CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

INFORME DE AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL

ANALISIS Y SEGUIMIENTO DEL CÁLCULO DE LA PARTICIPACION DE PLUSVALIA Y PAGO DE LA MISMA

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

Período Auditado 2 de enero de 2008 a 31 de julio de 2013

DIRECCIÓN FISCALIZACIÒN SECTOR HACIENDA

Bogotá D.C., Agosto de 2014

CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Contralor de Bogotá	DIEGO ARDILA MEDINA
Contralor Auxiliar	LIGIA INES BOTERO MEJIA
Director Sectorial	LUIS CARLOS BALLEN ROJAS
Asesor	JOSE ANTONIO CRUZ VELANDIA JAIRO ENRIQUE PEÑARANDA TORRADO
Gerente	LEIDY YADIRA ESCAMILLA TRIANA
Equipo Auditor	LINDA STHEFANY SAMPAYO DE LA HOZ ARINDA MARIA LOZANO TRIANA JESUS ALVARO GONZALEA HERRAN CARDENIO VALENCIA CHAVERRA JORGE ELIECER MOLINA SEGURA MARIO SILVA VARGAS

Tabla de contenido

1. Resultados de la auditoría 7
1.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria 7
1.2 Hallazgo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria 10
1.3 Hallazgo administrativo 14
1.4 Hallazgo administrativo 16
1.5 Hallazgo administrativo 17
1.6 Hallazgo administrativo 19
1.7 Hallazgo administrativo 20
1.8 Hallazgo administrativo 21
1.9 Hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria 23
1.10 Hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria 25

CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

CARTA DE CONCLUSIONES

Doctores
RICARDO BONILLA GONZÁLEZ
Secretario Distrital de Hacienda
GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD
Ciudad

Asunto: Carta de Conclusiones

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

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

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

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

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría de Bogotá D.C. como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en el análisis y seguimiento del cálculo de la participación de plusvalía y pago de la misma no cumple con los principios evaluados por la falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades Distritales involucradas en el proceso de liquidación, determinación y recaudo del efecto plusvalía.

En el desarrollo de la auditoría se pudo observar que las entidades no están articuladas, lo que impide que el proceso de cálculo y cobro del efecto plusvalía se ejecute en forma eficiente y coherente, es así que en las carpetas puestas a disposición del equipo auditor del ente de control no reposan la totalidad de los documentos que contienen las actuaciones en las diferentes fases del proceso de la participación de plusvalía, como tampoco se controla que al momento del pago se efectúen los ajustes correspondientes, a pesar que con el Decreto 020 de 2011 se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo, liquidación y pago de la participación del efecto plusvalía.

Igualmente, se encontraron casos donde se determina el efecto plusvalía, se emite la correspondiente resolución y se anota en el folio de matrícula inmobiliaria en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin embargo, en el archivo de pagos suministrados por la Tesorería Distrital no se evidencia el recaudo por este concepto, contando con la correspondiente licencia de construcción y el desarrollo de dicho proyecto urbanístico que evidencia que el beneficio por mejor uso o mayor edificabilidad ya se ha consolidado con antelación a proferir el acto administrativo mediante el cual se notifica el monto de la liquidación a pagar, haciendo improbable su exigibilidad.

En la respuesta dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD argumentan que la entidad no puede cumplir con la totalidad de las funciones que son de su competencia, asignadas por la Constitución y la Ley, por falta de recursos; lo cual es desconocer los principios de la función administrativa; máximo cuando el cálculo del efecto plusvalía involucra cuantiosos recursos que pueden ponerse en riesgo.

Como resultado de esta auditoria se configuraron diez (10) hallazgos administrativos de las cuales cuatro (4) tienen presunta incidencia disciplinaria y fiscal en cuantía de $ 3.860.983.333,95

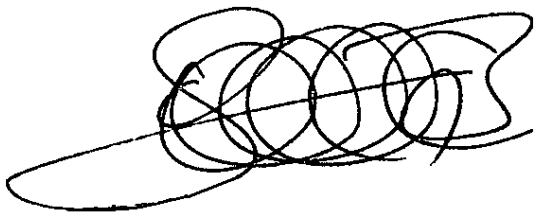
Así mismo, se evaluará los controles establecidos de control fiscal interno para el asunto auditado.

PLAN DE MEJORAMIENTO

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

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

Atentamente,



LUIS CARLOS BALLEN ROJAS
Director Fiscalización Sector Hacienda

1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Para iniciar el proceso de la Auditoría Especial, se solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación–SDP, mediante comunicación 2-2014-08184 del 27 de mayo de 2014 el listado de todos los Actos Administrativos o comunicaciones oficiales que emitió con destino a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, donde solicita el cálculo y liquidación del efecto plusvalía, en el período comprendido entre el 02 de enero de 2009 y el 31 de julio de 2013.

Con base en la información suministrada por SDP, se tabularon los datos registrados en los documentos, como:

Fecha del documento, Dirección(es) del (los) predio(s), CHIP, Matrícula Inmobiliaria, Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ, Englobe, Plan Parcial, Plan de Implantación, Solicitud. Después de realizada esta labor que correspondió a dos mil (2000) registros aproximadamente, se tomó una muestra de 155 expedientes, que fueron solicitados formalmente a la UAECD, mediante comunicación 150000-001 de 16 de junio de 2014.

