hasta la fecha el IDU un valor de \$14.069,4 millones y quedando pendiente por pagar \$31.888 millones, es decir un 69,4 %.

**CUADRO 1
CONTRATACION IDU PROCESO VALORIZACIÓN**

En millones \$

Año	Valor Contratación	Pago IDU	Por Pagar IDU
2006	25.903,9	11.893,4	14.010,5
2007	20.053,5	2.176,0	17.877,4

Fuente. Dirección Financiera IDU

⁸ Oficio IDU-025968 SGC-0001 de fecha 25 de 2008 Radc. Contraloría No 200812697 de la misma fecha. Pág. 1

⁹ Realizar la visita a terreno a todos y cada uno de los predios incluidos dentro de los sectores asignados, teniendo en cuenta las unidades de planeamiento ya establecidas para terreno, y los rendimientos validados en el censo piloto y el censo a casos especiales realizado por el IDU, cargar los datos obtenidos en terreno en el sistema de información para la actualización del inventario predial, garantizando la veracidad, confidencialidad y confiabilidad de la información obtenida para la asignación de la contribución de valorización aprobada Acuerdo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Analizada la prueba de campo practicada por la auditoría el día 18 de Enero de 2008 y atendiendo el número de reclamaciones, quejas y recursos de reconsideración presentadas por los contribuyentes ante el IDU, arrojaron un total de 37.177 con corte 31 de Enero de 2008, de los cuales 14.361 fueron admitidos, 2.503 inadmitidos y 21.316 se encuentran pendientes por gestionar. Teniendo en cuenta lo anterior, se escogió una muestra de ciento cincuenta y dos (152) predios que corresponden al 0.77 %, estas visitas fueron realizadas en los sectores de: Engativá, Fontibón y Suba, del resultado de la visita se encontraron tres (3) inconsistencias.

CUADRO 2
Consolidado Visita de Campo - 17 de Enero de 2008
Verificación de Información Capturada por los Censadores del Grupo de Análisis Predial

GRUPO I ZONA DE INFLUENCIA II					
LOCALIDAD	SECTOR	NOMBRE DEL SECTOR	GRADO DE BENEFICIO	NUMERO DE PREDIOS	OBSERVACIONES
FONTIBON	006401	VERSALLES FONTIBON	1	10	DOS INCONSISTENCIAS: UNA EN TOMA DE PISOS Y OTRA EN TOMA DE USO.
	006315	LA ESPERANZA SUR	3	25	
	006415	LA LAGUNA FONTIBON	3	12	
	006420	LA GIRALDA	1	20	
ENGATIVA	005626	LOS ALAMOS	1	20	
	005652	EL MUELLE	2	10	
SUBTOTAL DE VISITAS				97	
GRUPO I ZONA DE INFLUENCIA II					
LOCALIDAD	SECTOR	NOMBRE DEL SECTOR	GRADO DE BENEFICIO	NUMERO DE PREDIOS	OBSERVACIONES
SUBA	009113	SAN JOSE DE BAVARIA	1	45	UNA INCONSISTENCIA EN NUMERO DE PISO
	009129	VILLA DEL PRADO	2	10	
SUBTOTAL DE VISITAS				55	
TOTAL VISITAS A CAMPO		152			
TOTAL OBSERVACIONES		3			
PORCENTAJE INCONSISTENCIAS		1.97%			

Fuente: Grupo de Análisis Predial – Auditoría. Enero de 2008

Una vez analizados en sistema el cumplimiento de cada uno de los contratistas que tenían como objeto contractual la verificación física de los predios, se concluyó que los 110 contratistas verificaron **1.434.841,00** predios, **equivalente**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

a **26.313 Manzanas en total**; es decir, cada contratista verificó un promedio de **13.044,01** predios en tres meses y medio equivalente a **239** manzanas promedio¹⁰.

Valoración de la Respuesta de la entidad: Se basa en los procesos de inventario predial para la asignación del gravamen de valorización, Como quiera que se aducen hechos que el órgano de control debe establecer, realizando nuevas pruebas a fin de determinar el cumplimiento del gestor, de igual manera con la observación efectuada en el CAPITULO 1 Numeral 8 – Item malas prácticas administrativas (Págs. 8 y 9 Informe Preliminar), se tendrá en cuenta su examen y valoración en la Auditoría Regular con Enfoque Integral Modalidad Regular PAD 2008 Fase I, que se adelanta en el IDU, razón por la cual será en dicha auditoría, donde se determinarán los resultados y el pronunciamiento respectivo.

2.2.3. Evaluación al Contrato No. 070 de 2007 (Impresión y Distribución de las facturas de cobro por Valorización)

Una vez consultada la información relativa al envío de las cuentas de cobro se estableció que el IDU suscribió el contrato No. 070 de 2007, mediante el cual se realiza la impresión y distribución de la información de pago al contribuyente.

El IDU para el envío de cuentas a los contribuyentes determinó un total de 1.203.949 cuentas de cobro que incluye Resolución de Cobro, ABC de la valorización y volantes informativo del plan de obras, esto para el grupo de obras I y II.

Para los predios exonerados de pago se enviaron 274.585 comunicaciones en donde se les informa a los contribuyentes esta condición, y se envía un plegable del ABC de la valorización.

Con el objeto de realizar la impresión y distribución de estas cuentas de cobro al contribuyente, el IDU realizó el respectivo proceso licitatorio para realizar esta contratación, al respecto se evidenció lo siguiente:

El proceso se inicia mediante convocatoria a la LICITACIÓN PÚBLICA IDU-LP-DTF-014-2007 con fecha apertura el 17 de julio de 2007 y fecha cierre el 31 de julio de 2007 y presentó una prórroga hasta el 9 de agosto de 2007.

¹⁰ Información suministrada por la Subdirección Técnica de Operaciones del IDU.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Se presentaron tres proponentes:

- Unión Temporal Compromiso por Bogota
- UT Cadena
- Unión Temporal Soluciones Valorización 2007-2008

La adjudicación se efectuó el 13 de septiembre de 2007, mediante Resolución 4362 de a la UNION TEMPORAL SOLUCIONES VALORIZACION 2007-2008, compuesto por las firmas:

FESA S.A. Juan Carlos Cruz Valderruten
SERVIENTREGA S.A. Jesús Guerrero Hernández

El contrato de prestación de servicios No. 070 DE 2007 se suscribió por un valor de \$3.900,0 millones discriminado así:

Valor básico impresión	\$1.551,7
IVA	\$ 248,3
Subtotal	\$1.800,0
Valor distribución	\$2.100,0
TOTAL	\$3.900,0 millones

El contrato se terminará cuando se agote el valor total del mismo, estableciendo un pago del 90% mediante orden de pago mensual y un 10% acta de liquidación final. Con un plazo doce (12) meses con fecha de inicio el 9 de noviembre de 2007 y fecha de terminación el 9 de noviembre de 2008.

La interventoría se realiza mediante el contrato 073/07 suscrito con la firma ATI INTERNACIONAL LTDA por un valor de \$389 millones.

Observaciones:

1. No se encuentra cronograma de ejecución que permita establecer el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
2. Las condiciones iniciales de cantidades y calidades contratadas por ser estimativas podrán aumentar, disminuir o ser nulas, es así como el día 22 de noviembre del 2007 el IDU ajustó las especificaciones contratadas inicialmente, incluyendo precios con el fin de mantener la imagen corporativa.
3. Como resultado de lo anterior se suscribe otrosí No. 1, mediante el cual se incluye elaboración de un plegable ABC de la valoración, es de anotar que no se adiciona el valor del contrato por cuanto quedó suscrito su finalización por monto agotable.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

4. El IDU presenta un error generado en la base de datos referente a inconsistencias encontradas en plazos y pagos presentados al contribuyente, de los cuales de 52.000 registros que alcanzaron a imprimir con inconsistencias, 30.269 son cuentas de cobro.
5. Teniendo en cuenta el informe rendido por la interventoría del contrato, con corte a 30 de noviembre, se estableció que se imprimieron 1.300.740 cuentas de cobro y distribuyeron a los contribuyente 1.203.949 cuentas, es de anotar que a la fecha no existe explicación alguna de la diferencia (96.791).

Respuesta de la entidad: *CAPITULO 2 Numeral 2.2.3 Evaluación al contrato No. 070 de 2007 - Ítem CONCLUSIONES “No se encuentra cronograma de ejecución que permita establecer el cumplimiento de las obligaciones contractuales”. (Pág. 34). El IDU suscribió el Contrato 070 de 2007 con el objeto de ejecutar, mediante el sistema de precios unitarios fijos y monto agotable la prestación del servicio de diseño, suministro, impresión, alistamiento, empaque y distribución por mensajería especializada de documentos de valorización para la notificación y comunicación de los actos y/o decisiones e instructivos en las fases de asignación, reclamación y cobro, ordenado por el acuerdo 180 de 2005.*

El Contrato 070 de 2007, por ser un contrato a monto agotable, no exige que se realice un cronograma para todo el plazo de ejecución del mismo y permite que se programen las actividades hasta agotar los recursos programados. En este caso, para la impresión, alistamiento y distribución de las cuentas de cobro, resoluciones, plegables y volantes, se elaboró un cronograma con la Unión Temporal Soluciones Valorización, cuyo seguimiento estuvo a cargo de la Interventoría contratada para el efecto.

