

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ANÁLISIS Y EVALUACIÓN A LAS ACCIONES ADELANTADAS EN LOS PLANES DE MEJORAMIENTO VIGENCIA 2016- 2018 POR PARTE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, EN DESARROLLO DE LA AUDITORIA DE REGULARIDAD ADELANTADA POR LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ

CRISTIAN CAMILO ROMERO RODRÍGUEZ
20122025051

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
20122025157

PROYECTO DE GRADO EN LA MODALIDAD DE PASANTÍA PARA OPTAR EL TÍTULO DE INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD DE INGENIERÍA
PROYECTO CURRICULAR DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA
BOGOTA D.C

2018

ANÁLISIS Y EVALUACIÓN A LAS ACCIONES ADELANTADAS EN LOS PLANES DE MEJORAMIENTO VIGENCIA 2016- 2018 POR PARTE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, EN DESARROLLO DE LA AUDITORIA DE REGULARIDAD ADELANTADA POR LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ

PROYECTO DE GRADO EN MODALIDAD DE PASANTÍA DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO 038 DE JULIO DE 2015

PASANTES:
CRISTIAN CAMILO ROMERO RODRÍGUEZ
20122025051

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
2012202157

DIRECTOR INTERNO
CARLOS GERMAN RAMIREZ RAMOS
DOCENTE DE PLANTA-UNIVERSIDAD DISTRITAL

DIRECTOR EXTERNO
MARIO ENRIQUE SILVA VARGAS
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA-CONTRALORÍA DE BOGOTÁ

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD DE INGENIERÍA
PROYECTO CURRICULAR DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA
BOGOTA D.C

2019

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 1
2. JUSTIFICACIÓN 2
3. OBJETIVOS 3
3.1 General 3
3.2 Específicos 3
4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 4
4.1 Descripción del Problema 4
5. MARCO DE REFERENCIA 5
5.1 Marco conceptual 5
5.1.1 Auditoría 5
5.1.2 Actualización de la formación catastral 6
5.1.3 Conservación catastral 6
5.1.4 Plan de mejoramiento 6
5.1.5 Sistema de vigilancia y control fiscal – SIVICOF 6
5.1.6 Evaluación 7
5.1.7 Contraloría de Bogotá 8
5.1.8 Hallazgo De Auditoria 10
5.1.9 Secretaria Distrital de Hacienda 10
5.1.10 Avalúo Catastral 11
5.2 Marco normativo 11
5.2.1 Constitución política de Colombia del año 1991 11
5.2.2 Artículo 267 de la Constitución política de Colombia 11
5.2.3 Artículo 268 de la Constitución política de Colombia 12
5.2.4 Artículo 272 de la Constitución política de Colombia 13
5.2.5 Ley 42 de 1993 14
5.2.6 Ley 87 de 1993 14
5.2.7 Ley 1266 de 2008 15
5.2.8 Ley 1474 de 2011 15
5.2.9 Ley 1712 de 2014 15
5.2.10 Acuerdo 664 de 2017 16
5.2.11 Resolución Reglamentaria 034 de 2014 16
5.2.12 Resolución Reglamentaria 069 de 2015 16
5.2.13 Resolución Reglamentaria 012 de 2018 17
6. ALCANCES Y LIMITACIONES 17
6.1 Alcances 17
6.2 Limitaciones 17

7. METODOLOGÍA 18
8. RECURSOS 21
8.1 Recurso Humano 21
8.2 Presupuesto 21
9. RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES 22
9.1 Observaciones administrativas con incidencia fiscal y presunta disciplinaria 22
9.1.1 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 11A N° 86 – 66. 22
9.1.2 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 122 Nº 17 – 93 LC 32
9.1.3 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC 42
9.2 Observaciones administrativas con presunta disciplinaria 53
9.2.1 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Predios con matrículas inmobiliaria repetidas 53
9.2.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. Predios con matriculas inmobiliaria erradas 57
9.2.3 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Destino 61 y 62 (lotes) con área construida mayor a cero 61
9.2.4 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Predios con otras inconsistencias. 63
9.2.5 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0156NDTO 67
9.2.6 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0228ZYBS 74
9.2.7 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0063LDHK 82
9.2.8 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0216BYRU 88
9.2.9 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para los predios AAA0153LYTO Y AAA0074ZNAW 97
9.2.10 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0144WBNN 105

9.2.11 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0096UFUZ 114
9.3 Observaciones administrativas 123
9.3.1 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0028UWYX 123
9.3.2 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0150WJPA 128
9.3.3 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0157BEKL 135
9.3.4 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0157BEHY 141
9.4 Planes de mejoramiento vigencias 2016 - 2018 146
9.4.1 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 106 Nº 15 A 25 IN 38 BG 3 vigencia 2016 146
9.4.2 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 vigencia 2016 152
9.4.3 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 vigencia 2016 158
9.4.5 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 77 G Nº 65 B - 00 SUR vigencia 2016 165
9.4.6 Situación administrativa y presunta incidencia disciplinaria por predios con identificadores repetidos vigencia 2016. 169
9.4.6 Situación administrativa por la desactualización en la ficha de calificación de las construcciones vigencia 2016 173
9.4.7 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 80 SUR N° 44A - 26 vigencia 2017 179
9.4.8 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura AK 7 N° 134 – 06 vigencia 2017 184
9.4.9 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR vigencia 2017 187
9.4.10 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR vigencia 2017 190
9.4.11 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1 N° 110 – 92 vigencia 2017 197
9.4.12 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110A – 23 vigencia 2017 201
9.4.13 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70 vigencia 2017 206
9.4.14 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR vigencia 2017 212

10. RECOMENDACIONES 219
11. CONCLUSIONES 220
12. BIBLIOGRAFÍA 222

CONTENIDO TABLAS

Tabla 1. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0217CXZE 23
Tabla 2. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0169LOTD. 33
Tabla 3. Datos del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 38
Tabla 4. Calculo valor total del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 38
Tabla 5. Calculo del valor por estado de conservación según Fitto y Corvini para el predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 38
Tabla 6. Tipología Asociada para el predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 39
Tabla 7. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0125KATO. 43
Tabla 8. Datos del predio AC 127 N° 60 – 80 LC y chip AAA0125KAUZ. 47
Tabla 9. Comparación de predios usando el valor integral. 49
Tabla 10. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas. 54
Tabla 11. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas por folio antiguo. 55
Tabla 12. Predios sin “matricula” repetida. 56
Tabla 13. Predio con matrículas inmobiliarias erradas. 57
Tabla 14. Predios con folio antiguo. 58
Tabla 15. Predios con destino económico (61) urbanizado no edificado, con área construida mayor a cero. 62
Tabla 16. Predios con destino económico (62) urbanizable no urbanizado, con área construida mayor a cero. 62
Tabla 17. Predios con errores por no contener en su nomenclatura el indicativo “MJ”. 64
Tabla 18. Predios con errores por tener destino residencial y estrato igual a cero. 64
Tabla 19. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0228ZYBS. 76
Tabla 20. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0063LDHK. 83
Tabla 21. Avaluó especial de construcción SIIC predio con chip AAA0063LDHK. 87
Tabla 22. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0216BYRU. 90
Tabla 23. Calculo del valor total y el valor integral según la UAECD. 94
Tabla 24. Otra información predios AAA0074ZNAW y AAA0153LYTO. 104
Tabla 25. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2019 predio con chip AAA0150WJPA. 130
Tabla 26. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas vigencia 2016. 170
Tabla 27. Predios con direcciones repetidas vigencia 2016. 171

