ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 25-05-2018 03:41:11
Al Contestar Cite Este Nr.:2018IE7860 O 1 Fol:1 Anex:30
ORIGEN: Origen: Sd:90 - OFICINA DE CONTROL INTERNO/NAVAS FL
DESTINO: Destino: DIRECCIÓN GENERAL/PUENTES RIAÑO CLAUDIA
ASUNTO: Asunto: COMUNICACIÓN INFORME FINAL DE AUDITORÍA A
OBS: Obs.: PROYECTO / NATALIA RODRIGUEZ

# MEMORANDO

Referencia: Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2018.

Fecha: 25 de Mayo de 2018

PARA: Claudia Puentes Riaño
Directora Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

DE: Johny Gender Navas Flores
Jefe Oficina Control Interno

ASUNTO: Comunicación Informe Final de Auditoría a la gestión desarrollada para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica.

En cumplimiento del Plan Anual de Auditorias de la UAECD vigencia 2018, la Oficina de Control Interno en el marco de sus actividades orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno de la Unidad, realizó la auditoría a la gestión desarrollada para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica; remito para su conocimiento y fines pertinentes, copia del informe final.

Así mismo se indica que se registrará en el ISODOC los hallazgos de esta auditoría para consulta e implementación de acciones de mejora por parte del responsable del proceso, las cuales serán objeto de seguimiento por esta oficina de acuerdo a lo establecido en el procedimiento acciones de mejora código 14-01- PR-02 v1

Cordialmente;

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
DIRECCIÓN
25 MAY 2018
RECIBIDO
HORA: 9:40 PM

JOHNY GENDER NAVAS FLORES
Jefe Oficina Control Interno
Elaboró: Natalia Rodríguez G.
Copia a: Olga Lucía López Morales - Gerente de Información Catastral
María Isabel Cogua Moreno – Subgerente de Información Económica

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Seleccionar tipo de Informe:

Evaluación [ ] Seguimiento [ ] Auditoría de Gestión [X]

**NOMBRE DEL INFORME:**

Auditoría a la gestión desarrollada para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica.

## 1. OBJETIVO GENERAL

Verificar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica – SIE.

## 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto al cálculo y determinación del efecto plusvalía.
- Verificar los canales de interacción entre la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, Secretaría de Hacienda Distrital- SHD y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Verificar el desarrollo del aplicativo para el seguimiento y almacenamiento de información del proceso del cálculo de la participación de plusvalía.
- Revisar la efectividad y la aplicación de los controles, actividades de monitoreo vinculadas a los riesgos asociados al cálculo y determinación del efecto plusvalía.

## 3. ALCANCE

Esta auditoría se realizó a partir de la verificación de los estudios técnicos y resoluciones por las cuales se liquida el efecto plusvalía, entre 1 de enero de 2014 y 28 de febrero de 2018; además de la revisión documental encontrada en los expedientes (decretos de la Secretaria Distrital de Planeación, actas de comité interno, comités interinstitucionales, entre otros).

La muestra seleccionada (muestreo no estadístico) fue de 19 resoluciones emitidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, de las cuales 12 tienen procesos judiciales y 7 no tienen demanda; adicionalmente, se revisaron 2 solicitudes devueltas a la Secretaría Distrital de Planeación, 2 solicitudes que se encuentran en trámite de cálculo y 2 solicitudes de cálculo en las que se determinó que no se generó efecto plusvalía por la nueva norma urbanística, para un total de 25. Esta muestra equivale al 30% de la totalidad de actos administrativos en el período del alcance. (Ver tabla No.1)

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

**Tabla No. 1. Muestra Auditoría Plusvalía.**

| No. | ACTO ADMINISTRATIVO (SDP) | RESOLUCIÓN O ESTADO SOLICITUD |
|---|---|---|
| 1 | **DECRETO DISTRITAL 443 /2011**<br>**UPZ 16 - STA BARBARA**<br>"Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BÁRBARA, ubicada en la Localidad de Usaquén" | **RESOLUCIÓN 0179/2014**<br>"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la UPZ 16 Santa Bárbara de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el D 443/2011, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 2366/2016**<br>"Por medio de la cual se revoca parcialmente la Resolución 0179/2014, se excluyen algunos predios de dicho acto administrativo y se dictan otras disposiciones, conforme con el artículo 40 del Decreto 562/2014 y el articulo 3 del Decreto 079/2016" |
| | | **RESOLUCIÓN 1099/2014**<br>Este acto administrativo corresponde a un Recurso de Reposición interpuesto en contra de la Resolución 0179 de 2014 UPZ 16 - STA BARBARA. |
| | | **RESOLUCIÓN 947/2014**<br>"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición propuesto contra la resolución 0179/2014" |
| | | **RESOLUCIÓN 948/2014**<br>"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición propuesto contra la resolución 0179/2014" |
| 2 | **DECRETO DISTRITAL 188/ 2014**<br>"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", ubicado en la Localidad de Usaquén y se dictan otras disposiciones"<br><br>**DECRETO DISTRITAL 587/2014**<br>"Por medio del cual se aclara y corrige el Decreto Distrital 188 de 2014 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal"<br><br>**EL PEDREGAL** | **RESOLUCIÓN 3005/2015**<br>"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del plan parcial de renovación urbana "el pedregal", para la determinación del monto de su participación en plusvalía" |
| | | **RESOLUCIÓN 1548/2016**<br>"Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la resolución No. 3005 de 29 de diciembre de 2025. establece el efecto plusvalía respecto del PPRU "E l Pedregal" |
| | | **RESOLUCIÓN 626/2017**<br>"Por la cual se resuelven una solicitud de recalculo del efecto plusvalía para el PPRU "El Pedregal" |
| | | **RESOLUCIÓN 1138/2017**<br>"Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución No 626 de 2017" |

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

| No. | ACTO ADMINISTRATIVO (SDP) | RESOLUCIÓN O ESTADO SOLICITUD |
|---|---|---|
| 3 | **DECRETO DISTRITAL 562 /2014**<br>"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"<br><br>**PREDIOS CONTENIDOS EN LOS POLÍGONOS DEL DECRETO**<br><br>**DECRETO DISTRITAL 079/2016**<br>"Por el cual se derogan los decretos distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones" | **RESOLUCIÓN 1695/2015**<br>"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía por capacidad predial causado en las zonas y subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana, conforme al Decreto 562/2014 y correspondientes a las zonas geoeconómicas No. 22,23,24,25,26,29 y 30, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 1697/2015**<br>"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía por capacidad predial causado en las zonas y subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana, conforme al Decreto 562/2014 y correspondientes a las zonas geoeconómicas No. 33,35,36,40,41 y 42, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 1698/2015**<br>"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía por capacidad predial causado en las zonas y subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana, conforme al Decreto 562/2014 y correspondientes a las zonas geoeconómicas No. 43,46,47,49,50,6 y 7, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 728/2017**<br>"Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución No 1823 de 2016, en relación con los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50N-79607, 50N-843854 Y 50N-94821" |
| | | **RESOLUCIÓN 1154/2016**<br>"Por medio de lo cual se recalcula el efecto plusvalía contenido en las Resoluciones N° 1694,1695,1696,1697 y 1698 de 2015, se excluyen algunos predios d dichos actos administrativos, se determina el efecto plusvalía para nuevas zonas o subzonas sujetas al tratamiento de renovación urbana y se dictan otras disposiciones, conforme con el decreto 562/2014 y el articulo 3 del decreto distrital 079/2016" |

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

| No. | ACTO ADMINISTRATIVO (SDP) | RESOLUCIÓN O ESTADO SOLICITUD |
|---|---|---|
| | | **RESOLUCIÓN 1823/2016**<br>"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía sobre integraciones prediales, bajo el escenario del decreto 562/2014, cuyos predios se encuentran en la transición del art 3 del decreto distrital 079/2016, y se determina el monto de su participación en plusvalía, se revocan parcialmente las resoluciones 1695,1696, 1697 de 2015 y la resolución 1154 de 2016, y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 0115 2017**<br>"por la cual se decide recurso de reposición interpuesto contra la resolución 1823 de 2016 en relación con los predios 50c 00469413 y 50c00519003, decreto 562 de 2014 y 079 de 2016 y confirma la decisión de la resolución 1823" |
| 4 | **DECRETO 224 DEL 08/06/2011**<br>"Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño"<br>**PARA USO DE LOS PREDIOS CONTENIDOS EN LOS POLÍGONOS DEL DECRETO DE RENOVACIÓN URBANA 562 DE 2014**<br>**UPZ 38 RESTREPO** | **RESOLUCIÓN 1672 /2013**<br>"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la UPZ 38 Restrepo de la Localidad de Antonio Nariño, reglamentada por el D 443/2011, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones" |
| | | **RESOLUCIÓN 2361/2016**<br>"Por medio de la cual se recalcula el efecto plusvalía contenido en la resolución No. 1672 de 2013, se excluyen algunos predios de dicho acto administrativos y se dictan otras disposiciones, conforme con el art. 40 del Decreto 562/2014 y el art 3 del Decreto 079/2016" |
| | | **RESOLUCIÓN 1443/2017**<br>"Por medio de la cual se complementa el cuadro Anexo No2 de la Res 2361 de 2016" |
| 5 | **DECRETO 441 DEL 10/10/2016**<br>"Por medio del cual se adopta el plan parcial de renovación urbana "Triángulo Bavaria" ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones"<br>**TRIÁNGULO DE BAVARIA** | **NO GENERÓ EFECTO PLUSVALÍA** |