CAPITULO 2 Numeral 2.2.3 Evaluación al Contrato 070 de 2007 - Ítem CONCLUSIONES “Las condiciones iniciales de cantidades y calidades contratadas por ser estimativas podrán aumentar, disminuir o ser nulas, es así como el día 22 de noviembre del 2007 el IDU ajustó las especificaciones contratadas inicialmente, incluyendo precios con el fin de mantener la imagen corporativa”. (Pág. 34). “Como resultado de lo anterior se suscribe otrosí No. 1, mediante el cual se incluye elaboración de un plegable ABC de la valorización, es de anotar que no se adiciona el valor del contrato por cuanto quedó suscrita su finalización por monto agotable” (Pág. 34).

Respuesta: Con base en las políticas institucionales y las orientaciones de la Alcaldía Mayor respecto de la información al contribuyente sobre el cobro de valorización, a cada predio objeto de la contribución se envió un paquete que contenía la siguiente información:

- Resolución por la cual se asigna la contribución
- Cuenta de cobro de la valorización
- Plegable ABC Valorización
- Volante de las obras



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

De acuerdo con lo anterior. Aunque el plegable no se encontraba previsto en los documentos a imprimir, se incluyó mediante la elaboración del OTROSI No. 1 al contrato, previa aprobación del precio por parte del IDU. En este plegable ABC de la Valorización se informó, entre otras, sobre qué es la valorización y en qué se utilizarán estos recursos, cómo, cuándo y dónde pagar y dónde obtener más información sobre el Acuerdo 180 de 2005.

CAPITULO 2 Numeral 2.2.3 Evaluación al contrato 070 de 2007 -Ítem CONCLUSIONES “El IDU presenta un error generado en la base de datos referente a inconsistencias encontradas en plazos y pagos presentados al contribuyente, de los cuales de 52.000 registros alcanzaron a imprimir con inconsistencias 30.269 cuentas de cobro”. (Pág. 34)

Respuesta de la entidad La reimpresión de estas cuentas de cobro se hizo porque al momento de realizar el cálculo matemático por fracción decimal, el sistema pasó el umbral definido para la primera cuota, generando el valor de cobro para la primera cuota en CERO y en la segunda con la cuota mínima total. Esta inconsistencia se presentó para los predios cuya contribución permitía su financiación a dos cuotas, de acuerdo con el modelo de financiación.

Al haberse identificado oportunamente esta situación, se logró evitar que a 52.000 predios que tenían la opción de pagar la totalidad de su contribución en dos cuotas, les llegara información equivocada, como era que el valor de la primera cuota fuera cero pesos.

Adicional a lo anterior es importante precisar que al momento de encontrarse las inconsistencias había impresas 30.269 cuentas de cobro que no pasaron a los procedimientos de alistamiento ni distribución, con lo cual se evitó que le llegara información incorrecta a los contribuyentes.

CAPITULO 2 Numeral 2.2.3 Evaluación al contrato 070 de 2007 -Ítem CONCLUSIONES “Teniendo en cuenta el informe rendido por la interventoría del contrato, con corte a 30 de noviembre, se estableció que se imprimieron 1.300.740 cuentas de cobro y distribuyeron a los contribuyentes 1.203.949 cuentas, es de anotar que a la fecha no existe explicación alguna de la diferencia de 96.791” (Pág. 34).

Respuesta de la entidad: La diferencia de 96.791 cuentas de cobro impresas de más sobre el número de predios asignados (1.203.949) se explica de dos maneras: i) 30.269 cuentas de cobro debieron reimprimirse porque al momento de realizar el cálculo matemático por fracción decimal el sistema pasó el umbral definido para la primera cuota, generando el valor de cobro para la primera cuota



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

en cero y en la segunda con la cuota mínima total, tal como se explicó en la respuesta al numeral 4) del capítulo 2, numeral 2.2.3, evaluación al contrato 070 de 2007, Ítem conclusiones; ii) la reimpresión de las restantes 66.522 cuentas de cobro se hizo porque en la base de datos de propietarios de Catastro no era único el campo de identificación y al realizar el proceso de consolidación de terceros en la base de datos del Censo - IDU, se generó una inconsistencia de repetición de nombres de terceros. Por esta razón el IDU procedió a actualizar la información para dichos predios y autorizar su reimpresión y distribución.

Si las anteriores inconsistencias no se hubieran detectado y corregido a tiempo, la empresa de distribución hubiera entregado información incorrecta sobre el cobro a 96.791 predios.

Evaluación a la respuesta de la entidad: Una vez evaluadas las respuestas de la entidad, se observa en primer lugar, que si bien es cierto, no se exige un cronograma para todo el plazo de ejecución, si es de estricto cumplimiento para realizar las actividades de control y seguimiento en cada una de sus fases del cobro de valorización, en este caso el diseño, suministro, impresión, alistamiento, empaque y distribución de las cuentas de cobro para las fases I y II.

Es decir, sin que exista un cronograma de actividades por fase sería imposible que la interventoría realizara sus actividades de control y seguimiento.

En segundo lugar, los ajustes realizados al contrato en términos de precios y especificaciones y en especial el OTROSI No. 1 inciden en el valor final del contrato mas aun teniendo como determinante el monto agotable, por lo cual debe realizarse el seguimiento respectivo, una vez se termine y liquide el contrato.

En tercer lugar, las 96.791 cuentas de cobro que debieron volverse a imprimir por errores en la base de datos IDU, no se habían realizado los pagos respectivos al contratista, si bien es cierto la entidad manifiesta que no se incurrieron en gastos de distribución, si se incurrió en gastos de impresión, por lo cual se debe realizar el seguimiento respectivo en la próxima auditoria regular con el fin que una vez se realicen los pagos, se pueda determinar si existe daño al patrimonio en este sentido.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

2.3. EVALUACIÓN AL COMPONENTE ECONÓMICO

Las observaciones encontradas en el desarrollo de la evaluación de este componente son los siguientes:

2.3.1. La estrategia económica de cobro anticipado a la ejecución de las obras no es la más adecuada.

La contribución por valorización para la financiación de las obras a realizar contaba con tres alternativas o momentos diferentes: hacer efectivo el cobro antes de iniciar las obras, en el transcurso de la ejecución de las mismas o una vez terminadas estas. (Acuerdo 7 de 1987 Artículo 89. Estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá - Imposición. La contribución de valorización se puede imponer y hacer efectiva, antes de iniciar la obra o conjunto de obras, en el curso de su ejecución, o una vez concluidas).

Desde el punto de vista financiero el problema consiste en recaudar los recursos de tal manera que se aseguren estos, logrando minimizar el riesgo, lo cual requiere, entre otros aspectos, de evitar desconfianza sobre la legitimidad del cobro.

La elección de hacer efectivo el recaudo en el transcurso de la ejecución de las obras puede inducir a generar riesgos significativos y pérdidas de recursos: sino se cuenta con recursos efectivos, se amenaza el pago de contratistas con efectos indeseados de demandas y suspensión de obras.

La realización del cobro ex ante de la intervención cubre el riesgo anterior, aunque requiere anticipar efectos de beneficios potenciales para gravar de manera efectiva al contribuyente, para ello se necesita de un modelo adecuado de valorización alimentado con un sistema de información consistente cuyos datos deben ser actualizados confiables y veraces; esta alternativa exige las mejores condiciones de información y confiabilidad de datos.

La tercera opción, la de realizar el cobro ex post, genera mayor confianza en el contribuyente las obras están realizadas y los beneficios se manifiestan de manera más inmediata.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Con la realización del cobro *ex post*, la incertidumbre del cobro es menor por que una vez realizadas las obras se pueden cuantificar los beneficios económicos traducidos en valorización de los predios.

De esta manera existe mayor confianza en los sujetos gravados y la disponibilidad a pagar por las obras construidas disminuye la incertidumbre en el recaudo.

La dependencia de la información es menor ya que el hecho económico que sirve de base para el recaudo se manifiesta.

Además, las obras pueden ejecutarse de manera oportuna lo que incide favorablemente en los beneficios de la ciudad mejorando la productividad y las condiciones de ingreso lo que a su vez implica mejor capacidad de pago y minimiza el riesgo del ingreso futuro.

Esta opción puede requerir de financiación externa lo que exige pagar interés sobre el monto de las obras, no obstante, cabe tener en cuenta que con esta opción al iniciarse las obras rápidamente los ahorros se reflejaran por un menor costo de obras, correspondiente al índice de costos de la construcción pesada ICCP. Dadas las condiciones financieras de las arcas distritales se hubiese podido gestionar un crédito con una tasa de interés relativamente baja para financiar la etapa inicial de las construcciones y ahorrar la diferencia entre la tasa de interés del crédito externo y el ICCP.

Con esta opción la ciudad ya contaría con las obras, se estaría recaudando los ingresos del gravamen que servirían para pagar el crédito solicitado y continuar con las subsiguientes fases.

Evaluada la respuesta de la entidad, se concluye que ésta no desvirtúa el análisis presentado, por cuanto no se señala artículo o norma alguna que obligue a la entidad a realizar el cobro por valorización de manera anticipada a la realización de las obras; por el contrario, las normas existentes dan lugar a esta posibilidad, tal como lo señala el análisis realizado -Acuerdo 7 de 1987 Artículo 89. Estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

2.3.2. El gravamen realizado no se basó en el criterio de la valorización esperada en los predios, como producto de la intervención de las obras a realizar.

