



Prevención • Transparencia • Incidencia

AUTO DE CIERRE DE INVESTIGACIÓN SUMARIA SIN INFORME DE RECOMENDACIONES

201750033309900001E de 2017

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 119 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 7 del Acuerdo 207 de 2006

Bogotá D.C., marzo de 2017



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 2017201750033309900001E.

Tabla de contenido

Contenido

1	Antecedentes y actuaciones	4
2	Análisis de los hechos frente a las normas vigentes y la probidad.....	5
2.1	Marco legal que rige a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital	5
2.2	Presuntas irregularidades en la liquidación de la plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU “El Pedregal”:	6
3	Conclusiones	8
	Referencias.....	9



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 2017201750033309900001E.

Introducción

El documento presenta el resultado de la Investigación Sumaria No. 201750033309900001E de 2017, producto de la denuncia formulada por el honorable Concejal Rubén Darío Torrado Pacheco, en la cual solicitó la intervención de la Veeduría Distrital con el fin de establecer si la conducta de los funcionarios y trabajadores oficiales es contraria a la probidad, discriminatoria o abiertamente violatoria del ordenamiento jurídico vigente por hechos ocurridos en la Unidad Administrativa Especial de Catastro.

El presente auto recoge la actuación adelantada de forma ordenada y sistemática, con el análisis del acopio probatorio, las conclusiones y recomendaciones que pretenden prevenir la reiteración del comportamiento identificado, conducir a una mejor gestión pública distrital y poner en conocimiento de la Entidad investigada las recomendaciones a fin que se tomen los correctivos necesarios dentro de la misma y se fijen unos plazos para su implementación.



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 2017201750033309900001E.

Veeduría Delegada para la Atención de Quejas y Reclamos

Radicado: 20172200002902
Expediente: 201750033309900001E
Entidad(es) Investigada(s): Unidad Administrativa Especial de Catastro - UAECD.
Fecha de Radicación: 12 de enero de 2017

1 Antecedentes y actuaciones

1.1. El día 12 de enero de 2016 en sesión de la Comisión Tercera Permanente de Hacienda y Crédito Público del Concejo de Bogotá, el Concejal Rubén Darío Torrado Pacheco, solicitó a los Organismos de Control revisar el caso que se presenta en el Plan Parcial El Pedregal donde a un mega proyecto ubicado en la calle 100 con carrera 7 de Bogotá D.C. se le hizo irregularmente un recalculo (modificación) de la plusvalía, en el que se dejarían de cobrar cerca de \$45.000 millones con el consecuente detrimento de esos dineros que deben ser destinados a vivienda de interés social. Agregó que "Todos los centros comerciales, a excepción de Gran Estación Etapa I, han evadido el pago de la plusvalía".

1.2. Objeto de la investigación: Determinar si se presentaron irregularidades en el recalculo y cobro de la plusvalía en el proyecto ubicado en la calle 100 con carrera 7 de Bogotá D.C. en el marco del Plan Parcial El Pedregal.

1.3. Mediante auto de fecha 19 de enero de 2017 se declaró abierta la Investigación Sumaria.

1.4. Con el fin de verificar los hechos denunciados se adelantaron las siguientes actuaciones:

1.4.1 Mediante oficio 20175000004271 del 19 de enero de 2017 se le comunicó al peticionario sobre la competencia de la Veeduría Distrital para adelantar de manera sumaria investigaciones, con el fin de esclarecer el objeto de las quejas y reclamos y que en este sentido se realizarían las verificaciones a que hubiere lugar, actuaciones respecto de las cuales le estaríamos informando oportunamente.

1.4.2. Mediante comunicación 20175000004781 del 23 de enero de 2017, se le solicitó a la Dra. Claudia Puentes Riaño Directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro informar si el proyecto ubicado en la calle 100 con carrera 7 presentó modificación de la plusvalía y si se dejaron de cobrar dineros por este concepto en el marco del Plan Parcial El Pedregal, así como los soportes de las acciones realizadas frente a los hechos denunciados.



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 201720175003309900001E.

1.4.3. El Subgerente de Información Económica de la UAECD Dr. Luis Fernando Barreto Montero mediante oficio radicado 20172200015582 del 17 de febrero de 2017 da respuesta a la información requerida.