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

| No. | ACTO ADMINISTRATIVO (SDP) | RESOLUCIÓN O ESTADO SOLICITUD |
|---|---|---|
| 6 | **DECRETO 552 DE 21/12/2015** "Por el cual se adopta la unidad de planeamiento rural UPR Río Sumapaz de Bogotá DC, se reglamentan los planes de mejoramiento integral para los centros poblados de la Unión y San Juan y se dictan otras disposiciones" **RÍO SUMAPAZ** | **SOLICITUD DEVUELTA A LA SDP** |
| 7 | **DECRETO 621 DE DICIEMBRE 23 DE 2016** "Por el cual se incorporan áreas de tratamiento urbanístico de renovación urbana sobre ejes de la malla vial arterial con sistema de transporte público masivo transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones" | **NO GENERÓ EFECTO PLUSVALÍA** |
| 8 | **DECRETO DISTRITAL 088 DE 2017** "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del plan de Ordenamiento zonal del norte "ciudad lagos de torca" y se dictan otras disposiciones" **CIUDAD LAGOS DE TORCA** | **SOLICITUD DEVUELTA A LA SDP** |
| 9 | **DECRETO DISTRITAL 635 DE 2017** "Por medio del cual se adopta el plan parcial de renovación urbana "Ciudad CAN" ubicado en la Localidad de Teusaquillo y se dictan otras disposiciones" **CIUDAD CAN** | **EN CÁLCULO** |
| 10 | **DECRETO DISTRITAL 368 DE 2008** "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana" **AGRUPACION HACIENDA CORDOBA UPZ 24 NIZA** | **EN CALCULO** |

**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

## 4. MARCO NORMATIVO O CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Constitución Política de 1991. Articulo 82: *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común"*

- Ley 388 de 1997 del Congreso de la Republica: Ley de ordenamiento territorial *"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones."*

- Decreto Nacional 1420 de 1998. *"Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"*.

- Resolución 620 de 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*.

- Decreto Distrital 20 de 2011 de la Alcaldía Mayor De Bogotá, D.C. *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"*

- Acuerdo 682 de 2017 del Concejo de Bogotá D. C., *"Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones."*

- Acuerdo 352 de 2008 del Consejo de Bogotá D.C. *"Por medio del cual se adoptan medidas de optimización tributaria en los impuestos de vehículos automotores, delineación urbana, predial unificado y plusvalía en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones."*

- Acuerdo 118 de 2003 del Concejo de Bogotá D. C., *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"*

- Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía - 03-02-PR-16

- Procedimiento Gestión de Riesgos por Proceso 02-01-PR-01 - v2.

## 5. METODOLOGÍA

En la presente auditoría de gestión, se aplicó las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna, la cual incluyó: la planeación, ejecución, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones; se utilizaron las técnicas de:

1. Verificación del procedimiento *"cálculo y determinación del efecto plusvalía"* con el fin de examinar el flujo de trabajo y documentos.
2. Entrevistas e indagación a través de conversaciones directas hechas a los funcionarios que actualmente conforman el grupo de Plusvalía.
3. Seguimiento del procedimiento *"cálculo y determinación del efecto plusvalía"* con el fin de conocer y evaluar la ejecución y trazabilidad de los actos administrativos remitidos por la Secretaría Distrital de Planeación y a la implementación de un aplicativo para el seguimiento y almacenamiento de información del proceso del cálculo de la participación de plusvalía.
4. Análisis de la información, a través de la evaluación objetiva de los actos administrativos, con el propósito de establecer si cumplen con los criterios normativos y técnicos.

El grupo de Plusvalía, durante el período de esta auditoría, realizó 65 resoluciones asociadas al cálculo y determinación del efecto plusvalía (liquidación del efecto plusvalía, recalculo y recursos de reposición). Producto del análisis y verificación de la información de los expedientes de los actos seleccionados, se generaron los siguientes resultados:

## 6. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

El grupo de Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica, se encontró conformado por 3 funcionarios profesionales especializados, 1 profesional universitario que realiza el cálculo efecto plusvalía; 5 abogados contratistas que elaboran el acto administrativo y 4 auxiliares que reciben y transfieren en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) las radicaciones de plusvalía, así mismo, realizan las actas de los comités internos, entre otras funciones.

Se evidenció que la Subgerencia de Información Económica –SIE, cuenta con un grupo de plusvalía idóneo, se destaca de este equipo el trabajo, conocimiento y compromiso a mejorar la labor que desempeñan, pues se evidenció la elaboración de requerimientos para implementar un aplicativo para el proceso del cálculo y liquidación de la participación de plusvalía, con el fin de crear una herramienta que contenga la información sobre cada uno de los predios y almacene la información de la labor que realiza cada una de las entidades involucradas en este proceso, con este desarrollo, se pretende obtener un mayor control sobre este trámite y la información del proceso en un único repositorio.

Está en ejecución un proyecto modificatorio del Decreto Distrital 20 de 2011 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"*, que busca establecer los lineamientos y asignar las competencias para la determinación, liquidación y recaudo de la participación del efecto plusvalía, así como reglamentar los procedimientos para su pago en especie.

Se tiene una base de datos consolidada para gestionar todos los casos de plusvalía que se remiten a la UAECD, con el fin de realizar el cálculo y liquidación a todos los actos administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación.

Se verificó las actividades realizadas dentro del equipo de trabajo, a través de la revisión documental y verificación de las actividades de 10 actos administrativos remitidos por la Secretaría Distrital de Planeación

para cálculo y liquidación del efecto plusvalía encontrando inconsistencias, pues no cumplen totalmente las disposiciones vigentes que regulan sus operaciones como se muestra a continuación:

**6.1 Verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto al procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía.**

*6.1.1 Ley 594 de 2000 Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones. Artículo. 4 Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes: a) Fines de los archivos. El objetivo esencial de los archivos es el de disponer de la documentación organizada, en tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia (...)*

**Situación evidenciada:**

Realizando la revisión documental de los actos administrativos No. 443 de 2011, 224 de 2011, 562 de 2014, 188 de 2014 y 441 de 2016, se evidenció que no se encuentra disponible toda la información en los expedientes, pues no se encontraron soportes a las actividades de control de calidad, remisión de información de la SDP, entre otros.

**1° Hallazgo:**

**(AC)** Se evidenció falta de documentación y organización dentro de los expedientes de los actos administrativos No. 443 de 2011, 224 de 2011, 562 de 2014, 188 de 2014 y 441 de 2016, pues no se tiene registro o soportes de todas las actividades descritas en el procedimiento, por lo cual no se puede determinar la realización y efectividad de las mismas, además de incumplir lo establecido en la *Ley 594 de 2000 Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones. Artículo. 4 Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes: a) Fines de los archivos. El objetivo esencial de los archivos es el de disponer de la documentación organizada, en tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia (...)*

**Recomendaciones:**

Realizar una lista de chequeo en los expedientes de plusvalía, con el fin de organizar y unificar todos los documentos necesarios que soporten las actividades del procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16.

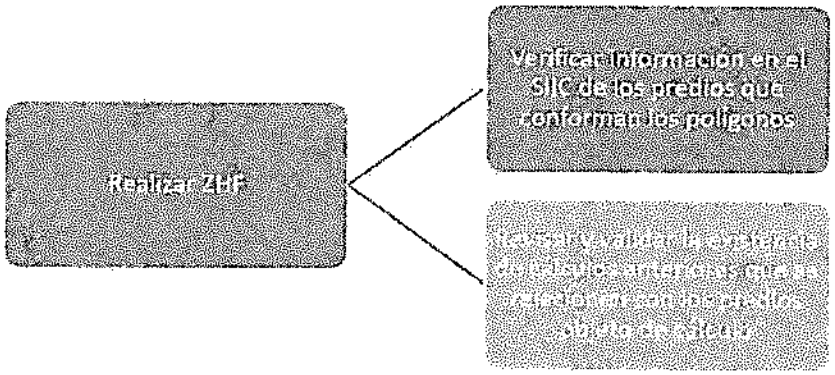
Revisar todos los expedientes de plusvalía para verificar que contengan los documentos necesarios y organizarlos de manera cronológica para futuros ejercicios de consulta, auditorías y reclamaciones.

*6.1.2* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 10: Consultar información en la base de datos catastral.*

**Situación evidenciada:**

En esta actividad el grupo de plusvalía genera Zonas Homogéneas Físicas – ZHF de acuerdo a las características de la nueva normatividad, se verificó la información del SIIC en relación con los identificadores prediales de las unidades que conforman los polígonos a analizar, y finalmente se revisó y validó la existencia de cálculos anteriores que se relacionen con los predios objeto de cálculo. (Ver diagrama No. 1)

**Diagrama No. 1. Proceso de Consulta de información en la base de datos catastral.**




**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

Para la verificación de cálculos, no se tiene consolidada la información en una sola base de datos, por lo cual el profesional que hace el estudio de plusvalía recurre a la información que recuerda de estudios anteriores, de indagar con los demás funcionarios y de la información que encuentra, sin tener certeza de que existen más cálculos de la zona. No tener toda la información necesaria, puede producir reproceso en el procedimiento; por ejemplo, para el cálculo de plusvalía del plan de renovación urbana *"Triángulo de Bavaria"* en la primera sesión de comité interno de plusvalía se hace la observación de reunirse con un profesional de la Subgerencia de Información Económica que realizó un estudio de mercado que servirá para estimar el valor de las ofertas de oficinas en el sector.

**Recomendación:**

Consolidar en un repositorio la información de estudios anteriores de plusvalía y avalúos con el fin de buscar cálculos anteriores que se relacionen con los predios objeto de efecto plusvalía de una forma más eficiente. Esta herramienta también podrá servir en el procedimiento de avalúos de la Subgerencia de Información Económica –SIE.