CONTENIDO ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Plano Lote del predio con chip AAA0217CXZE. Ver Anexo 1. 24
Ilustración 2. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE. 25
Ilustración 3. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE. 25
Ilustración 4. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE tomada sobre la Av. Ciudad de Cali. 26
Ilustración 5. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE tomada sobre la Calle 11A. 26
Ilustración 6. Plano lote del predio con chip AAA0169LOTD. Ver Anexo 2. 34
Ilustración 7. Imagen cartográfica del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 35
Ilustración 8. Ortofoto del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 35
Ilustración 9. Fotografía del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD tomada sobre la Calle 122. 36
Ilustración 10. Fotografía del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD tomada sobre la Carrera 17. 36
Ilustración 11. Fotografía detallada del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD. 39
Ilustración 12. Plano lote del predio con chip AAA0125KATO. Ver Anexo 3. 44
Ilustración 13. Imagen cartográfica del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO. 45
Ilustración 14. Ortofoto del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO. 45
Ilustración 15. Fotografía del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO tomada sobre la Avenida Calle 127. 46
Ilustración 16. Fotografía del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO tomada sobre la Carrera 60.Fuente propia. 46
Ilustración 17. Matrícula inmobiliaria de acuerdo a la naturaleza jurídica de los predios .. 55
Ilustración 18. Codificación mejoras..... 64
Ilustración 19. Plano Lote del predio con chip AAA0156NDTO. Ver Anexo 4..... 70
Ilustración 20. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO. 71
Ilustración 21. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO. 71
Ilustración 22. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO tomada sobre la Calle 70 Sur. 72
Ilustración 23. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO tomada sobre la Carrera 26 C. 72

Ilustración 24. Plano Lote del predio con CHIP AAA0125ZYBS. Ver Anexo 5. 77
Ilustración 25. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS. 78
Ilustración 26. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS. 78
Ilustración 27. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS tomada sobre la Avenida Carrera 7. 79
Ilustración 28. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS tomada a la construcción 79
Ilustración 29. Plano Lote del predio con chip AAA0063LDHK. Ver Anexo 6. 84
Ilustración 30. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK. 85
Ilustración 31. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK. 85
Ilustración 32. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK tomada a la fachada 86
Ilustración 33. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK tomada sobre la Calle 82 BIS. 86
Ilustración 34. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU. 90
Ilustración 35. Plano Lote del predio con CHIP AAA0125ZYBS. Ver Anexo 6. 91
Ilustración 36. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU. 92
Ilustración 37. Imagen Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU tomada sobre la Calle 42A BIS SUR. 92
Ilustración 38. Imagen Cartográfica De Los Predios con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 21 CHIP AAA0153LYTO y AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW. 98
Ilustración 39. Ortofoto De Los Predios con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 21 CHIP AAA0153LYTO y AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW. 99
Ilustración 40. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO tomada sobre la Avenida Calle 26. 99
Ilustración 41. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO tomada sobre la Carrera 86. 100
Ilustración 42. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW tomada sobre la Avenida Calle 26. 100
Ilustración 43. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW tomada sobre la Carrera 86. 101
Ilustración 44. Plano Lote del predio con CHIP AAA0144WBNN.Ver Anexo 4. 108
Ilustración 45. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN. 109
Ilustración 46. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN. 109

Ilustración 47. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN tomada sobre la Carrera 11C Este. 110
Ilustración 48. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN tomada sobre la Calle 74 A. 110
Ilustración 49. Plano Lote del predio con CHIP AAA0144WBNN.Ver Anexo 4. 118
Ilustración 50. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ 119
Ilustración 51. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ 119
Ilustración 52. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ tomada sobre la Calle 86. 120
Ilustración 53. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ tomada sobre la Carrera 9. 120
Ilustración 54. Plano Lote del predio con CHIP AAA0028UWYX.Ver Anexo 4. 125
Ilustración 55. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX 126
Ilustración 56. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX. 126
Ilustración 57. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX tomada sobre la Calle 111 sur. 127
Ilustración 58. Plano Lote del predio con CHIP AAA0150WJPA.Ver Anexo 4. 131
Ilustración 59. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA. 132
Ilustración 61. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA. 132
Ilustración 62. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA tomada sobre la Calle 54C sur. 133
Ilustración 63. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA tomada sobre la Carrera 90. 133
Ilustración 64. Plano Lote del predio con CHIP AAA0157BEKL. 137
Ilustración 65. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL. 138
Ilustración 66. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL. 138
Ilustración 68. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL tomada sobre la Calle 133C Sur. 139
Ilustración 69. Plano Lote del predio con CHIP AAA0157BEHY.Ver Anexo 4. 143
Ilustración 70. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY. 144
Ilustración 71. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY. 144

Ilustración 73. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY tomada sobre la Calle 133C Sur..... 145
Ilustración 74. Plano Lote del predio con CHIP AAA0181SLYN..... 148
Ilustración 75. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN..... 149
Ilustración 76. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN..... 149
Ilustración 77. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN tomada a la fachada..... 150
Ilustración 78. Plano Lote del predio con CHIP AAA0133TKXR..... 154
Ilustración 79. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR..... 155
Ilustración 80. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR..... 155
Ilustración 81. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR tomada a la fachada..... 156
Ilustración 82. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY..... 161
Ilustración 83. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY..... 162
Ilustración 84. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY..... 162
Ilustración 85. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY tomada a la fachada..... 163
Ilustración 86. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO..... 166
Ilustración 87. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO..... 166
Ilustración 88. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO tomada a la fachada..... 167
Ilustración 89. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 28 N° 13A – 15 0F 2110 y chip AAA0087PBRJ tomada a la fachada..... 176
Ilustración 90. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY..... 180
Ilustración 91. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ..... 181
Ilustración 92. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ..... 181
Ilustración 93. Fotografía Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ tomada a la fachada..... 182
Ilustración 95. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ..... 191
Ilustración 94. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY..... 192

Ilustración 96. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ. 193
Ilustración 97. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ tomada a la fachada 193
Ilustración 99. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY. 198
Ilustración 98. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN. 199
Ilustración 100. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN. 199
Ilustración 101. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN tomada a la fachada 200
Ilustración 103. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP. 202
Ilustración 102. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP. 203
Ilustración 104. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP. 204
Ilustración 105. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP tomada a la fachada. 204
Ilustración 107. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP. 207
Ilustración 106. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX 208
Ilustración 108. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX. 208
Ilustración 109. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX tomada a la fachada. 209
Ilustración 111. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP. 213
Ilustración 110. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS. 214
Ilustración 112. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS. 214
Ilustración 113. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS tomada al terreno 215

