



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Radicación # 200850571 Fecha 2008-08-21 12:39:56
Tercero : (ATM005044) LILIANA PARDO GAONA/IDU
Dependencia : DESPACHO DEL CONTRALOR
Tip Doc : Oficio Número : 10000-15082

"Al rescate de la moral y la ética pública"

10000-

Doctora
LILIANA PARDO GAONA
Directora General
Instituto de Desarrollo Urbano IDU
Calle 22 No. 6 - 27 Piso 6
Ciudad

No. 139801

21/08/2008 15:49

Escrita

Organismo de Control

Anexos:

Copia



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

***Ref:** Pronunciamiento: En interpretación de la Contraloría de Bogotá se produjeron errores de liquidación y cobro de la contribución por Valorización aprobada por el Concejo de Bogotá en el Acuerdo 180 de 2005*

Respetada Doctora:

La Contraloría de Bogotá D.C. tiene como objetivo ejercer, en representación de la comunidad, la vigilancia de la gestión fiscal de la administración del Distrito Capital, le corresponde por mandato constitucional, ejercer un control de gestión y resultados fundamentado en la eficiencia, la eficacia, la economía, y la equidad. En virtud de lo anterior esta Contraloría se permite informar sobre las situaciones más relevantes en relación la autorización y operativización del cobro de una contribución de Valorización por Beneficio Local, que a iniciativa de la Administración Distrital, el Concejo de Bogotá aprobó mediante el Acuerdo 180 de octubre 20 de 2005, y que fueron detectadas en la construcción del estudio sectorial **"La Valorización Instrumento Financiero de Política Pública"** y en desarrollo del proceso auditor adelantado en el IDU en cumplimiento del PAD 2008 Fase I, las que con un carácter constructivo, se informan a ustedes y al Honorable Concejo de Bogotá, para que de manera oportuna sirvan de instrumento de reflexión y construcción de los correctivos que garanticen la viabilidad jurídica y técnica de uno de los instrumentos financieros de política pública más importantes para el crecimiento armónico y flexible de la ciudad capital; de gran aceptación por los ciudadanos que lo han manifestado con el pago de cerca de \$444 mil millones de pesos que representan el 62% de los \$718 mil millones asignados hace apenas siete

26-08-08

"Al rescate de la moral y la ética pública"

meses. En términos de predios el indicador es aún más significativo, pues de los 1.510.981¹ predios gravados en la fase I, han pagado 1.301.989 (incluidos los 274.585 pagados por Hacienda) que representa el 86%.

Ante la magnitud de lo que representa pronunciarse sobre 1.945.837 resoluciones de asignación de la contribución por valorización que se notificaron a 1.510.981 predios, la auditoría a la liquidación y asignación de la valorización autorizada por el Concejo de Bogotá, se focalizó sobre dos aspectos importantes:

- **En el primero** ante la existencia de dos (2) vías fijadas en el Artículo 157 del Decreto 1421 de 1993² para el cobro del costo de un plan de obras (monto distribuible), las cuales son:
 - 1) El pago de la liquidación y asignación para cada predio, **se determina como una porción de la valorización esperada por la ejecución de las obras.**
 - 2) El pago de la liquidación y asignación de la contribución por valorización **no se encuentra determinado por la valorización esperada individualmente para cada predio por la ejecución de las obras.**
- **En el segundo** se fija como muestra de auditoría, los predios clasificados "**Conservación Artística o Arquitectónica**" que en el POT se denominan como "**Bienes de Interés Cultural**"³, a los cuales se les

¹ En su primera fase grava al 76.3% (1.510.981) del total de cerca de 1.980.000 predios que conforman el área urbana de la ciudad

² "DECRETO 1421 DE 1993 (Julio 21) MINISTERIO DE GOBIERNO "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá" ARTICULO 157. VALORIZACION. Corresponde al Concejo establecer la contribución de valorización por beneficio local o general; determinar los sistemas y métodos para definir los costos y beneficios de las obras o fijar el monto de la sumas que se pueden distribuir a título de valorización y como recuperación de tales costos o de parte de los mismos y la forma de hacer su reparto. Su distribución se puede hacer sobre la generalidad de los predios urbanos y suburbanos del Distrito o sobre parte de ellos. La liquidación y recaudo pueden efectuarse antes, durante o después de la ejecución de las obras o del respectivo conjunto de obras. La contribución de valorización por beneficio general únicamente se puede decretar para financiar la construcción y recuperación de vías y otras obras públicas. A título de valorización por beneficio general no se puede decretar suma superior al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos corrientes del Distrito recaudados en el año anterior al de inicio de su cobro.(...)" el subrayado y la negrilla es nuestro

³ El artículo 67 del decreto 619 de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá D.C. define el Patrimonio Cultural así: "**Definición de Patrimonio Cultural.** El patrimonio cultural del Distrito Capital está constituido por los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental además de las manifestaciones musicales, literarias y



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

verificó, si para la liquidación del gravamen se utilizaron los coeficientes numéricos que califican las CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES DE PREDIOS (o categorías de uso por áreas de actividad definidas en el POT⁴ y adoptadas en el acuerdo 105 de 2003) previstos en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, los cuales son: área de terreno (variable base), estrato, nivel geoeconómico, densidad o pisos, explotación económica o uso y grado de beneficio.

En desarrollo del primer objetivo se observa que no habiéndose determinado por parte del IDU la valorización individual esperada de las unidades prediales, que es la que finalmente determina la contribución que cada predio debe hacer para pagar el valor del plan de obras; en lo autorizado por el Acuerdo 180 de octubre de 2005, y en la resolución de asignación debió explicarse a los contribuyentes, que lo aprobado no era exactamente un cobro de la contribución por valorización, sino una asignación y cobro de un plan de obras que a precios de octubre de 2007 ascendía aproximadamente a \$2.4 billones, de los cuales en la fase I se facturaron \$718.256 millones, **por lo cual consideramos importante que en cumplimiento del principio de transparencia, el IDU le explique a la ciudad, que para el cobro de la valorización aprobada en el acuerdo 180 de 2005, no se tuvo en cuenta la valorización individual esperada de las unidades prediales, sino que ésta se asignó y distribuyó para cobrar el costo de un plan de obras distribuido a "TÍTULO DE VALORIZACIÓN".**

En desarrollo del objetivo 2, una vez analizado el articulado del Acuerdo 180 de 2005 (artículos 7 y 10) y su anexo No 4 y las normas concordantes y/o

escénicas y las representaciones de cultura popular. El presente plan considera el patrimonio construido por tener manifestaciones físicas sobre el territorio. El objetivo básico en relación el patrimonio construido, es su valoración, conservación y recuperación, para hacer posible su disfrute como bien cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad para sus habitantes.

⁴Que no pueden ser diferentes a las definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá D.C (POT). Que se encuentran establecidas en el artículo 340. Áreas de Actividad (artículo 329 del Decreto 619 de 2000). La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, contempla 7 Áreas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial: 1. Área de actividad residencial. 2. Área de actividad Rotacional. 3. Área de actividad de Comercio y Servicios. 3. Área de actividad Central. 5. Área urbana Integral. 6. Área de actividad Industrial. Área de actividad Minera; Y QUE APARECEN ADOPTADAS EN EL ACUERDO 105 DE 2003 cuando se establece la exención del Impuesto Predial a los "Bienes de Interés Cultural" (que en el ACUERDO DE VALORIZACION 180 de 2005 se denominan predios de "Conservación Artística o Arquitectónica", estas categorías de predios son las siguientes: 1. Predios residenciales, 2. Predios comerciales, 3. Predios financieros, 4. Predios Industriales, 5. Depósitos y parqueaderos, 6. Predios dotacionales, 7. Predios urbanizables no urbanizados, 8. Predios urbanizados no edificados, 9. Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria. 10. Predios no urbanizables.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

relacionadas, en particular: el artículo 104⁵ del Acuerdo 7 de 1987 *"Por el cual se adopta el estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá"*, el artículo 1⁶ del Acuerdo Distrital 124 de 2004 *"Por el cual se otorgan unas Exenciones Tributarias a las Personas Víctimas de Secuestro y Desaparición Forzada"*; y del Acuerdo 190 de 2004 que compila las normas del POT⁷, se señalan los artículos: 318 que identifica de manera clara los beneficios Tributarios para los bienes de interés cultural, el artículo 340 que identifica el suelo por sus categorías de uso, al igual que lo hace el Acuerdo 105 de 2003; la Contraloría de Bogotá en interpretación de la norma, considera que el IDU se equivocó en noviembre de 2007, cuando a los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" solo les liquidó y asignó una contribución por valorización de \$1.607 millones, que corresponde al 5% del total de los cerca de \$30.814 millones que debieron liquidarse y asignarse.

Los cerca de \$29.000 millones que se dejaron de cobrar a los predios de "Conservación Artística o Arquitectónica", en términos dinerarios no afectaron la asignación y cobro de los \$718.257 millones que como monto distribuible se fijaron en desarrollo de la fase I del Acuerdo 180 de octubre de 2005, pues el valor no cobrado a los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" (que en el POT se denominan como "Bienes de Interés Cultural"), se cobró en exceso a los 626.998 predios de las siguientes zonas de influencia, que corresponden al 32% de 1.945.837 predios con resolución:

- 26.998 predios de la zona de influencia 4 del grupo 2
- 191.978 predios de la zona de influencia 3 del grupo 1

⁵El Artículo 104 del Estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá, dice "Artículo 104º.- Exenciones. En el Distrito Especial de Bogotá no habrá exenciones a la contribución de valorización, salvo las contempladas en el artículo 50. En consecuencia, todos los predios de propiedad particular, los bienes fiscales de la Nación y de las entidades de Derecho Público, se gravarán con las contribuciones que se causen con motivo de la construcción de obras de interés público ordenadas por el sistema de valorización Ver el art. 1. Acuerdo Distrital 124 de 2004". El artículo 50 dice "Artículo 50º.- Predios Exceptuados. Los predios contemplados en el artículo 24 de la Ley 20 de 1987 (Concordato con la Santa Sede), los bienes de uso público que define el artículo 674 del Código Civil y los estipulados en el artículo 23 de la Ley 6 de 1972, no se tendrá en cuenta para la distribución de las contribuciones.