*6.1.3* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 11: Realizar investigación económica.*

**Situación evidenciada:**

Se inicia con la consulta en FOCA, revistas especializadas en venta e inmuebles, internet y demás fuentes dispuestas con ofertas del mercado inmobiliario, para establecer ventas del producto inmobiliario a desarrollar. El profesional avaluador utiliza además las tipologías constructivas diseñadas por la UAECD, esta actividad se cumple y se soporta en los anexos del informe de cálculo y determinación de plusvalía.

**Recomendación:**

Analizar la pertinencia de incluir en el procedimiento de cálculo y determinación del efecto plusvalía, la actividad de visitas a campo, con el fin de reforzar la investigación económica, conocer el entorno donde se configura la nueva acción administrativa, visitar sectores donde existan nuevos desarrollos comparables con el estudio que se esté realizando y alimentar la base de datos de las ofertas inmobiliarias de la UAECD.

*6.1.4* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 12: Realizar los avalúos o el cálculo de plusvalía por ZHG.*

**Situación evidenciada:**

En los informes de cálculo del efecto plusvalía de las resoluciones seleccionadas, se evidenció el uso de las metodologías establecidas para la realización del cálculo del efecto plusvalía (*"Análisis y estructura de costos"*, *"Cálculo del efecto plusvalía generado por planes parciales de renovación urbana"*, *"Metodología para el cálculo de efecto plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo suelo de expansión urbano y urbano- urbano"* y *"Metodología para el cálculo efecto plusvalía predios en renovación urbana – decreto 562 de 2014")*

Para las metodologías enunciadas se empleó el *"formato del ejercicio residual"* en cada punto muestra, indicando las afectaciones, cesiones, aislamientos, potencial de edificabilidad por densidades, potencial de edificabilidad por volumetría, potencial de edificabilidad por habitabilidad, equipamiento comunal, exigencia de parqueaderos, entre otros factores que estipule la norma; adicionalmente, se relacionó la información de producto inmobiliario, costos y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

**Recomendación:**

Incluir en el aplicativo ISODOC como anexos al procedimiento de cálculo y determinación del efecto plusvalía, las metodologías de *"Análisis y estructura de costos"*, *"Cálculo del efecto plusvalía generado por planes parciales de renovación urbana"*, *"Metodología para el cálculo de efecto plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo suelo de expansión urbano y urbano- urbano"* y *"Metodología para el cálculo efecto plusvalía predios en renovación urbana – decreto 562 de 2014"* que ya están establecidas para la realización del cálculo, con el fin de permitir un fácil acceso y consulta a los avaluadores que realizan el

cálculo y el control de calidad, y demás funcionarios de la UAECD que realicen labores de revisión al cálculo y determinación del efecto plusvalía.

*6.1.5* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 15: Realizar el control de calidad al cálculo del efecto plusvalía.*

**Situación evidenciada:**

Esta actividad es el primer control al cálculo de efecto plusvalía, el profesional asignado para realizar el control de calidad debe revisar el "*Informe Técnico de Plusvalía*" elaborado previamente por otro avaluador del grupo de plusvalía, verificando que todos los requerimientos del formato del ejercicio residual estén diligenciados, que el cálculo refleje la norma urbanística para el instrumento correspondiente y que se haya aplicado correctamente la metodología valuatoria, conforme al documento técnico aplicable. Para los cálculos de los actos administrativos de los Decretos 441 de 2016, 562 de 2014, 224 de 2011 y 443 de 2011 (que tienen asociadas 15 resoluciones de UAECD) no se tiene registro esta actividad en el expediente.

Al realizar las entrevistas de esta auditoría sobre la actividad de control de calidad, se manifiesto que "*en este momento no hay un funcionario asignado en la Subgerencia de Información Económica –SIE al control de calidad, por lo que esta actividad la realiza un funcionario de la Gerencia de Información Catastral –GIC o se realiza un precomité para subsanar la ausencia de este funcionario*".

**2º Hallazgo:**

**(AC)** No se evidenció soportes de la actividad de control de calidad en los expedientes del cálculo realizado para los Decretos 441 de 2016, 562 de 2014, 224 de 2011 y 443 de 2011, por lo cual no se pudo verificar la realización y efectividad de esta actividad, esta situación se presenta por la falta de documentación en los expedientes de plusvalía; no tener este primer control o que esté no sea efectivo, puede generar reprocesos en las demás actividades dentro del procedimiento e incumple lo establecido dentro del *Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. Actividad 15 Realizar el control de calidad al cálculo del efecto plusvalía.*

**Recomendaciones:**

Establecer un formato de control de calidad, en el que se tenga en cuenta todos los componentes del ejercicio residual, aplicación de la norma antes y después de la acción urbanística, investigación económica valores de venta, entre otros factores que sean relevantes dentro del cálculo efecto plusvalía, este formato podría disminuir reprocesos en controles posteriores (comité interno de plusvalía y comité interinstitucional).

Contratar o delegar un funcionario dentro de la SIE, que realice esta primera revisión en aras que el control sea efectivo, aplicando el instrumento sugerido.

*6.1.6* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 27. Cargar resumen del cálculo efecto plusvalía en SIIC.*

**Situación evidenciada:**

De acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) a siete predios que hacen parte de las resoluciones seleccionadas, se evidenció que no se registró el valor de plusvalía, es decir el profesional avaluador no está cargando el resumen del cálculo del efecto plusvalía dentro de esta base de datos, pese a que existe un instructivo de esta actividad. (Ver Tabla No. 2)

**Tabla No. 2 Predios consultados en el SIIC.**

| PREDIO | RESOLUCION UAECD | OBSERVACION OCI |
|---|---|---|
| AAA0102WMSY (ZHG 30) | 1698 DE 2015 | No se encontró diligenciado en el SIIC el resumen del cálculo de plusvalía en ninguno de los predios consultados |
| AAA0102WMUH (ZHG 30) | 1698 DE 2015 | |
| AAA0107BTOE | 179 DE 2014 | |
| AAA0105DEEP | 179 DE 2014 | |
| AAA0013MXSY | 1672 DE 2013 | |
| AAA0011TZPP | 2361 DE 2016 | |
| AAA0011UBKC | 2361 DE 2016 | |

**Fuente:** SIIC- elaboración auditora de la OCI.

Al indagar sobre la causa de esta situación, el funcionario del grupo de plusvalía, manifestó que esta actividad solo llego a etapa de pruebas y no se implementó a ningún predio.

**3° Hallazgo:**

**(AC)** Se evidenció que no se utilizó el *"Instructivo de cargue del cálculo de plusvalía en SIIC"*, pues no se diligenció el resumen del cálculo efecto plusvalía en el sistema, al no realizar esta actividad no se tiene información valuatoria proveniente del cálculo del efecto plusvalía para los diferentes predios afectados, dentro de la base de datos catastral, incumpliendo lo dispuesto en el *Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía - 03-02-PR-16. Actividad 27. Cargar resumen del cálculo efecto plusvalía en SIIC.*

**Recomendación:**

Aplicar el *"Instructivo de cargue del cálculo de plusvalía en SIIC"* para cumplir con lo establecido en el procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía - 03-02-PR-16. Actividad 27; es importante tener una base de datos consolidada del cálculo de plusvalía, pues en el proyecto modificatorio del Decreto 20 de 2011, se establece que la UAECD se encargará de calcular, liquidar y producir el recibo para esta participación, actividades que se facilitarán si se cuenta con la información centralizada en el SIIC para cada predio afectado. Adicionalmente, será una herramienta para la actividad de consultar información en la base de datos catastral en la que se valida la existencia de cálculos anteriores que se relacionen con los predios objeto de cálculo.

*6.1.7* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 35: Publicación del acto administrativo y el informe técnico en la página Web de la entidad.*

De la muestra seleccionada para esta auditoría, se consultó la página Web de la entidad https://www.catastrobogota.gov.co/ con el fin de revisar si el acto administrativo que liquida la plusvalía y el informe técnico están publicados, encontrando los siguientes resultados. (Ver Tabla No.3).

**Tabla No.3 Publicación del acto administrativo en la página Web de UAECD**

| RESOLUCIONES UAECD | PUBLICACION PÁGINA WEB | |
|---|---|---|
| | RESOLUCIÓN | INFORME TECNICO |
| RESOLUCIÓN 0179/2014 | ✓ | x |
| RESOLUCIÓN 2366/2016 | ✓ | x |
| RESOLUCIÓN 3005/2015 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 0172/2018 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 0146/2018 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1695/2015 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1697/2015 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1698/2015 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1154/2016 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1823/2016 | ✓ | ✓ |
| RESOLUCIÓN 1672 /2013 | ✓ | x |
| RESOLUCIÓN 2361/2016 | ✓ | ✓ |

**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

**4° Hallazgo:**

**(AC)** Se evidenció que no se publicó el informe técnico del cálculo de plusvalía para la Resoluciones 0179 de 2014, 2366 de 2016 y 1672 de 2013. No realizar esta actividad, impide que el ciudadano pueda consultar la información relacionada con la resolución de plusvalía, además de incumplir lo establecido en el Procedimiento Cálculo y determinación del efecto plusvalía 03-02-PR-16. *Actividad 35: Publicación del acto administrativo y el informe técnico en la página Web de la entidad.*

**Recomendación:**

Publicar los informes de las Resoluciones 0179 de 2014, 2366 de 2016 y 1672 de 2013 en la página Web de la UAECD.

Publicar en la página Web de la UAECD los anexos del informe, que contienen la investigación económica valores de venta, ejercicios de desarrollo potencial, fotografías y planos de localización, con el fin de evitar futuros recursos de reposición por violación del debido proceso porque se desconocen las ofertas con las que se realizó el cálculo del efecto plusvalía. Esta recomendación también se puede aplicar al proceso de notificación por correo electrónico.