CONTENIDO FIGURAS

Figura 1. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0217CXZE. 22
Figura 2. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0217CXZE. 22
Figura 3. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0217CXZE. ... 23
Figura 4. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0217CXZE. . 23
Figura 5. Consulta avalúos del predio chip AAA0217CXZE. 23
Figura 6. Consulta avalúos del predio corregido según respuesta de la UAECD al predio con chip AAA0217CXZE. 29
Figura 7. Consulta histórico mutaciones por predio SIIC. 31
Figura 8. Construcciones predio con chip AAA0217CXZE. 31
Figura 9. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0169LOTD. 32
Figura 10. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0169LOTD. 32
Figura 11. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0169LOTD... 32
Figura 12. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0169LOTD. 33
Figura 13. Consulta avalúos del predio chip AAA0169LOTD. 33
Figura 14. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0169LOTD. 39
Figura 15. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0169LOTD. 40
Figura 16. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0169LOTD... 40
Figura 17. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0169LOTD. 40
Figura 18. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0125KATO. 42
Figura 19. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0125KATO. 42
Figura 20. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0125KATO. . 42
Figura 21. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0125KATO. 43
Figura 22. Consulta avalúos del predio chip AAA0125KATO 43
Figura 23.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0125KAUZ. 47
Figura 24. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0125KAUZ. 48
Figura 25. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0125KAUZ... 48
Figura 26. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0125KAUZ. 48
Figura 27. Consulta avalúos del predio chip AAA0125KAUZ 48
Figura 28. Información del predio con chip AAA0086EJEP. 59
Figura 29. Información del predio con chip AAA0108PLYN. 59
Figura 30.Consulta de predios borrados predio con chip AAA0062YYMS. 60

Figura 31. Consulta de predios borrados predio con chip AAA0074BATO. 61
Figura 32. Información predio con chip AAA0261FNKC. 65
Figura 33. Información predio con chip AAA0261MKMS. 65
Figura 34 Información predio con chip AAA0156LCHK. 66
Figura 35. Información predio con chip AAA0156LCHK. 66
Figura 36 Construcciones predio con chip AAA0156NDTO. 68
Figura 37.Ficha de calificación unidad A componente estructura del predio con chip AAA0156NDTO. 68
Figura 38. Ficha de calificación unidad A componente acabados principales del predio con chip AAA0156NDTO. 68
Figura 39. Ficha de calificación unidad A componente baño del predio con chip AAA0156NDTO. 68
Figura 40. Ficha de calificación unidad A componente cocina del predio con chip AAA0156NDTO. 68
Figura 41.Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con chip AAA0156NDTO. 69
Figura 42. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con chip AAA0156NDTO. 69
Figura 43. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con chip AAA0156NDTO. 69
Figura 44. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con chip AAA0156NDTO. 69
Figura 45.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0156NDTO. 69
Figura 46. Construcciones predio con chip AAA0228ZYBS. 75
Figura 47.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0228ZYBS. 75
Figura 48. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0228ZYBS. 75
Figura 49. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0228ZYBS... 75
Figura 50. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0228ZYBS. 76
Figura 51.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0228ZYBS. 76
Figura 52. Construcciones predio con chip AAA0063LDHK. 82
Figura 53.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0063LDHK. 82
Figura 54. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0063LDHK. 82
Figura 55. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0063LDHK... 83
Figura 56. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0063LDHK. 83
Figura 57. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0063LDHK. 83
Figura 58. Construcciones predio con chip AAA0216BYRU. 89
Figura 59.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0216BYRU. 89

Figura 60. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0216BYRU. 89
Figura 61. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0216BYRU. . 89
Figura 62. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0216BYRU. 89
Figura 63.Consulta Avalúos Del Predio con chip AAA0216BYRU. 90
Figura 64. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0216BYRU. 93
Figura 65. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0153LYTO. 97
Figura 66. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0074ZNAW. 98
Figura 67. Respuesta UAECD Consulta propietarios del predio AAA0153LYTO. 102
Figura 68. Respuesta UAECD consulta Información Predio AAA0153LYTO. 102
Figura 69. Respuesta UAECD Consulta propietarios del predio AAA0074ZNAW. 102
Figura 70. Respuesta UAECD consulta Información Predio AAA0074ZNAW. 103
Figura 71. Construcciones predio con CHIP AAA0144WBNN. 105
Figura 72.Ficha de calificación unidad A componente estructura del predio con CHIP AAA0144WBNN. 106
Figura 73. Ficha de calificación unidad A componente acabados principales del predio con CHIP AAA0144WBNN. 106
Figura 74. Ficha de calificación unidad A componente baño del predio con CHIP AAA0144WBNN. 106
Figura 75. Ficha de calificación unidad A componente cocina del predio con CHIP AAA0144WBNN. 106
Figura 76.Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con CHIP AAA0144WBNN. 106
Figura 77. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con CHIP AAA0144WBNN. 107
Figura 78. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con CHIP AAA0144WBNN. 107
Figura 79. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con CHIP AAA0144WBNN. 107
Figura 80.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0144WBNN. 107
Figura 81. Construcciones predio con CHIP AAA0096UFUZ. 115
Figura 82.Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 115
Figura 83. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 115
Figura 84. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 115
Figura 85. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 115

Figura 86. Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 116
Figura 87. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 116
Figura 88. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 116
Figura 89. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 116
Figura 90. Ficha de calificación unidad C componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 116
Figura 91. Ficha de calificación unidad C componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 117
Figura 92. Ficha de calificación unidad C componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 117
Figura 93. Ficha de calificación unidad C componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ. 117
Figura 94.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0096UFUZ 117
Figura 95. Respuesta de la UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0096UFUZ 121
Figura 96. Construcciones predio con CHIP AAA0028UWYX. 123
Figura 97.Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0028UWYX. 123
Figura 98. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0028UWYX. 124
Figura 99. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0028UWYX. 124
Figura 100. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0028UWYX. 124
Figura 101.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0028UWYX. 124
Figura 102.Respuesta de la UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0028UWYX. 128
Figura 103. Construcciones predio con CHIP AAA0150WJPA. 129
Figura 104. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0150WJPA. 129
Figura 105. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0150WJPA. 129
Figura 106. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0150WJPA. 129
Figura 107. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0150WJPA. 129
Figura 108.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0150WJPA. 130
Figura 109. Respuesta UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0150WJPA. 134
Figura 110. Construcciones predio con CHIP AAA0157BEKL. 135