⁶ Acuerdo Distrital 124 de 2004 "Por el cual se otorgan unas Exenciones Tributarias a las Personas Víctimas de Secuestro y Desaparición Forzada en su ARTICULO 1º dice "El predio de uso residencial urbano o rural en donde habite la persona víctima del secuestro o de la desaparición forzada, que sea de propiedad del secuestrado o desaparecido, o de su cónyuge, o compañero o compañera permanente, o sus padres, estará exento del pago del impuesto predial unificado y de la contribución de valorización por beneficio general o local, que se cause a partir de la vigencia del presente acuerdo, durante el tiempo que dure el secuestro o la desaparición forzada. Ver el art. 104. Acuerdo Distrital 7 de 1987"

⁷ DECRETO 190 DE 2004 (Junio 22) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- 253.131 predios de la zona de influencia 2 del grupo 2
- 156.188 predios de la zona de influencia 2 del grupo 1

Ante la complejidad y en la necesidad de que el IDU analice de manera oportuna las posibles deficiencias que en interpretación de la Contraloría de Bogotá se han detectado; además de la ambientación fotográfica, hemos desarrollado un pronunciamiento que contiene cinco (5) capítulos, así:

En el capítulo 1 se agrupan por categoría predial (Comercial, Industrial, residencial...) los valores facturados por el IDU en diciembre de 2007, y se identifican los posibles errores para cada uno de las variables de la expresión matemática utilizada para la liquidación de la contribución por valorización; **en el numeral 1.1** se registran de manera resumida los 14.335 predios comerciales mal liquidados, que corresponden exactamente a 2.947 unidades comerciales, **en el numeral 1.1.1** se analiza el valor de la facturación para cada uno de los predios de las "Torres Colpatria"; **en el numeral 1.2** se encontrará la información relacionada con los 18 predios industriales mal liquidados; **en el 1.3 la de los 11.818 predios** de uso residencial que estando agrupados en 5.278 unidades se les dejó de cobrar cerca de \$3.000 millones; **en el 1.4** se encuentran 484 predios de de uso dotacional privado, a los que la Contraloría de Bogotá en interpretación de la norma cree, se les dejaron de cobrar cerca de \$900 millones.

En el Capítulo 2 se analizan los aspectos de carácter general y específico que a nuestro parecer originaron los errores de liquidación.

En el Capítulo 3 se señalan los predios a los que se les disminuirá la contribución por valorización, una vez el IDU haya reliquidado y facturado los cerca de \$30.000 millones, que en criterio de este ente de control, no fueron no cobrados a los predios clasificados como de "Conservación Artística o Arquitectónica".

En el capítulo 4 se identifican otros predios diferentes a los de "Conservación Artística o Arquitectónica", en los que la Contraloría de Bogotá evidenció la existencia de posibles errores de liquidación.

En el capítulo 5 se incluyen propuestas de cambio y/o adiciones al Acuerdo 180 de octubre de 2005.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Capítulo 1

EN INTERPRETACIÓN DE LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ, POR ERRORES DE LIQUIDACIÓN, SE DEJARON DE COBRAR APROXIMADAMENTE \$ 29.208 MILLONES A 26.923 PREDIOS CLASIFICADOS COMO DE "CONSERVACION ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA".

Cuadro No 1.
VALORIZACIÓN **NO COBRADA** A 26.923 PREDIOS DECLARADOS COMO DE
"CONSERVACION ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA"
(Cifras en Miles de \$)

Categoría Predial O Destino Económico	TOTAL		Valor Facturado en Nov. 2007 por el IDU	MILLONES DE (\$) NO FACTURADOS POR EL IDU EN NOVIEMBRE DE 2007					Total Valorización CORREGIDA Miles (\$)
	Predios	Centros		Factor Uso	Factor Pisos	Factor Estrato	Total		
							No Facturado		
							Miles \$	%	
			(A)	(B)	(C)	(D)	(B+C+D)=E		(A+E)
Comercial	14.335	2.947	602.802	6.603.155	12.358.0120		18.961.167	97%	19.563.969
Industrial	18	18	188.240	5.878.156	0	0	5.878.156	97%	6.066.396
Residencial	11.818	5.278	559.379	12.740	2.627.921	432.553	3.073.213	85%	3.632.591
Dotacional Privado	484	335	199.921	890.557	0	0	890.557	82%	1.090.478
Urbanizado No edificado	243	219	47.877	330.365	0	0	330.365	87%	378.242
Parqueaderos	16	16	3.864	42.328	0	9.121	51.449	93%	55.313
Recreacional Privado	2	2	5.029	18.857	0	0	18.857	79%	23.886
Predio con mejora ajena	7	7	460	3.196	0	0	3.196	87%	3.656
TOTALES	26.923		1.607.571	13.779.353	14.985.933	432.553	29.206.959	95%	30.814.530

Fuente: Base de datos IDU

Elaboró: Dirección Sector de Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

Revisada la asignación y liquidación de los predios de "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA", que en el POT y el acuerdo 105 de 2003 se denominan como "Bienes de Interés Cultural⁸", la Contraloría de Bogotá encontró: que a 26.923 predios, por errores de liquidación, sólo se les cobró

⁸ El artículo 67 del decreto 619 de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá D.C. define el Patrimonio Cultural así: "Definición de Patrimonio Cultural. El patrimonio cultural del Distrito Capital está constituido por los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental además de las manifestaciones musicales, literarias y escénicas y las representaciones de cultura popular. El presente plan considera el patrimonio construido por tener manifestaciones físicas sobre el territorio. El objetivo básico en relación el patrimonio construido, es su valoración, conservación y recuperación, para hacer posible su disfrute como bien cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad para sus habitantes.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

\$1.608 millones que apenas corresponden al 5% del total de los \$30.815 millones que en aplicación del acuerdo 180 de 2005 debieron cobrarse.

- **14.335 predios agrupados en 2.947 unidades comerciales**, que en interpretación de la Contraloría de Bogotá, debieron pagar \$19.564 millones, el IDU solo les facturó \$603 millones, es decir que se les dejaron de cobrar cerca de \$18.961 millones que representan el 97% del total que deben pagar por concepto de valorización; entre los que se encuentran:
 - a) **A las Residencias Tequendama** ubicadas en el Centro Internacional de la carrera 10 con calle 26, de cerca de \$2.000 millones que debieron liquidarse por concepto de valorización, solo se les cobró \$18 millones que no alcanzan a ser ni siquiera el 1% de lo que debió facturarse.
 - b) **Al Centro Comercial Santa Bárbara** ubicado en la calle 116 con carrera 7 se le dejó de cobrar cerca de \$614 millones, que corresponde al 95% de lo que debió facturarse.
 - c) **Al Hotel Tequendama** se le dejó de cobrar cerca de \$500 millones, y solo se le cobraron \$6 millones.
 - d) **Al edificio Avenida Chile de la calle 72 con carrera 7**, no se le cobraron \$460 millones.

En el numeral 1.1 se amplía la información de los predios comerciales a los que se les liquidó la contribución por valorización con error.

- **18 predios industriales** (ver numeral 1.2.), que debieron pagar \$6.066 millones, el IDU solo les facturó \$188 millones, es decir que se les dejaron de cobrar \$5.878 millones, que representan el 97% del total que deben pagar por concepto de valorización, entre los que se encuentran:
 - a) **Promotora de Parques Industriales**, a la que el IDU le liquidó y cobró \$99 millones que corresponden al 3% de los \$3.224 millones que se debieron cobrar.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- b) A **"Vecol"** se le cobraron solo \$40 millones que corresponden al 3% de los \$1.290 millones que debieron facturarse.
- c) **3M COLOMBIA** de \$804 millones que debieron cobrarse, solo se le facturaron \$24.8 millones.
- **11.818 predios de categoría residencial agrupados en 5,278 unidades**, que debieron pagar \$3.633 millones, el IDU solo les facturó \$559 millones, es decir que en consideración de la Contraloría de Bogotá se les dejaron de cobrar \$ 3.073 millones que representan el 85% del total que deben pagar por concepto de valorización, de los cuales:
 - a) **A las Torres del Parque** posiblemente, se les dejó de cobrar cerca de \$95 millones.
 - b) **Al conjunto residencial "Multifamiliar el Rincon"** ubicado en la calle 5 con carrera 5, de los \$90 millones que debieron cobrarse, solo se les facturaron \$9 millones.
 - c) **Al edificio la Cabrera (carrera 11 No. 85-44)** no se le cobraron \$64 millones.
 - d) **A los apartamentos de las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada** ubicadas en la carrera 2 con calle 16, se les dejaron de cobrar \$54 millones
- **484 predios de categoría dotacional privado**, que debieron pagar \$1.091 millones, el IDU solo les facturó \$200 millones, es decir que según interpretación de este ente de control, se les dejaron de cobrar \$891 millones que representan el 82% del total que deben pagar por concepto de valorización, entre los que se encuentran:
 - a) **Al Gimnasio Moderno**, no se le cobró \$166 millones.
 - b) **La Fundación Colegio Celia Duque** ubicado en la carrera 11 con calle 71, igualmente se le dejaron de facturar \$49 millones.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- c) **El Colegio María Auxiliadora** de la calle 170 con carrera 7, al que el IDU, de los cerca de \$50 millones que debieron cobrarse, solo le facturó \$9 millones.
- **354 predios de categoría urbanizado no edificado**, que debieron pagar \$378 millones, solo les facturó \$48 millones, es decir que posiblemente se les dejaron de cobrar \$330 millones que representan el 87% del total que deben pagar por concepto de valorización, entre los que se encuentran:

TABLA FOTOGRÁFICA No. 3
354 PREDIOS DE CATEGORÍA URBANIZADO NO EDIFICADO

 ROSALES S.A. AK 11 No. 86-75 VALOR COBRADO : \$ 12.836.854 VALOR NO COBRADO: \$ 102.111.341	 Alianza Fiduciaria S.A. AK 7 No. 70-40 VALOR COBRADO : \$ 2.522.420 VALOR NO COBRADO: \$ 20.064.703
--	---

- a) **En la carrera 11 No. 86-75**, se localiza el predio urbanizado no edificado de propiedad de la sociedad Rosales S.A. en el cual funciona un estacionamiento de vehículos, al que el IDU dejó de cobrarle \$102 millones de contribución por valorización.
- b) **En la carrera 7 No. 70- 40**, se encuentra ubicado un lote urbanizado no edificado de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. en el cual funciona un parqueadero para vehículos, al que el IDU dejó de cobrarle \$20 millones de contribución por valorización.
- **A 2 predios de categoría recreacional privado**, que debieron pagar \$24 millones, el IDU solo les facturó \$5 millones, es decir que se les

"Al rescate de la moral y la ética pública"

dejaron de cobrar \$79 millones que representan el 79% del total que deben pagar por concepto de valorización.

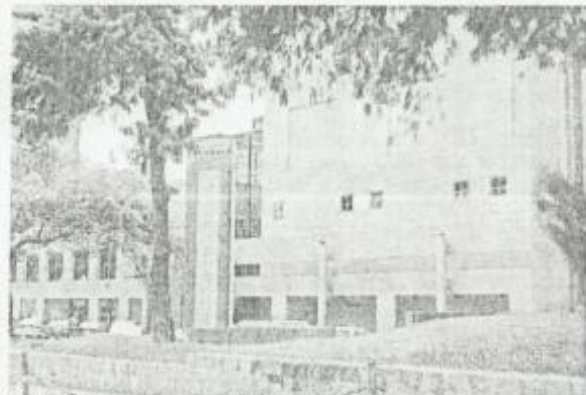
- **A 7 predios con mejoras ajenas**, que debieron pagar \$3.7 millones, el IDU solo les facturó medio millón, es decir que se les dejaron de cobrar \$86.5 millones que representan el 87% del total que deben pagar por concepto de valorización.