*6.1.7.* Procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía. 03-02-PR-16. *Actividad 40: "Recibir los recursos interpuestos por el ciudadano propietario", Actividad 41. "Emitir concepto técnico", Actividad 42. "Proyectar y emitir acto administrativo que resuelva el recurso".*

**Situación evidenciada:**

Se evidenció que de la actividad 40 a la 43 se describen las actividades que se desarrollan para resolver los recursos en contra de las decisiones relacionadas con la determinación del efecto plusvalía proferidas por la UAECD, sin embargo, en el procedimiento no se describió la etapa probatoria en caso de requerirse.

La etapa probatoria, conlleva a verificar o solicitar otros documentos que soporten la decisión de la administración, como es el caso de la copia de las licencias, planos entre otros, los cuales son suministrados por parte de la SDP (si se paga el costo de lo requerido), lo que conlleva a que el abogado que lleva el caso recurra al tome de fotografías para obtener la prueba, desconociéndose el principio de cooperación como deber general de auxilio interadministrativo el cual se extiende más allá del deber de información a la prestación de asistencia activa que las demás administraciones requieran para el ejercicio de sus competencias.

De otra parte se evidenció que los informes técnicos requeridos al profesional avaluador, para sustentar el recurso, se emiten de acuerdo con el proceso valuatorio adelantado y el marco normativo aplicable, sin embargo de acuerdo con las entrevistas efectuadas al grupo jurídico de plusvalía se señaló que los informes no controvierten de manera directa las pretensiones técnicas del recurrente lo que genera reprocesos al solicitar aclaraciones o conceptos que defiendan la posición de la entidad.

**Recomendación:**

Considerar la procedencia de incluir la actividad de "*etapa probatoria*" en el procedimiento cálculo y determinación del efecto plusvalía, ya que esta actividad genera tiempos y recursos.

Aplicar el principio de cooperación entre entidades, logrando que los canales de comunicación sean efectivos para el desarrollo de competencias.

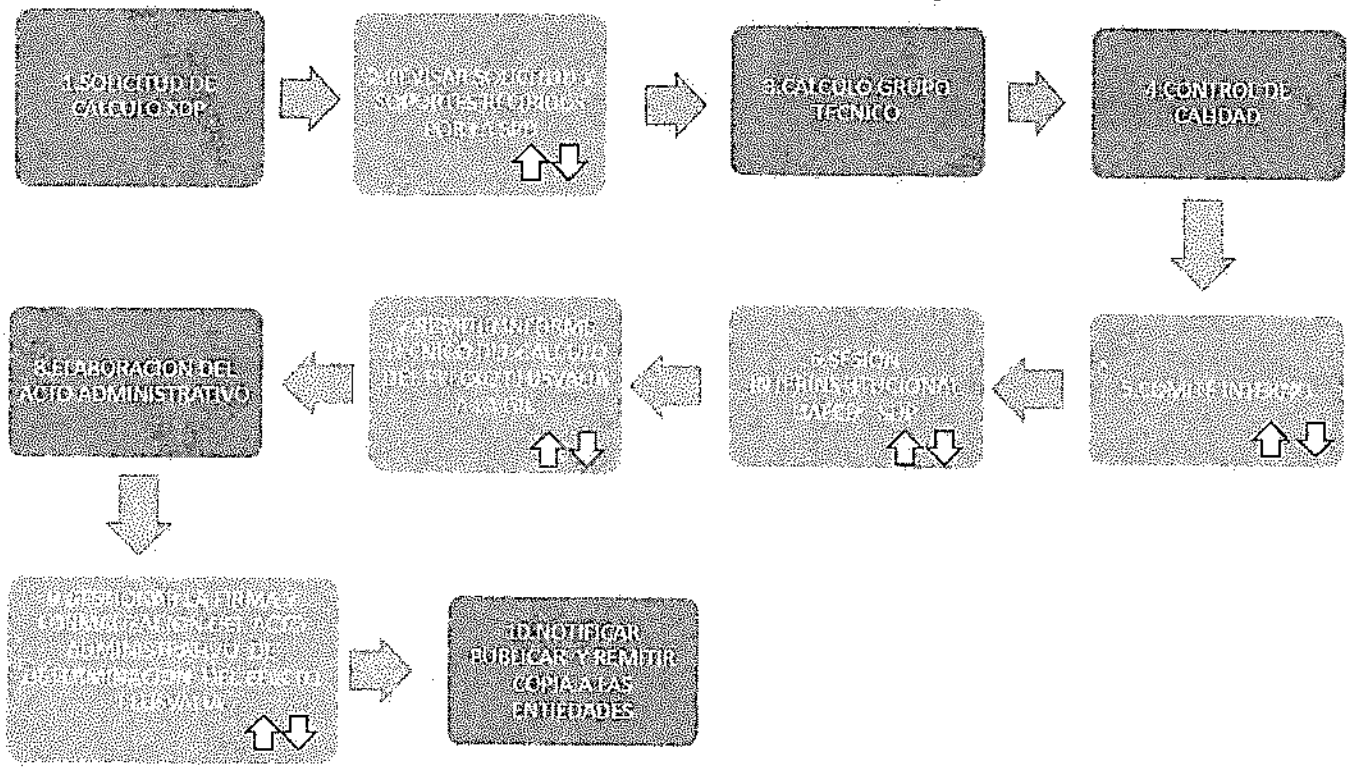
Considerar la implementación de un repositorio de casos adelantados por el Grupo de plusvalía, en el cual los abogados tengan como insumo para resolver los recursos interpuestos con situaciones similares, de otra parte, fortalecer el trabajo en equipo para que a través de un instrumento la parte técnica debata en detalle los argumentos técnicos del recurrente evitando reprocesos.

*6.1.8 Decreto Distrital 20 de 2011 de la Alcaldía Mayor De Bogotá, D.C. Artículo 6. Competencia para el cálculo del efecto plusvalía. Una vez recibida la solicitud contemplada en el artículo 4° del presente decreto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, dentro de un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normativa aplicable. (...)*

**Situación evidenciada:**

El siguiente diagrama muestra el flujo de trabajo para el procedimiento de cálculo y determinación del efecto plusvalía; al revisar los expedientes del muestreo para esta auditoría y las entrevistas realizadas a los funcionarios del grupo de plusvalía, se evidenciaron 4 reprocesos dentro del procedimiento.

**Diagrama No. 2 Proceso para el cálculo y determinación de plusvalía**



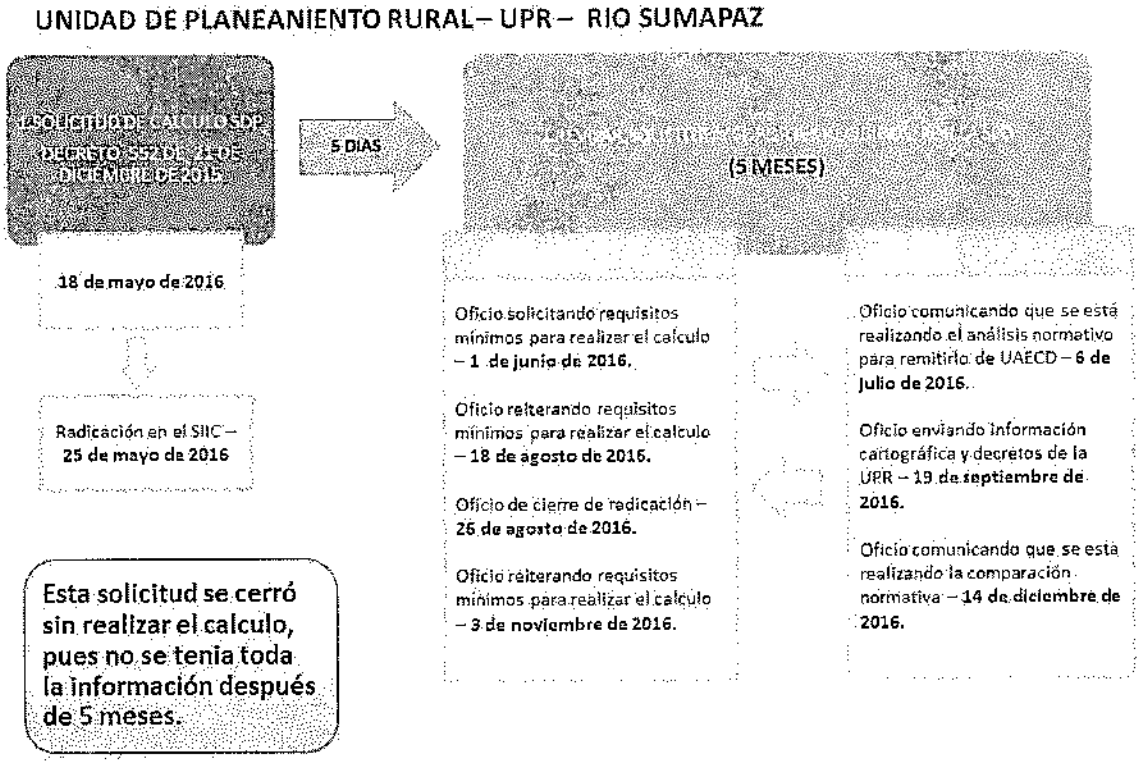

**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

**1. Revisar solicitud y soportes recibidos por la SDP.**

En entrevista con los profesionales de la SIE y en la revisión documental de los actos administrativos se obtuvo que en esta actividad el profesional avaluador revisa la solicitud y los soportes allegados por la SDP, si la documentación se encuentra incompleta o requiere aclaración, el profesional debe proyectar un oficio solicitando las aclaraciones pertinentes para resolver la solicitud, cuya respuesta puede tomar varias semanas y hasta meses, no obstante de las reiteraciones escritas o verbales que se efectúan en los comités interinstitucionales; cuando no se allega la respuesta en término se le comunica a la SDP que: " *al no ser recibida prontamente la información requerida mediante el oficio citado, desde el área técnica de plusvalía de la UAECD, se deberá proceder a solicitar el cierre de la radicación*".