Figura 111. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0157BEKL. 135
Figura 112. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0157BEKL. 135
Figura 113. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0157BEKL. 136
Figura 114. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0157BEKL. 136
Figura 115.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEKL. 136
Figura 116. Respuesta UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEKL. 140
Figura 117. Construcciones predio con CHIP AAA0157BEHY. 141
Figura 118. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0157BEHY. 141
Figura 119. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0157BEHY. 141
Figura 120. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0157BEHY. 141
Figura 121. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0157BEHY. 142
Figura 122.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEHY. 142
Figura 123.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEHY. 146
Figura 124. Construcciones predio con chip AAA0181SLYN. 147
Figura 125. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0181SLYN. 147
Figura 126. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0181SLYN. 147
Figura 127. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0181SLYN. 147
Figura 128. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0181SLYN. 147
Figura 129. Consulta avalúos del predio chip AAA0181SLYN. 148
Figura 130. Consulta avalúos del predio chip AAA0181SLYN. 152
Figura 131.Consulta de predios borrados predio con chip AAA0133TKXR. 153
Figura 132. Construcciones predio con chip AAA0218NPSY. 158
Figura 133. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0218NPSY. 158
Figura 134. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0218NPSY. 159
Figura 135. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0218NPSY. 159
Figura 136. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0218NPSY. 159

Figura 137. Ficha de calificación uso 051 componente estructura del predio con chip AAA0218NPSY. 159
Figura 138. Ficha de calificación uso 051 componente acabados principales del predio con chip AAA0218NPSY 159
Figura 139. Ficha de calificación uso 051 componente baño del predio con chip AAA0218NPSY. 160
Figura 140. Ficha de calificación uso 051 componente cocina del predio con chip AAA0218NPSY. 160
Figura 141. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY. 160
Figura 142. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY una vez corregido. 165
Figura 143. Consulta avalúos del predio chip AAA0178NDTO. 166
Figura 144. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY una vez corregido. 169
Figura 145. Consulta Información Predio AAA0087PBRJ. 174
Figura 146. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0087PBRJ. 174
Figura 147. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0087PBRJ. 175
Figura 148. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0087PBRJ. 175
Figura 149. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0087PBRJ. 175
Figura 150. Consulta avalúos del predio chip AAA0019CJJZ. 179
Figura 151.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0228ZYBS. 185
Figura 152. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0156NDTO. 188
Figura 153 .Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0000LZUZ. 191
Figura 154 .Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BHCN. 197
Figura 155. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BHEP. 202
Figura 156. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BUCX. 206
Figura 157. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0010KKXS. 212

TERMINOS, ACRONIMOS Y ABREVIATURAS.

CIB2019 (Censo Inmobiliario de Bogotá – vigencia 2019) Proceso masivo cuyo objetivo es identificar e incorporar al sistema misional los cambios detectados a los predios ubicados en Bogotá. Se determinan todas las variables físicas y económicas de los predios, generando finalmente el avalúo catastral para la vigencia 2019.

ZHF Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

ZHG Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario

Sensibilidad Proceso que cuyos objetivos es identificar mediante validadores las posibles inconsistencias o desviaciones en los valores de los avalúos calculados, lo que permite realizar los correctivos necesarios para lograr una consistencia total de los predios del CIB.

OCI Observatorio catastral inmobiliario.

ISODOC Sistema integrado de gestión de calidad.

UAECD Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

SIIC Sistema Integrado de Información Catastral.

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

VUR Ventanilla Única de Registro.

SNR Superintendencia de Notariado y Registro.

IPU Impuesto Predial Unificado.

SDH Secretaria de Hacienda Distrital.

1. INTRODUCCIÓN

En Colombia el catastro se define como el inventario, censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica enmarcado en la resolución 070 de 2011; a su vez dispone de los objetivos generales que debe cumplir catastro para contar con información veraz que permita la toma de decisiones por parte de diversas entidades públicas o privadas, en las cuales se encuentran la elaboración y administración del inventario de inmuebles mediante los procesos de formación, actualización y conservación catastral, la información procedente de estos procesos debe ser suministrada a los entes competentes para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avaluó catastral.

En el desarrollo de la modalidad de grado pasantía académica adelantada en la Contraloría de Bogotá específicamente en la subdirección de hacienda se desarrolló un trabajo de apoyo técnico a la auditoria regularidad, desempeño y control vigencia 2018 la cual tenía como fin diagnosticar si los procesos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD cumplen con los procesos de formación, actualización y conservación catastral, debido a que la información que este ente genera a través de estos procesos se convierten en la base para la liquidación del impuesto predial unificado IPU que la Secretaria Distrital De Hacienda usa para la liquidación anual del impuesto y cuyo principal objetivo es el recaudo para el desarrollo de obras públicas que contribuyen al bienestar social de la ciudad de Bogotá.

Así mismo otro de los ejes en lo que se trabajo fue la evaluación a los planes de mejoramiento propuestos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD donde presenta el conjunto de acciones que el sujeto de vigilancia y control fiscal debió implementar tendiente a subsanar o corregir hallazgos negativos identificados en auditorias anteriores.

2. JUSTIFICACIÓN

Dentro de las actividades de un ingeniero catastral y geodesta se encuentran aquellas que permiten planificar, controlar y evaluar acciones que conlleven a la optimización del recurso tierra, estos conocimientos permiten su asociación en la toma de decisiones con otras áreas del conocimiento como lo son economía, sociología, catastro, derecho, ordenamiento entre otras a través del uso de modernas tecnologías.

Es por ello que la labor a desarrollar dentro de la presente pasantía fue la de analizar, comparar y apoyar técnicamente a la Contraloría de Bogotá en los aspectos que conciernen a la eficiencia en los procesos de conservación y actualización catastral adelantados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD para los predios de la ciudad de Bogotá tanto del área urbana como rural, el análisis se realizó a través de la depuración de la información suministrada por la UAECD comparando esta con los repositorios como el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, la Ventanilla Única de Registro – VUR entre otras que permitan validar que la información sea lo más fiable con la realidad de los predios e inmuebles.

Otra de las labores desarrolladas dentro de la pasantía es el proceso de análisis, evaluación y conclusión de las acciones adelantadas al plan de mejoramiento que plantea la UAECD al ente de control buscando subsanar y mejorar los procesos que en auditorías de regularidad anteriores fueron productos de hallazgos de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria o hallazgos de tipo fiscal con presunta incidencia disciplinaria que conllevaron a la existencia de inconsistencias en la información provocando en algunos casos perdidas al aras del Distrito.

El sustento de la presente pasantía se basó en el aporte de conocimiento por parte de los estudiantes del programa académico de Ingeniería Catastral y Geodesia, hacia el desarrollo de la auditoría realizada por la Contraloría de Bogotá; a su vez el acompañamiento técnico por parte del equipo auditor permitió el correcto desarrollo de los objetivos establecidos para los estudiantes, este proceso se convirtió en el espacio para la adquisición de nuevos conocimientos, capacidades y experiencias laborales que permitan afrontar problemas del que hacer de un ingeniero y las cuales le permitan optar por el título de ingeniero Catastral y Geodesta.

3. OBJETIVOS

3.1 General

Analizar, comparar y apoyar técnicamente la gestión fiscal durante el desarrollo de la auditoría de regularidad, desempeño y control vigencia 2018 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, especialmente la evaluación del seguimiento a los planes de mejoramiento del año 2016 - 2018 presentados por la entidad auditada que permitan un adecuado registro de la conservación y actualización catastral para la ciudad de Bogotá.