2 Análisis de los hechos frente a las normas vigentes y la probidad

2.1 Marco legal que rige a la Unidad Administrativa Especial de Catastro

El Acuerdo Distrital 257 de 2006 transformó al Departamento Administrativo de Catastro Distrital en la Unidad Administrativa Especial de Catastro, adscrita a la Secretaría Distrital de Hacienda, está organizada como una Unidad Administrativa Especial del orden distrital del Sector Descentralizado por servicios, de carácter eminentemente técnico y especializado, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal y con patrimonio propio, adscrita a la Secretaría Distrital de Hacienda. Tiene por objeto responder por la recopilación e integración de la información georreferenciada de la propiedad inmueble del Distrito Capital en sus aspectos físico, jurídico y económico, que contribuya a la planeación económica, social y territorial del Distrito Capital.

En cuanto a las normas que rigen la materia de investigación, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)".*

El Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para su adopción.

De conformidad con lo señalado en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, se definen los planes parciales como: *"(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".*

El artículo 307 del Decreto Distrital 190 de 2004, determina que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente y prevé como proyecto prioritario de renovación urbana, entre otros el sector de El Pedregal enmarcados en la Operación Centro Empresarial calle 100 - calle 72. En el Plano No. 27 del Decreto ibídem, denominado "Tratamientos Urbanísticos", asignó



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 201720175003309900001E.

el Tratamiento de Renovación Urbana al sector denominado "El Pedregal", localizado entre la Calle 102 y la Avenida Calle 100 y entre la Carrera 8B (A – actual) y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7ª de esta ciudad.

Mediante el Decreto Distrital 582 de 2012 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, la cual asignó para el sector comprendido entre la Calle 102 y la Avenida Calle 100, y entre la Carrera 8B (A – actual) y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7ª el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, y que para obtener un mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, adicionales a los establecidos en la ficha normativa, dentro del área de actividad, se deberá adoptar el respectivo Plan Parcial de Renovación Urbana, sujeto al reparto de cargas y beneficios.

Es así que mediante el Decreto 188 de mayo 14 de 2014 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", bajo la modalidad de redesarrollo ubicado en la Localidad de Usaquén, Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 14-Usaquén, sector catastral Escuela de Infantería y barrio El Pedregal, el cual fue aclarado y corregido mediante el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.

2.2 Presuntas irregularidades en la liquidación de la plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU “El Pedregal”:

Este ente de control realizó el análisis respectivo sobre los hechos denunciados, los documentos aportados por la UAECD y a la normatividad vigente aplicable, evidenciándose lo siguiente:

Mediante oficio radicado No. 20172200015582 del 17 de febrero de 2017 el Subgerente de Información Económica del UAECD informa que el estudio técnico comparativo de norma para la identificación de los hechos generadores de plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", fue elaborado por el Subsecretario de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, mediante Oficio N°. 3-2014-09157 de 10 de junio de 2014.

Con oficio 2014ER15940 del 19 de junio de 2014, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la elaboración del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", conforme al Decreto Distrital N.º 188 de 2014.

El 29 de diciembre de 2015, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- expidió la Resolución N° 3005, *"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"*.



VEEDURÍA
DISTRITAL

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 201720175003309900001E.

El Informe Técnico del Cálculo del efecto de plusvalía del Plan Parcial “El Pedregal” se fundamentó para la realización de dicho cálculo en los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1788 de 2004, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003 y el Acuerdo 352 de 2008, así como a los lineamientos y parámetros legales que existen en materia valuatoria. Como resultado de dicho informe se obtuvo el cuadro resumen que hace parte de la resolución mencionada:

<i>PLAN DE RENOVACION URBANA EL PEDREGAL</i>			
<i>Decretos 188/ 587 de 2014</i>			
<i>CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA</i>			
<i>ACUERDO 6 DE 1990</i>		<i>DECRETOS 188 y 587 de 2014</i>	<i>PLUSVALIA m2</i>
<i>VALOR a 19 de diciembre de 2013 (\$)</i>	<i>VALOR DEFLACTADO a 19 de diciembre de 2014 (\$)</i>	<i>VALOR a 19 de diciembre de 2014 (\$)</i>	
461.847.637.798	478.518.041.326	568.092.582.345	3.404.593,21