En los siguientes diagramas se evidencia el tiempo en esta actividad, para el Decreto 552 de 2015, este cálculo no se finaliza debido a que faltaron los requerimientos mínimos por parte de la SDP y para el Decreto 562 de 2014, se realizó el cálculo simultáneamente a las solicitudes.

**Diagrama No. 3 Proceso Plusvalía UPR Rio Sumapaz**



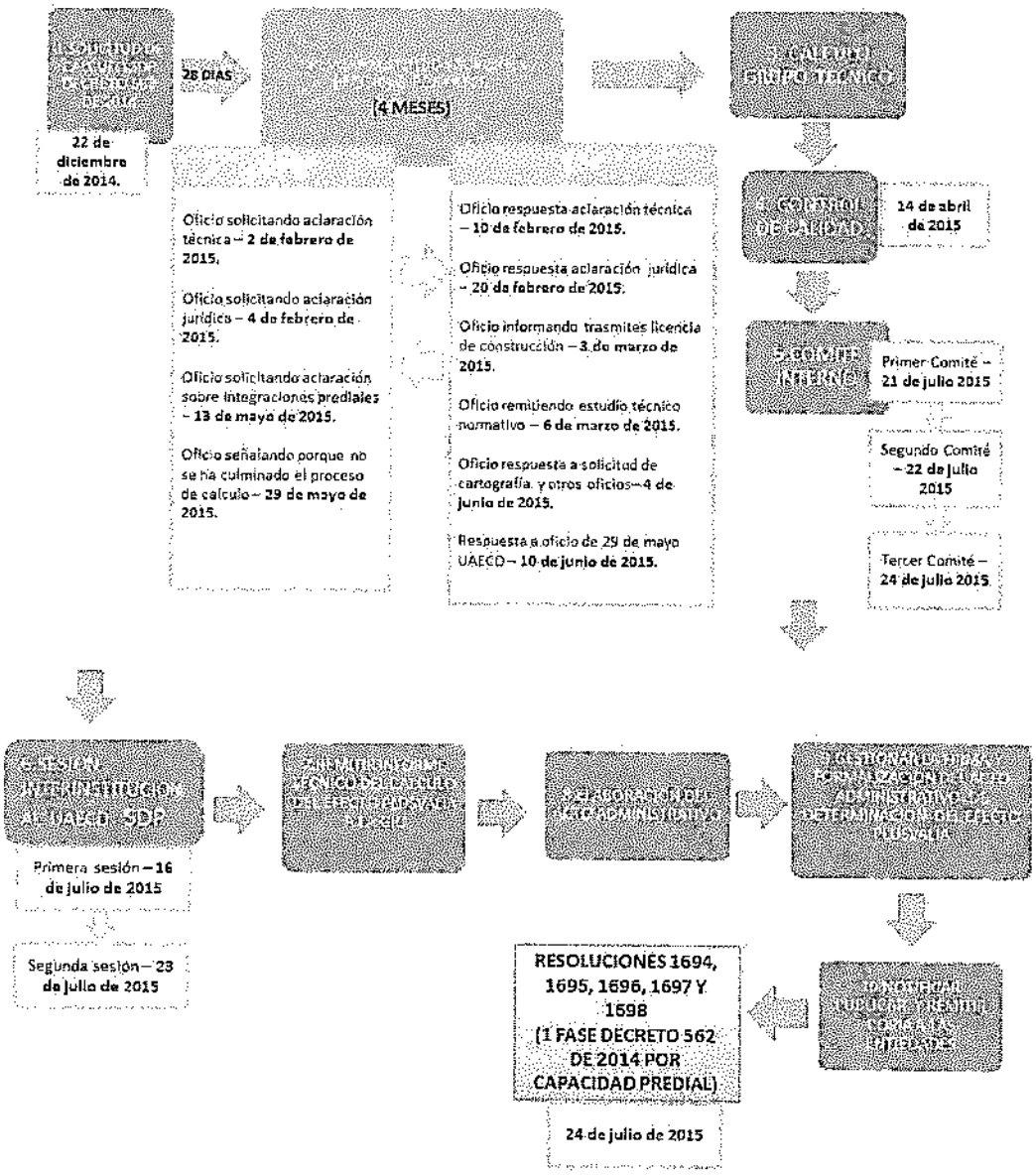

**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

**Diagrama No. 4 Proceso Plusvalía Decreto 562 de 2014.**

**TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA DECRETO 562/2014**




**Tiempo para realizar el calculo efecto plusvalía para PPRU la Primera fase del Decreto 562 de 2014 (7 meses)**

**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

**2. Comité interno de Plusvalía.**

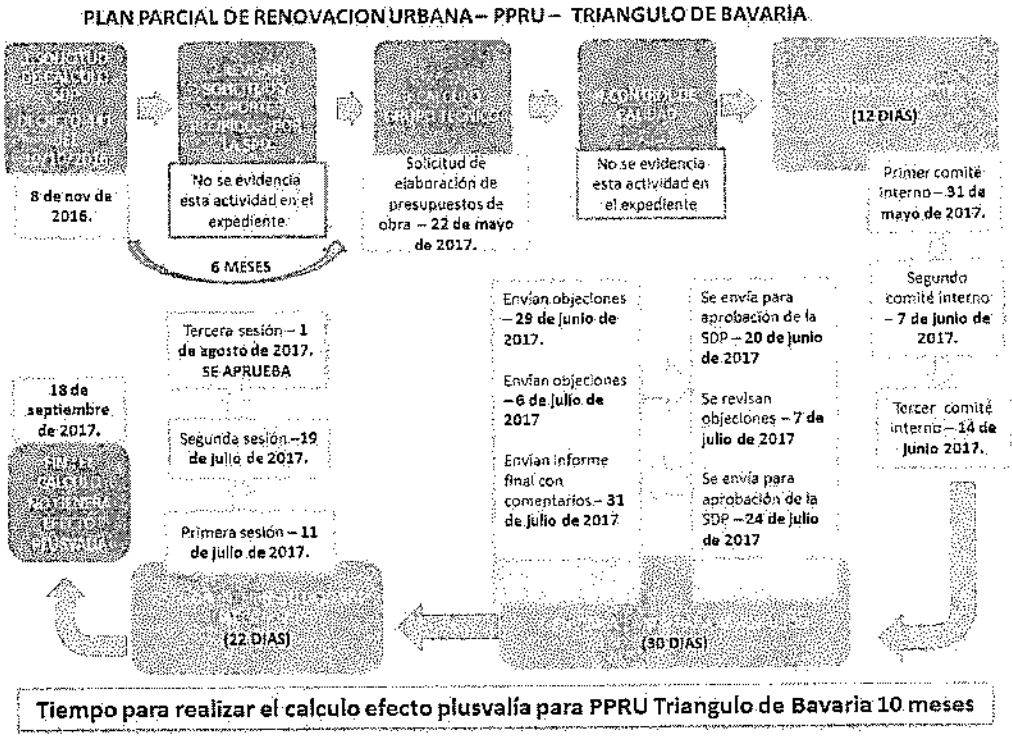
Esta actividad de control de calidad, la realiza el grupo técnico de trabajo de plusvalía de la Unidad de Catastro, instancia que aprueba y avala el cálculo de plusvalía, se produce reproceso al existir diferencias entre sus integrantes lo que conlleva nuevamente a la instalación del Comité para concertar el informe técnico del cálculo como se muestra en el diagrama No. 5.

**3. Sesión interinstitucional UAECD –SDP.**

Se somete el cálculo a aprobación ante el Comité Interinstitucional una vez la Gerencia de Información Catastral ajusta el informe o justifica los resultados de forma técnica, frente a las objeciones presentadas por parte de la SDP, en esta actividad se ajusta el informe con base en las decisiones tomadas en Comité, instancia que puede ser nuevamente convocada para aprobar de manera definitiva el informe, los términos de esta actividad también están superados. Una vez se emite de manera oficial el informe técnico se remite a los abogados para proyectar el acto administrativo respectivo.

Se produce reproceso de las dos actividades de control (Comité Interno de Plusvalía y Sesión Interinstitucional) como se muestra en el diagrama para el ejercicio de *"Triángulo de Bavaria"* que se presenta a continuación:

**Diagrama No. 5 Proceso Plusvalía PPRU Triángulo de Bavaria**




**Fuente:** elaboración auditora de la OCI.

**4. Remitir informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a la Gerencia de Información Catastral.**

El informe técnico, se remite para firma y aprobación de la Gerencia de Información Catastral, en esta actividad se realiza el control de calidad al informe de cálculo del efecto plusvalía

En los expedientes de la muestra de plusvalía no se encontró evidencia de la remisión a la Gerencia de Información Catastral, sin embargo, en entrevistas con los funcionarios del grupo plusvalía se explicó a esta oficina, que esta actividad representa demoras y reprocesos en el procedimiento.

**5. Gestionar la firma y formalización del efecto plusvalía.**

Una vez los abogados contratistas expiden el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, este documento pasa por los siguientes puntos de control (vistos buenos):

- ✓ Asesor de Gerencia de Información Catastral
- ✓ Asesor técnico – Subgerencia de Información Económica
- ✓ Subgerencia de Información Económica
- ✓ Gerencia de Información Catastral
- ✓ Oficina Asesora Jurídica
- ✓ Dirección

De acuerdo con las entrevistas efectuadas a los abogados del grupo plusvalía, se manifestó que los puntos de control presentan diferencias de criterios para la expedición de las resoluciones, generado varias devoluciones para ajustar las observaciones de cada uno de los puntos de control. Se evidenció que el punto de control que debe realizar la Oficina Asesora Jurídica lo realiza nuevamente la contratista abogada de la SIE encargada de coordinar la expedición de las resoluciones, lo que conlleva a que esta revisión en esta etapa no sea objetiva. Adicionalmente, se informó que la revisión por la Dirección conlleva a coordinar una agenda al intervenir varios profesionales, para la exposición del caso, de esta reunión pueden salir observaciones que conducen a que se ajuste la resolución y vuelva a iniciar el proceso de aprobación y la recolección de firmas.