Se debe destacar que debido a que el cobro o gravamen se basa en el incremento que se genera en los precios de los inmuebles beneficiados, la base para la realización del cálculo debe construirse teniendo en cuenta los precios futuros que tendrían los predios una vez construidas las obras, esta proyección no se constituyó en la base del cálculo del gravamen por lo que el resultado del pago no guarda relación estrecha y proporcional entre la inversión pública a realizar y el beneficio de valorización.

La contribución por valorización se constituye en el gravamen que se realiza sobre los propietarios de los inmuebles que se benefician con un conjunto de obras de interés público.

El gravamen en cuestión lleva la denominación de valorización y se grava sobre los predios, por que el hecho económico que lo justifica se basa en la realización de una obra civil o construcción, que beneficia con un mayor valor el inmueble sujeto de la contribución; por ende, el cobro que se realiza sobre los predios debe ser proporcional a las variaciones de los precios que surgen de la realización de las obras que afectan el mercado, generando un crecimiento en la demanda de los predios e induciendo a un incremento en los precios de los bienes beneficiados.

El método de distribución se basó en los factores de beneficio para lo cual se tuvieron en cuenta las siguientes variables: área del terreno, el estrato en los predios residenciales, el nivel socioeconómico en los predios no residenciales excepto los de expansión urbana, el uso económico, el número de pisos de la construcción y el grado de beneficio. Con base en estos factores se determina el valor del gravamen que finalmente debería captar la relación valorización y gravamen, debido a que en la fórmula matemática no se establecen precios históricos y evolución de los mismos en razón a las obras que se van a realizar la debida proporcionalidad entre inversión pública y beneficio no está asegurada y no es fiel a un comportamiento económico sino que se basa en variables no interrelacionadas rigurosamente con los precios de los inmuebles.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

2.3.3. La partición de la ciudad en las zonas de influencia establecidas, no facilitó la generación de los efectos distributivos entre los estratos socioeconómicos por que es clara la diferenciación de grupos sociales que se agrupan en vecindades próximas.

La definición de las zonas de influencia en los que se basó el reparto para la aplicación por beneficio local no facilitó la generación de los efectos redistributivos, principal función de un gravamen. Debido a que la ubicación y agrupamiento de los estratos se realiza de manera colindante, la demarcación territorial no facilita la generación de beneficios entre los diferentes estratos socioeconómicos de la ciudad, por lo que se hace menos evidente las transferencias que deben realizar los grupos poblacionales de elevado poder adquisitivo a los grupos poblacionales más necesitados.

Debido a que las obras se van a realizar en toda la ciudad y no solo en un área específica y teniendo en cuenta las limitantes en la información, para facilitar los efectos redistributivos la valorización por beneficio general pudo haberse realizado logrando un efecto equitativo y más proporcional al beneficio.

Evaluada la respuesta de la administración, no se acepta toda vez que el análisis realizado se refiere a las zonas de influencia establecidas y su relación con los efectos distributivos, tema no abordado por la administración por lo que no existe concordancia entre el análisis presentado y la respuesta presentada por la administración.

2.3.4. Los sujetos del impuesto no contaron con información detallada sobre el gravamen realizado hecho que no propicia la debida participación.

En las facturas de cobro no se expresa ni la formula utilizada para determinar el monto del recaudo, ni los diferentes valores de las variables utilizadas. Los efectos de esta falta de información son nocivos puesto que afectan la noción de propiedad pública que la comunidad debe tener sobre los bienes proporcionados, de esta manera, no se facilita el buen cuidado, el control ciudadano sobre las obras, ni la participación ciudadana.

En consecuencia del análisis y la evaluación de las respuestas de la administración frente al componente descrito, este ente de control continuará el estudio en la auditoría gubernamental con enfoque integral modalidad regular que



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

se adelanta en el IDU, cuyos resultados se darán a conocer en el informe respectivo.

2.4. EVALUACIÓN AL COMPONENTE FINANCIERO

2.4.1. Imprecisión e inequidad de la proyección financiera del recaudo de valorización en cuanto a la recuperación del descuento del 15%.

El Instituto desarrolló una proyección financiera de la Fase I, que asciende a un total de \$718.256,8 millones, sobre la base de cuatro (4) escenarios en los cuales se proyectó recaudar por intereses un valor de \$31.150,8 millones para los tres (3) primeros, lo cual no parece coherente; toda vez que si el estimado de recaudo para los contribuyentes que se acogen al descuento, es del 50%, 80%, y 90% respectivamente, no resulta lógico que la cuantía de los intereses sea la misma. Por tal razón, y a pesar de que las variables consideradas para estas proyecciones de recaudo, como son el comportamiento histórico de recaudos en valorizaciones anteriores, número de cuotas en relación a la capacidad de las familias de los diferentes estratos según estadísticas del DANE, entre otras variables sean válidas, no tiene suficiente sustento técnico-económico, por lo cual dicho estudio pierde consistencia.

Evaluada la respuesta de la administración, se observó que como resultado de la realización de los cálculos de las proyecciones de acuerdo a lo expresado en la respuesta del sujeto de control, como también en el oficio de respuesta IDU-000376 DTF-7000 del 4 de enero de 2007 y a lo manifestado por el Sr. Director Financiero en la mesa de trabajo del 28 de febrero de 2008, en efecto el valor de los intereses corresponde a la misma cantidad en los tres primeros escenarios; pero no en la suma anotada por el IDU de \$31.150, 8 millones, sino que ascienden a \$68.270,3 millones, aplicando la metodología formulada.

Es de resaltar que el cálculo de la proyección, en últimas resulta muy superior al recaudo total esperado, lo que ocasiona un desmedro en la situación económica de los contribuyentes, valores éstos que pueden ascender a la suma de \$32.472,0 millones en el mejor de los casos y cuya devolución total no está garantizada, toda vez que a los contribuyentes no se les informa de oficio el valor a favor, como sí ocurre cuando se produce el cobro. (Ver cuadro Anexo 1).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

La circunstancia arriba mencionada conlleva la infracción al artículo 363 de la Constitución Política: *“El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.”*

De otra parte, teniendo en cuenta que el Acuerdo 180 de 2005 pretende dar cumplimiento al POT en consonancia con el Plan de Desarrollo, (ver Considerando No. 5 del Acuerdo), esta circunstancia conlleva infracción a la Ley 152 de 1994: *“Art. 3.- **PRINCIPIOS GENERALES.** Los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación son:*

*...d. **CONSISTENCIA.** Con el fin de asegurar la estabilidad macroeconómica y financiera, los planes de gasto derivados de los planes de desarrollo deberán ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para toda la economía que sea congruente con dicha estabilidad.*

*e. **PRIORIDAD DEL GASTO PÚBLICO SOCIAL.** Para asegurar la consolidación progresiva del bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, en la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo de la nación y de las entidades territoriales se deberá tener como criterio especial en la distribución territorial del gasto público el número de personas con necesidades básicas insatisfechas, la población y la eficiencia fiscal y administrativa...”*

*“k. **EFICIENCIA.** Para el desarrollo de los lineamientos del plan y en cumplimiento de los planes de acción se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva.”*

*“m. **COHERENCIA.** Los programas y proyectos del plan de desarrollo deben tener una relación efectiva con las estrategias y objetivos establecidos en éste.”*

Así mismo, se infringe la LEY 87 de 1993, que estipula: “ARTICULO 2o. Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:

...

b) Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional;”

“d) Garantizar la correcta evaluación y seguimiento de la gestión organizacional;



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

e) *Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros.*

f) *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.”*

Lo anterior permite concluir que existe un hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, que se tramitará ante la Personería de Bogotá, D.C., para la correspondiente investigación y las acciones deberán ser incluidas en el Plan de Mejoramiento.

2.4.2. Ambigüedad respecto del interés a pagar por los contribuyentes

Se evidenció que el formato de cuenta de cobro no es explícito en su opción cuatro (4) de pago por cuotas al decir: *“pago diferido a **12 cuotas** sin descuentos, aplicando intereses de financiación”* (subrayado fuera de texto), dando a entender al contribuyente que cancelará doce (12) cuotas iguales. Esta circunstancia difiere de cobros anteriores, en los que se estipulaba con precisión el valor y número de cuotas a cancelar.

Lo descrito anteriormente ha generado confusión para la ciudadanía y demuestra la necesidad de ajustar y/o modificar, no solo el formato de cuenta de cobro, sino de la metodología utilizada para la divulgación de este proceso, con el fin de evitar desgaste administrativo al tener que atender reclamos por este concepto y pérdida de credibilidad institucional.