En atención a esta solicitud, la UAECD solo hizo entrega de 86 expedientes, a pesar de haberse solicitado en varias oportunidades, con el agravante de que en su gran mayoría no contenían documentos necesarios y relevantes para el ejercicio auditor encomendado en el memorando de asignación de la auditoría especial; en muchos casos falta la Resolución de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, otros carecen de información como CHIP, Matrícula Inmobiliaria, registro del cálculo del efecto plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria, etc.

A pesar de lo anterior, con la información de los expedientes, la enviada por la Secretaría de Planeación Distrital y los reportes del recaudo por este concepto entregados por la SDH se realizó el análisis, verificación y cruce de los datos, documentos suministrados por las tres entidades y consultas realizadas en la ventanilla única de registro - VUR. Dicho análisis permitió establecer algunas deficiencias en el cálculo y liquidación del efecto plusvalía al igual que en el recaudo del mismo.

1.1. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA FISCAL Y DISCIPLINARIA

En relación con el predio ubicado en la Avenida Calle (AC) 17 81 B – 50, identificado con CHIP AAA0148JZTD, y Matrícula Inmobiliaria 50C-914523, de propiedad de la Iglesia Comunidad Cristiana Manantial de Vida Eterna, el valor cancelado por este

concepto es inferior al registrado en el "*Cálculo del Efecto Plusvalía del Tratamiento de Desarrollo del Predio Correspondiente al Código de Sector Catastral 006320 25 01 000 00000*".

Según el cálculo efectuado por la UAECD, el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado es de $ 234.392,50 sobre área Bruta (45.763,34 M2) o $428.411,35 sobre área Útil con cesión adicional (25.038,05 M2), lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio:

Si asume el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado para área bruta es de $ 5.363.291.835, 47

Si asume el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado para área útil es de $ 5.363.292.400.93

Dichos valores corresponden al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el área del terreno en metros cuadrados (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003).

A pesar de lo anterior, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor cancelado por concepto de Plusvalía es a la fecha $2.437.399.000, según Recibo de Pago No. 330871 de fecha 24-05-2010, evidenciándose una diferencia de $2.925.892.835,47 para la plusvalía del área bruta, o de $2.925.893.400,93 para la plusvalía del área útil.

Todo lo anterior con el agravante que el expediente (30 folios) entregado por la UAECD correspondiente a este predio carece de documentos relevantes, como la resolución de liquidación del efecto plusvalía, registro del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria, licencias de urbanización y/o construcción, recibo de pago de la plusvalía, etc.

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

Lo anterior se evidencia en el otorgamiento de la licencia No. 08-3-0072 del 18 de febrero de 2008 y la Resolución de Urbanismo No. 09-4-0925 expedida el 08 de julio 2009, sin embargo el pago del efecto plusvalía fue aplicado el 24 de mayo de 2010; igualmente se desconoció lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 79 de la ley 388 de 1997, "En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de

índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación."

Exigencia que no fue considerada por la SDH, al momento del pago del efecto plusvalía por parte del propietario del predio objeto del mismo. También se transgredió el artículo 3 del Decreto Distrital 84 de 2004: *"Competencia para revisión del Cálculo y la liquidación de la participación de la Plusvalía: El Departamento de Planeación Distrital actualizará el monto de la participación en Plusvalía de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor".*

Por último, se evidencia el incumplimiento de lo ordenado en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 *"Tarifa de Participación; (….) del primero de enero de 2006, en adelante: 50%".*

Falta de comunicación eficaz y oportuna entre las entidades involucradas en el proceso de determinación, cálculo, liquidación del efecto plusvalía y el cobro de la misma, esto es: El Departamento de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, lo que no permite unificar criterios de funciones, competencias y responsabilidades para cada uno de ellos.

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

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9, el cual reza: *"La Secretaría de Hacienda Distrital será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993."*

Como consecuencia del desconocimiento y/o incumplimiento de las normas y procedimientos sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afecta considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y artículo 7 del Acuerdo Distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo Único, así: *"Se destinará un 70% de los recursos provenientes de la participación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario tipo I o su equivalente jurídico, en cualquiera de las modalidades previstas en los numerales 1 a 3 de este artículo, un 15% a los fines previstos en el numeral 4 y un 15% para los fines previstos en el numeral 5.*

Dentro del 70% destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritaria, se destinará un 25% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias de personas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable."

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.2 HALLAZGO CON PRESUNTA INCIDENCIA FISCAL Y DISCIPLINARIA

Revisada la documentación que hace parte del archivo presentado por la UAECD, para el predio identificado con nomenclatura, Transversal 16 A Nº 40 – 31 Sur, CHIP AAA0008OOOE y Matrícula Inmobiliaria 050S-276932, se evidencia que sobre dicho predio no se ha pagado la participación de Plusvalía.