1.1. EN LAS 2.947 UNIDADES COMERCIALES (14.335 PREDIOS) A LOS QUE EN INTERPRETACIÓN DE ESTE ENTE DE CONTROL, SE LES DEJARON DE COBRAR CERCA DE \$19.000 MILLONES, SE ENCUENTRAN LOS DEL CENTRO INTERNACIONAL (HOTEL Y RESIDENCIAS TEQUENDAMA, EDIFICIO BAVARIA), CENTRO COMERCIAL SANTA BARBARA, SEGUROS BOLÍVAR (DE LA DÉCIMA CON 16 Y LA CARACAS CON 63), EL EDIFICIO PORVENIR (FRENTE AL TEQUENDAMA POR LA CARRERA 13) Y EL EDIFICIO NEMQUETEBÁ, Y LAS TORRES COLPATRIA ENTRE OTROS.

TABLA FOTOGRÁFICA No.4
UNIDADES COMERCIALES (14.335 PREDIOS) A LOS QUE SE LES DEJARON DE COBRAR CERCA DE \$19.000 MILLONES



RESIDENCIAS TEQUENDAMA AK 10 No. 26-71
VALOR COBRADO : \$ 18.314.277
VALOR NO COBRADO: \$ 1.986.946.673



CENTRO COMERCIAL SANTA BARBARA AK 7 No. 115-60
VALOR COBRADO : \$ 34.433.066
VALOR NO COBRADO: \$ 613.564.309

"Al rescate de la moral y la ética pública"



HOTEL TEQUENDAMA AK 10 No. 26-21
VALOR COBRADO : \$ 5.970.965
VALOR NO COBRADO: \$ 499.329.254



INVERSIONES LOURDES AK 7 No. 71-21
VALOR COBRADO : \$ 12.526.242
VALOR NO COBRADO: \$ 459.861.051

De los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" posiblemente mal liquidados, se encuentran 14.335 "comerciales" agrupados en 2.947 unidades o centros, a los que se les dejó de facturar aproximadamente \$18.962 millones, tal como se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro No 2
VALORIZACIÓN NO COBRADA A 2.947 UNIDADES COMERCIALES (14.335 PREDIOS) DECLARADAS
COMO DE " CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA "
 (Cifras en Miles de \$)

DIRECCIÓN		Cantidad de Predios	ASI SE COBRÓ Miles \$	ASI DEBIO COBRARSE Miles \$	DIFERENCIA NO FACTURADA Miles \$ %	
AK 10 No. 26- 71	Residencias Tequendama	1	18.314	2.005.261	1.986.947	1%
AK 7 No. 115- 60	Santa Bárbara	762	34.433	647.997	613.564	5%
AK 10 No. 26- 21	Hotel Tequendama	1	5.971	505.300	499.329	1%
AK 7 No. 71- 21	Edificio Avenida Chile	160	12.526	472.387	459.861	3%
CL 11 No. 9- 14	Comercializadora Kaisser CKSA	2	5.741	319.280	313.539	2%
AK 10 No. 28- 49	Edificio Bavaria	44	2.521	276.050	273.529	1%
CL 72 No. 7- 55	Inmobiliaria Selecta S.A.	2	6.536	200.877	194.342	3%
AC 19 No. 5- 30	Promociones Atlas	1	2.613	199.433	196.821	1%
AC 19 No. 25- 02	Plaza de Paloquemao	1	8.621	183.954	175.333	5%
KR 13 No. 63- 39	Seguros Bolívar (Chapinero)	210	2.681	182.409	179.728	1%
KR 7 No. 14- 23	Edificio Menqueteba	42	2.651	180.399	177.748	1%
AK 7 No. 150- 21	Hacienda el Cedro	1	5.188	159.462	154.274	3%
CL 73 No. 7- 31	Edificio del Camino	84	2.597	144.408	141.811	2%
KR 7 No. 13- 19	Cja Sueldos Retiro Polinal	2	2.213	132.230	130.017	2%
KR 13 No. 26A- 6	Porvenir S.A.	1	1.787	121.598	119.811	1%
CL 87 No.9- 23	Club Colombo Libanes	2	5.647	120.497	114.850	5%

"Al rescate de la moral y la ética pública"

DIRECCIÓN		Cantidad de Predios	ASI SE COBRÓ Miles \$	ASI DEBIO COBRARSE Miles \$	DIFERENCIA NO FACTURADA Miles \$ %	
AK 10 No. 16- 39	Seguros Bolívar	160	1.294	114.851	113.557	1%
KR 7 No. 11- 30	Inversiones Girardota Ltda.	2	3.138	109.457	106.319	3%
CL 11 No. 11- 53	Centro Comercial Centrolandia	468	2.830	98.735	95.904	3%
Subtotal de 19 unidades prediales		1.946	127.302	6.174.586	6.047.284	2%
Mas: El resto de predios		24.977	475.500	13.389.384	12.913.883	4%
TOTALES		26.923	602.802	19.563.969	18.961.167	3%

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección de Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá

1.1.1. CON FACTURAS INFERIORES A LOS DIEZ MIL PESOS (\$10.000), SE LES COBRÓ LA CONTRIBUCION POR VALORIZACIÓN A LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES DE LAS "TORRES COLPATRIA" POR LO CUAL SOLO SE LE HABRÍAN UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.8 MILLONES) QUE CORRESPONDEN AL 3% DE LOS \$68 MILLONES QUE DEBIERON FACTURARSE.

"Las Torres Colpatria" se encuentran dentro de los 30 unidades comerciales, a las que por corresponder a inmuebles declarados de "Conservación Artística o Arquitectónica", el IDU por error solo les facturó el 3% del valor real que les correspondía pagar, de tal forma que:

- No les liquidó, ni cobró el factor de "pisos" que asciende a cerca de \$20 millones.
- Y el factor de "uso o de explotación económica" fue reemplazado por el factor 0.22, dejándose de cobrar por este concepto cerca de \$46 millones.

Obsérvese en el cuadro siguiente, que del total de las 546 unidades prediales de "Las Torres Colpatria", a 539 unidades prediales (98,7% del total) se les facturó la contribución por valorización con facturas que no superan los diez mil pesos (\$10.000), solo siete (7) oficinas de "Las Torres Colpatria" pagaron contribución por valorización que no supera los setenta mil pesos (\$70.000).



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Cuadro No 3
ASÍ SE LE COBRÓ LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN A LAS TORRES COLPATRIA
(Cifras en Miles de \$)

Cantidad de Predios		Rango de facturación	ASÍ SE COBRO	ASI DEBIÓ COBRARSE	DIFERENCIA NO FACTURADA	
Predios	%		Miles de \$	Miles de \$	Miles de \$	%
2	0.4%	Entre los \$61.000.00 y \$70.000.00	133,1	14.669,3	14.536,2	99%
5	0.9%	Entre los \$60.000.00 y \$11.000.00	101,1	8.061,9	7.960,8	99%
25	4.6%	Entre los \$10.000.00 y \$8.100.00	214,6	2.565,4	2.350,8	92%
151	27.7%	Entre los \$8.000.00 y \$6.100.00	1.056,3	14.627,8	13.571,5	93%
18	3.3%	Entre los \$6.000.00 y \$3.100.00	79,9	4.607,5	4.527,6	98%
10	1.8%	Entre los \$3.000.00 y \$1.100.00	19,2	2.107,5	2.088,3	99%
55	10.1%	Entre los \$1000.00 y \$801.00	48,8	5.341,5	5.292,7	99%
168	30.8%	Entre los \$800.00 y \$601.00	127,0	13.904,7	13.777,7	99%
34	6.2%	Entre los \$600.00 y \$301.00	15,3	1.173,0	1.157,7	99%
78	14.3%	Entre los \$300.00 y \$210.00	21,4	708,0	686,6	97%
546	100.0%		1.816,7	67.766,6	65.949,9	97%

Fuente: Bases de datos IDU

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

- A cada una de las **335 unidades** prediales que corresponden al 61.4% del total de "Torres Colpatría" se les cobró valorización en un monto que no sobrepasa los mil pesos (\$1.000.00).
- A cada una de **179 unidades** prediales que engloban el 17% del total de las "Torres Colpatría" se les cobró valorización en un monto que no sobrepasa los ocho mil pesos (\$8.000.00).
- Para **25 unidades** prediales el cobro de valorización no fue superior a los diez mil pesos (\$10.000.00)
- Se facturaron **7 unidades** prediales con cobros que no superan los setenta mil pesos (\$70.000.00), que es la facturación de contribución máxima cobrada a las Torres Colpatría.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

1.2. ESTOS SON LOS 18 PREDIOS INDUSTRIALES A LOS CUALES POSIBLEMENTE SE LES DEBIÓ LIQUIDAR Y COBRAR \$6.066 MILLONES, PERO SOLO SE LES LIQUIDÓ Y COBRÓ \$188 MILLONES, ES DECIR QUE EN INTREPRETACIÓN DE LA NORMA, APENAS LES COBRÓ EL 3% DEL VALOR REAL QUE DEBIÓ LIQUIDARSE Y COBRARSE.

De los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" mal liquidados, se encuentran 18 "Industriales" a los que se les dejó de facturar aproximadamente \$5.963 millones, tal como aparece en el cuadro siguiente:

Cuadro No 4
VALORIZACIÓN NO COBRADA A 18 PREDIOS INDUSTRIALES DECLARADOS COMO DE
"CONSERVACION ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA"
(Cifras en Miles de \$)

PREDIOS INDUSTRIALES MAL LIQUIDADOS		Valorización FACTURADA en Nov. de 2007 por el IDU	ESTOS SON LOS FACTORES NO FACTURADOS				ASI DEBIO FACTURARSE Miles \$
			EN NOVIEMBRE 30 DE 2007 POR EL IDU				
			Factor Uso	Factor Pisos	Total NO facturado		
					Miles \$	%	
1	PROMOTORA DE PARQUES EMPRESARIALES S.A.	99.337,4	3.124.612,1		3.124.612	96,9%	3.223.949,5
2	VECOL	39.771,9	1.251.008,3	0	1.251.008	96,9%	1.290.780,2
3	3M COLOMBIA	24.792,4	779.835,0	0	779.835	96,9%	804.627,4
4	BCSC S.A	8.940,8	281.230,2	0	281.230	96,9%	290.171,0
5	QUIBI S.A	3.797,2	101.835,4	85.325,5	187.161	98,0%	190.958,1
6	BLAIRMORE S.A.	3.961,1	124.595,0	0	124.595	96,9%	128.556,1
7	GASEOSAS POSADA TOBON S.A.	3.677,1	115.662,0	0	115.662	96,9%	119.339,1
8	LEASING COLOMBIA S.A.	2.135,7	57.276,0	0	57.276	96,4%	59.411,7
9	VINOS BODEGAS AÑEJAS	676,7	18.147,3	0	18.147	96,4%	18.824,0
10	FRANCO HERMANOS Y CI	505,3	11.207,5	0	11.208	95,7%	11.712,8
11	JOSE RAMIREZ E HIJOS LTDA	196,5	4.359,0	0	4.359	95,7%	4.555,5
12	HELADERIA CALIFORNIA	153,6	2.695,4	0	2.695	94,6%	2.849,0
13	FERNANDO CONVERS HURTADO	113,1	2.509,3	0	2.509	95,7%	2.622,4
14	ALFONSO VDA DE PULIDO MARIA	65,1	1.142,2	0	1.142	94,6%	1.207,3
15	ANGELA MARIA GARCES VERGARA	51,9	911,0	0	911	94,6%	962,9
16	PINILLA SOTOMONTE LUIS FERNAND	37,1	651,0	0	651	94,6%	688,1
17	CARLOS ANDRES ARDILA RAMOS	20,3	356,9	0	357	94,6%	377,2
18	AREVALO ARIAS DE GARCIA LUCIA	7,0	122,1	0	122	94,6%	129,1
	TOTALES	188.240,2	5.878.155,7	85.325,5	5.963.481	96,9%	6.151.721,4