Evaluada la respuesta de la administración se debe tener en cuenta que a pesar de que la información fue difundida en página WEB, no todos los contribuyentes cuentan con acceso a Internet, no todos están en permanente contacto con medios de comunicación en el momento en que se está difundiendo un comunicado relacionado con el tema, debió establecerse un medio más idóneo de comunicación que le llegara a toda la comunidad, el cual debió haberse enviado con el formato de cuenta de cobro de beneficio por valorización a cada uno de los contribuyentes. De lo contrario, no se hubieran presentado las quejas masivas ante Personería y Contraloría. La situación es clara y concreta: es directamente en la cuenta de cobro en donde se debe estipular con claridad para el contribuyente, al igual que un extracto de tarjeta de crédito, factura de servicios públicos financiada y todo tipo de cuenta de cobro o documento comercial de índole similar.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

La manera de subsanar esta deficiencia administrativa es mencionada por la misma entidad al manifestar, que en la segunda cuenta de cobro se establecerá con precisión el valor a pagar por el contribuyente y la respuesta del IDU confirma el hallazgo administrativo.

La situación descrita, infringe la ley 87 de 1993 en su artículo ARTICULO 3o. *“Características del control Interno. Son características del Control Interno las siguientes: ... e) Todas las transacciones de las entidades deberán registrarse en forma exacta, veraz y oportuna de forma tal que permita preparar informes operativos, administrativos y financieros;”*

Así mismo, se infringe el ARTICULO 4o.: *“Elementos para el sistema de Control Interno. Toda entidad bajo la responsabilidad de sus directivos debe por lo menos implementar los siguientes aspectos que deben orientar la aplicación del Control Interno:*

- a) Establecimiento de objetivos y metas tanto generales como específicas, así como la formulación de los planes operativos que sean necesarios;*
- h) Establecimiento de mecanismos que faciliten el control ciudadano a la gestión de las entidades;*
- i) Establecimiento de sistemas modernos de información que faciliten la gestión y el control;”*

Por cuanto hasta la fecha la facturación de la segunda cuota no se ha producido, se concluye como hallazgo administrativo y las acciones se deben incluir en el plan de mejoramiento a suscribir por la entidad.

2.5. EVALUACIÓN AL COMPONENTE TÉCNICO - CATASTRAL

La ciudad de Bogotá a junio de 2007, contaba en sus registros catastrales con un universo de 1.957.204 unidades prediales, el cual fue suministrado al IDU como insumo para la liquidación y asignación de la contribución de valorización por beneficio local. Dicho universo a 21 de diciembre de 2007 asciende aproximadamente a 1.966.381 unidades prediales, en razón al dinamismo de la ciudad.

Este universo contiene aproximadamente 21.500 lotes con desarrollos urbanísticos sometidos al régimen de propiedad horizontal con menos de 5 unidades prediales y 19.500 con más de cinco unidades prediales, los cuales en conjunto representan 1.057.920 unidades prediales (a junio 15 de 2007).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Es importante señalar, que de acuerdo a la determinación de las zonas de influencia objeto de beneficio de las obras, no todos los sectores de la ciudad fueron incorporados como sujetos de la contribución, por cuanto las obras solamente benefician localmente a los predios que se encuentren en el envolvente de cercanía de las mismas; en virtud de lo cual, el IDU solamente efectuó censo predial a un universo de 1.511.544 predios, con el objeto de identificar y recopilar los datos de las variables (número de pisos, usos o explotación económica IDU, usos POT), que califican el beneficio de los predios con relación a las obras que los afectan, con el objeto de complementar la información catastral básica de los predios. Dicha información constituyó la base para la liquidación de la contribución de valorización ordenada en el Acuerdo 180 de 2005.

De este universo, el IDU presentó conforme a la normatividad vigente como exentos del pago de la contribución a 274.585 predios, cuya contribución es menor a la estipulada en el acuerdo precitado para los predios residenciales ubicados en estratos 1, 2 y 3; así como los excluidos que se identificaron con uso IDU tipo 7 que incluyen: predios del distrito capital, de uso público, zonas de cesión, propiedades de embajadas, zonas de reserva, entre otros, que ascienden a 28.035 predios. Esta situación finalizó con la liquidación y notificación de la contribución para 1.208.924 predios que asciende en su primera fase a \$633.663 millones.

En Bogotá existen cerca de 41.000 lotes con desarrollos urbanísticos (habitationales, comerciales, oficinas, parqueos, depósitos, etc), sometidos a régimen de propiedad horizontal, que representan aproximadamente 1.082.204 unidades prediales al cierre de la vigencia en la UAECD a 31 de diciembre de 2007.

La Contraloría de Bogotá, detectó que existen 1.241 predios incorporados como LOTE DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO¹¹ en la base de datos de liquidación de la contribución de valorización del IDU. Estos lotes presentan contribuciones superiores a \$5 millones y se constituyen en potenciales desenglobes. Es de anotar que en este sentido, que 53 predios presentaron reclamaciones por concepto de desenglobe con corte a 31 de diciembre de 2007.

¹¹ Lotes de mayor extensión que potencialmente sirven para nuevos desarrollos urbanísticos sometidos a régimen de propiedad horizontal.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

De la base de datos de liquidación de la contribución de valorización, se tomó una muestra de 8 lotes (Ver Anexo N° 2), donde mediante inspecciones en terreno, se observó que existen 4.691 unidades prediales (apartamentos, garajes, depósitos y locales) que actualmente no se encuentran identificadas de forma individual, quedando gravados los de mayor extensión; y sus desgloses se encuentran por fuera del proceso de valorización, consecuencia de que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, no concluyó el proceso de análisis jurídico y predial, posterior a la captura de información en campo por parte del equipo de censadores, para esta serie de inmuebles. (Ver cuadro No.3).

**CUADRO No. 3
UNIDADES PREDIALES**

PREDIO	CODIGO	LOCALIDAD	UNIDADES					TOTAL
			APTOS	CASAS	LOCALES	PARQUEOS	DEPOSITOS	
KR 70C 80 - 48	0054023810	SUBA	348	---	82	348	348	1126
AC 119 A 57 - 60	0091183934	SUBA	526	---	---	1052	526	2104
KR 58 119 A - 98	0091183936	SUBA	260	---	---	260	260	780
AK 9 N° 151 - 39	0085183930	USAQUÉN	64	35	---	198	99	396
KR 21 104 - 24	0084121608	USAQUÉN	17	---	---	34	17	68
AC 147 N° 7G - 46	0085080612	USAQUÉN	24	---	---	28	24	76
CL 128 N° 7C - 35	0084041312	USAQUÉN	28	---	---	56	28	112
KR 21 N° 85- 75	0083140316	CHAPINERO	11	---	---	18	---	29
SUMATORIA			1278	35	82	1994	1302	4691

Fuente: Información IDU, Contraloría.

Es decir, existen unidades prediales, que no se les adelantó la correspondiente asignación de valorización de forma individual, dado que para ciertos casos no se concluyó el análisis jurídico y predial posterior a la captura de información en campo por parte del equipo de censadores, quienes reportaron anotaciones de lo observado en terreno (Ver anexo N° 1); contraviniendo lo señalado en el Manual de Usos y Explotación Económica – Valorización Beneficio Local – Acuerdo 180 de 2005 (versión 15 – julio 2007) donde se cita que:

“PREDIO EN CONSTRUCCIÓN DE VARIAS UNIDADES PREDIALES (PH): Cuando en el momento de realizar el censo predial se encuentre a un predio en proceso de



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

construcción y según la licencia de construcción sean varias unidades prediales, se le asignará el uso y pisos futuro que establezca la licencia, así como se deberá establecer un contacto en el sitio que permita conseguir la información jurídica que permita actualizar el desglose de las diferentes unidades en la asignación de valorización. Adicionalmente vale destacar que dicho predio se reportará como un “caso especial de visita posterior” para que cercana a la fecha de asignación se corrobore el uso asignado. En caso de no tener licencia de construcción se realizará el mismo procedimiento descrito ver el ítem anterior”

De igual manera, se efectuó un cruce de la base de datos de reclamaciones, suministrada por la Subdirección Técnica de Operaciones del IDU, con corte a 31 de diciembre de 2007, seleccionando por motivo de reclamación los desglobes, de los cuales se analizó una muestra que se verificó en la consulta integral de los sistemas de información; Valoricemos y Censo, encontrándose efectivamente, que a dichos predios, tampoco se les adelantó la correspondiente asignación individual de contribución de valorización, actividad que no se concluyó por parte del equipo de análisis jurídico y predial del IDU, contraviniendo nuevamente lo señalado en el Manual de Usos y Explotación Económica – Valorización Beneficio Local – Acuerdo 180 de 2005 (versión 15 – julio 2007).

**CUADRO No. 4
QUEJAS POR DESENGLOBE A 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

LOCALIDAD	SECTOR	DIRECCIÓN
FONTIBÓN	006320	CL 19 A 81B 51
	006414	CL 22G 123B 00
	006423	KR 88 18 33
	006410	AK 97 21 13
USAQUEN	008404	KR 7B BIS 130B 21
	008501	KR 121 169 62
	008407	CL 119 4 22 INT 3
	008518	KR 11 147 85
	008513	KR 7B 134B 11
	008406	AK 7 124 30
	008418	CL 106 A 19 A 20
	008412	KR 21 102 93
	008514	KR 17 134 14
	008538	KR 6 151 71
	008522	AK 7 182 A 61
	008502	CL 166 9 24
008526	AC 183 17 32	
SUBA	009118	KR 50 122 91
	009125	CL 107 52 49



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

LOCALIDAD	SECTOR	DIRECCIÓN
	009106	KR 54D 134 20
	009126	CL 102 A 49B 40
	009106	KR 54D 135 46
	005402	AK 70 95 A 33
	009120	KR 50 A 174B 06
	009251	KR 136 A 143 A 11
PUENTE ARANDA	004403	KR 41 A 26B 23S
	004212	TV 37 A 4 95
	008112	KR 8 43 04

Fuente: Información IDU

Por todo lo anterior, se concluyen deficiencias de carácter técnico, administrativo y jurídico en los procesos posteriores al levantamiento de la información en terreno en ejecución del levantamiento de censo predial por el IDU y que afectaron la asignación individual de valorización por predio y por zona de influencia.