De acuerdo con el artículo 6° del Decreto 20 del 19 de enero de 2011, la solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía, fue presentada por el propietario, el 11 de octubre de 2011 a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, mediante radicado Nº 1-2011-44843.

Mediante radicación Nº 3-2012-01057 del 02 de febrero de 2012, ochenta (80) días hábiles después, la Subdirección de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación trasladó la solicitud de cálculo del valor del efecto plusvalía a la Dirección de Economía Urbana de la SDP indicando como conclusión que *"SE PRESENTA HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD".*

El mismo 02 de febrero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP con radicado Nº 2-2012-04532 solicita a la UAECD la determinación del efecto plusvalía para el predio con nomenclatura Transversal 16 A Nº 40 – 31 Sur por cuanto se dan los hechos generadores de plusvalía.

Atendiendo la solicitud, mediante un estudio técnico de marzo de 2012 la UAECD efectúo el cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención, así:

Cuadro 1. Cálculo Efecto Plusvalía

DECRETO 327 de 11 de octubre de 2004 Tratamiento de Desarrollo CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA			
VALOR a 11 octubre de 2003 ($/m2)	VALOR INDEXADO a 11 de octubre de 2004 ($/m2)	VALOR a 11 de octubre de 2004 ($/m2)	PLUSVALIA ($/M2)
$77.000	$81.577,93	$162.000,00	$80.422,07

Fuente: Estudio técnico de marzo de 2012 - UAECD

La Subdirección técnica de la UAECD, mediante acta de reunión Nº 51 del 28 de marzo de 2012, efectúo la revisión del cálculo, de las observaciones registradas en el documento señalando lo siguiente: *"La SDP presenta objeciones por parte de la Dirección*

de Planes Parciales y de Economía Urbana, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD."

Mediante oficio Nº 2012IE3518 del 09 de abril de 2012, el Director de la UAECD, envía a la Oficina Asesora Jurídica de la UAECD, la documentación del cálculo de efecto plusvalía del predio Transversal 16 A Nº 40 – 31 Sur, para que dicha oficina proceda a realizar el trámite correspondiente.

Casi un año después, con oficio Nº 2013IE3179 del 24 de abril de 2013 la Subdirección de Información Económica de la UAECD remite el documento de aclaración a la Oficina Asesora Jurídica de la UAECD, respecto de la verificación solicitada, correspondiente al área sobre la cual se efectuó el análisis del efecto plusvalía.

Se trasgrede el Artículo 7º del Decreto Distrital 020 de 2011 "Determinación del efecto plusvalía para cada predio. Dentro del mismo término señalado para el cálculo del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- determinará mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma…."

Mediante Resolución Nº 400 del 29 de abril de 2013, se formaliza el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía para el predio.

Cuadro 2. Cálculo Efecto Plusvalía

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA PREDIO DIRECCION: TV 16 A 40 31 SUR				
VALOR M2 A 11 OCTUBRE DE 2003 ($/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO A 11 DE OCTUBRE DE 2004 ($/M2)	VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004 ($/M2)	AREA DE TERRENO (M2)	PLUSVALIA ($/M2)
$77.000	$81.577,93	$162.000,00	6.365,48	$80.422,07

Fuente: Resolución Nº 400 del 29 de abril de 2013 – UAECD

Solamente hasta el mes de diciembre de 2013, en el periódico La Republica durante los días domingo 8, 15 y 22; se cumplió con la publicación de la resolución mediante la cual se notificaba la liquidación del efecto plusvalía respecto de una Integración Predial para la determinación del monto de su participación en plusvalía, para el predio con nomenclatura oficial Transversal 16 A Nº 40 – 31, folio de matrícula inmobiliaria Nº 50S-276932 y CHIP AAA0008OOOE.

Igualmente, del 3 de enero hasta el 17 de enero de 2014, se fijó el edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y, la constancia de

notificación y ejecutoria de la Resolución Nº 400 se dio el 29 de abril de 2013, quedando en firme dicho acto administrativo, trasgrediendo el Articulo 8 del Decreto Distrital 020 de 2011 "*Expedición y publicación del acto administrativo: Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición, el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se publicará mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y se fijará edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, según lo establece el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.*"

Verificado en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se evidenció que con oficio EE2601 del 05 de febrero de 2014 la UAECD solicitó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación del efecto plusvalía en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual quedó inscrita en la anotación Nº 22 del 07 de febrero de 2014, (última del folio de matrícula inmobiliaria).

A la fecha de este informe, en el inmueble denominado Conjunto Residencial Marbella Real se encuentran construidos 120 apartamentos y 46 parqueaderos.