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

De los 18 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" que corresponden a la categoría de "Industriales" se destacan los siguientes cuatro



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

(4) a los cuales solo se les cobró el 3% del valor aprobado en el Acuerdo 190 de 2005:

Tabla Fotográfica No 5
CUATRO DE LOS 18 PREDIOS INDUSTRIALES CON VALORIZACION MAL LIQUIDADADA



PARQUE EMPRESARIAL
PUERTA DEL SOL TV 93 No. 51- 98
VALOR COBRADO : \$ 99.337.380
VALOR NO COBRADO: \$ 3.124.612.123



VECOL AC 26 No. 82 93
VALOR COBRADO : \$ 39.771.941
VALOR NO COBRADO: \$ 1.251.008.322



3M COLOMBIA AC 26 No.75- 93
VALOR COBRADO : \$ 24.771.941
VALOR NO COBRADO: \$ 779.835.077



GASEOSAS COLOMBIANAS AK 39 No. 17- 40
VALOR COBRADO : \$ 8.940.844
VALOR NO COBRADO: \$ 115.661.987

"Al rescate de la moral y la ética pública"

1.3. EN LAS 5.278 UNIDADES RESIDENCIALES (11.818 PREDIOS) A LAS QUE EN NUESTRA INTREPRETACIÓN, SE LES DEJARON DE COBRAR CERCA DE \$3.000 MILLONES, SE ENCUENTRAN LAS TORRES DEL PARQUE, A LAS QUE SE LES COBRÓ LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN CON FACTURAS INFERIORES A LOS TREINTA MIL PESOS (\$30.000).

Cuadro No 5
VALORIZACIÓN NO COBRADA A 5.278 UNIDADES RESIDENCIALES (11.818 PREDIOS) DECLARADOS COMO DE "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA"
(Cifras en Miles de \$)

DIRECCION		Cantidad de Predios	ASÍ SE COBRÓ Miles \$	ASÍ DEBIÓ COBRARSE Miles \$	DIFERENCIA NO FACTURADA Miles \$ %	
KR 5 26A 47	Torres del Parque	315	5.633	99.878	94.245	94%
KR 5 No. 5- 50 A	Multifamiliar el Rincon	259	9.123	90.307	81.184	90%
AK 11 No.85- 44	La Cabrera	29	12.318	76.700	64.382	84%
KR 2 No. 16A- 38	Gonzalo Jiménez de Quesada	390	3.835	58.073	54.237	93%
AK 7 No. 81- 25		10	3.030	50.606	47.575	94%
KR 9 No. 75- 50		28	2.179	38.044	35.864	94%
CL 86 No. 9- 30	Servicios e Inversiones Ltda.	1	5.220	32.501	27.281	84%
CL 86 A No. 12-16		1	5.076	31.605	26.529	84%
TV 22 BIS NO. 61B-20		37	3.469	26.706	23.237	87%
AC 82 No. 9- 11		1	6.168	25.030	18.863	75%
KR 10 No. 86- 64	Luis Carlos Sarmiento Angulo	1	3.967	24.703	20.735	84%
CL 87 No.9- 40	Asesores Micenas S.A.	1	3.920	24.409	20.489	84%
CL 82 No.19A -42	El Lido	10	1.756	23.766	22.010	93%
TV 21 BIS No. 61B-08		47	2.922	22.140	19.217	87%
AK 7No. No. 84- 49	Giraldo	13	2.662	21.833	19.171	88%
CL 77 No. 8- 61		1	5.300	21.508	16.208	75%
CL 86A No 11A-96		1	3.112	19.377	16.265	84%
AC 85 No.10- 91		1	4.577	18.575	13.998	75%
Subtotal de 18 unidades prediales		1.146	84.267	705.759	621.492	88%
Mas: El resto de predios		10.672	475.112	2.926.833	2.451.720	84%
TOTALES		11.818	559.379	3.632.591	3.073.212	85%

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

En los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" mal liquidados, se encuentran **5.278 unidades residenciales** a los que posiblemente se les dejó de facturar aproximadamente \$3.000 millones, tal como aparece en el cuadro anterior.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

De los 26.923 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica", a los que se les dejó de liquidar y cobrar cerca de \$29.207 millones, a 11.818 predios agrupados en 5.278 unidades residenciales, el IDU solo les facturó el 5% de los más de \$3.000 millones que debieron cobrarse.

Dentro de los conjuntos residenciales mal liquidados, se encuentran las Torres del Parque; el conjunto residencial "Multifamiliar el Rincon" ubicado en la calle 5 con carrera 5, al que de los \$90 millones que debieron cobrarse, solo se les facturaron \$9 millones; el edificio la Cabrera de la 11 con calle 85 se le dejaron de cobrar \$64 millones.

Tabla Fotográfica No 6
 CONJUNTOS RESIDENCIALES MAL LIQUIDADOS

 TORRES DEL PARQUE KR 5 No. 26^a- 47 VALOR COBRADO : \$ 5.633.000 VALOR NO COBRADO: \$ 94.245.000	 LA CABRERA AK 11 No. 85-44 VALOR COBRADO : \$ 9.123.000 VALOR NO COBRADO: \$ 81.184.000
---	---

"Al rescate de la moral y la ética pública"



EDIFICIO GONZALO JIMENEZ DE QUESADA
 KR 2 16A 38 BL 1 AP 201
 VALOR COBRADO : \$ 5.633.000
 VALOR NO COBRADO: \$ 94.245.000



AK 7 81 25 AP 102
 VALOR COBRADO : \$ 5.633.000
 VALOR NO COBRADO: \$ 94.245.000

Al conjunto residencial las "Torres del Parque" localizado cerca de la Plaza de Toros La Santamaria sólo se cobraron cinco millones seiscientos mil pesos (\$5.6 millones) que corresponden al 5% de los \$106 millones que debieron facturarse.

Cuadro No.6
 ASÍ SE LE COBRÓ LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACION A LAS TORRES DEL PARQUE
 (Cifras en Miles de \$)

Cantidad de Predios		Rango de facturación	ASÍ SE COBRÓ	ASÍ DEBIÓ COBRARSE	DIFERENCIA NO FACTURADA	
Predios	%		Miles de \$	Miles de \$	Miles de \$	%
4	1,3%	Entre los \$50.000.00 y \$30.000.00	136,4	8.886,6	8.750,2	98%
24	7,6%	\$29.900.00 y \$20.000.00	601,5	8.978,2	8.376,7	93%
264	83,8%	\$19.900.00 y \$10.000.00	4.723,7	77.897,6	73.173,9	94%
15	4,8%	\$9.900.00 y \$7.000.00	123,5	4.764,1	4.640,6	97%
7	2,2%	\$6.900.00 y \$5.000.00	44,7	4.670,0	4.625,3	99%
1	0,3%	\$4.900.00 y \$2.000.00	2,9	314,2	311,3	99%
315	100,0%		5.632,7	105.510,7	99.878,0	95%

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección de Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá

A las torres del parque, en nuestra interpretación de la norma, el IDU:

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- No les liquidó ni cobró el factor de "pisos" (\$85 millones), ni el factor estrato (\$12 millones).
- Y el factor de "uso o de explotación económica" fue reemplazado por el factor 0.22, con lo cual se dejaron de cobrar cerca de \$3 millones.

Obsérvese que del total de las 315 unidades prediales de "Las Torres del Parque":

- A cada una de las **23 unidades** prediales que corresponden al 7.3% del total de "Torres del Parque" se les cobró valorización en un monto que no sobrepasa los diez mil pesos (\$10.000.00).
- **Para 264 apartamentos** el cobro de valorización no fue superior a veinte mil pesos (\$20.000.00)
- Se facturaron **28 apartamentos** con cobros que no superan los cincuenta mil pesos (\$50.000.00), que es la facturación de contribución máxima cobrada a las Torres del Parque.

1.4. EN LOS 484 PREDIOS DE USO DOTACIONAL PRIVADO A LOS QUE SE LES DEJARON DE COBRAR CERCA DE \$900 MILLONES, SE ENCUENTRAN EL GIMNASIO MODERNO, EL COLEGIO CELIA DUQUE, EL MAYOR DEL ROSARIO, LAS UNIVERSIDADES CATÓLICA, LIBRE Y AUTÓNOMA, ENTRE OTROS.

Cuadro No.7
VALORIZACIÓN NO COBRADA A 335 UNIDADES DOTACIONALES PRIVADAS (484 PREDIOS)
DECLARADOS COMO DE "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA"
(Cifras en Miles de \$)

DIRECCION	Cantidad de Predios	ASÍ SE COBRÓ	ASÍ DEBIÓ COBRARSE	DIFERENCIA NO FACTURADA	
		Miles \$	Miles \$	Miles \$	%
CL 74 No. 9 -90	Gimnasio Moderno	1	37.365	203.808	166.444 82%
CL 81 No.11- 71	Fundación Colegio Celia Duque	1	10.886	59.379	48.493 82%
AC 170 No. 8- 41	Comunidad de las Hijas de Maria Auxiliadora	1	9.134	49.820	40.687 82%
AK 24 No. 63C- 6	Colegio Mayor del Rosario	1	7.611	41.516	33.905 82%
AK 14 No.8- 21	Fundación San Antonio	1	7.489	40.850	33.361 82%
CL 60 SUR 8	Comunidad Misioneros Claretianos	1	6.888	37.571	30.683 82%



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

DIRECCION		Cantidad de Predios	ASÍ SE COBRÓ	ASÍ DEBIÓ COBRARSE	DIFERENCIA NO FACTURADA	
			Miles \$	Miles \$	Miles \$	%
KR 22 No.45A- 5	Iglesia Presbiteriana de Colombia	1	5.944	32.421	26.477	82%
KR 69 No.49A- 7	Compensar	1	4.890	23.228	18.338	79%
CL 128 No. 71A	Asociación Escolar Helvestia	1	4.105	22.389	18.285	82%
DG 46A 15B	Universidad Católica de Colombia	1	3.835	20.920	17.084	82%
CL 8 No.5- 80	Universidad Libre	1	3.633	19.816	16.183	82%
CL 12 B No.4- 32	Universidad Autónoma	1	3.426	18.687	15.261	82%
CL 11 No.3- 04	Comunidad de Padres Agustinos	1	2.549	13.902	11.353	82%
KR 10A No.70- 3		1	2.377	12.966	10.589	82%
CL 17A 100	Corporación Providencia Soc: Crist.	1	2.335	12.735	10.400	82%
KR 13 No.49- 30	Clínica Marly S.A.	1	2.324	12.678	10.354	82%
KR 5 No.59A- 44	Universidad de la Salle	1	2.120	11.565	9.445	82%
CL 74 No.11- 74	Calbornoz Bueno y Cia	1	1.844	10.057	8.213	82%
CL 11 No.0- 91	Universidad de la Salle	1	1.776	9.689	7.913	82%
Subtotal		19	120.531	653.998	533.467	82%
Mas: el resto de Predios		465	79.390	436.480	357.090	82%
TOTALES		484	199.921	1.090.478	890.557	82%

Fuente: Base de datos IDU

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Capítulo 2

**¿POR QUÉ SE ORIGINARON LOS ERRORES EN LA LIQUIDACIÓN DE LA
CONTRIBUCION POR VALORIZACIÓN?**

En el artículo 340 del Plan de Ordenamiento Territorial (decreto 190 de 2004), la clasificación de los usos de los suelos urbano y de expansión, contempla 7 áreas de actividad: residencial, dotacional, de comercio y servicios, central, urbana integral, industrial y minera.