En el mismo sentido, es de anotar que para junio de 2007, la Unidad Administrativa de Catastro Distrital UACD entregó al IDU, una información de 1.057.920 predios identificados como propiedad horizontal, denotando una diferencia aproximada de 24.080 predios, con respecto de los 1.082.204 al cierre de la vigencia en la UAECED a 31 de diciembre de 2007.

Los 1.082.204 predios en propiedad horizontal en Bogotá, están agrupados aproximadamente en 706 sectores catastrales y de los cuales aproximadamente 570 sectores hacen parte de la fase I de asignación, con aproximadamente 936.000 predios sometidos a régimen de propiedad horizontal, lo que corresponde a cerca del 86.5% de los predios PH de Bogotá; con ese orden de ideas, un comportamiento similar daría como resultado que aproximadamente 20.000 unidades prediales, estarían aun fuera del proceso de valorización de forma individual y estarían contribuyendo en mayor extensión.

Como consecuencia, de no haber concluido el IDU, el proceso de análisis jurídico para una serie de inmuebles (desenglobes de nuevos desarrollos urbanísticos) en la base de datos del IDU, implica que el monto distribuible, lo están pagando un número menor de predios del que realmente existe; es decir, el gravamen lo están asumiendo un número de predios inferior al existente en la Ciudad Capital que les corresponde contribuir, lo que conlleva a que la contribución de los predios de la zona de influencia, no sea la mas real ni equitativa.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 119 A 57 – 60 y KR 58 119 A – 98. *“El uso asignado fue lote conforme a la primera visita efectuada en enero de 2007, en la que se constató cerramiento y construcción de las vías internas del proyecto. En julio de 2007 se realizó una segunda visita encontrando que estaba en avance 1 de construcción, es decir, en cimentación, motivo por el cual se le asignó el uso lote 5100.”*

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 119 A 57-60 y KR 58 119 A- 98. Se revisó nuevamente la información de campo de fecha 23 de julio 2007, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala: *“...conjunto de apartamentos de 13 pisos Parques de Provenza CL 119 A 57 60...”*, *“...Casas y apartamentos en construcción...”* se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico, además se verificó la cartografía trabajada adjunta en la carpeta, observándose que el censador sobre la misma escribe: *“Avance (Estructura, Muros)”*, lo que indica que el avance de la construcción era superior al de cimentación, lo que obligaba a realizar una visita posterior, cercana a la fecha de asignación. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AK 9 No. 151 – 39. *“Se gravaron los predios matrices iniciales, conforme a la información que reportaba la base de datos de UAECD: Calle 151 No. 9 – 26 y Ak 9 No. 151-39 con Chip AAA0165JMYN y AAA0165JPMS, respectivamente. Estos dos predios se englobaron surgiendo el inmueble con nomenclatura Calle 151 No. 9 – 26 y Chip AAA0197OFXR.”*

De acuerdo con lo registrado en el histórico de mutaciones de los predios borrados de la citada base de datos, la UAECD reconoció el englobe de los predios relacionados el 7 de febrero de 2008.”



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

SISE		DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL				S.I.I.C.	
18/02/2008		HISTORICO DE MUTACIONES PREDIOS BORRADOS				HISMUTB	
Direccion Real	CL 151 9 26						
Codigo Sector	008518 39 30 000 00000						
Cod Direccion 18	200800000000003412						
Codigo Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Resolucion Ano Numero	Radicacion Ano Numero			
21	ENGOLOBE NPH	07/02/2008	2008 14135	2007 1337			
32	DESENGLOBE PH	11/02/2008	2008 15285	2008 131908			
SE ENGOLOBA SEG TITULOS Y PLANO							
Dependencia: 10503		AREA CONSERVACION					
Funcionario: 91104038		JAIME MARTINEZ SOLANO					
(Pag Ant)	(Pag Sig)	(H. Basicos Borrados)		(Retornar)			
Count: *2							

Fuente: Información CATASTRO SIC

“De igual manera, el citado predio englobado fue objeto de desenglobe, el cual lo relaciona la UAECD en su base de datos el 11 de febrero de 2008.”

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL		S.I.I.C.	
18/02/2008		CHIS80	
Direccion	CL 151 9 26		
Cedula Cata.	008518393000000000	M. Inmob.	050N20498543 CHIP AAA01970FXR
Cod. Sector	008518 39 30 000 00000	Cod. Direccion	200800000000003412
Parte Cuenta	2 008518390700000000	D S/I	
Identificacion	N 8300538122	%Copro	#Prop. Pos
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	100.00000	1 N
Nro.Doc	3137 Fecha 13/10/2006	Notaria 35	Ciudad 1 SANTA FE DE BOGOTA
Localidad	1 USAQUEN	F.Inscripcion 07/02/2008	
Terr.	3,243.61	425,554.74	1300,333,610.21
Cons.	.00	.00	699,133,000
Codigo Destino	61 URBANIZADO NO EDIFICA	Coefic.	Clase Pre. NPH
Tipo Propiedad	PARTICULAR	Fecha Actualizacion 07/02/2008	
Numero Mejoras	Zona Postal 99999	Estrato 0	Marca autoav.
Uig. Formacion	1992	Fecha	Radicacion
Mutacion	32 DESENGLOBE PH	11/02/2008	2008 131908
Observacion			
(Propieta)	(Avaluos (Calific.	(HistoMuta)	(Consultar (Secund.) (Salir)
HISTORICO DE MUTACIONES PREDIOS BORRADOS			
Count: *0			

Fuente: Información CATASTRO SIC



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

“Para efectos de la Contribución de Valorización, a los predios iniciales: Calle 151 No. 9 – 26 y Ak 9 No. 151-39 con Chip AAA0165JMYN y AAA0165JPMS, respectivamente, **se les asignó uso residencial a ambos y 5 pisos al primero y 16 al segundo**. Lo anterior conforme a lo encontrado en terreno. Los predios presentan Recurso de Reconsideración con radicación 47408 del 12 de febrero de 2008.”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AK 9 No. 151 – 39. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador remite lo encontrado, a análisis jurídico dicho predio y observa “...Son un posible englobe; Construcción nueva de 5 y 16 pisos...”. Además se verificó la cartografía trabajada adjunta en la carpeta, observándose que el censador sobre la misma escribe: “Análisis predial”, lo que indica que el IDU, no realizó lo pertinente a la consecución de la información jurídica, para actualizar el desenglobe de las diferentes unidades y así realizar la asignación de valorización, como ya se menciona a una edificación nueva de 5 y 16 pisos. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 21 104 – 24. “El predio se gravó en mayor extensión tal y como se encuentra gravado en la base de datos de Catastro, cabe aclarar que el predio cuenta con la radicación 376786 de marzo 28 de 2007, que a la fecha no ha sido resuelta y fue transferida nuevamente al área de conservación mediante oficio 330-306 de enero 25 de 2008, tal y como se puede verificar en el SIIC.”

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SIC
CONSULTA ESTADO TRAMITES CTTRAMEST.FMB

06/02/2008

Año Radicación 2007 Radicación No 376.786 Fecha 28/03/2007

Dirección Real KR 21 104 24

Código de Sector 000412 16 00 000 00000

Solicitante C 79397862 RAFAEL TRONCOSO

Dirección Postal KR 10 96 25 OF 413

PASOS DE LA RADICACION

No.	Dependencia	Func	Act	F. Entrada	F. Salida	D. Est.	D. Acum
14	SUBDIRECCION TECNICA	51640189	95	06/02/2008	06/02/2008	0	220
15	SUBDIRECCION TECNICA	36165318	20	06/02/2008	06/02/2008	0	220
16	OFICINA ASESORA DE JUR	11347661	2	06/02/2008	06/02/2008	0	220

Actividad RADICACION EN TRANSFERENCIA

Funcionario LUAN EDUARDO MATIZ SANCHEZ

Observacion OFICIO 330-306 DEL 25-01-08 AREA CONSERVACION

Digitador MARTHA MANCIPE CAICEDO

(Primero) (Ultimo) (Observacion) (Listar Pasos) (Regresar)

Please acknowledge message. [Ok]