Verificado en el VUR se constató que los predios mencionados se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 15 de junio de 2012, mediante la escritura pública Nº 2997 de la Notaria 13, fecha de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

*** ANOTACION Nro:** 16 **Fecha:** 2011-07-12 **Radicacion:** 2011-62263
Documento: ESCRITURA 4592 del 2011-04-15 00:00:00 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO: 850,000,000.00
ESPECIFICACIONES: COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
De: BARRERO CHAVES HERNANDO CC 17103396 % ()
De: BARRERO CHAVES JOSE IGNACIO CC 17156912 % ()
De: BARRERO CHAVES JORGE ENRIQUE CC 19177368 % ()
De: BARRERO CHAVES GUILLERMO CC 19355782 % ()
De: BARRERO CHAVEZ BERTILDA CC 41446428 % ()
De: BARRERO DE PLATA GLADYS CC 41662128 % ()
De: BARRERO CHAVES STELLA CC 51561928 % ()
De: BARRERO DE VASQUEZ ISABEL CC 51610469 % ()
De: BARRERO CHAVES LIBIA CC 51754426 % ()
A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 17 **Fecha:** 2011-10-25 **Radicacion:** 2011-99062
Documento: ESCRITURA 13763 del 2011-10-20 00:00:00 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 18 **Fecha:** 2011-12-09 **Radicacion:** 2011-116491
Documento: ESCRITURA 6510 del 2011-11-23 00:00:00 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN) CREDITO APROBADO DE $90.000.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
De: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)
A: BANCO CAJA SOCIAL NIT 8600073354 % ()

*** ANOTACION Nro:** 19 **Fecha:** 2012-08-14 **Radicacion:** 2012-76704
Documento: ESCRITURA 2997 del 2012-06-15 00:00:00 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO) CONJ RESD MARBELLA REAL. PROYECTO URBANISTICO Y LIC DE C.V.B. P.H. CUADRO DE AREAS Y ALINDERAMIENTO. RES 12-2-0209 DEL 31-05-12 CURAD 2 DE BGT.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 20 **Fecha:** 2012-08-14 **Radicacion:** 2012-76706
Documento: ESCRITURA 4010 del 2012-08-09 00:00:00 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: ACLARACION (OTRO) ESC 2997 DEL 15-06-12 R.P.H.ALINSERAR LAS ZONAS DE CESION .ACLARARA EL CUADRO DE AREAS DEL TERCER PISO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 21 **Fecha:** 2012-08-14 **Radicacion:** 2012-76706
Documento: ESCRITURA 4010 del 2012-08-09 00:00:00 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO) Y AREA DEL PREDIO MATRIZ 6365.48 M2 RAD 2012-43344 DPT ADM DE CATASTRO DISTRITAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. NIT 8600583037 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 22 **Fecha:** 2014-02-07 **Radicacion:** 2014-12550
Documento: OFICIO EE2601 del 2014-02-05 00:00:00 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA (GRAVAMEN) RES 0400 DEL 29-04-13. ART 81 LEY 388 DE 1997
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
De: SECRETARIA DE HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL % ()

Conforme a lo señalado en el Articulo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; es decir de los $80.422,07 señalados en la Resolución Nº 400 del 29 de abril de 2013 resultaría un valor final de $40.211,04, los cuales aplicados sobre los 6.365,48 M2 del área bruta de terreno. Revisado el listado de pagos suministrado por la Secretaría de Hacienda Distrital se evidencia que por el predio con nomenclatura oficial Transversal 16 A Nº 40 – 31, folio de matrícula inmobiliaria Nº 50S-276932 y CHIP AAA0008OOOE, no se ha efectuado pago alguno, hasta el presente, es decir sobre dicho predio no se ha cancelado la participación de Plusvalía.

Por lo anterior, el valor bruto del alcance la observación con presunta incidencia fiscal asciende a la suma de Doscientos Cincuenta y Cinco Millones Novecientos Sesenta y Dos Mil Quinientos Treinta y Nueve Pesos ($255'962.539), más valor que arroje la correspondiente indexación hasta el día en que se realice la totalidad del pago. (Ley 388 de 1997 y Decreto 20 del 19 de enero de 2011).

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.3 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

INTEGRACIÓN PREDIAL AK 45 95 94 Y CL 97 23 37

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD realizó el estudio para el cálculo del efecto plusvalía para la integración predial ubicada en la AK 45 95-94 y CL 97 23-37, por solicitud de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP mediante radicación 2-2010-37852 y recibida mediante radicación ER 15028, para la realización de una acción urbanística correspondiente a oficinas.

En la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 118 de 2003, Decreto 1778 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.
En los resultados del estudio realizado por la UAECD se concluyó que existió efecto plusvalía por mayor edificabilidad y cambio de uso.

Cuadro 3. Cálculo Efecto Plusvalía

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

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

La Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 9 de noviembre de 2011 entre la UAECD y la SDP. En dicha sesión, tras la formulación de observaciones por parte de la SDP y la respuesta dada por la UAECD, se modificó el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos entidades.

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, concluyeron que sí existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.993,10 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la

obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.164,00 m2, según Decreto 059 de 2007).