En el Acuerdo 105 de 2003, que en su Artículo 4o concede el derecho a exención del impuesto predial a los "Bienes de Interés Cultural" (que en el acuerdo de valorización se denominan "*Inmuebles Conservación Histórica Artística o Arquitectónica*") la clasificación y definición predial se adecua a la estructura definida en el Plan de Ordenamiento Territorial⁹, así:

⁹ Artículo 1. Categorías Tarifarias del Impuesto Predial Unificado. Se aplicarán las siguientes definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial.

1. **Predios residenciales.** Son predios residenciales los destinados exclusivamente a la vivienda habitual de las personas.
2. **Predios comerciales.** Son predios comerciales aquellos en los que se ofrecen, transan o almacenan bienes y servicios.
3. **Predios financieros.** Son predios financieros aquellos donde funcionan establecimientos de crédito, sociedades de servicios financieros, sociedades de capitalización, entidades aseguradoras e intermediarios de seguros y reaseguros, conforme con lo establecido en el Capítulo I del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
4. **Predios industriales.** Son predios industriales aquellos donde se desarrollan actividades de producción, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Incluye los predios donde se desarrolle actividad agrícola, pecuaria, forestal y agroindustrial.
5. **Depósitos y parqueaderos.** Se entiende por depósito aquellas construcciones diseñadas o adecuadas para el almacenamiento de mercancías o materiales hasta de 30 metros cuadrados de construcción. Se entiende por parqueadero para efectos del presente acuerdo aquellos predios utilizados para el estacionamiento de vehículos. Para ambos casos no clasificarán aquí los inmuebles en que se desarrollen las actividades antes mencionadas con fines comerciales o de prestación de servicios y que no sean accesorios a un predio principal.
6. **Predios dotacionales.** Se incluyen los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como equipamientos colectivos de tipo educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos deportivos y recreativos como estadios, coliseos, plaza de toros, clubes campestres, polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, parques de propiedad y uso público; equipamientos urbanos básicos tipo seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos como mataderos, frigoríficos, centrales de abastos y plazas de mercado, recintos fúnebres, cementerios y servicios funerarios, servicios de administración pública, servicios públicos y de transporte. Para el suelo rural incluye los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como dotacionales administrativos, de seguridad, de salud y asistencia, de culto y educación y de gran escala incluyendo los predios de carácter recreativo.
7. **Predios urbanizables no urbanizados.** Son predios pertenecientes al suelo urbano que pueden ser desarrollados urbanísticamente y que no han adelantado un proceso de urbanización.
8. **Predios urbanizados no edificados.** Son predios en los cuales se culminó el proceso de urbanización y que no han adelantado un proceso de construcción o edificación.
9. **Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria.** Son predios pertenecientes a la pequeña propiedad rural los ubicados en los sectores rurales del Distrito, destinados a la agricultura o ganadería y que, por razón

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- a) Predios residenciales
- b) Predios comerciales
- c) Predios financieros
- d) Predios industriales
- e) Depósitos y parqueaderos
- f) Predios dotacionales
- g) Predios urbanizables no urbanizados
- h) Predios urbanizados no edificados
- i) Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria.
- j) Predios no urbanizables

Los errores de liquidación, según nuestra interpretación de la norma, se originaron **de manera general**, cuando el IDU en forma equivocada y en contravía del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), incluye en la tabla de "Factor Uso o de Explotación Económica = FU" (anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005), los "INMUEBLES CONSERVACIÓN HISTÓRICA ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA" (que en el POT y Acuerdo 105 de 2003 se denominan "Bienes de Interés Cultural"), como si fueran una categoría de predios, **olvidando que los predios declarados inmuebles de interés cultural, no pierden la categoría que les da su uso, y por el cual siguen siendo:**

- Inmuebles de conservación histórica artística o arquitectónica **de uso residencial.**
- Inmuebles de conservación histórica artística o arquitectónica **de uso Comercial.**
- Inmuebles de conservación histórica artística o arquitectónica **de uso financiero.**
- Inmuebles de conservación histórica artística o arquitectónica **de uso industrial, etc.**

Otro error de carácter general, en que incurre el IDU, es que no se tuvo en cuenta lo expresado en el Artículo 10 del Acuerdo 180 de 2005, donde el Concejo de Bogotá definió que las únicas exenciones relacionadas con el cobro de la contribución de valorización, son las otorgadas a los predios de uso

de su tamaño y el uso de su suelo, sólo sirven para producir a niveles de subsistencia. En ningún caso califican dentro de esta categoría los predios de uso recreativo.

10. Predios no urbanizables. Son aquellos predios que por su localización no pueden ser urbanizados tales como los ubicados por debajo de la cota de la ronda de río o por encima de la cota de servicios.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

residencial que sean propiedad de personas víctimas de secuestro y desaparición forzada, el cual dice:

*"(...) ARTICULO 10º. – EXENCIONES. En el Distrito Capital **no habrá exenciones a la contribución de valorización** diferentes a la establecida mediante Acuerdo 124 de 2004, expedido por el Concejo Distrital. (...)"....Negrilla fuera de texto.*

De igual forma, en el Subcapítulo 3 "Subprograma Compensaciones de Bienes de Interés Cultural, del decreto 190 de 2004, que compila los Decretos 619 de 2000¹⁰ y 469 de 2003 del POT, en el Artículo 318, en lo que corresponde a los beneficios concedidos a los Bienes de Interés Cultural (que en el acuerdo de valorización se denominan "Inmuebles Conservación Histórica Artística o Arquitectónica"), no se encuentra beneficio alguno otorgado a estos predios cuando se asigna y cobra la Contribución por Valorización, tal como se lee a continuación:

"Artículo 318. Beneficios Tributarios para la conservación de Bienes de Interés Cultural (artículo 309 del Decreto 619 de 2000). En la propuesta de ajuste al Estatuto Tributario que presente la administración distrital a consideración del Concejo de Santa Fe de Bogotá, se incluirán beneficios tributarios para la conservación de bienes de interés cultural. Los beneficios podrán ser totales o parciales y se definirán por periodos de tiempo dependiendo de la clasificación de los inmuebles y del tipo de intervención que se realice. La propuesta de ajuste al Estatuto Tributario debe atender las siguientes situaciones:

1. Exoneración de pago del Impuesto Predial para bienes de interés cultural existentes y en los que se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Desarrollo de proyectos de vivienda, que garanticen el cumplimiento de las normas de los inmuebles clasificados de conservación, en especial los que estén incluidos en proyectos de renovación urbana;
- b. Construcción de nuevos proyectos de vivienda en sectores de interés cultural;
- c. Proyectos de obra nueva en sectores cobijados por el tratamiento de conservación que contribuyan a disminuir los déficit de equipamientos urbanos detectados;

¹⁰ Decreto 619 de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial para Santa Fe de Bogotá, D.C.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

2. Exoneración de pago del Impuesto Predial y de Industria y Comercio, para los inmuebles cuya área dedicada a estacionamientos de servicio público sea mínimo del 60% del área construida, localizados en sectores sometidos al tratamiento de conservación o bordes de sectores limítrofes a este;

3. Exoneración de pago del Impuesto de Delineación Urbana, para el desarrollo de proyectos que se permitan en inmuebles clasificados como de conservación monumental, integral o tipológica.

Parágrafo. (Adicionado por el artículo 213 del Decreto 469 de 2003) Los beneficios tributarios para la conservación de los Bienes de Interés Cultural" serán considerados como incentivos para estimular y apoyar las tareas que se requieren para la conservación y restauración de los Bienes de Interés Cultural.

Por lo tanto, es claro que "LOS INMUEBLES CONSERVACIÓN HISTÓRICA ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA" (que en el POT y Acuerdo 115 de 2003 se denominan "Bienes de Interés Cultural"), no tienen ningún tipo de exención¹¹ o tratamiento preferencial en lo que a la asignación y cobro de la contribución por valorización se refiere.

Siendo así, si las ÚNICAS exenciones autorizadas en el Acuerdo 124 de julio de 2004, que concede la exención en el pago de la contribución por valorización, a los predios de las Personas Víctimas de Secuestro y Desaparición Forzada; y las incluidas en el anexo 4 para los predios con categoría de usos definidos por el POT: minero en suspensión (Factor de uso igual a 0.22), dotacional, y lotes de preservación urbana (0.22), lotes en áreas de manejo especial nacional (0.22) y regional (0.22), lotes en Santuario Distrital de flora y fauna (0.10); lotes en área forestal Distrital (0.10), lotes en parques urbanos (0.00), lotes en ronda de río o canal (0.00), lotes en corredor ecológico de ronda (0.00), lotes en corredor ecológico vial (0.00), lotes en corredor ecológico del borde (0.00), lotes en corredor ecológicos regional (0.00), lotes en ronda hidráulica del Río Bogotá (0.10), lotes en áreas reservadas para las plantas de tratamiento de los ríos Fucha y Tunjuelito (0.22), lotes en áreas

¹¹ Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Consejero Ponente Flavio Augusto Rodríguez Arce, Abril 19 de 2005: "la doctrina y la jurisprudencia en materia tributaria distinguen los conceptos de exención y exclusión, diferencia que cobra especial importancia, frente al caso objeto de estudio, pues no es lo mismo conceder un trato preferencial a un sujeto pasivo del gravamen (exención), al hecho en el cual, no se configuran los elementos estructurales del mismo (exclusión o no sujeción), máxime si tenemos en cuenta que en el primer caso, existe una clara restricción de carácter constitucional para el legislador".



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

de los 130 hectáreas para expansión del relleno sanitario de Doña Juana (0.22), lotes de expansión urbana (0.50).

En interpretación de la Contraloría de Bogotá, el hecho de que se haya incluido en el anexo 4 tabla de **"Factor Uso o de Explotación Económica = FU"** **"LOS INMUEBLES CONSERVACION HISTORICA ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA"**, como si fueran una categoría de uso, en contravía de las categorías: residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mineros y lotes claramente definidas en el artículo 340 del Decreto 190 de 2004 (POT), no deja de ser otra cosa que un error¹², que resulta ser redundante y apreciable por encontrarse el error del anexo 4 en contravía del articulado del mismo acuerdo 180 de 2005, y por la existencia de una categoría predial definida por el uso o área de actividad económica en la que se desarrolle el predio; y que por esta razón todos los predios clasificados como de "Interés cultural" o de "Conservación Artística o Arquitectónica", debieron ser gravados en el componente de factor de uso que corresponda a las categorías residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mineros y lotes claramente definidas en el artículo 340 del Decreto 190 de 2004 (POT).