3.2 Específicos

- Depurar y revisar la información de la base de datos correspondiente a la actualización catastral vigencia 2018, suministrada por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en lo que concierne a la información física, jurídica, económica y fiscal con el fin de revelar posibles inconsistencias.

- Analizar y evaluar los planes de mejoramiento vigencia 2016 – 2018 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, en especial a las acciones de registro de información de la conservación y actualización catastral que permitan una correcta liquidación, cobro y recaudo del Impuesto Predial Unificado de los inmuebles urbanos de la ciudad de Bogotá.

- Identificar los inmuebles que presentaron inconsistencias durante el proceso de actualización y conservación catastral, que conllevaron a establecer una inadecuada liquidación, cobro y recaudo del Impuesto Predial Unificado.

- Establecer si las inconsistencias presentadas durante el proceso de actualización y conservación catastral conllevaron a generar detrimento en las aras del distrito así mismo calcular dicho detrimento si diera a lugar.

- Generar un documento técnico donde se caractericen las inconsistencias presentadas durante el proceso de actualización y conservación catastral, identificando las respectivas observaciones que estas revelen durante el desarrollo de la vigencia 2018.

4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

4.1 Descripción del Problema

En los ejercicios de actualización y conservación catastral adelantados por el Distrito a través de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UAECD debe existir el mayor control posible sobre la información recopilada a través de las diversas metodologías existentes, permitiendo obtener información lo más confiable posible con la realidad, dicha eficiencia y eficacia en las labores generadas permitirá a otras entidades poder tomas decisiones que se adecuen de forma correcta con las necesidades que posee la sociedad dentro del territorio.

La información que genera la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UAECD en especial en lo que concierne a la actualización y conservación catastral la cual se encarga de identificar los aspectos físicos, jurídicos, fiscales y económicos de los bienes inmuebles del distrito se convierte en el elemento que permite el mayor recaudo de impuesto Distrital que corresponde al Impuesto Predial Unificado y es a través de este que se presupuestan y ejecutan gran número de las obras que benefician a los habitantes de la ciudad; por ello es importante destacar que la información suministrada por esta entidad a la Secretaria de Hacienda Distrital SDH permite una adecuada liquidación, cobro y recaudo del Impuesto Predial Unificado de los inmuebles urbanos de la ciudad de Bogotá.

Por tanto es indispensable la existencia de un mayor control sobre los procesos que permitan obtener confiabilidad y veracidad de la información recopilada en campo, lo cual conlleve a la disminución radical de las falencias e inconsistencias que se presentan en la información generada de los procesos catastrales, este control interno reflejara una disminución considerable de peticiones por inconsistencias por parte de los ciudadanos y permitirá un adecuado uso de la información por parte de otras entidades como lo son la Secretaria de Ambiente, IDIGER, Secretaria del Hábitat entre otras.

5. MARCO DE REFERENCIA

5.1 Marco conceptual

5.1.1 Auditoría

William Thomas Porter y John C. Burton definen “la auditoría como el examen de la información por una tercera persona distinta de quien la preparó y del usuario, con la intención de establecer su veracidad; y el dar a conocer los resultados de este examen, con la finalidad de aumentar la utilidad de tal información para el usuario.” (Porter, 1983), así mismo en una mirada más contemporánea la American Accounting Association señala en forma general que “La Auditoría es un proceso sistemático para obtener y evaluar de manera objetiva las evidencias relacionadas con informes sobre actividades económicas y otros acontecimientos relacionados. El fin del proceso consiste en determinar el grado de correspondencia del contenido informativo con las evidencias que le dieron origen, así como determinar si dichos informes se han elaborado observando principios establecidos para el caso como se postulan a continuación:

- Un proceso sistemático comprende una serie de pasos o procedimientos lógicos, estructurados y organizados.
- Obtener y evaluar evidencia objetiva significa examinar las bases para las declaraciones (representaciones) y evaluar los resultados juiciosamente sin prejuicios o desviaciones a favor o en contra de la persona (o entidad) que hace las declaraciones.
- Declaraciones acerca de acciones económicas o eventos son las protestas hechas por la entidad o por la persona. Comprenden la esencia de la auditoría. Las afirmaciones incluyen información contenida en estados financieros, reportes internos de operación y declaraciones de impuestos.
- Grado de correspondencia se refiere a la cercanía en que las afirmaciones pueden vincularse con criterios establecidos.
- Criterios establecidos son los estándares contra los cuales se juzgan las afirmaciones o representaciones. Los criterios podrán constituir reglas prescritas por los cuerpos legislativos, presupuestos o demás medidas de desempeño establecidas por la administración o principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Usuarios interesados son las personas que utilizan (o confían en) los hallazgos del auditor. En el entorno de negocios se incluye a los accionistas, administradores, acreedores, dependencias gubernamentales y público en general.” (Auditing: A Journal of Practice & Theory, 2014).

De acuerdo con lo anteriormente señalado el ejercicio llevado a cabo en una auditoria debe desarrollarse bajo un marco de evaluación y valoración de los sistemas que lo compongan,

teniendo en cuenta que el equipo auditor debe contar con los conocimientos de la estructura y funcionamiento de la entidad auditada, para garantizar la imparcialidad de los resultados del examen, a su vez este ejercicio debe ser realizado por una persona diferente del elaborador de la información y el usuario.

5.1.2 Actualización de la formación catastral

La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario. (Artículo 97 resolución 070 de 2011)

5.1.3 Conservación catastral

La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal. La conservación se inicia al día siguiente en el que se inscribe la formación o la actualización de la formación del catastro, y se formaliza con la resolución que ordena la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad inmueble. (Artículo 105 resolución 070 de 2011)

5.1.4 Plan de mejoramiento

Instrumento que contiene el conjunto de acciones que debe implementar un sujeto de vigilancia y control fiscal, tendientes a subsanar o corregir hallazgos negativos de orden administrativo que hayan sido identificados en ejercicio de las auditorías de regularidad, desempeño, visita de control fiscal y auditoría a los estados contables consolidados del sector público Distrital, sector gobierno general y Bogotá D.C., que adelante la Contraloría de Bogotá sobre la gestión fiscal de la administración y de los particulares que manejen fondos o bienes del Distrito Capital, con el fin de adecuar dicha gestión a los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y la mitigación del impacto ambiental.

5.1.5 Sistema de vigilancia y control fiscal – SIVICOF

Sistema dispuesto por la Contraloría de Bogotá D.C., a través del cual se recibe electrónicamente la información de la cuenta remitida por los Sujetos de Vigilancia y Control Fiscal, permitiendo su validación, procesamiento y almacenamiento de manera inmediata, ágil y oportuna. (Contraloría de Bogotá).