Por lo anterior la SDP expidió la Resolución 0704 del 12 de junio de 2012 *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CIIIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía".* En la cual se determinó el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la UAECD, así:

Cuadro 4. Cálculo Efecto Plusvalía

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

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

Es cuestionable, cómo la UAECD entidad que según el artículo 4 del Decreto 020 de 2011, es la encargada de establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas, cambia el mayor valor del M2 en el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para la integración predial ubicada en la AK 45 95 94 y CL 97 23 37, en forma tan drástica pasando de $1.186.351,23 por M2 a $ 39.963,36 y al mismo tiempo que el efecto plusvalía existió por mayor edificabilidad y cambio de uso a solamente por mayor edificabilidad, cuando el producto inmobiliario de la acción urbanística corresponde a oficinas y consultorios, es de anotar que el M2 en esa zona es de los más costosos de la cuidad. Igualmente en la carpeta no se encuentran los soportes que originaron el cambio.

En la Superintendencia de Notariado y Registro se realizó la anotación, sin embargo, en el archivo de pagos suministrados por Tesorería Distrital no se evidencia el pago por plusvalía. Igualmente, se expidió la licencia de construcción:

"ANOTACION Nro: *5* ***Fecha:*** *2012-08-17* ***Radicación:*** *2012-75722*
Documento: *OFICIO 33933 del 2012-08-14 00:00:00 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.*
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: *LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA (GRAVAMEN) MEDIANTE RESOLUCION 0704 DE 12-06-2012*
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

- *De: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DE PLANEACION % ()"*

Al analizar el expediente de los predios en mención se trasgrede las siguientes normas: Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 al 86, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008, Decreto Distrital 020 de 2011.
No existen proceso definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.4 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

INTEGRACIÓN PREDIAL KR 14 95 21 Y CL 95 14 14/18

La UAECD en Informe Técnico realizó el cálculo del efecto plusvalía de la integración predial ubicada en la KR 14 95 21 y CL 95 14 14/18, en dicho cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 118 de 2003, Decreto 1778 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.

Al efectuar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (2.596,54 M2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.570,07 M2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 973,53 M2, lo que produce un hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad.

Mediante la Resolución No 0915 del 2 de septiembre de 2011, emanada de la UAECD, se liquidó el efecto de la plusvalía para el englobe y se determinó en $722.078,75 por M2, el propietario interpuso recurso de reposición y por concepto de la SDP – Dirección de Norma Urbana y el pronunciamiento del Área de Actualización de la Subdirección Técnica de la UAECD, se revocó la Resolución 0915 indicando que no existe hecho generador de plusvalía.

No se anexa en la carpeta el otro informe donde se pueda verificar que no se presenta el beneficio normativo, como lo concluye la UAECD en su primer informe

donde claramente se observa que se presenta el beneficio normativo que incrementa la edificabilidad del englobe generándose el efecto plusvalía y tal como sucedió con otros englobes de la UPZ 88/97.

Cuadro 5. Cálculo Efecto Plusvalía.

DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO			
PREDIO KR 14 95 14/18 Y KR 14 95 21			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2006	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007	
$1.933.000,00	$2.028.921,25	$2.751.000,00	$722.078,75

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

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

No existen proceso definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.5 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

INTEGRACION PREDIAL CL 147 17 30 Y CL 147 17 38.

La UAECD realizó el Informe Técnico para el cálculo del efecto plusvalía de la integración predial ubicada en la CL 147 17 30 y CL 147 17 38, en la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 118 de 2003, Decreto 1778 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008. El informe fue radicado en la SDP el 14 de diciembre de 2009 con el No 1-2009-54436.

El área vendible antes de la acción urbanística es de 1.982,92 M2 y después de la acción urbanística 2.228,17 M2.

El resultado del estudio fue que existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.

Cuadro 6. Cálculo Efecto Plusvalía.

DECRETO 271 de 11 de agosto de 2005 UPZ 13 Los CEDROS			
PREDIO CL 147 17 30 Y CL 147 17 38			
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INDEXADO A POR IPC A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 11 DE AGOSTO DE 2004	PLUSVALIA
$431.000,00	$452.108,32	$477.000,00	$24.891,68

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

La SDP expidió la Resolución 717 de 2011 por medio de la cual se liquidó el efecto de la plusvalía para el englobe CL 147 17 30 y CL 147 17 38 y se determina el monto de participación en plusvalía por mayor área edificable, con los siguientes valores:

Cuadro 7. Cálculo Efecto Plusvalía.

VALOR M2 ACUERDO 6/90 agosto 11 de 2004	I PC	VALOR M2 INCREMENTADO CON IPC agosto 11 de 2004	VALOR M2 POT AGOSTO 11 DE 2004	EFECTO PLUSVALÍA (M2)
$431.000,00	1,0490	$452.108,32	$477.000,00	$24.891,68

Fuente: Resolución 717 de 2011

El englobe no presenta pagos en el reporte entregado por la Secretaría Distrital de Hacienda, ni se ha efectuado la anotación en la Superintendencia de Notariado y Registro, se aprobó licencia de construcción 08-5-0745 del 30 de abril de 2008.

" **ANOTACION Nro:** 7 **Fecha:** 2009-02-27 **Radicación:** 2009-16077*
***Documento:** ESCRITURA 676 del 2009-02-26 00:00:00 NOTARIA 20 de BOGOTA D. C.*
VALOR ACTO:
***ESPECIFICACIONES:** ENGLOBE (OTRO)*
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

- *A: BENJAMIN SANCHEZ Y CIA. S.A. NIT 8301176867 % (X)"*

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

No existen proceso definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, las mismas no desvirtúan la observación por lo cual se configura el hallazgo.