Pero el error en la asignación de la contribución por valorización no solo se da en el factor de uso o explotación económica que aparece como error en el anexo 4, sino que se producen errores en los demás factores de la expresión matemática con la que se liquida para cada predio la contribución por valorización, disminuyendo de manera importante el valor real que debe cobrarse.

FÓRMULA LIQUIDACIÓN GRAVAMEN

$$C = A * Fe \text{ o } Fge * Fp * Fu * Fb * FC$$

Donde:

C	Valor contribución a pagar	Valor Contribución Individual del Predio
A	Área del terreno	Es la extensión superficial del terreno de cada inmueble indicado por el DACD
Fe	Factor estrato	Clasificación socio-económica dada a los predios residenciales por el DAPD
Fge	Factor nivel	Clasificación para los predios no residenciales ni de expansión urbana.

¹² Tomado de: <http://www.arquitectes.net/noticias/index.htm>: Lo que sucede es que las normas no son para consultar; cuando son técnicas, no basta con leer; hay que compararlas con las anteriores para ver qué es lo que ha cambiado, relacionarlas con las de rango similar para comprobar si pueden ser cumplidas o se contraponen unas con otras y detectar erratas. Si hay tablas o gráficos de detalles constructivos, hay que establecer el intervalo entre máximos y mínimos en que se mueven nuestros edificios. En definitiva, hay que estudiarlas con el valor añadido de que, la propia sintaxis con que están redactadas está llevando, en muchos casos, a distintas interpretaciones según sea el lector.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

FÓRMULA LIQUIDACIÓN GRAVAMEN

$$C = A * Fe + Fge * Fp * Fu * Fb * FC$$

Donde:

	Geeconómico	El nivel depende del valor del M2 de terreno del predio según avalúo catastral.
Fp	Factor densidad o pisos	Número total de pisos construidos en cada edificación para predios con uso. O destino económico residencial y comercial. Factor calculado por el IDU
Fu	Factor de explotación económica o uso	Utilización económica que tenga cada predio a partir de los usos primarios urbanos. Factor calculado por el IDU
Fb	Factor de Grado de Beneficio	Los beneficios generados por las obras entre otros son: reducción en tiempos de desplazamiento, economía en costos de operación, seguridad peatonal, disminución de índices de accidentalidad, mayor movilidad etc.
Fc	Factor de Conversión	Factor numérico resultante de dividir el Monto Distribuible, entre la sumatoria De las áreas virtuales de los predios de la zona de influencia.

De manera específica, los errores se originaron por no haberse liquidado las unidades prediales declaradas como de "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA" (que en el POT y en el Acuerdo 115 de 2003 se denominan "Bienes de Interés Cultural"), utilizando "los factores o coeficientes numéricos que califican las características diferenciales de los predios y las circunstancias que los relacionan con las obras, previstos en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, los cuales son:

- Área del terreno (A)
- Factor estrato (Fe)
- Factor nivel Geoeconómico (Fge)
- Factor densidad o pisos (Fp)
- Factor de explotación económica o uso (Fu)
- Factor de Grado de Beneficio (Fb)¹³

Por no haberse utilizado los factores o coeficientes numéricos, previstos en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, a los propietarios o poseedores de los 26.793 predios de "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA", sólo

¹³ ACUERDO 180 DE 2005 (Octubre 20) "Por el cual se autoriza el cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la construcción de un Plan de obras. **ARTÍCULO 7.- MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN DEL BENEFICIO.** Adóptase como método de distribución de la contribución de valorización que se establece en el presente Acuerdo, el de factores de beneficio, para lo cual el Instituto de Desarrollo Urbano liquidará el gravamen con base en los factores o coeficientes numéricos que califican las características diferenciales de los predios y las circunstancias que los relacionan con las obras, previstos en el Anexo No. 4 de este Acuerdo, los cuales son: área de terreno (variable base), estrato, nivel geoeconómico, densidad o pisos, explotación económica o uso y grado de beneficio.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

se les cobró el 5% de la contribución que debió liquidarse, y por esta razón se les dejó de cobrar aproximadamente \$20.207 millones, tal como se explica a continuación:

1. Al haberse reemplazado el valor autorizado en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No. 2), en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" la asignación de la contribución por valorización, el "Factor de Explotación Económica o uso (FU)" por el valor numérico 0.22 (ver cuadro siguiente), todos los 26.793 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica", quedaron liquidados por un menor valor de factor de explotación económica o factor de uso, que asciende aproximadamente a \$13.779 millones (ver columna B del cuadro 1).

Cuadro No. 8.

FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica o factor de Uso	Factor
RESIDENCIALES	
Residencial	1.00
Residencial con comercio o servicios de escala vecinal o industria	1.16
Residencial con Dotacional	1.05
COMERCIALES Y DE SERVICIOS	
Comercial o servicios de escala metropolitana	3.60
Comercial o servicios de escala zonal	2.40
Comercial o servicios de escala vecinal	1.90
Comercio o servicios con residencial	1.48
INDUSTRIALES	
Industria zonificada micro	4.08
Industria zonificada pequeña	5.10
Industria zonificada mediana	6.12
Industria zonificada grande	7.14
Industria no zonificada micro	2.88
Industria no zonificada pequeña	3.60
Industria no zonificada mediana	4.32
Industria no zonificada grande	5.04
MINEROS	
Minero en Parque Minero Industrial	1.44
Minero en Área de suspensión de Actividad Minera	0.22
DOTACIONALES	
Dotacional privado administrativo	1.30
Dotacional privado educativo 1	0.90
Dotacional privado educativo 2	1.20
Dotacional privado educativo 3	1.50
Dotacional privado recreativo 1	0.88
Dotacional privado recreativo 2	1.21
Dotacional privado otras	1.15
Dotacional Privado Zonas Verdes Metropolitanas.	0.60
Dotacional público administrativo	0.90



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica o factor de Uso	Factor
Dotacional público otros	0.60
CONSERVACIÓN	
Inmuebles de conservación histórica, artística o arquitectónica	0.22
LOTES	
Lotes con área de terreno inferior a 100 metros cuadrados	1.00
Lotes Tratamiento de Desarrollo	1.75
Lotes Tratamiento de actualización de actividad múltiple	3.25
Lotes Tratamiento de actualización de actividad industrial	4.50
Lotes Tratamiento de actualización de actividad residencial	3.00
Lotes Tratamiento de actualización de actividad dotacional	2.10
Lotes Tratamiento de conservación de actividad múltiple	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad industrial	3.30
Lotes Tratamiento de conservación de actividad residencial	3.03
Lotes Tratamiento de conservación de actividad dotacional	2.75
Lotes Tratamiento de conservación de actividad comercio y servicios	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad central	2.50
Lotes Tratamiento de conservación área urbana integral	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad minera	2.75
Lotes Tratamiento de Habilitación	2.25
Lotes de Preservación Urbana	0.22
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad industrial	4.50
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad residencial	3.00
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad dotacional	2.10
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad comercio y servicios	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad central	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación área urbana integral	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad minera	2.10
Lotes Tratamiento de renovación urbana	2.25
Lotes Tratamiento de mejoramiento integral	2.25
Lotes en áreas de manejo especial nacionales	0.22
Lotes en áreas de manejo especial regionales	0.22
Lotes en Santuario Distrital de flora y fauna	0.10
Lotes en Área forestal Distrital	0.22
Lotes en Parque Ecológico Distrital	0.00
Lotes en Parques urbanos	0.00
Lotes en ronda de río o canal	0.00
Lotes en Corredor ecológico de ronda	0.00
Lotes en Corredor ecológico vial	0.00
Lotes en Corredor ecológico del borde	0.00
Lotes en Corredor Ecológico regional	0.00
Lotes en ronda Hidráulica del Río Bogotá	0.00
Lotes en zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá	0.10
Lotes en áreas reservadas para las plantas de tratamiento de los ríos Fucha y Tunjuelito	0.22
Lotes en áreas de los 130 hectáreas para expansión del relleno sanitario Doña Juana	0.22
Lotes de expansión urbana	0.50

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

2. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se calcula para cada unidad predial de "Conservación Artística o

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Arquitectónica" DE USO COMERCIAL la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor Pisos (Fp)"** por el número uno (1) en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro siguiente), los **14.335 predios comerciales de "Conservación Artística o Arquitectónica"**(ver cuadro No. 2), quedaron liquidados por un menor valor del factor geoeconómico, que asciende aproximadamente a \$12.358 millones (ver columna D del cuadro 1).

Cuadro No. 9.

TABLA FACTOR PISOS		
Número de Pisos	Uso residencial	Uso Comercial
	Factor	Factor
1	1	1
2	1	1.785
3	1	2.571
4	201	2.918
5	2.352	3.265
6	2.682	3.611
7	3.013	3.958
8	3.344	4.305
9	3.674	4.652
10	4.005	4.998
11	4.335	5.345
12	4.666	5.692
13	4.997	6.038
14	5.327	6.385
15	5.327	6.732
16	5.327	7.079
17	5.327	7.425
18	5.327	7.772
19	5.327	8.119
20	5.327	8.466
21	5.327	8.812
22	5.327	9.159
MAS DE 22	5.327	9.159

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

3. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se calcula para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" DE USO RESIDENCIAL la asignación de la contribución

"Al rescate de la moral y la ética pública"

por valorización, el **"Factor estrato (FE)"** por el número uno (1) en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.4), los **11.818 predios residenciales de "Conservación Artística o Arquitectónica"**, quedaron liquidados por un menor valor del factor estrato, que asciende aproximadamente a \$432 millones (ver columna D del cuadro No. 1).

Cuadro No. 10.

FACTOR ESTRATO	
Para Predios Residenciales	
Estrato	Factor
1	1.0
2	2.5
3	5
4	9
5	14
6	20

Fuente: Base de datos IDU

Elabora: Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

- Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor de pisos (Fp)"** por el número 1 en lugar del factor pisos para uso residencial determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro siguiente); **11.818 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial**, quedaron liquidados por un menor valor del Factor de pisos, que asciende aproximadamente a \$2.628 millones (ver columna C cuadro No. 1).

Cuadro No. 11.