Fuente: Información CATASTRO SIC



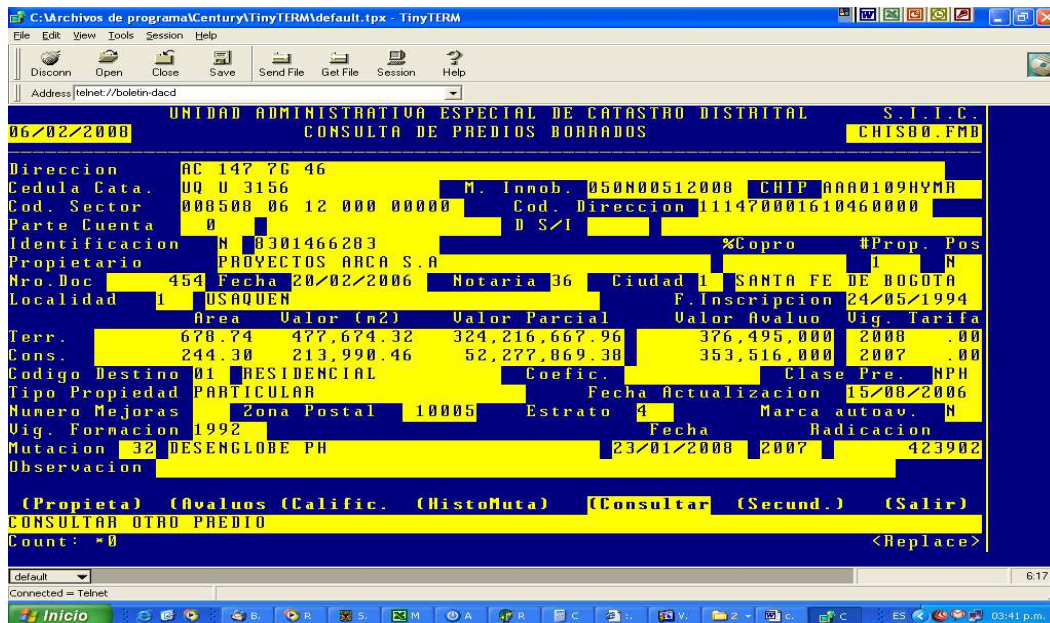
CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

“Adicionalmente, no fue posible obtener el soporte jurídico para proceder al desenglobe, cabe aclarar que el predio fue gravado con uso y número de pisos encontrados en la visita de terreno”.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 21 104 – 24. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “posible PH”; también se observa que en la planilla de terreno, el censador lo remite a análisis jurídico, trabajo que finalmente no se realizó, dado que no consiguió la información jurídica que permitiera actualizar el desenglobe en las diferentes unidades para la asignación de valorización. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 147 No 7G – 46. **“El predio fue gravado con el uso residencial y número de pisos 7, al momento de la asignación el predio se encontraba incorporado en la base de datos de Catastro en mayor extensión, el desenglobe se realizó el día 23 de enero de 2008, por lo tanto se borró el predio con CHIP AAA0109HYMR, que en la actualidad cuenta con el Recurso de Reconsideración No 19606 del 22 de enero de 2008.”**



Fuente: Información CATASTRO SIC



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 147 No 7G – 46. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “... posible desenglobe por PH...”, le asigna uso residencial 1100 con siete pisos y además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico. La labor que permitiera actualizar el desenglobe en las diferentes unidades para la asignación de valorización, no se realizó. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO CL 128 No 7C – 35. “El predio se gravó en mayor extensión tal y como se encuentra gravado en la base de datos de Catastro, cabe aclarar que el predio cuenta con la radicación 392213 de marzo 30 de 2007 en esa entidad, que a la fecha no ha sido resuelta y fue transferida nuevamente al área de conservación mediante oficio 130-075, tal y como se puede verificar en el SIIC. En cuanto a los pisos, se asumieron tres, pero en la base de datos se dejó uno, teniendo en cuenta que el valor del factor piso en residenciales es igual a 1 para pisos entre 1 y 3, lo cual no afecta el valor de la contribución asignada como lote matriz.”

No.	Dependencia	Func	Act	F. Entrada	F. Salida	D. Est	Acum
19	OFICINA ASESORA DE JUR	11347661	2	05/02/2008	05/02/2008	0	217
20	AREA CONSERVACION	80270494	2	05/02/2008	05/02/2008	0	217
21	AREA CONSERVACION	80270494	95	05/02/2008		1	218

Fuente: Información CATASTRO SIIC



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

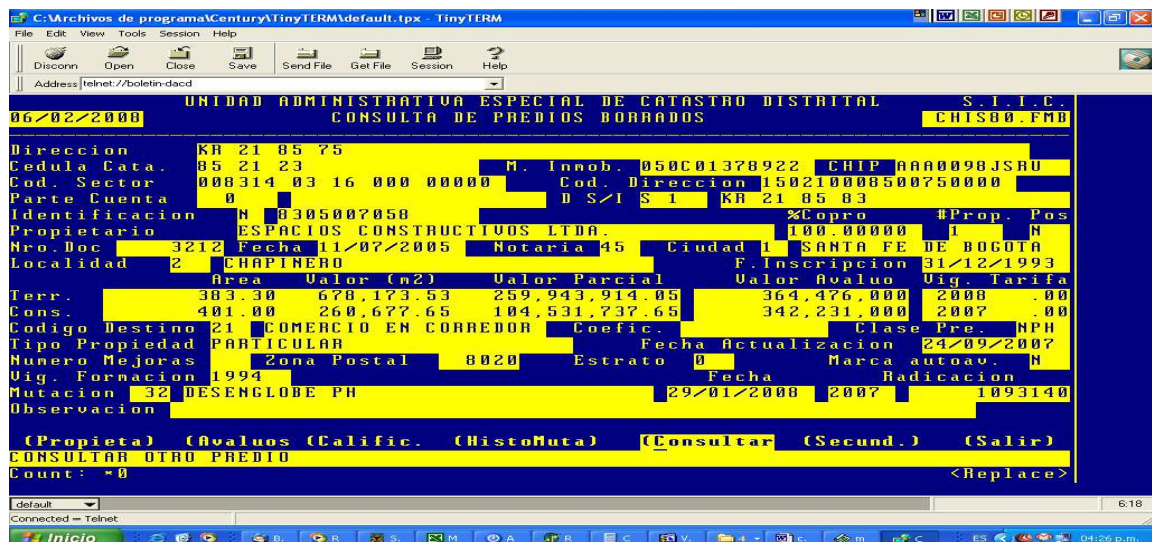
“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO CL 128 No 7C – 35. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) de fecha 26 julio de 2007, se encontró que el censador señala información inconsistente con la realidad del predio, dado que señala el conjunto como de un solo piso de construcción, cuando el inmueble posee cinco pisos.

Es de resaltar que previa a la visita de los censadores, se realizó otra actividad, como era la de toma de fotografías de cada uno de los predios objeto de la contribución de valorización, en el modulo censo se observa una fotografía con fecha 08/02/2007, de un bloque de apartamentos de cinco pisos, totalmente construido, lo que evidencia deficiencias de control de calidad, dentro del proceso de revisión de la información en terreno y su posterior análisis jurídico y predial. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 21 No 85 – 75. “El predio se gravó en mayor extensión tal y como se encuentra gravado en la base de datos de Catastro, cabe aclarar que el predio con CHIP AAA0098JSRU fue borrado de la base de datos de Catastro el día 29 de enero de 2008, tal y como se puede verificar en el SIIC. En cuanto a uso y a los pisos, se gravaron los encontrados en terreno. El predio cuenta con el Recurso 53 en IDU de fecha diciembre 14 de 2007.

Adicionalmente, no fue posible obtener el soporte jurídico para proceder al desenglobe.”



Fuente: Información CATASTRO SIC



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 21 No 85 – 75. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) de fecha 31 julio de 2007, se encontró que el censador lo remite a análisis jurídico y le asigna el USO_ IDU igual a 1100 que es equivalente a residencial Cod_POT 010102 equivalente a Residencial en Propiedad Horizontal y 8 pisos. De esta manera, los trabajos posteriores que permitieran actualizar el desglose en las diferentes unidades para la asignación de valorización, no se realizaron. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 147 No 13 – 67. *“Según verificación que se hizo en visita a terreno para el inventario predial Acuerdo 180 de 2005, se determinó que el predio está conformado por 10 torres cada una de 28 apartamentos de 7 pisos, de los cuales al momento de la visita se encontraban 7 construidas y 3 en construcción. Esta información se puede constatar mediante cartografía, fotografías y el SIIC.*

En la base de datos de la UAECD se encuentran registradas 280 unidades prediales para este lote, cada una identificada con su matrícula inmobiliaria y chip. Esta misma información fue tomada por el IDU para la asignación de la contribución Acuerdo 180 de 2005.

Conforme a la cartografía y visita a terreno, se constata que construidas, terminadas y habitadas se encuentran 7 torres de las 10, las tres 3 restantes están en proceso de construcción y corresponden a lo citado por el censador en la cartografía al momento de la visita. Las 112 unidades a las que hace referencia el informe de la Contraloría corresponden a lo registrado en las vallas de la Curaduría Urbana ubicada en el lote en construcción.

Estas 112 unidades prediales se encuentran incluidas en las 180 unidades prediales registradas en UAECD y a las cuales se les asignó contribución de valorización.”

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO AC 147 No 13 – 67. Se revisó nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por el Instituto de Desarrollo Urbano y se aceptan los argumentos dados por la administración, toda vez que se constato que las 112 unidades prediales, se les asigno contribución de valorización; por lo tanto este predio se retira del informe.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 70C 80 – 48. *“De acuerdo a la metodología establecida, al predio se le asignó el uso de lote de desarrollo (5100). Este*



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

predio debe suprimirse e incorporar cada una de las unidades prediales con uso 1100 y pisos 22”.