1.6 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

INTEGRACION PREDIAL CL 142 11 14 Y KR 11 142 23

La UAECD realizó el Informe Técnico para el cálculo del efecto plusvalía de la integración predial ubicada en la CL 142 11 14 y KR 11 142 23, en la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 118 de 2003, Decreto 1778 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.

Según el estudio realizado por la UAECD existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad. El área construida antes de la acción urbanística es de 2.180,39 M2 y después es de 2.523,15 M2.

Cuadro 8. Cálculo Efecto Plusvalía.

DECRETO 271 DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS			
PREDIO CL 142 11 14 Y KR 11 142 23			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005	
$325.000,00	$340.916,95	$453.000,00	$112.083,05

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

En las carpetas y archivos magnéticos entregados al equipo auditor no se encontró la resolución por la cual se liquidó el efecto de la plusvalía para el englobe CL 142 11 14 y KR 11 142 23 y se determina el monto de participación en plusvalía, por mayor área edificable. No obstante lo anterior se expidió la licencia de construcción 09-01-0607 7de octubre de 2009. En los archivos de la SDH se encontró que esta integración predial pagó por el efecto plusvalía $24.068.000, pero no se realizó la anotación de liquidación de plusvalía en la Superintendencia de Notariado y Registro.

***"ANOTACION Nro:** 11 **Fecha:** 2008-07-07 **Radicación:** 2008-55221*
***Documento:** ESCRITURA 5600 del 2008-06-23 00:00:00 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.*
VALOR ACTO:
***ESPECIFICACIONES:** ENGLOBE (OTRO)*
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:
A: LA PALMA DE LOS CEDRITOS LTDA NIT 9002161943 % (X)"

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.7 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

INTEGRACION PREDIAL KR 4 71 22 Y KR 4 71 58

La UAECD realizó el Informe Técnico para el cálculo del efecto plusvalía de la integración predial ubicada en la KR 4 71 22 y KR 4 71 58, en la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 118 de 2003, Decreto 1778 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.

Según el estudio realizado por la UAECD existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad. El área construida antes de la acción urbanística es de 1.714,91 M2 y después es de 2.103,76 M2.

Cuadro 9. Cálculo Efecto Plusvalía.

DECRETO 075 DE 2003/ DECRETO 059 DE 2007 UPZ 88/99 CHICO LAGO EL REFUGIO KR 4 71 22 Y KR 4 71 58				
ACUERDO 6 DE 1990		POT		
VALOR M2 A 20 DE MARZO DE 2002	VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A 20 DE MARZO DE 2003	VALOR M2 A 20 DE MARZO DE 2003	PLUSVALIA 2003	PLUSVALIA 2007
$930.000,00	$999.568,07	$1.155.000,00	$155.431.93	$190.580,28

Fuente: Calculo efecto plusvalía UAECD

Con la Resolución 0763 del 4 de junio de 2013 se liquidó el monto de la participación en plusvalía, el pago se efectuó con el recibo 384327 de 18 de noviembre de 2011, es decir, se pagó antes de que se expidiera la resolución que liquida y determina el monto de la plusvalía.

"ANOTACION Nro: *23* ***Fecha:*** *2005-01-20* ***Radicación:*** *2005-4938*
Documento: *RESOLUCION 220 del 2004-04-22 00:00:00 D.A.P.D. de BOGOTA D.C.*
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: *LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA (GRAVAMEN)*
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

- *A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL % (")*

"ANOTACION Nro: *28* ***Fecha:*** *2012-01-19* ***Radicacion:*** *2012-4917*
Documento: *CERTIFICADO 002284 del 2011-12-07 00:00:00 ALCALDIA MYOR de BOGOTA D.C.*
VALOR ACTO:
ESPECIFICACIONES: *CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA (CANCELACION) DE LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUASVALIA*

- *Cancela Anotación Nro23"*

Se realizó la respectiva anotación en la Superintendencia de Notariado y Registro el 20 de enero de 2005, sin embargo, como puede verse el 19 de enero de 2012 se canceló la anotación de la liquidación del efecto plusvalía.

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

No existen procesos definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.8 HALLAZGO ADMINISTRATIVO

Revisada y analizada la información de la carpeta registrada con el número 20, en la cual reposa información de los predios que se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro 10. Información de Predios

CARPETA	DIRECCION	MATRICULA	CHIP	AREA TERRENO M2	AREA TOTAL DEL TERRENO	CALCULO PLUSVALIA $ / M2	FECHA DEL CALCULO	POR PAGAR	RESOLUCUÓN	PAGO	SUMATORIA DE PAGOS	# RECIBO	FECHA DEL PAGO
20	AC 134 12 B- 56	50N-20000655	AAA0111ULPP	295,2	868.60	137.815,29	01/12/2009	59.853.180,50	resolucion 320 de 17/03/2006	26.985.000,00	159.012.000,00	237997	23/05/2007
										17.856.000,00		261486	28/03/2008
										17.856.000,00		263767	24/04/2008
										17.856.000,00		266947	27/05/2008
										1.203.000,00		290683	20/03/2009
	AC 134 12 B 66	50N-488773	AAA0111ULRU	292,6									
	AC 134 12 B-46	50N-276911	AAA0111ULOE	280,8						25.669.000,00		237996	23/05/2007
										4.404.000,00		249690	30/10/2007
										17.856.000,00		254417	20/12/2007
										17.856.000,00		257023	28/01/2008
										11.165.000,00		259170	25/02/2008
										306.000,00		290685	20/03/2009