5.1.6 Evaluación

Actividad que realiza la Contraloría de Bogotá D.C. con el propósito de verificar la eficacia (cumplimiento) y la efectividad de las acciones ejecutadas del plan de mejoramiento para eliminar la(s) causa(s) que originaron los hallazgos detectados en cumplimiento de la vigilancia y control a la gestión fiscal que realiza la Contraloría de Bogotá D.C., mediante auditorías de regularidad, desempeño, visita de control fiscal o el Dictamen a los Estados Contables Consolidados del Sector Público Distrital, Sector Gobierno General y Bogotá Distrito Capital.

El resultado de la evaluación de la eficacia y la efectividad de cada una de las acciones del plan de mejoramiento se categoriza de la siguiente manera:

- **Acciones a evaluar:** Del total de acciones incluidas en el plan de mejoramiento corresponde a aquellas cuya fecha de terminación se encuentra cumplida.
- **Abierta:** Acción que aún no ha sido evaluada por la Contraloría de Bogotá. Cuando se formula una nueva acción por defecto se clasifica como Abierta.
- **Cerrada:** Cuando la acción es ejecutada en el 100% y elimina la causa del hallazgo.
- **Inefectiva:** Cuando la acción implementada es ejecutada en el 100% pero la situación detectada no es corregida, es decir persiste la causa que originó el hallazgo, el auditor debe calificar las acciones como inefectivas y formular un nuevo hallazgo, trámite que debe surtirse en los términos de ejecución de la misma auditoría en la cual se realiza evaluación al plan de mejoramiento. La(s) acción(es) planteadas para el nuevo hallazgo deberán eliminar la causa que originó el hallazgo, en caso contrario en el seguimiento respectivo se deben calificar como incumplidas (en ningún caso la acción se calificará dos veces como inefectiva).
- **Incumplida:** Cuando la fecha de terminación de la acción se encuentra vencida y el Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal no la ha ejecutado en el 100%, o cuando la(s) acción(es) planteadas para el nuevo hallazgo originado en una acción calificada como inefectiva, no eliminan la causa que originó el hallazgo inicial.

  El sujeto de vigilancia y control fiscal deberá culminar las acciones incumplidas dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles improrrogables, contados a partir de la fecha de comunicación del informe final de auditoría (radicado), sin perjuicio de las sanciones previstas en la presente resolución, evento en el cual deberá presentar el seguimiento a través del Sistema de Rendición de Cuentas, dispuesto por la Contraloría de Bogotá D.C, para lo cual el sujeto de vigilancia tendrá cinco (5) días hábiles para reportar el seguimiento en el sistema a partir del día siguiente de su culminación, señalado anteriormente.
- **Cerrada por vencimiento de términos:** Cuando la acción supera tres (3) vigencias contadas a partir de la fecha programada para su terminación, sin que haya sido evaluada por parte de la Contraloría de Bogotá D.C.
- **Averiguación Preliminar:** Opera cuando una acción ha sido evaluada previamente como incumplida y transcurrido los treinta (30) días hábiles para su cumplimiento el sujeto de vigilancia y control fiscal no la implementó. (Contraloría de Bogotá).

5.1.7 Contraloría de Bogotá

En 1923, la Misión Kemmerer, impulsadora de la fundación del Banco de la República bajo el gobierno del general Pedro Nel Ospina, recomendó también la creación de la Contraloría General de la República, con el fin de dotar al país de una gran oficina de control. Al demostrarse la bondad de esta medida se determinó instituir la Contraloría Municipal de Bogotá, con una delimitación clara de independencia y de la función fiscalizadora.

Fue así, como en septiembre de 1929, el Concejo Municipal de Bogotá, presidido por el eminente médico y hombre público profesor Jorge E. Cavelier, aprobó por unanimidad el Acuerdo 23 del citado año, por medio del cual se creó la Contraloría de Bogotá. Desde ese luminoso día en que el cabildo capitalino creó la entidad, la ciudad se vistió de gala para recibir el viento fresco de la modernidad.

Han pasado ya quince lustros, casi 80 años, y la institución ha cambiado de nombre -lo mismo que la ciudad, que por mandato constitucional se denominó Santa Fe de Bogotá entre 1991 y 2000, mas no sus objetivos y empeños de establecimiento del control como requisito indispensable de equilibrio y ética para el desarrollo de la suprema metrópoli de Colombia.

Primero se llamó Contraloría Municipal de Bogotá, posteriormente Contraloría de Bogotá Distrito Especial (a partir de 1955), luego Contraloría de Santa Fe de Bogotá, y finalmente, su denominación actual, Contraloría de Bogotá, Distrito Capital. Sus sedes han variado desde que se localizaba en el Edificio “Condominio” en la Avenida Jiménez, corazón de Colombia, pasando por el Centro Administrativo Distrital, hasta la actual sede principal en el Edificio de la Lotería de Bogotá y sus ramificaciones en diversos espacios de la capital. (Contraloría de Bogotá, 2019).

En cuanto a los objetivos de la entidad se encuentran:

1. Representar a la comunidad en cuanto a la vigilancia de la gestión fiscal de la administración del Distrito Capital y los particulares que manejen bienes o fondos del Distrito Capital.
2. Generar una cultura del control del patrimonio del Sector Público Distrital y de la gestión pública.
3. Evaluar el cumplimiento y conformidad de las acciones de la Administración Distrital en sus diferentes niveles y sectores con los objetivos, planes, programas y proyectos que constituyen en un período determinado, las metas y propósitos de la administración.
4. Establecer si las operaciones, transacciones, acciones jurídicas, financieras y materiales en las que se traduce la gestión fiscal se cumplieron de acuerdo con las normas prescritas por las autoridades competentes, los principios de contabilidad universalmente aceptados o señalados por el Contador General de la República.

5. Contribuir con los informes de auditoría en el mejoramiento de la gestión administrativa y fiscal de las entidades distritales
6. Establecer las responsabilidades fiscales e imponer las sanciones administrativas pecuniarias que corresponda y las demás acciones derivadas del ejercicio de la vigilancia y control fiscal; así como procurar el resarcimiento del daño al patrimonio público a través de la jurisdicción coactiva. (Acuerdo 658 de 2016, Artículo 3).

Dentro de las funciones de la entidad se encuentran:

1. Realizar estudios, investigaciones, análisis y evaluaciones de las políticas públicas, plan de desarrollo y finanzas del Distrito Capital, encaminados a orientar el control de la gestión fiscal.
2. Dar cuenta al Concejo e informar al Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. sobre el estado de las finanzas del Distrito Capital.
3. Llevar el registro de la deuda pública del Distrito Capital y sus entidades descentralizadas.
4. Promover la participación ciudadana y el control social en los procesos de control y vigilancia fiscal.
5. Ejercer la vigilancia de la gestión fiscal del Sector Público Distrital y los particulares que manejen bienes o fondos del Distrito Capital a través, entre otros, de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales, conforme a los sistemas de control, procedimientos y principios que establezcan la ley, la Contraloría General de la República y el Contralor Distrital.
6. Ejercer el control posterior y selectivo sobre las cuentas de cualquier entidad del Distrito Capital y particulares que manejen fondos o bienes Distritales en los casos previstos por la ley, así como de personas naturales o jurídicas que administren bienes o recursos del Distrito.
7. Ejercer la vigilancia sobre la gestión fiscal y los resultados de la administración y manejo de los recursos nacionales que se transfieran a cualquier título al Distrito Capital de conformidad con las disposiciones legales, en coordinación con la Contraloría General de la República.
8. Atender el ejercicio de los procesos de responsabilidad fiscal, de la jurisdicción coactiva, el control global sobre la gestión fiscal, la vigilancia sobre el control interno y los demás controles constitucional y legalmente asignados.
9. Imponer las sanciones pecuniarias que sean del caso en los procesos de vigilancia y control fiscal.