**5° Hallazgo:**

**(AC)** En la auditoría a la gestión desarrollada para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica, se evidenció que para los Decretos Distritales 224 y 443 de 2011, 562 de 2014, 441 de 2016 y 364 de 2017, no se cumplen los tiempos determinados en la normatividad vigente debido a los reprocesos dentro del procedimiento; incumpliendo lo establecido en el Decreto Distrital 20 de 2011. Artículo 6: *Competencia para el cálculo del efecto plusvalía. Una vez recibida la solicitud contemplada en el artículo 4° del presente decreto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, dentro de un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normativa aplicable. (...).*

**Recomendaciones:**

Establecer puntos de control concretos teniendo en cuenta los componentes que en el acto administrativo se advierten, en aras de minimizar los tiempos en la revisión y el número de devoluciones.

Evaluar los tiempos de las actividades descritas en el procedimiento y realizar un seguimiento a estos para lograr en oportunidad el cumplimiento de términos normativos.

*6.1.9 Resolución 620 de 2008, IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". Capítulo IV. Calculo del efecto plusvalía y Art 14.*

**Situación evidenciada:**

Se verificó en las resoluciones de la muestra seleccionada el cumplimiento de las disposiciones vigentes dentro de la Resolución 620 de 2008 que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
Se evidenció en los informes de cálculo del efecto plusvalía de las Resoluciones 179 de 2014; 1695, 1697, 1698, 3005 de 2015 y 2361 de 2016, la aplicación del método residual de acuerdo con la norma, en los cálculos realizados se tiene en cuenta la información normativa relacionada con índices de construcción, áreas de terreno, alturas permitidas, antejardines y aislamientos, adicionalmente se relacionó la información de producto inmobiliario, costos y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.
Sin embargo, se encontraron diferencias entre los valores establecidos en la acción urbanística (SDP) para calcular el máximo valor potencial y los valores con los que se hizo el cálculo (UAECD) del efecto plusvalía como se muestra en la tabla No. 4.

**Tabla No. 4 Diferencias entre los valores establecidos en la acción urbanística y el cálculo**

| INSTRUMENTO (SDP) Y RESOLUCIÓN (UAECD) | VALOR (SDP) | VALOR (UAECD) | OBSERVACION - SIE |
|---|---|---|---|
| Decreto 188 de 2014 Resolución 3005 de 2015 ***PPRU El Pedregal*** | Índice de Construc. 4.8 | Índice de Construc. 4.15 | El Grupo de plusvalía justificó esta variación explicando: *"El índice planteado en el cálculo realizado por la Subgerencia de Información Económica es resultante del desarrollo de los productos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial con base en las áreas máximas vendibles definidas para cada uno de los usos aprobados, el cual llega solo al 4.15".* |
| Decreto 441 de 2016. ***PPRU Triángulo de Bavaria*** *No genero efecto plusvalía.* | Índice de Construc. 3.5 | Índice de Construc. 1.98 | El Grupo de plusvalía justificó esta variación explicando: *"Se aclara que si bien es cierto que el efecto plusvalía se debe llevar al máximo de norma, no obstante está limitado por los usos permitidos; es decir, en este caso el uso planteado es de industria que al máximo potencial podría superar la altura de 3 pisos, producto que no se encuentra en el mercado inmobiliario".* |

Desde el punto de vista técnico, se comprueba que la forma como se determina y calcula el gravamen de plusvalía reconoce la realidad del mercado. Sin embargo, conforme la Ley 388 de 1997 se debe calcular el potencial máximo de edificabilidad y esta diferencia de criterios puede llevar a acciones de recursos de reposición.

**Recomendación:**

Si en el cálculo del efecto plusvalía se tiene limitantes a consideraciones de mercado, estas deben estar bien soportadas técnicamente y jurídicamente dentro del informe técnico que forma parte integral del acto administrativo, esta con el fin de evitar eventuales recursos de reposición.

**Situación evidenciada:**

También se verificaron las Resoluciones de recalculó realizados por la UAECD dentro del alcance de esta auditoría, siendo en su mayoría debido a la aparición de nueva normatividad (Decreto 562 de 214 y el Decreto 079 de 2016), como se muestra a continuación (Ver Tabla No. 5)

**Tabla No. 5 Recalculo Resoluciones**

| RESOLUCIÓN RECALCULO | RESOLUCIÓN ANTERIOR | OBSERVACIÓN OCI |
|---|---|---|
| 2366/2016 | 0179/2014 | Mediante concepto técnico emitido por el equipo de la SIE se indicó que dentro de la revisión de la Resolución 0179 de 2014, el polígono 23 (sector normativo No.2, Subsector de usos I ) presentó efecto plusvalía por uso y edificabilidad; pero según el Decreto 443 de 2011 solo el sector normativo 2 los subsectores II y III tienen hecho generador por uso.<br>De lo anterior, se concluye que el polígono 23 no tiene efecto plusvalía por uso, bajo el escenario del Decreto 443 de 2011."<br>por esta razón se revoca parcialmente la resolución 0179 de 2014<br>Además, las liquidaciones por mayor edificabilidad realizadas con anterioridad al **Decreto 562 de 2014** quedaron sin efecto. |
| 626/2017 | 3005/2015 | Se resuelve una solicitud de recalculo del efecto plusvalía para el PPRU *"El Pedregal"*, este recalculo se refiere al estudio de la solicitud de licencia urbanística que concreta el marco normativo del plan parcial.<br>Las áreas definidas en los decretos reglamentarios del plan parcial, concuerdan con las áreas aprobadas en la licencia de urbanización, por lo tanto el valor de la plusvalía liquidada mediante la Resolución 3005 de 2015 se mantiene. |

| RESOLUCIÓN RECALCULO | RESOLUCIÓN ANTERIOR | OBSERVACIÓN OCI |
|---|---|---|
| 1154/2016 | 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 / 2015 | Se recalcula el efecto plusvalía para nuevas zonas o subzonas sujetas al tratamiento de renovación urbana, incorporando la obligación de la destinación de suelo a vivienda de interés prioritaria (**Decreto 138 de 2015**) y la obligación para servicios públicos domiciliarios (art. 22 del **Decreto 562 de 2014**) y al régimen de transición del **Decreto 079 de 2016.** |
| 2361/2016 | 1672/2013 | Se recalcula el efecto plusvalía y se excluye de algunos predios de la Resolución 1672 de 2013 conforme con el art. 40 del **Decreto 562/2014** y el art 3 del **Decreto 079/2016** que reglamentan condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana. |
| 0172/2018 | 1670/2013 | Por medio de este acto administrativo se corrige y se levanta la inscripción de efecto plusvalía de 703 predios, debido al error de transcripción al incorporar en los listados predios con frente mayor o igual a 15 metros. |

**Fuente:** Resoluciones de Recalculo expedidas por la UAECD.

**Recomendación:**

En el control de calidad realizado al informe del cálculo efecto plusvalía, no solo evaluar el ejercicio residual, también revisar los sectores normativos y polígonos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas y la lista de predios a los que se va a afectar con el gravamen de plusvalía.

**6.2 Verificar los canales de interacción entre la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, Secretaría de Hacienda Distrital- SHD y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

**Secretaría de Planeación**

La Secretaría Distrital de Planeación SDP reglamenta los instrumentos de las nuevas acciones urbanísticas en el distrito y define los hechos generadores de la participación en plusvalía.

El canal de comunicación es Dirección de Economía Urbana que es una dependencia que pertenece a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, que apoya la toma de decisiones respecto del desarrollo territorial de la ciudad en el componente financiero y socioeconómico. Así mismo, diseña y formula alternativas de instrumentos de financiación urbana, dentro de las cuales se encuentra activa la participación en plusvalía, las cargas urbanísticas por edificabilidad, entre otros. Dentro de sus funciones esta hacer seguimiento y ejecutar las acciones necesarias al interior de la SDP para que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital elabore el cálculo, determinación y liquidación del efecto plusvalía.

En el proyecto modificatorio al Decreto 20 se quiere reglamentar las actividades en las que participa la Secretaría Distrital de Planeación dentro del proceso del cálculo y determinación del efecto plusvalía de la siguiente forma:

1. Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la participación en plusvalía: Con la solicitud de que trata el artículo anterior, la Alcaldía Mayor a través de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, anexará copia de la documentación prevista en el parágrafo 1° del artículo 2.2.5.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, así:

   - ✓ Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.

   - ✓ Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

   - ✓ Cartografía en la que se identifique las zonas o subzonas beneficiarias de la acción urbanística.

   - ✓ Estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía.

   La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital podrá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación o la entidad que adopte decisiones urbanísticas que contengan hechos generadores de plusvalía la documentación e información adicional a la que indica este artículo cuando sea conducente, pertinente y útil para el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía.

   La Secretaría Distrital de Planeación o la entidad que adopte decisiones urbanísticas que contengan hechos generadores de plusvalía, deberá remitir la información solicitada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del requerimiento, prorrogables por un término igual, so pena de entenderse desistida la solicitud de determinación y liquidación del efecto plusvalía. Durante este periodo, el término establecido para la realización del cálculo del efecto plusvalía que se menciona en el artículo 4° de este Decreto, se entenderá suspendido y se reanudará una vez se emita respuesta al requerimiento de información.