Fuente: SDP-SDH-UAECD/Equipo Auditor

Se encuentra un cálculo inicial de plusvalía emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro - UAECD, realizado en octubre de 2009, en el cual el cálculo de plusvalía es de $58.876,78 por metro cuadrado.

Cuadro 11. Cálculo Efecto Plusvalía

CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIAPOR INTEGRACION PREDIAL UP Z 13-LOS CEDROS-DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005			
VALOR M2 A 11 AGOSTO DE 2004 ($/M2)	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTODE 2005 ($/M2)	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005 ($/M2)	PLUSVALIA ($/M2)
$758.000,00	$795.123,22	$854.000,00	$58.876,78

Fuente: UAECD/carpeta 20

Mediante oficio con radicado 2009EE24658, la UAECD hace remisión de un nuevo cálculo de plusvalía atendiendo las objeciones presentadas al cálculo inicial, realizado en diciembre de 2009 para los predios que se muestran en el cuadro, este nuevo cálculo determina que la plusvalía es de $137.815.29.

Cuadro 12. Cálculo Efecto Plusvalía.

CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIAPOR INTEGRACION PREDIAL UP Z 13-LOS CEDROS-DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005			
VALOR M2 A 11 AGOSTO DE 2004 ($/M2)	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTODE 2005 ($/M2)	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005 ($/M2)	PLUSVALIA ($/M2)
$ 698.000,00	$ 732.184,71	$ 870.000.00	$ 137.815,29

Fuente: UAECD/carpeta 20

Conforme a lo señalado en el Articulo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50%; Al realizar los cálculos

aproximados el pago de plusvalía teniendo en cuenta este último cálculo aplicado a 868,60 m2, debía estar por el orden de $59.853.180.50.

Al comparar estos valores con la información reportada por la Secretaría Distrital de Hacienda se encuentra que se reportan pagos de plusvalía de los predios identificados con la matrícula inmobiliaria 50N-20000655, chip AAA0111ULPP y 50N-276911, chip AAA0111ULOE por la suma de $159.012.000 y no se encuentran pagos por el predio identificado con la matrícula 50N-488773, chip AAA0111ULRU.

Por otra parte, en consulta llevada a cabo en ventanilla única de registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la matrícula inmobiliaria de estos predios, está registrada la anotación número 11 liquidación del efecto plusvalía del 30 de enero de 2007, con resolución 320 del 17 de marzo de 2006 emitida por la SDP, cabe precisar que al no existir esta resolución en físico en la carpeta del predio, ni en la información digital suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación, no es posible realizar la confrontación de los datos para establecer las causas de las diferencias encontradas.

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

No existen procesos definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.9 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA FISCAL Y DISCIPLINARIA

Revisada la carpeta marcada con el número 16, que hace parte de la documentación presentada por la UAECD, para los predios relacionados en el siguiente cuadro:

Cuadro 13. Información de Predios

CARPETA	DIRECCION	MATRICULA	CHIP	AREA TERRENO M2	AREA TOTAL DEL TERRENO	CALCULO PLUSVALIA $ / M2	FECHA DEL CALCULO	POR PAGAR	RESOLUCUÓN	PAGO	SUMATORIA DE PAGOS	# RECIBO	FECHA DEL PAGO
16	KR 7 D 145-51	50N-126641	AAA0110DRFT	914,4	1472	136.093,18	0CT-2009	100.164.580,48	ESCRITURA1016 DE 05-06-08 NOT 43 DE BOGOTA	56.887.000,00	91.577.000,00	264447	06/05/2008
	KR 7 D 145-51	50N-20012761	AAA0110DREA	278,6						17.333.000,00		264449	06/05/2008
	KR 7 D 145-51	50N-20044000	AAA0110DRDM	279						17.357.000,00		264448	06/05/2008

Fuente: SDP-SDH-UAECD/Equipo Auditor

Se encontró que la UAECD, remitió a la SDP el informe técnico, soporte del cálculo del efecto plusvalía, realizado en octubre de 2009, en un oficio con el número 2009EE24679, radicado el 19 de noviembre de 2009, en este se establece el cálculo de plusvalía para los predios que se encuentran relacionados en el anterior cuadro, el cual se muestra a continuación:

Cuadro 14. Cálculo Efecto Plusvalía.