Análisis de la respuesta de la entidad. PREDIO KR 70C 80 – 48. Revisada nuevamente la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala *“...tiene bloques en obra gris bloques terminados una vía de acceso. Es un posible desenglobe...”* además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico.

Aunque, en la respuesta la Administración acepta la necesidad de incorporar cada una de las unidades prediales para su correspondiente asignación individual de valorización, los trabajos posteriores al censo predial que permitieran actualizar el desenglobe en las diferentes unidades para su asignación de valorización, no se realizaron. Por lo anterior este ente de control se ratifica en su observación.

En otro sentido, como quiera que se aducen hechos que el órgano de control debe establecer, como es el caso del ejercicio para el predio ya desenglobado en catastro, donde se hizo el cálculo de gravamen, se hace necesario realizar nuevas pruebas a todos los predios de la muestra una vez determinado su desenglobe, a fin de determinar el cumplimiento del gestor, de igual manera se tendrá en cuenta su examen y valoración en la Auditoría Regular con Enfoque Integral PAD 2008 Fase I, que se adelanta en el IDU, razón por la cual será en dicha auditoría, donde se determinarán los resultados y el pronunciamiento respectivo.

Finalmente, una vez analizados los argumentos presentados por la Administración, respecto de los ocho (8) predios, donde este ente de control se ratifica en su observación inicial y teniendo en cuenta que el IDU no adelantó la correspondiente asignación individual de valorización, actividad que no se concluyó por parte del equipo de análisis jurídico y predial del IDU, contraviniendo lo señalado en el Manual de Usos y Explotación Económica – Valorización Beneficio Local – Acuerdo 180 de 2005 documento versión 15 julio 2007¹², que en parte de su texto señala *“...así como se deberá establecer un contacto en el sitio que permita conseguir la información jurídica que permita actualizar el desenglobe de las diferentes unidades en la asignación de valorización...”*.

Es de resaltar, que la entidad no se pronunció respecto del hallazgo disciplinario en su respuesta, ni aportó prueba que desvirtuara el incumplimiento del Manual de

¹² Pág. 32/36 predio en construcción de varias unidades prediales (PH).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

de Usos citado en anterior párrafo, que si bien es cierto, es reglamento interno cuyo incumplimiento constituye falta disciplinaria, no es menos cierto que desarrolla lo contemplado por el Acuerdo 6/90; el Decreto 619/00; el Decreto 469 de 2003 y el Decreto compilatorio 190/2004, por tanto se mantiene el **hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria**, que se tramitará ante la Personería de Bogotá D.C., para la investigación correspondiente. Sin embargo, deberá igualmente formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse por la Entidad, en lo relativo de la asignación individual de valorización a cada una de las unidades dejadas de asignar en las bases de datos.

2.5.1. Predios del sector “Aeropuerto Eldorado” con inconsistencia en el Grado de Beneficio e impacto en la contribución de valorización de los predios que hacen parte de la zona de influencia II grupo 1 (Localidades de Fontibón y Engativá)

Teniendo como precedente que el Aeropuerto Eldorado no fue incluido como sujeto de la contribución de valorización y que ello ocasionó que el monto distributable de la zona de influencia II grupo 1, tuviese que ser asumido en mayor proporción por los contribuyentes de la zona.

Una vez realizada la evaluación a la Zona de Influencia, se encontró que existen en el sector “Aeropuerto Eldorado - 005624”, 76 predios que son de propiedad de particulares y que no hacen parte del Aeropuerto como bien público, donde predomina el uso comercial, y que se encuentran ubicados físicamente frente a la obra “Avenida Luis Carlos Galán Sarmiento”. A éstos predios el IDU les asignó un grado de beneficio 2, situación que de acuerdo a los criterios técnicos utilizados para determinar los grados de beneficio, específicamente en lo referente a la distancia a la obra, le correspondería un grado de beneficio 1, según el método de cálculo de distribución de contribución.

Estos predios con el grado de beneficio 2 contribuyen con \$520 millones y según estimaciones hechas por el organismo de control al modificar el grado de beneficio 2 a 1, generaría un monto de contribución aproximado de 720 millones; es decir, superior en \$200 millones. Este hecho impactaría en un menor valor, la contribución de los demás predios, implicando la necesidad de redistribuir el monto distributable de la zona.

Lo descrito anteriormente, permite concluir un hallazgo administrativo, teniendo en cuenta que no se tuvieron en cuenta coherentemente los criterios técnicos



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

establecidos para determinar los grados de beneficio para el grupo de predios citados, por lo cual la administración deberá establecer las acciones de mejoramiento pertinentes para revisar los aspectos correspondientes a fin de corregir las inconsistencias encontradas.

Análisis respuesta de la entidad: *“Existen en el sector catastral 5624 Aeropuerto El Dorado, unos predios de particulares que si fueron gravados con la contribución de valorización, y a los cuales se les asignó el grado de beneficio “2 MEDIO”, técnicamente soportado en el hecho de que no están contiguos a ninguna de las obras de la zona de influencia.*

En primer lugar, no están contiguos a las obras 113 – Av. El TAM y 114 – Av. Luis Carlos Galán Sarmiento, pues se encuentran a una distancia considerable separados además por un accidente físico como es la Av. Calle 26, que corta el beneficio y hace que el grado de beneficio pase de 1 – mayor a 2 – medio.

Igualmente con respecto a las obra 112 – Av. José Celestino Mutis desde Av. Ciudad de Cali hasta transversal 93 y a la obra 154 – Intersección vial de la Av. José Celestino Mutis por Av. Ciudad de Cali, estos predios tampoco se encuentran contiguos a estas obras y el límite del grado de beneficio 1 mayor, lo corta el límite oriental del sector catastral 5624 y límite occidental del sector 5626 Los Álamos.”

No se aceptan los argumentos de la entidad, toda vez que el sustento técnico de este ente de control se relaciona solamente con respecto a la cercanía del sector 005624 a la obra Av. Luis Carlos Galán Sarmiento y no a las otras obras que menciona la administración en su respuesta. En segunda instancia, si como se menciona, el accidente físico de la Av Calle 26 corta el beneficio, una porción del sector 005624 debería ser grado de beneficio 1, como fue asignado el sector 005623, que no sería tampoco coherente con lo indicado respecto a que los límites de los sectores también afectan la asignación del grado de beneficio, pues en este caso del sector 005623 a este se le asignan dos grados de beneficio en el mismo sector, y otros que se definen en la misma forma.

Adicionalmente, la administración indica que estos predios se encuentran a una distancia considerable, pero no especifica la magnitud concreta del criterio “considerable”, que permita sustentar con criterios técnicos los parámetros y atributos utilizados para establecer el grado de beneficio.

Se configura un hallazgo administrativo y las acciones deberán ser incluidas en el Plan de Mejoramiento a suscribir por la entidad.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

**ANEXO 1
ACUERDO 180 DE 2005 – PROYECCIONES DE RECAUDO**

Supuestos:	718.256.766.390	=Recaudo Total Esperado	
	337.580.680.203	=47%	Pagan de Contado
	359.128.383.195	=50%	Pagan a cuotas
	21.547.702.992	=3%	Difícil cobro
	718.256.766.390	=100%	Recaudo Total

ESENARIO	% CONTRIBUCIONES PAGAN CON DESCUENTO	% CONTRIBUCIONES PAGAN SIN DESCUENTO	% INTERÉS DE FINANCIACIÓN	% DTF 90 DÍAS	\$ CONTRIBUCIONES PAGADAS CON DESCUENTO	\$ CONTRIBUCIONES PAGADAS SIN DESCUENTO	\$ CONTRIBUCIONES PAGADAS POR CUOTAS	\$ INTERESES DE FINANCIACIÓN	% DTF 90 DÍAS	VALOR TOTAL RECAUDADO AL CABO DE UN AÑO	MAYOR VALOR RECAUDADO
					A	B	C	D	E	A+B+C+D+E	Total contribución Proyectada FASE I: \$718,256,766,390
1	50	50	19,01	8,84	143.471.789.086	168.790.340.102	359.128.383.195	68.270.305.645	12.682.906.155	752.343.724.184	34.086.957.794
2	80	20	19,01	8,84	229.554.862.538	67.516.136.041	359.128.383.195	68.270.305.645	20.292.649.848	744.762.337.268	26.505.570.878
3	90	10	19,01	8,84	258.249.220.356	33.758.068.020	359.128.383.195	68.270.305.645	22.829.231.079	742.235.208.296	23.978.441.906
4	90	10	21,26	9,00	258.249.220.356	33.758.068.020	359.128.383.195	76.350.694.267	23.242.429.832	750.728.795.670	32.472.029.280

Valor Descuento 15%	Valor Intereses Financiación + Rendimientos portafolio	Mayor valor recuperado del decuento del 15%
25.318.551.015	80.953.211.801	55.634.660.785
40.509.681.624	88.562.955.494	48.053.273.869
45.573.391.827	91.099.536.725	45.526.144.897
45.573.391.827	99.593.124.099	54.019.732.272

Fuente: Equipo auditor. César Home

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

ANEXO No. 2 FOTOGRAFIAS

SECTOR – MANZANA (005402 - 38)

PREDIO KR 70C 80 - 48 (PARQUES DE PONTEVEDRA)

En inspección ocular realizada por el grupo auditor al inmueble ubicado en la localidad de Suba, se verificó que consta de 4 bloques de apartamentos de 22 pisos con sótano y semisótano, discriminados así: 348 Apartamentos, 348 Parqueos, 348 Depósitos, 82 Locales Comerciales, para un total de 1126 unidades inmobiliarias.