TABLA FACTOR PISOS		
Número de Pisos	Uso residencial	Uso Comercial
	Factor	Factor
1	1	1
2	1	1.785
3	1	2.571
4	201	2.918
5	2.352	3.265
6	2.682	3.611
7	3.013	3.958
8	3.344	4.305



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

TABLA FACTOR PISOS		
Número de Pisos	Uso residencial	Uso Comercial
	Factor	Factor
9	3.674	4.652
10	4.005	4.998
11	4.335	5.345
12	4.666	5.692
13	4.997	6.038
14	5.327	6.385
15	5.327	6.732
16	5.327	7.079
17	5.327	7.425
18	5.327	7.772
19	5.327	8.119
20	5.327	8.466
21	5.327	8.812
22	5.327	9.159
MAS DE 22	5.327	9.159

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

5. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor de uso (Fu)"** por el número 0.22 en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.8); **11.818 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial (ver cuadro No.5), quedaron liquidados por un menor valor del Factor de pisos, que asciende aproximadamente a \$13 millones (ver columna B cuadro No. 1).**

6. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor estrato (FE)"** por el número 1 en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.10); **11.818 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso residencial (ver cuadro No.5), quedaron liquidados por un menor valor del Factor de pisos, que asciende aproximadamente a \$433 millones (ver columna D cuadro No. 1).**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

7. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso dotacional privado, la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor de uso (Fu)"** por el número 0.22 en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.8); **484 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso dotacional privado (ver cuadro No.7), quedaron liquidados por un menor valor del Factor de uso, que asciende aproximadamente a \$891 millones (ver columna B cuadro No. 1).**

8. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso urbanizado no edificado, la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor de uso (Fu)"** por el número 0.22 en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.8); **243 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso urbanizado no edificado, quedaron liquidados por un menor valor del Factor de uso, que asciende aproximadamente a \$330 millones (ver columna B cuadro No. 1).**

9. Al haberse reemplazado en la expresión matemática con la que se liquida para cada unidad predial de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso parqueaderos, la asignación de la contribución por valorización, el **"Factor de uso (Fu)"** por el número 0.22 en lugar del factor determinado en el anexo cuatro del Acuerdo 180 de 2005 (ver cuadro No.8); **16 predios de "Conservación Artística o Arquitectónica" de uso parqueaderos, quedaron liquidados por un menor valor del Factor de uso, que asciende aproximadamente a \$42 millones (ver columna B cuadro No. 1).**

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Capítulo 3

CON LA RELIQUIDACIÓN DE LOS 26.923 PREDIOS CLASIFICADOS COMO DE "CONSERVACIÓN ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA", SE DISMINUIRÁ EN CERCA DE \$30.000 MILLONES LA FACTURACIÓN DE LOS PREDIOS DE LA ZONA DE INFLUENCIA 4 DEL GRUPO 2, LA 3 DEL GRUPO 1, LA 2 DEL GRUPO 2, LA 2 DEL GRUPO 1

Después de haberse demostrado que al menos en lo que respecta a 26.923 predios clasificados como de "Conservación Artística o Arquitectónica" el IDU se equivocó en la liquidación de la contribución por valorización aprobada por el concejo de Bogotá mediante Acuerdo 180 de 2005, pues dejó de facturarles cerca de \$30.000 millones, **el IDU deberá proceder a reliquidar y cobrar los valores no facturados, y a su vez deberá devolver la misma cantidad reliquidada, a los predios particularmente de las siguientes zonas de influencia.**

Cuadro No. 12
PREDIOS AFECTADOS CON VALOR NO FACTURADO POR EL IDU, DISTRIBUIDO EN ZONAS DE INFLUENCIA
(Millones de \$)

ZONAS DE INFLUENCIA		TOTAL FACTURACIÓN		TOTAL NO FACTURADO			
No.	NOMBRE ZONA DE INFLUENCIA	Valor cobrado	Predios	Valor NO cobrado		Predios	
		Millones de (\$)	Con resolución	Millones de (\$)	%	Con resolución	%
01	Zona de Influencia 1 del Grupo 1	300.408,5	418.036	3.247,2	1,1%	1.169	0,3%
02	Zona de Influencia 2 del Grupo 1	117.371,0	156.206	4.315,4	3,7%	18	0,0%
03	Zona de Influencia 3 del Grupo 1	71.048,3	213.417	12.819,4	18,0%	21.439	10,0%
04	Zona de Influencia 4 del Grupo 1	10.078,9	64.996				0,0%
05	Zona de Influencia 5 del Grupo 1	26.588,6	71.012			3	0,0%
06	Zona de Influencia 1 del Grupo 2	54.792,9	342.799	109,4	0,2%	4	0,0%
07	Zona de Influencia 2 del Grupo 2	78.215,0	254.871	3.408,8	4,4%	1.740	0,7%
08	Zona de Influencia 3 del Grupo 2	10.774,9	101.017	40,3	0,4%	32	0,0%
09	Zona de Influencia 4 del Grupo 2	10.529,6	42.334	5.184,3	49,2%	15.336	36,2%
10	Zona de Influencia 5 del Grupo 2	13.092,4	79.919	41,8	0,3%	14	0,0%
11	Z.I. Parque Fontanar del Río - Suba	5.576,0	47.653				0,0%
12	Z.I. Parque Country Club - Cancha Polo	6.730,5	111.400	40,3	0,6%	669	0,6%
13	Z.I. Parque La Tigua Tibanica II - Bosa	1.002,5	11.357				0,0%
14	Z.I. Parque Villa Mayor - Antonio Nariño	3.924,2	14.276				0,0%
15	Z.I. Parque Zona Franca - Fontibón	8.123,6	16.544				0,0%
	TOTALES	718.256,9	1.945.837	29.207	4,1%	40.424	2,1%

Fuente: Base de datos IDU

Elaboro: Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

- 1) **La Zona de Influencia 4 del grupo 2** que limita por el **NORTE**: Calle 8; Avenidas Jiménez de Quesada (Eje Ambiental) y de los Cerros; por el **ORIENTE**: Costado oriental del perímetro urbano; costado oriental de los sectores catastrales El Guavio (003205), Girardot (003211), Ramírez (003210), Quinta Ramos (001206) y Sociego (001205); por el **SUR**: Avenidas Fucha y Primero de Mayo; y por el **OCCIDENTE**: Avenidas Mariscal Sucre y Caracas.

Tal como se observa en el cuadro anterior, los cerca de \$5.000 millones que se deberán cobrar a los 15.336 predios mal liquidados, beneficiarán a cerca de 26.998 predios de la Zona de Influencia 4 del grupo 2, que habiendo pagado todos cerca de \$10.000 millones, se les deberá devolver cerca de la mitad de lo inicialmente cobrado.

- 2) **La Zona de Influencia 3 del grupo 1** que limita por el **NORTE**: Avenida Chile, costado norte de los sectores catastrales Emaus (008202) y Las Acacias (008203); por el **ORIENTE**: Costado oriental del perímetro urbano, Avenida Jiménez de Quesada, costado oriental de los sectores catastrales La Catedral (003110), Centro Administrativo (003106), Santa Bárbara (003203), Calvo Sur (001210), Nariño Sur (001207), Quinta Ramos (001206) y Sociego (001205), por el **SUR**: Avenidas Primero de Mayo, Los Comuneros y la Esperanza; y por el **OCCIDENTE**: Avenidas Jorge Gaitán Cortes, Ciudad de Quito, Batallón Caldas y La Esmeralda.

A cerca de 191.000 predios de La Zona de Influencia 3 del grupo 1, se les disminuirá su factura en cerca del 18%, una vez el IDU haya reliquidado y cobrado cerca de \$13.000 millones que por error se dejaron de facturar a predios de esta zona de influencia clasificados como de "Conservación Artística o Arquitectónica".

- 3) **La Zona de Influencia 2 del grupo 2** que limita por el **NORTE**: Avenidas Medellín, España y Carlos Lleras Restrepo; por el **ORIENTE**: Avenidas Alberto Lleras Camargo y Batallón Caldas; por el **SUR**: Avenidas José Celestino Mutis y su proyección entre Avenidas Caracas y Alberto Lleras, Pablo VI y Jorge Eliécer Gaitán; costado norte del sector catastral Puerta de Teja (006404) y el costado norte del Aeropuerto Eldorado, identificado con el código de sector catastral 005624; y por el **OCCIDENTE**: Costado occidental de los sectores catastrales Modelia



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Occidental (006312), Bosques de Modelia (006316), Santa Cecilia (006301) y Los Álamos (005626); costado occidental del perímetro urbano.

En esta zona de influencia a cerca de 253.000 predios, se les disminuirá la contribución por valorización en el 4.4%.

- 4) **La Zona de Influencia 2 del grupo 1** que limita por el **NORTE**: Costado norte de los sectores catastrales El Gaco (005669), La Faena (005666) y La Riviera (005670); Avenidas Medellín y Chile; por el **ORIENTE**: Costado oriental de los sectores catastrales La Granja (005610) Y Tabora (005609), Avenida Boyacá y costado oriental de los sectores catastrales Terminal de Transporte (006319) y Franco (006308); por el **SUR**: Limite sur de la localidad de Fontibón, costado occidental del perímetro urbano; y por el **OCCIDENTE**: Costado occidental del perímetro urbano.

En esta zona de influencia a cerca de 156.000 predios, se le disminuirá la contribución por valorización en el 3.7%, que sumado al 3% de la inclusión del Aeropuerto Eldorado, le representará a los habitantes de esta zona, una disminución total en la factura del cobro de la contribución por valorización del 6.7%.

Capítulo 4

OTROS PREDIOS CON ERRORES DE FACTURACIÓN

Además de los resultados obtenidos en la Auditoría practicada a los predios de "Conservación Artística y Arquitectónica, se revisaron algunos predios que siendo adquiridos por la Empresa de Renovación Urbana, Metrovivienda y el IDU, son objeto pasivo de la contribución por valorización, por estar destinados a desarrollos de tipo comercial.

4.1. A 1.3 HECTÁREAS UBICADAS EN EL COSTADO NORTE DEL PARQUE TERCER MILENIO (DONDE ANTES QUEDABA EL CARTUCHO), EN LOS QUE A FINALES DEL 2009 SE CONSTRUIRÁ EL CENTRO COMERCIAL DE CIELO ABIERTO; NO SE LES COBRÓ CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.

Cuadro No 13
PREDIOS DEL FUTURO CENTRO COMERCIAL DE CIELO ABIERTO NO FACTURADOS

Titular del Predio	Cantidad Predios	Área M2	Valorización NO facturada
Empresa Renovación Urbana (ERU)	92	5.803,4	\$ 120.018.499
Metrovivienda	94	6.933,2	30.981.118
TOTAL	186	12.736,60	\$ 150.999.617

Fuente: ERU y Metrovivienda

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

Uno de los proyectos más importantes en materia de renovación que con un costo de aproximadamente \$200 millones, se construirá en el centro de la ciudad costado norte del Parque Tercer Milenio (donde antes quedaba el cartucho) tendrá una inversión de 2000 mil millones de pesos y estará ubicado en el costado norte del parque Tercer Milenio (donde antes quedaba el Cartucho).

"Al rescate de la moral y la ética pública"



Así quedará el centro comercial de cielo abierto que cuenta con tres módulos que incluyen comidas, oficinas, locales comerciales, parqueaderos y más.

De las 2.8 hectáreas en las que se construirá el centro comercial de cielo abierto, 1.3 hectáreas adquiridas por la Empresa de Renovación Urbana y el IDU, a las cuales debió liquidar y cobrar contribución por valorización, no se les asignó el cobro de la valorización, que asciende a \$151 mil millones.

4.2. OCHO (8) PREDIOS A LOS QUE SE LES DEFINIÓ EL USO Y EL FACTOR DE PISO DE MANERA EQUIVOCADA, SE LES DEJÓ DE FACTURAR LA SUMA DE \$427 MILLONES.

Ubicados en las localidades de Usaquén, Suba y Fontibón), y efectuado el cruce de información entre lo informado por el IDU y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se detectaron diferencias en los factores de "Uso" y "Pisos" que aparecen relacionadas en el cuadro siguiente, que arrojaron una diferencia de \$445 millones entre el valor liquidado por el IDU y el valor real liquidado por este ente de control.