DECRETO 271 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005- UP Z 13-LOS CEDROS CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA -PREDIO KR 7D 145-51 / 61 / 65			
VALOR M2 A 11 AGOSTO DE 2004 ($/M2)	VALOR M2 INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005 ($/M2)	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005 ($/M2)	PLUSVALIA ($/M2)
$ 774.000,00	$ 811.906,82	$ 948.000,00	$ 136.093,18

Fuente: UAECD/carpeta 16

Conforme a lo señalado en el Articulo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 el porcentaje de participación en plusvalía es del 50% aplicándolo a la sumatoria del área de terreno de los diferentes predios (1.472m2), el valor a cancelar es aproximadamente $100.164.580.48, más los valores indexados a la fecha de pago.

En la información suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda se registran pagos por valor de $ 91.577.000.00, teniendo en cuenta los cálculos de plusvalía y los pagos realizados encontramos que hay una diferencia de $ 8.587.580,48, los cuales no se cobraron en el momento en que se realizó el englobe de los predios, efectuado en junio 24 de 2008 como consta en la anotación número 13 en la matrícula inmobiliaria consultada a través de la Ventanilla Única de Registro - VUR; por tal motivo se constituye en un presunto daño patrimonial por la suma de $8.587.580,48

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

No existen procesos definidos para el manejo de la información inherente al proceso de determinación, cálculo, liquidación y cobro del efecto plusvalía en las diferentes entidades responsable de este.

La información reportada no es coherente y se hace dispendioso y poco confiable la verificación de dichos valores, toda vez que no hay trazabilidad que permita de manera expedita conocer con exactitud los valores que se deben cobrar por el efecto plusvalía aplicado a los predios afectados por dicha normatividad.

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

1.10 HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA FISCAL Y DISCIPLINARIA

Con relación a los predios ubicados en CL 145 7 F 76, CL 145 7 F 80, CL 145 7 F 86 y CL 145 7 F 68, identificados respectivamente con CHIP AAA0110FTTO, AAA0110FTUZ, AAA0110FTWF y AAA0110FTSK; y Matrículas Inmobiliarias respectivamente 50N-00000632, 50N-00030399, 50N-00390375 y 50N-00280486; el valor no ha sido pagado por este concepto, de acuerdo con el "*Cálculo del Efecto Plusvalía de la Integración Predial Resultante Correspondiente a los Códigos de Sector Catastral 008510 07 05 000 00000, 008510 07 06 000 00000, 008510 07 07 000 00000, 008510 07 08 000 00000*".

Según el cálculo efectuado por la UAECD, el valor del efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado es de $ 522.899,66 sobre área bruta (2.564,7M2), lo que arroja como resultado de Plusvalía a cargo del predio $ 670.540.379,00; valor correspondiente al 50% del resultado de multiplicar el efecto plusvalía por el Área del terreno en M2 (Art. 6, Acuerdo Distrital 118 de 2003); sin embargo, de acuerdo con el reporte suministrado por la Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda no registra pago, y se evidencia la existencia de Licencia de Construcción LIC 12-5-1073 aprobada en la fecha 19-09-2012 antes de registrarse pago alguno por el Efecto de plusvalía. Debe resaltarse que el valor enunciado no ha sido indexado

Se transgrede, el Parágrafo segundo del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997: *"Exigibilidad y cobro de la Participación. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.*" Lo anterior se puede evidenciar en que la licencia No.12-5-1073 y la Resolución de Urbanismo No. 12-5-1358 fueron ejecutoriadas el 19-09-2012, sin embargo no se evidencia el pago del efecto plusvalía.

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

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

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

La SDH, no cumple a cabalidad la responsabilidad que le atribuyó el Acuerdo Distrital 118 de 2003, en el Parágrafo 2 del artículo 9, el cual reza: *"La Secretaría de Hacienda Distrital será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993."*

Como consecuencia del desconocimiento y/o incumplimiento de las normas y procedimientos sobre el cálculo, liquidación, cobro, fiscalización y control del efecto plusvalía, se afecta considerablemente los recursos destinados a los proyectos establecidos en el artículo 85 de la ley 388 de 1997 y artículo 7 del acuerdo distrital 118 de 2004, especialmente lo que se refiere en el Parágrafo único, así*: " Se destinará un 70% de los recursos provenientes de la participación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario tipo I o su equivalente jurídico, en cualquiera de las modalidades previstas en los numerales 1 a 3 de este artículo, un 15% a los fines previstos en el numeral 4 y un 15% para los fines previstos en el numeral.*

Dentro del 70% destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritaria, se destinará un 25% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias de personas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable."

En las respuestas dadas por la SDH y la UAECD, no aportaron pruebas que desvirtúen la observación, por lo cual se configura el hallazgo.

ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACIÓN DE HALLAZGOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
1. ADMINISTRATIVOS	10		1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5,1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10
2. DISCIPLINARIOS	4		1.1, 1.2, 1.9, 1.10
3. PENALES			
4. FISCALES	4	$3.860.983.333,95	1.1, 1.2, 1.9, 1.10
Contratación-Obra Publica			
Contratación-			
Prestación de Servicio Contratación -			
Suministros			
Consultoría y otros			
Gestión Ambiental			
Estados Financieros			
TOTALES (1,2,3 y 4)	10	$3.860.983.333,95	