2. La Secretaría Distrital de Planeación o la entidad distrital que corresponda con competencia en la materia, podrá formular las solicitudes de revisión y/o la impugnación de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.3.14.del Decreto Nacional 1170 de 2015. Se entenderá que la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- o la entidad que corresponda, ha aceptado el cálculo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- si dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la presentación del avalúo en la sesión interinstitucional no formula solicitudes de revisión, objeciones o impugnaciones.

Con esta reglamentación se pretende subsanar los reprocesos de *"revisar solicitud y soportes enviados por SPD para el cálculo"* y *"Sesión Interinstitucional"*, para mejorar los tiempos y recursos para el procedimiento de cálculo y determinación del efecto plusvalía.

**Secretaría de Hacienda Distrital**

La Secretaría de Hacienda Distrital SHD participa en el proceso de plusvalía encargándose del recaudo y actualización de la participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de Decreto Distrital 020 de 2011, cuando el acto administrativo de determinación de plusvalía se encuentra en firme, se envía copia del mismo. Cuando la Secretaria solicita información sobre la resolución expedida se realizan capacitaciones a esta entidad. De los actos administrativos de plusvalía, la UAECD remite un archivo con el ejercicio residual y una base de datos que contiene los predios afectos por el efecto plusvalía.

En el proyecto modificatorio, se tiene establecido que el recaudo de la participación en plusvalía se hará por la Secretaría Distrital de Hacienda, con base en el recibo o formato de pago que para el efecto expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Para la expedición del formato o recibo para el pago de la participación en plusvalía, a solicitud de parte del obligado, y una vez tengan lugar cualquiera de los momentos de exigibilidad enunciados anteriormente, **la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital expedirá el recibo de pago,** en el cual se ajustará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de la liquidación de la participación, conforme con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

El grupo de plusvalía también debe comunicar las resoluciones ante esta entidad, ya que ellos se encargan de la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria; revisados los expedientes de plusvalía, se evidencia el seguimiento de la UAECD a esta actividad, para la Resolución 1154 de 2016, la Subgerencia de Información Económica –SIE realiza oficios de reiteración a esta entidad con el fin de acelerar la inscripción del gravamen. Es necesario reglamentar los tiempos para realizar esta inscripción en el folio de matrícula de los predios con afectación de este gravamen, pues sin esta anotación dentro del certificado de tradición y libertad del predio, no se puede hacer exigible el cobro.

**6.3 Verificar el desarrollo del aplicativo para el seguimiento y almacenamiento de información del proceso del cálculo de la participación de plusvalía.**

Al no disponer de una forma organizada y completa la información de las solicitudes de plusvalía, se evidenció la necesidad de disponer de un sistema centralizado para gestionar cada una de las actividades que lo componen, para controlar y evitar retrasos en la culminación de las mismas y disponer de una trazabilidad adecuada de cada operación realizada.

El proceso actual es manual, se recibe la información de la Secretaria de Planeación Distrital – SPD y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD valida la información recibida, realiza los

cálculos intermedios requeridos para realizar el cálculo de plusvalía con el objeto de mostrarlos a través de un acto administrativo el cual debe ser aprobado previamente al interior de la UAECD antes de enviarlo a la SPD. Es de aclarar que el acto administrativo puede ser imputado a través de algún recurso legal.

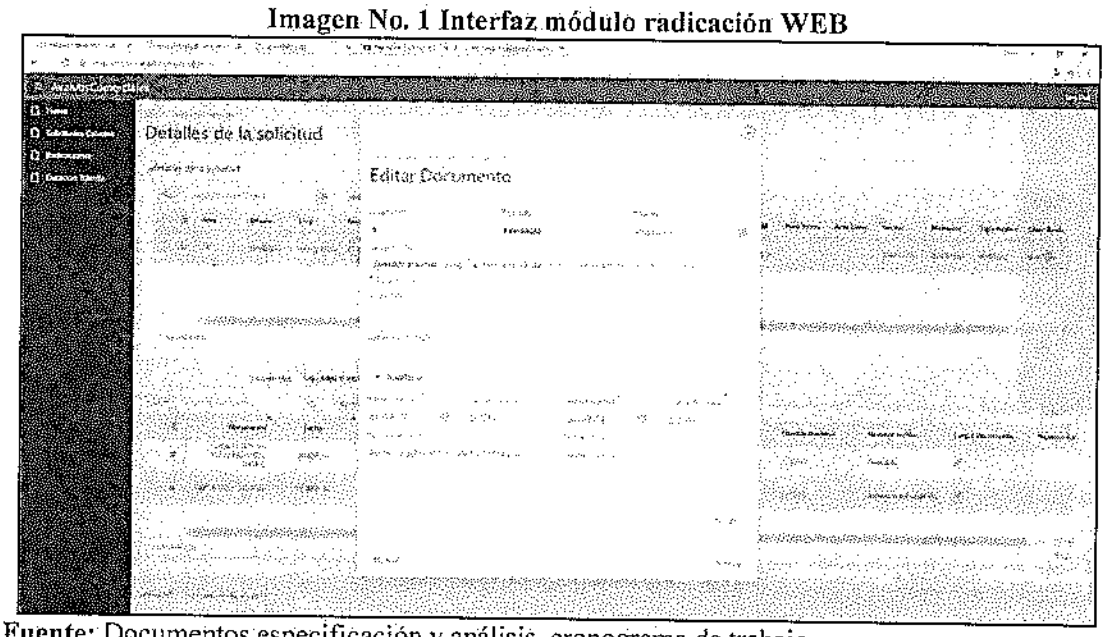
Para mejorar el proceso actual de plusvalía, será implementada una solución integral online, la cual posibilita la interacción entre las distintas áreas que se encuentran involucradas en el procedimiento, pertenecientes a la Secretaria Distrital de Planeación, la Secretaria Distrital de Hacienda y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. Esta solución garantizará el manejo adecuado de roles, funciones y permisos, de tal manera que cada área usuaria disponga de la información de su interés para su posterior interacción con la misma.

El aplicativo que está realizando la Gerencia de Tecnología, con la colaboración del grupo de plusvalía, está dividido en seis módulos, dividir tareas dentro del procedimiento de plusvalía y cumplir los 28 requerimientos realizados por la Subgerencia de Información Económica-SIE, en el documento de especificaciones para la implementación de un aplicativo de seguimiento y almacenamiento de información del proceso del cálculo de la participación de plusvalía. (Ver Papeles de Trabajo)

## 1. Módulo radicación WEB

Este módulo contiene el proceso de registro y anexo de documentación a la solicitud del trámite de Cálculo de la Plusvalía, además de la asignación a un funcionario de plusvalía para realizar la revisión y aprobación de la solicitud. A continuación, se muestra la interfaz propuesta de este módulo que aún se encuentra en etapa de construcción.

**Imagen No. 1 Interfaz módulo radicación WEB**




**Fuente:** Documentos especificación y análisis, cronograma de trabajo

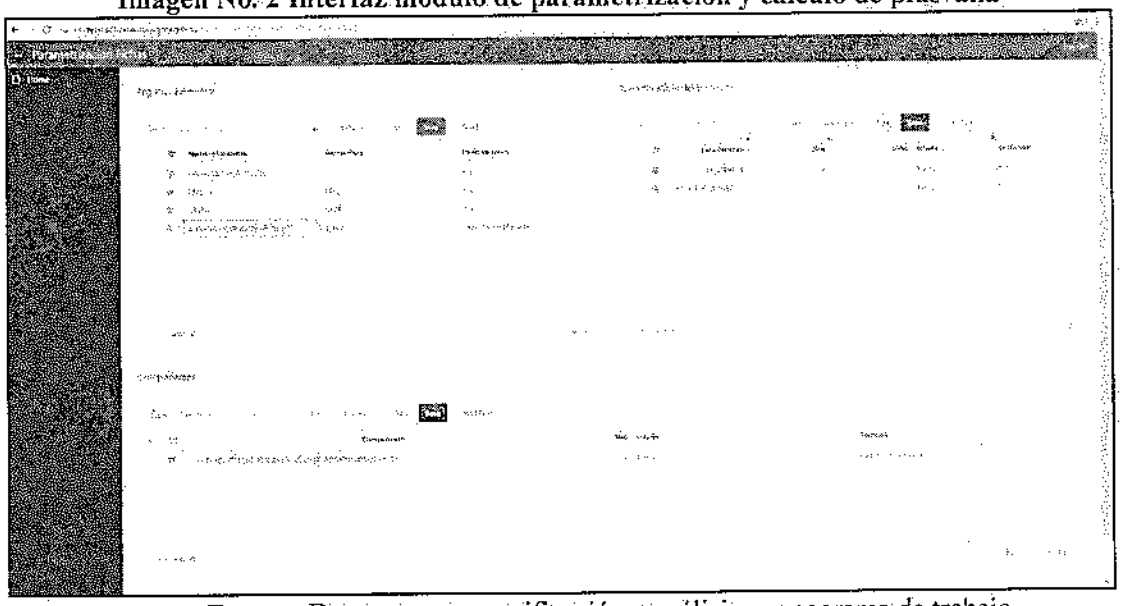
**2. Módulo de parametrización y cálculo de plusvalía**

El objetivo es implementar una solución parametrizable donde ingrese los componentes principales para el cálculo de la plusvalía, valores, características y formulación para cada instrumento.

Para este módulo se debe tener en cuenta: La información normativa antes y después de la acción urbanística suministrada por la SDP, si la misma no se encuentra sistematizada el avaluador debe revisar toda la normativa requerida para encontrar las variables necesarias para la formulación, la información almacenada en el FOCA, especialmente lo referente a proyectos nuevos, la cual es insumo para el cálculo de ventas y las tipologías de construcción, el cual da razón de la estructura de costos.