Cuadro No 14
PREDIOS MAL LIQUIDADOS (Miles de \$)

No	DIRECCIÓN Y CHIP	Localidad	ASÍ LO LIQUIDÓ EL IDU			ASÍ DEBIO LIQUIDARSE			Valorización NO Facturada
			Variable del factor		Contribución Total	Variable del factor		Contribución Total	
			USO	Pisos		USO	PISOS		
1	Kr 70 C No. 80-48 AAA0194RUFZ	Suba	Lote tratamiento desarrollo	0	9.555	Residencial	22	17.648	8.093
2	Calle 128 No. 7 C-35 AAA0184ZRRJ	Usaquén	Residencial	1	7.309	Residencial	5	17.191	9.882
3	Kr 7 B Bis No. 130 B - 21 AAA0101ETLF	Usaquén	Residencial	1	10.678	Residencial	7	32.174	21.496
	Calle 106 A No.		Lote tratamiento						

"Al rescate de la moral y la ética pública"

No	DIRECCIÓN Y CHIP	Localidad	ASI LO LIQUIDÓ EL IDU			ASI DEBIO LIQUIDARSE			Valorización NO Facturada
			Variable del factor		Contribución Total	Variable del factor		Contribución Total	
			USO	Pisos		USO	PISOS		
4	19 A - 20 AAA0107CPBS	Usaquén	de consolidación	0	12.583	Residencial	6	15.410	2.827
5	Calle 102 A No. 49 B - 40 AAA0177LJBS	Suba	Residencial	3	4.833	Residencial	5	11.367	6.534
6	Avenida Calle 24 No. 95 - 12 AAA0078JBXS	Fontibón	Lote tratamiento de consolidación	0	93.736	Industrial	2	205.930	112.194
7	Transv 60 No. 119 A - 98 AAA0124MWLF	Suba	Lote tratamiento desarrollo	0	113.609	Residencial	13	379.637	266.027
	TOTALES				252.303			679.357	427.053

Fuente: IDU

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

4.3. A 14 PREDIOS DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY, BARRIO LUSITANIA NO SE LES FACTURÓ CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Mediante visita física a los predios y cruces de información automatizados entre las bases de datos del IDU y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), la Contraloría de Bogotá detectó un total de 14 predios ubicados en la localidad de Kennedy (ver mapa de ubicación) con dirección y CHIP relacionados en el cuadro siguiente, a los cuales el IDU en la facturación de la Fase I no les asignó contribución de valorización.

Los \$12.1 millones no facturados a estos 14 predios afectan las asignaciones de monto distribuible y el cobro de la contribución para todos los predios pertenecientes a: la zona de influencia 3, sistema de movilidad Grupo 2 y grado de beneficio 2.

Cuadro No.15
PREDIOS DE KENNEDY NO FACTURADOS
(Miles de \$)

Nº	DIRECCION DEL PREDIO	CHIP	DESTINO	ASI LOS FACTURO EL IDU	ASI DEBIO FACTURARSE
1	Calle 11 A 68 D 26	AAA0082NLMS	Industria Zonificada Pequeña	0.00	1.211
2	Calle 11 N° 68 D 20	AAA0082NLLW	Industria Zonificada Pequeña	0.00	480
3	Carrera 68 D N° 11 07	AAA0082NLKL	Industria Zonificada Pequeña	0.00	668
4	Calle 12 Bis N° 68 D 17	AAA0082NMEP	Industria Zonificada Pequeña	0.00	796
5	Calle 12 Bis N° 68 D 35	AAA0082NLOE	Industria Zonificada Pequeña	0.00	785
6	Calle 11 A 68 D 21	AAA0082NLNN	Industria Zonificada Pequeña	0.00	1.410
7	Calle 12 Bis N° 68 D 18	AAA0082NMDE	Comercial	0.00	1.104



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

Nº	DIRECCION DEL PREDIO	CHIP	DESTINO	ASI LOS	ASI
				FACTURO	DEBIO
				EL IDU	FACTURARSE
8	Calle 12 Bis N° 68 D 39	AAA0082NLRU	Industria Zonificada Pequeña	0.00	929
9	Calle 12 Bis N° 68 D 36	AAA0082NLPP	Industria Zonificada Pequeña	0.00	796
10	Calle 12 A Bis N° 68 D 44 In 4	AAA0155EMSY	Industria Zonificada Pequeña	0.00	764
11	Calle 12 A Bis N° 68 D 22	AAA0082NLZM	Industria Zonificada Pequeña	0.00	1.161
12	Calle 12 C N° 68 D 21	AAA0082NLYX	Comercial	0.00	975
13	Calle 12 C N° 68 D 47	AAA0082NLWF	Comercial	0.00	836
14	Calle 12 A Bis A N° 68 D 44	AAA0082NLUZ	Industria Zonificada Pequeña	0.00	231
TOTALES				0.00	12.146

Fuente: IDU

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

Capítulo 5

MODIFICACIONES AL ACUERDO 180 DE OCTUBRE DE 2005, SUGERIDAS POR LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ

Las modificaciones sugeridas por la Contraloría de Bogotá, D.C. se relacionan con dos temas: el primero que considera la inclusión del "Aeropuerto Eldorado", como sujeto pasivo de la asignación del cobro por Valorización, y el segundo, que pretende que la desfinanciación del plan de obras que se genere por el otorgamiento de descuentos por pago oportuno, se cubra con recursos provenientes de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Cuadro No.16
ESTE SERÍA EL EFECTO DE COBRAR VALORIZACIÓN A LOS PREDIOS DEL AEROPUERTO EL DORADO
(Miles de \$)

	VALORIZACION COBRADA		DIFERENCIA	
	SIN Aeropuerto	CON aeropuerto	Contribución	%
1.Contribución asignada al Aeropuerto el Dorado		3.522.112	(3.522.112)	
2. <u>MAS</u> : Contribucion asignada al resto de predios De la zona de influencia 02	117.371.052	113.848.940	3.522.112	3%
Total monto a distribuir entre los 156.206 Predios de la zona de influencia 2 del grupo 1	117.371.052	117.371.052		

Fuente: IDU

Elaboró: Subdirección de Análisis Sectorial, Dirección Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.

5.1. La inclusión del "Aeropuerto Eldorado", como sujeto pasivo de la asignación del cobro por Valorización: Si en el articulado del Acuerdo 180 de 2005, se hubiera previsto que todos los bienes públicos de propiedad de la nación o del distrito capital que por cualquier razón pasen a manos de particulares, serán objeto de distribución, asignación y cobro de las contribuciones por valorización¹⁴; en diciembre de 2007 los predios que forman

¹⁴ A partir de agosto 28 de 2006, cuando se entrega en concesión a particulares (OPAIN S.A.) el aeropuerto Eldorado perdería la exención de pagar el impuesto predial, y se convierte en sujeto pasivo de la asignación y cobro de la valorización en la suma de \$3.522 millones, por corresponder a la categoría de "Predios dotacionales de servicios públicos de transporte", definida en el numeral 6 del artículo 1 del Acuerdo 105 de 2003¹⁴, que a la letra dice "ACUERDO 105 DE 2003(Diciembre 29)"Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos **Artículo 1. Categorías Tarifarias del Impuesto Predial Unificado.** Se aplicarán las siguientes definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial.....

6. Predios dotacionales. Se incluyen los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como equipamientos colectivos de tipo educativo, cultural, salud, bienestar social y culto,..... servicios públicos y de transporte.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

parte del "Aeropuerto Eldorado", hubieran sido gravados en la suma de \$3.522 millones, y al resto de los 156.206 predios de la zona de influencia 2 del grupo 1 el valor de la contribución por valorización se le hubiera disminuido en el mismo valor (\$3.522 millones).

Una vez el Concejo de Bogotá, apruebe la inclusión del "Aeropuerto Eldorado", como sujeto pasivo de la asignación del cobro por Valorización de que trata el Acuerdo 180 de 2005, a cada uno de los 156.206 predios el IDU tendrá que devolver o abonar para futuras asignaciones el 3% de la valorización ya cobrada.

Aquí es importante señalar, que sumado el 3.7% de reliquidación de los predios al 3% que se genere por la inclusión del Aeropuerto Eldorado, este doble efecto le representará a los habitantes de esta zona, una disminución total en la factura del cobro de la contribución por valorización del 6.7%.

5.2. La desfinanciación del Plan de Obras, que se genere por descuentos por pronto pago, deberán ser cubiertas con transferencias ordinarias. Como consecuencia del recaudo exitoso de la contribución por valorización asignada en diciembre de 2007, el IDU dejó de percibir aproximadamente \$73.742 millones de descuento que corresponden al 10.3% de los \$718.257 millones de monto distribuable de la fase I. La Contraloría de Bogotá, D.C. sobre esta situación presentada, advierte que cerca del 50% de los descuentos otorgados (\$37.000 millones), no podrán ser recuperados vía portafolio, razón esta por la cual se recomienda, que de manera similar a la prevista en parágrafo del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005¹⁵, los recursos dejados de recaudar por concepto de descuentos, sean incluidos dentro del presupuesto del IDU, en la vigencia correspondiente a cada fase, en el rubro de transferencias ordinarias.

Si bien es cierto, que en lo que corresponde a la liquidación y asignación de la contribución por valorización, los denominados predios clasificados como de

¹⁵ Artículo 11.-UNIDADES PREDIALES EXCLUIDAS. No se tendrán en cuenta para la distribución de la Contribución de Valorización, las siguientes unidades prediales:.....

10.Los predios de usos residencial que perteneciendo a los estratos 1,2 y 3, les corresponda una asignación menor o igual a \$45.000, pesos de junio de 2005, los cuales serán indexados por el Índice de Precios al Consumidor IPC, en cada fase al momento de la asignación.....

PARAGRAFO. Los recursos dejados de recaudar por este concepto, serán incluidos dentro del presupuesto del Instituto de Desarrollo Urbano, en la vigencia correspondiente a cada fase, en el rubro de transferencias ordinarias.

"Al rescate de la moral y la ética pública"

"CONSERVACION ARTÍSTICA O ARQUITECTÓNICA", tal como quedó definido en el POT y en el Acuerdo 180 de 2005, no tienen tratamiento especial, es importante que el Gobierno Distrital junto con el Gobierno Nacional, revisen el inventario de estos predios, para que de manera justa y equitativa se otorguen las exenciones de impuesto predial y de servicios públicos que se vienen concediendo.

Esperamos que nuestro punto de vista y apreciaciones consignados en este pronunciamiento, además de servir de instrumento de reflexión y consulta, contribuyan a la implementación de los correctivos que la administración considere necesarios, de tal forma que además de preservar los principios de equidad y transparencia, se blinde el Acuerdo 180 de 2005, de posibles demandas.

Con fundamento en lo anterior, este organismo de control fiscal, le solicita, se sirva informar a este Despacho sobre las medidas, acciones y decisiones pertinentes que con relación al tema, emprenderá la entidad a su cargo.

Cordialmente,



MIGUEL ANGEL MORALESRUSSI RUSSI
Contralor de Bogotá

Proyectó y elaboró: Alberto Martínez Morales, Director Sector Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá D.C.