El 30 de junio de 2016, mediante radicación 2016ER13377, la abogada NANCY JANETTE CORONADO BOADA, en calidad de apoderada de HELM FIDUCIARIA SA, entidad vocera de los Fideicomisos denominados: (i) Fideicomiso irrevocable de garantía Aldea; (ii) Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios; (iii) Fideicomiso de Administración Laura Helena Cantillo Rojas; (iv) Fideicomiso de Administración Familia Becerra; los cuales detentan la propiedad de parte de los inmuebles que conforman el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal; y la abogada MARGARITA MARÍA PERDOMO MARTÍNEZ, identificada con cédula de ciudadanía n° 52.109.484 y TP n° 93.858 del CSJ, en calidad de apoderada de ALDEA PROYECTOS SAS, sociedad propietaria de parte de los inmuebles que conforman el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, presentaron RECURSO DE REPOSICIÓN, en contra de la Resolución n° 3005 de 29 de diciembre de 2015.

Con Resolución N.° 1548 de 22 de agosto de 2016, se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución N°3005 de 29 de diciembre de 2015 "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", confirmando en su totalidad el cálculo realizado.

El 1 de noviembre de 2016 mediante radicación 2016E1122622, se presentó ante la Unidad Solicitud de recalcular el efecto plusvalía para el Plan Parcial el Pedregal conforme al párrafo N° 1 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 establecido mediante la Resolución 3005 de 2015, la cual se encuentra en estudio de viabilidad por parte de la UAECD y la Secretaría Distrital de Planeación, sin que se haya tomado decisión al respecto.



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 2017201750033309900001E.

Así las cosas, y según lo informado por la UAECD a la fecha no se ha realizado modificación alguna en el valor del efecto plusvalía inicial del PPRU “EL PEDREGAL”, incluido en la Resolución N.º 3005 de 2015, razón por la cual no ha disminuido el valor a pagar por el mencionado gravamen.

Adicionalmente se evidenció que la Subgerente de Información Económica de la UAECD solicitó la inscripción del efecto plusvalía de (99) folios de matrícula inmobiliaria de acuerdo a la liquidación realizada mediante Resolución 3005 de 2015, a través de los oficios radicados con el No.2016EE48263, 2016EE48264, 2016EE48265, 2016EE48266, 2016EE48267 de septiembre 22 de 2016 en la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte.

3 Conclusiones

De conformidad con los hechos evidenciados no se han presentado recálculos o modificaciones en la liquidación del efecto plusvalía en el Plan Parcial “El Pedregal”, por lo tanto no se encontraron conductas contraria a la probidad, discriminatoria o abiertamente violatoria del ordenamiento jurídico vigente por hechos ocurridos en la Unidad Administrativa Especial de Catastro.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el (la) Veedor (a) Delegado (a) para la Atención de Quejas y Reclamos, en cumplimiento de las facultades otorgadas mediante el artículo 7 del Acuerdo 207 de 2006,

RESUELVE:

PRIMERO: Cerrar la investigación sumaria No. 2017201750033309900001E.

CUARTO: Comunicar al solicitante el resultado de la investigación.

CÚMPLASE:

JUAN CARLOS RODRÍGUEZ ARANA

Veedor Delegado para la Atención de Quejas y Reclamos

Aprobó:	(Juan Carlos Rodríguez Arana)	
Revisó:	(Juan Carlos Rodríguez Arana)	
Elaboró:	(Claudia Marcela Ávila Bernal)	



**VEEDURÍA
DISTRITAL**

Prevención - Transparencia - Incidencia

Auto de cierre Investigación Sumaria sin informe No. 2017201750033309900001E.

Referencias

Normas Jurídicas:

Concejo de Bogotá. (30 de noviembre de 2006). Acuerdo 257. Por medio de la cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones. Bogotá, Colombia.

Presidente de la Republica. (18 de julio de 1997). Ley 388 Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá, Colombia: Diario Oficial 43091.

Presidente de la Republica. (29 de junio de 2006). Decreto 2181. Por la cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. Bogotá, Colombia: Diario Oficial 46320.

Alcalde Mayor. (22 de junio de 2004). Decreto 190. Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Bogotá, Colombia: Registro Distrital 3122.

Alcalde Mayor. (21 de diciembre de 2012). Decreto 582. Por medio del cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, ubicada en la Localidad de Usaquén. Bogotá, Colombia: Registro Distrital 5032.

Alcalde Mayor. (14 de mayo de 2014). Decreto 188. 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: Registro Distrital 5356.

Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. (29 diciembre de 2015). Resolución 3005. Por medio del cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" para la determinación del monto de su de participación en plusvalía. Bogotá, Colombia.