Para realizar este desarrollo han surgido complicaciones, pues el cálculo de la plusvalía tiene diferentes niveles de complejidad, de acuerdo con el instrumento que se desee calcular y la normatividad aplicable según el uso a implementar; es aconsejable para este módulo trabajar en conjunto con el líder de plusvalía, para aclarar las dudas que se tengan referentes al cálculo y fortalecer la parametrización de componentes principales, características y valores. A continuación, se muestra la interfaz propuesta de este módulo que aún se encuentra en etapa de construcción.

**Imagen No. 2 Interfaz módulo de parametrización y cálculo de plusvalía**



**Fuente:** Documentos especificación y análisis, cronograma de trabajo

**3. Módulo de control de calidad, preparación y aprobación Comité cálculo de plusvalía**

En este módulo se tienen previstas las actividades de: asignar profesional para control de calidad, realizar la revisión del cálculo del efecto plusvalía, preparar y revisar acta Comité Interno, preparar y revisar acta Sesión

Interinstitucional, corregir el cálculo de plusvalía (de ser necesario) y revisar el Informe Técnico. Este módulo se encuentra en etapa de diseño.

**4. Módulo jurídico preparación y aprobación de acto administrativo**

Después de la aprobación del informe técnico, dentro de este desarrollo se van a realizar las actividades del componente jurídico dentro del procedimiento de plusvalía (asignación, elaboración, revisión y aprobación del Acto Administrativo y de los recursos de reposición). Este módulo se encuentra en etapa de diseño.

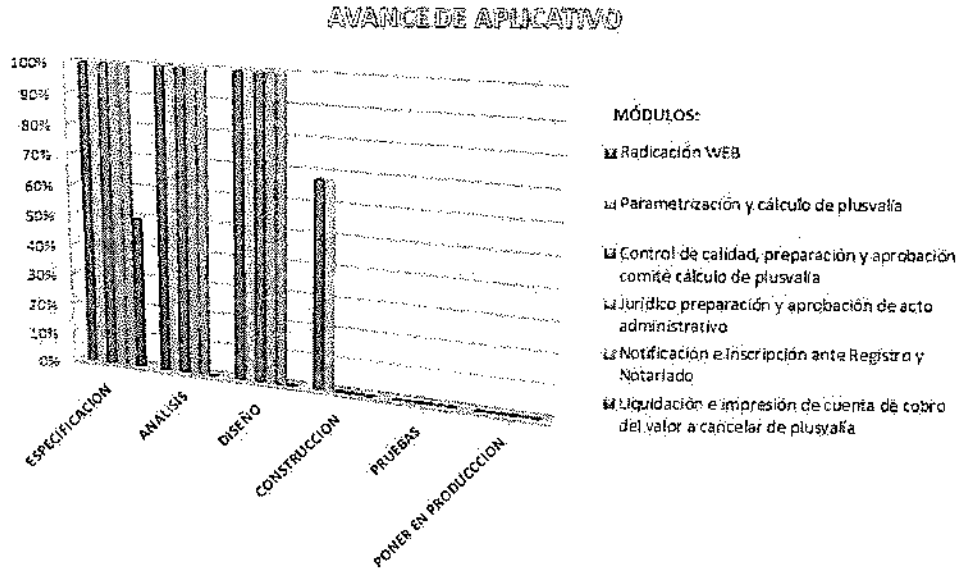
**5. Módulo de notificación e inscripción ante Registro y Notariado**

En la implementación de este módulo, se diseñaron las plantillas para notificación (del acto administrativo y de los recursos de reposición) y están en construcción las solicitudes de la inscripción del gravamen en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Este módulo se encuentra en etapa de diseño.

**6. Módulo de liquidación e impresión de cuenta de cobro del valor a cancelar de plusvalía**

El objetivo de este desarrollo es generar el recibo de pago de los predios de Bogotá que tengan efecto plusvalía y sobre los cuales el ciudadano puede solicitar el recibo de pago si se da un momento de exigibilidad (licencia o transacción), en este módulo se debe permitir que el funcionario designado pueda generar un recibo de pago de plusvalía, el cual se indexará con el IPC. Este módulo está en etapa de especificación programada para el 18 de mayo.
A continuación, se muestra las etapas realizadas para cada módulo (Ver Gráfico No. 1)

**Gráfica No. 1 Estado de etapas aplicativo plusvalía**




**Fuente:** Documentos especificación y análisis, cronograma de trabajo - elaboración auditora de la OCI.

La Gerencia de Tecnología remitió a esta oficina, el cronograma establecido para el desarrollo de este aplicativo, las etapas de pruebas y poner en producción se encuentran programados para el mes de julio.

Es importante realizar seguimiento de este cronograma, ya que con este desarrollo tecnológico se facilitará y agilizará el cálculo y determinación del efecto plusvalía, se tendrá un control de tiempos en cada una de las actividades y se organizará toda la documentación asociada a cada solicitud de cálculo de efecto plusvalía

**6.4 Revisar la efectividad, aplicación de los controles y actividades de monitoreo vinculadas a los riesgos asociados al cálculo y determinación del efecto plusvalía.**

**Tabla No. 6 Verificación de la efectividad de los controles establecidos.**

| CONTROL (Procedimiento 03-02-PR.16) | EFECTIVO SI/NO | OBSERVADO OCI |
|---|---|---|
| **Actividad 6. Efectuar análisis preliminar y normativo de la solicitud de cálculo.**<br><br>**Registro: Oficio.** | SI | Se realiza un análisis preliminar de la información remitida por la SDP, sin embargo, al reportar la falta de documentación o cuando se requiere alguna aclaración se evidencia tardanza por parte de la SDP para remitir la información, estos retrasos afectan el tiempo con el que cuenta la UAECD para realizar el cálculo. |
| **Actividad 15 Realizar el control de calidad al cálculo del efecto plusvalía.**<br><br>**Registro: Evaluación informe técnico de avalúos – correo electrónico.** | NO | Se evidenció la validación de los informes técnicos con la firma de la persona que ejerció el control de calidad del mismo, sin embargo, hay que reforzar este primer control para evitar futuras inconsistencias dentro del cálculo. Al fortalecer este control se evitar reprocesos en los siguientes controles.<br>Actualmente el proceso de plusvalía no cuenta con un funcionario de control de calidad dentro de la SIE. |
| **Actividad 17. Verificar cálculo en comité de Avalúos.**<br><br>**Registro: Acta de comité de avalúos para plusvalía.** | SI | En los instrumentos remitidos por la SDP dentro de la muestra de esta auditoría, para los cuales no se genera efecto plusvalía se encuentran los registros a esta actividad, verificando la importancia de este control para el cálculo. Se evidenció que los tiempos entre un comité y otro (en el caso de tener inconsistencias) genera reproceso en el procedimiento y conlleva a que no se cumpla el plazo establecido en el Decreto 20 /2011. |

| CONTROL (Procedimiento 03-02-PR.16) | EFECTIVO SI/NO | OBSERVADO OCI |
|---|---|---|
| **Actividad 20. Analizar informe técnico y Soportes. Registro: Informe de objeciones de SDP.** | SI | Se evidenció la validación de los informes por parte de la SDP a través de los informes de objeciones, las observaciones realizadas al cálculo son acogidas por la UAECD. Sin embargo, los tiempos para remitir este informe son muy largos lo cual conlleva a que no se cumpla el plazo establecido en el Decreto 20 /2011. |
| **Actividad 24. Asistir a la sesión interinstitucional citada por UAECD. Registro: Listado de asistencia y acta de sesión interinstitucional.** | SI | Se cuenta con actas del comité interinstitucional, en estas reuniones se aclaran dudas del instrumento y del cálculo con el fin de que el informe técnico sea aprobado por ambas entidades. |

Examinada la matriz de riesgos del Proceso de Captura de Información, se evidenció (Ver Tabla No. 7)

**Tabla No. 7. Riesgos asociados al procedimiento de cálculo y determinación del efecto plusvalía**

| RIESGO | CONTROL | OBSERVADO POR LA OCI |
|---|---|---|
| Posibilidad de atender de manera inoportuna los trámites de cálculo y determinación del efecto plusvalía | Efectuar análisis preliminar y normativo de la solicitud de cálculo Realizar el control de calidad al cálculo del efecto plusvalía | Se está tramitando un decreto modificatorio del Decreto 020, con el fin de precisar los tiempos y criterios para la radicación de las solicitudes por parte de la SDP y las actividades de la UAECD, también se evidenció el desarrollo de un aplicativo para realizar un seguimiento a las actividades dentro del procedimiento. Para evitar retrasos en este trámite en el proyecto modificatoria se estableció la participación de profesionales de la UAECD en la elaboración de instrumentos normativos, además de la reglamentación de la Sesión Interinstitucional. Se debe realizar una actualización del procedimiento de plusvalía y establecer los tiempos para cada actividad. |

## CONCLUSIONES

De acuerdo con el resultado de la evaluación, se concluye que las actividades realizadas para el desarrollo del cálculo y determinación del efecto plusvalía y los canales de interacción entre las entidades realizadas por la Subgerencia de Información Económica, son susceptibles de mejora, a partir de la implementación de acciones para los hallazgos mencionados y las recomendaciones incluidas en el presente informe.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

# INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Los resultados de este informe, se refieren sólo a las evidencias obtenidas de acuerdo con los criterios definidos, documentos aportados, verificados y a la información verificada en los sistemas e información y no se hacen extensibles a otros soportes.

Para los hallazgos evidenciados dentro de esta auditoría, se procederá a realizar el registro de las acciones correctivas y preventivas en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas e implementación de acciones acorde con lo indicado en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-PR-02 v1.

**JOHNY GENDER NAVAS FLORES**
**Jefe Oficina de Control Interno**

ELABORÓ Y VERIFICÓ.

**ELIANA DEL PILAR LOPEZ RODRÍGUEZ**
**Contratista Oficina Control Interno**

**NATALIA RODRIGUEZ CORTÉS**
**Contratista Oficina Control Interno**