En las fotografías se observa los bloques de apartamentos y el área destinada para locales comerciales

Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “...tiene bloques en obra gris bloques terminados una vía de acceso. Es un posible desenglobe...” además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico.

Seguidamente se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos, para este predio encontrando que dicho inmueble aparece reportado con un uso de LOTE TRATAMIENTO DE DESARROLLO, pisos 0, con una sola matrícula



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

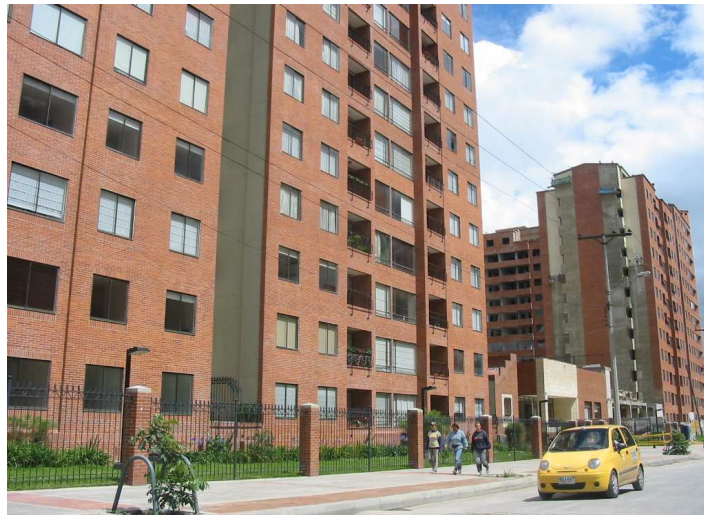
“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

inmobiliaria, notificado 07-12-2007 con un valor de contribución total de \$9.555.417,45 el cual ya fue cancelado.

SECTOR – MANZANA (009118 - 39)

PREDIO AC 119 A 57 - 60 (PARQUES DE PROVENZA)

En inspección ocular realizada por el grupo auditor al inmueble ubicado en la localidad de Suba, se verificó que consta de 14 torres de apartamentos de 12 pisos con sótano y semisótano, discriminados así: 526 Apartamentos, 1052 Parqueos, 526 Depósitos, para un total de 2104 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

PREDIO KR 58 119 A - 98 (PROVENZA CAMPESTRE)

En inspección ocular realizada al inmueble ubicado en la localidad de Suba, se verificó que consta de 6 torres de apartamentos de 14 pisos con sótano y semisótano, discriminados así: 260 Apartamentos, 260 Parqueos, 260 Depósitos, para un total de 780 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “...conjunto de apartamentos de 13 pisos Parques de Provenza CL 119 A 57 60...”, “...Casas y apartamentos en construcción...” además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico.

Posteriormente se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble se encuentra reportado con un uso de LOTE TRATAMIENTO DE DESARROLLO, pisos 0, con una sola matrícula inmobiliaria, notificado 30-11-2007 con un valor de contribución total de \$113.609.078,96 el cual no ha sido cancelado.

SECTOR – MANZANA (008518 - 39)

PREDIO CL 151 N° 9 - 26 ----- AK 9 N° 151 - 39 (CONJUNTO TIMANU)

En inspección ocular realizada al inmueble ubicado en la localidad de Usaquén, se verificó que consta de 2 torres de apartamentos de 16 pisos con sótano y semisótano discriminados así: 64 Apartamentos, 35 casas, 198 Parqueos, 99 Depósitos, para un total de 396 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador remite a análisis jurídico dicho predio y observa “..Son un posible englobe; Construcción nueva de 5 y 16 pisos...”.

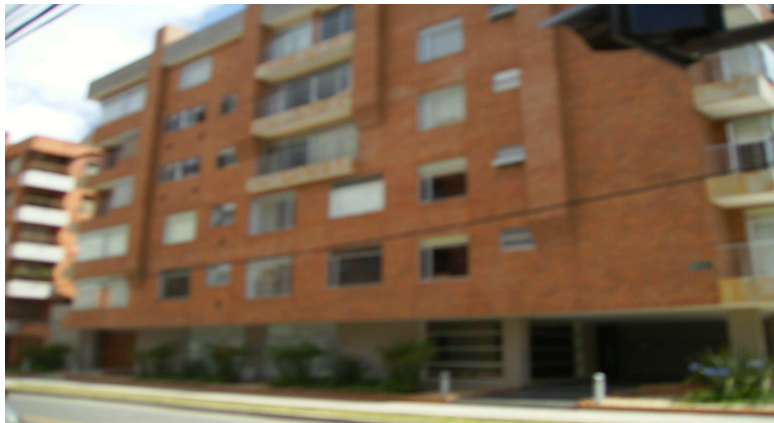
Posteriormente se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble se encuentra reportado con un uso RESIDENCIAL, con una sola matrícula inmobiliaria, notificado 13 -12 -2007 con un valor de contribución total de \$31.894.799,79 el cual no ha sido cancelado.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

SECTOR – MANZANA (008412 - 16)

PREDIO KR 21 104 - 24 (NAVARRA PLAZA)

En inspección ocular realizada al inmueble ubicado en la localidad de Usaquén, se verificó que consta de una torre de apartamentos de 6 pisos y sótano discriminados así: 17 Apartamentos, 34 Parqueos, 17 Depósitos, para un total de 68 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “posible PH”, además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Posteriormente se analizó la información incluida en el software Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble se encuentra reportado con un uso RESIDENCIAL, con una sola matricula inmobiliaria, notificado 30 -11 -2007 con un valor de contribución total de \$24.943.049,96 el cual no ha sido cancelado.

SECTOR – MANZANA (008508 - 06)

PREDIO AC 147 N° 7G - 46 (EDIFICIO EL RETIRO)

En inspección ocular realizada al inmueble ubicado en la localidad de Usaquén, se verificó que consta de una torre de apartamentos de 7 pisos discriminados así: 24 Apartamentos, 28 Parqueos, 24 Depósitos, para un total de 76 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala “... posible desenglobe por PH...”, además se observa que en la planilla de terreno el censador lo remite a análisis jurídico.

A continuación se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble se encuentra reportado con un uso RESIDENCIAL, con una sola matrícula inmobiliaria, notificado 07 -12 -2007 con un valor de contribución total de \$13.552.256,18 el cual no ha sido cancelado.

SECTOR – MANZANA (008404 - 13)

PREDIO CL 128 N° 7C - 35

En inspección ocular realizada al inmueble ubicado en la localidad de Usaquén, se verificó que consta de una torre de apartamentos de pisos discriminados así: 28 Apartamentos, 56 Parqueos, 28 Depósitos, para un total de 112 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador señala información inconsistente con la realidad del predio, dado que señala un solo piso de construcción, no lo registra como PH y no lo envía a análisis jurídico.

Posteriormente, se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble se encuentra reportado con un uso RESIDENCIAL, un solo piso, con una sola matrícula inmobiliaria, notificado 30-11-2007 con un valor de contribución total de \$7.308.960,05 el cual no ha sido cancelado.

SECTOR – MANZANA (008314 - 03)

PREDIO KR 21 N° 85-75 (COUNTRY VIRREY)

En inspección ocular realizada por el grupo auditor al inmueble ubicado en la localidad de Chapinero, se verificó que consta de edificio de apartamentos de 8 pisos con sótano, distribuidos en 11 Apartamentos y 18 Parqueos, para un total de 29 unidades inmobiliarias.



Fuente: Auditoría Contraloría Toma del 8 al 15 de enero de 2008

En las fotografías se observa el bloque de apartamentos.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

Revisada la información de campo, registrada en las carpetas suministradas por Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se observó que el censador lo remite a análisis jurídico y le asigna el USO_ IDU igual a 1100 que es equivalente a **RESIDENCIAL** Cod_POT 010102 equivalente a **RESIDENCIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, una cantidad de 8 pisos.

Seguidamente se analizó la información incluida en el sistema Valoricemos para este predio encontrando que dicho inmueble fue reportado con un uso de RESIDENCIAL, pisos 8, sin matricula inmobiliaria, notificado 04-12-2007 con un valor de contribución total de \$13.250.905,97. Este valor no ha sido cancelado dado que el propietario del predio instauró una reclamación el día 11-12-2007 solicitando el desenglobe del predio, dicha reclamación todavía está en curso, y tiene como encargado al funcionario Carlos Alberto Chacón.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Ni un bloque de ladrillo, ni un gramo de cemento más en los Cerros de Bogotá”

ANEXO No. 3 CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR Millones \$	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	6		2.2.1.1. 2.2.1.2. 2.4.1 2.4.2 2.5 2.5.1.
FISCALES	0		
DISCIPLINARIOS	4		2.2.1.1. 2.2.1.2. 2.4.1 2.5.
TOTAL	10		