10. Adelantar los procesos por jurisdicción coactiva, con el fin de recaudar los valores de las obligaciones con ocasión de las responsabilidades fiscales declaradas y las sanciones pecuniarias en virtud del ejercicio de la vigilancia y control fiscal.
11. Ejercer funciones administrativas y financieras propias de la entidad para el cabal cumplimiento y desarrollo de las actividades de la gestión del control fiscal y para su propio funcionamiento. (Acuerdo 664 de 2017, Artículo 2).

5.1.8 Hallazgo De Auditoria

Es una narración explicativa y lógica de los hechos detectados en el examen de auditoría, referente a deficiencias, desviaciones, irregularidades, errores, debilidades, fortalezas y/o necesidades de cambio.
Es toda información que a juicio del auditor le permite identificar hechos o circunstancias importantes que inciden en la gestión de una entidad o programa bajo examen y que merecen ser comunicados en el informe. Es el resultado de la comparación que se realiza entre un criterio y la situación actual encontrada, durante el examen a una entidad, área o proceso. (Marulanda, 2016)

5.1.9 Secretaria Distrital de Hacienda

La Secretaría Distrital de Hacienda tiene como misión gestionar recursos y distribuirlos entre los sectores de la Administración Distrital, para cumplir con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo, bajo el principio de sostenibilidad fiscal. (Secretaría Distrital de Hacienda, 2019)

Tiene las siguientes funciones:

- Diseñar la estrategia financiera del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el marco fiscal de mediano plazo y el marco de gasto de mediano plazo.
- Preparar el Presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones y el Plan Financiero Plurianual del Distrito.
- Formular, orientar y coordinar las políticas en materia fiscal y de crédito público, en este sentido, tendrá a su cargo el asesoramiento y la coordinación de préstamos, empréstitos y créditos de recursos de la banca multilateral y extranjera.
- Formular orientar y coordinar las políticas en materia pensional, obligaciones contingentes y cesantías.
- Formular, orientar, coordinar y ejecutar las políticas tributarias, presupuestal, contable y de tesorería.

- Proveer y consolidar la información, las estadísticas, los modelos y los indicadores financieros y hacendarios de la ciudad.
- Asesorar a la Administración Distrital en la priorización de recursos y asignación presupuestal del gasto distrital y local.
- Gestionar la consecución de recursos de donaciones, cooperación y aportes voluntarios que financien el presupuesto distrital
- Gestionar, hacer el seguimiento y controlar los recursos provenientes del orden nacional.

5.1.10 Avalúo Catastral

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (Resolución 070 de 2011).

5.2 Marco normativo

En el desarrollo de apoyo a la Contraloría Distrital de Bogotá en lo concerniente al desarrollo de la auditoria de regularidad, desempeño y control vigencia 2018 se debe tener en cuenta el marco legal y normativo, que competen a las entidades objeto de la auditoria.

5.2.1 Constitución política de Colombia del año 1991

La carta magna de la República de Colombia es el conjunto de normas que permite establecer la forma en la cual todos los ciudadanos deben comportasen para vivir en bienestar y paz; así mismo establece los derechos y deberes con los que cuenta el ciudadano colombiano y es a partir de esta que se desarrolla el marco normativo para la ejecución de la auditoria de control de regularidad, control y desempeño fiscal vigencia 2018.

5.2.2 Artículo 267 de la Constitución política de Colombia

El control fiscal es una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. Dicho control se ejercerá en forma posterior y selectiva conforme a los procedimientos, sistemas y principios que establezca la ley. Esta podrá, sin embargo, autorizar que, en casos especiales, la vigilancia se realice por empresas privadas colombianas escogidas por concurso público de méritos, y contratadas previo concepto del Consejo de Estado.

La vigilancia de la gestión fiscal del Estado incluye el ejercicio de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales. En los casos excepcionales, previstos por la ley, la Contraloría podrá ejercer control posterior sobre cuentas de cualquier entidad territorial. La Contraloría es una entidad de carácter técnico con autonomía administrativa y presupuestal. No tendrá funciones administrativas distintas de las inherentes a su propia organización.

El Contralor será elegido por el Congreso en Pleno, por mayoría absoluta, en el primer mes de sus sesiones para un periodo igual al del Presidente de la República, de lista de elegibles conformada por convocatoria pública con base en lo dispuesto en el artículo 126 de la Constitución y no podrá ser reelegido ni continuar en ejercicio de sus funciones al vencimiento del mismo.

5.2.3 Artículo 268 de la Constitución política de Colombia

El Contralor General de la República tendrá las siguientes atribuciones:

1. Prescribir los métodos y la forma de rendir cuentas los responsables del manejo de fondos o bienes de la Nación e indicar los criterios de evaluación financiera, operativa y de resultados que deberán seguirse.

2. Revisar y fenecer las cuentas que deben llevar los responsables del erario y determinar el grado de eficiencia, eficacia y economía con que hayan obrado.

3. Llevar un registro de la deuda pública de la Nación y de las entidades territoriales.

4. Exigir informes sobre su gestión fiscal a los empleados oficiales de cualquier orden y a toda persona o entidad pública o privada que administre fondos o bienes de la Nación.

5. Establecer la responsabilidad que se derive de la gestión fiscal, imponer las sanciones pecuniarias que sean del caso, recaudar su monto y ejercer la jurisdicción coactiva sobre los alcances deducidos de la misma.

6. Conceptuar sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno de las entidades y organismos del Estado.

7. Presentar al Congreso de la República un informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente.

8. Promover ante las autoridades competentes, aportando las pruebas respectivas, investigaciones penales o disciplinarias contra quienes hayan causado perjuicio a los

intereses patrimoniales del Estado. La Contraloría, bajo su responsabilidad, podrá exigir, verdad sabida y buena fe guardada, la suspensión inmediata de funcionarios mientras culminan las investigaciones o los respectivos procesos penales o disciplinarios.

9. Presentar proyectos de ley relativos al régimen del control fiscal y a la organización y funcionamiento de la Contraloría General.

10. Proveer mediante concurso público los empleos de su dependencia que haya creado la ley. Esta determinará un régimen especial de carrera administrativa para la selección, promoción y retiro de los funcionarios de la Contraloría. Se prohíbe a quienes formen parte de las corporaciones que intervienen en la postulación y elección del Contralor, dar recomendaciones personales y políticas para empleos en su despacho.

11. Presentar informes al Congreso y al Presidente de la República sobre el cumplimiento de sus funciones y certificación sobre la situación de las finanzas del Estado, de acuerdo con la ley.

12. Dictar normas generales para armonizar los sistemas de control fiscal de todas las entidades públicas del orden nacional y territorial.

13. Las demás que señale la ley.

Presentar a la Cámara de Representantes la Cuenta General de Presupuesto y del Tesoro y certificar el balance de la Hacienda presentado al Congreso por el Contador General.

5.2.4 Artículo 272 de la Constitución política de Colombia

La vigilancia de la gestión fiscal de los departamentos, distritos y municipios donde haya contralorías, corresponde a éstas y se ejercerá en forma posterior y selectiva. La de los municipios incumbe a las contralorías departamentales, salvo lo que la ley determine respecto de contralorías municipales.

Corresponde a las asambleas y a los concejos distritales y municipales organizar las respectivas contralorías como entidades técnicas dotadas de autonomía administrativa y presupuestal. Los Contralores departamentales, distritales y municipales serán elegidos por las Asambleas Departamentales, Concejos Municipales y Distritales, mediante convocatoria pública conforme a la ley, siguiendo los principios de transparencia, publicidad, objetividad, participación ciudadana y equidad de género, para periodo igual al del Gobernador o Alcalde, según el caso. Ningún contralor podrá ser reelegido para el período inmediato.

Los contralores departamentales, distritales y municipales ejercerán, en el ámbito de su jurisdicción, las funciones atribuidas al Contralor General de la República en el artículo 268

y podrán, según lo autorice la ley, contratar con empresas privadas colombianas el ejercicio de la vigilancia fiscal.

Para ser elegido contralor departamental, distrital o municipal se requiere ser colombiano por nacimiento, ciudadano en ejercicio, tener más de veinticinco años, acreditar título universitario y las demás calidades que establezca la ley.

No podrá ser elegido quien sea o haya sido en el último año miembro de la Asamblea o Concejo que deba hacer la elección, ni quien haya ocupado cargo público en el nivel ejecutivo del orden departamental, distrital o municipal.

Quien haya ocupado en propiedad el cargo de contralor departamental, distrital o municipal, no podrá desempeñar empleo oficial alguno en el respectivo departamento, distrito o municipio, ni ser inscrito como candidato a cargos de elección popular sino un año después de haber cesado en sus funciones.

5.2.5 Ley 42 de 1993

La presente ley comprende el conjunto de preceptos que regulan los principios, sistemas y procedimientos de control fiscal financiero, de los organismos que lo ejercen en los niveles nacional, departamental y municipal y de los procedimientos jurídicos aplicables; en el título II capítulo V, reglamenta la facultad que tienen los contralores de imponer sanciones directamente o solicitar a la autoridad competente su aplicación.

5.2.6 Ley 87 de 1993

La presente ley define por control interno el sistema integrado por el esquema de organización y el conjunto de los planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una entidad, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas u objetivos previstos.

El ejercicio del control interno debe consultar los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y valoración de costos ambientales. En consecuencia, deberá concebirse y organizarse de tal manera que su ejercicio sea intrínseco al desarrollo de las funciones de todos los cargos existentes en la entidad, y en particular de las asignadas a aquellos que tengan responsabilidad del mando.

En el artículo 9 de esta ley señala que "*la oficina de coordinación de control interno o quien haga sus veces, es uno de los componentes del sistema de control interno, de nivel gerencial o directivo, encargado de medir y evaluar la eficiencia, eficacia y economía de los demás controles, asesorando a la dirección en la continuidad del proceso administrativo, la revaluación de los planes establecidos y en la introducción de los correctivos necesarios para el cumplimiento de las mestas u objetivos previstos*"

5.2.7 Ley 1266 de 2008

La presente ley tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales relacionadas con la recolección, tratamiento y circulación de datos personales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política, así como el derecho a la información establecido en el artículo 20 de la Constitución Política, particularmente en relación con la información financiera y crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países.

5.2.8 Ley 1474 de 2011

La presente ley dicta las normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

Se resalta el artículo 129 de la presente ley señalando que este es usado como criterio orientador de la planeación estratégica de la Contraloría de Bogotá, "énfasis en el alcance preventivo de la función fiscalizadora y su concreción en el fortalecimiento de los sistemas de control interno y en la formulación y ejecución de planes de mejoramiento por parte de los sujetos vigilados"

5.2.9 Ley 1712 de 2014

El objeto de la presente ley es regular el derecho de acceso a la información pública, los procedimientos para el ejercicio y garantía del derecho y las excepciones a la publicidad de información.

Toda información en posesión, bajo control o custodia de un sujeto obligado es pública y no podrá ser reservada o limitada sino por disposición constitucional o legal, de conformidad con la presente ley.

5.2.10 Acuerdo 664 de 2017.

Por medio de este acuerdo se modifica parcialmente el Acuerdo 658 del 21 de diciembre de 2016 “Por el cual se dictan normas sobre organización y funcionamiento de la contraloría de Bogotá D.C, se modifica su estructura orgánica e interna, se fijan funciones de sus dependencias, se modifica la planta personal, y se dictan otras disposiciones”.

5.2.11 Resolución Reglamentaria 034 de 2014

Esta resolución establece que la Contraloría de Bogotá, D.C, establece el Modelo Estándar de Control Interno MECI, conforme a lo dispuesto en el Decreto 943 de 2014 en el cual se determinan las generalidades y estructuras necesaria para establecer, implementar y fortalecer el Sistema de Control Interno en las entidades y organismos obligados a su implementación.

5.2.12 Resolución Reglamentaria 069 de 2015

Esta resolución establece los parámetros, criterios y procedimientos que deben considerar los sujetos de vigilancia y control fiscal para la presentación, modificación y seguimiento del plan de mejoramiento como instrumento de control que atienda los hallazgos determinados por la Contraloría de Bogotá D.C, cuya inobservancia dará origen a las sanciones previstas en la ley.

Que producto de los informes de auditoría de regularidad, desempeño, visita de control fiscal y estudios de economía y política pública que realiza la Contraloría de Bogotá D.C, se debe elaborar un plan de mejoramiento que contenga la(s) acción(es) que eliminen la(s) causa(s) origen de los hallazgos detectados en cumplimiento de la vigilancia y control a la gestión fiscal.

Que se hace necesario actualizar el trámite que deben aplicar los sujetos de vigilancia y control fiscal para la elaboración, modificación, seguimiento y reporte del plan de mejoramiento; así como el procedimiento que sigue la Contraloría de Bogotá D.C, para la evaluación de la eficacia y efectividad de las acciones adelantadas por el sujeto de vigilancia y control fiscal.

Que teniendo en cuenta el concepto de mejora, se consideró necesario ajustar documentos y procedimientos del proceso, atendiendo aspectos que fueron ajustados en el SIG, en aplicación de los Requisitos de la Norma Técnica ISO 9001:2015.

5.2.13 Resolución Reglamentaria 012 de 2018

La presente resolución tiene por objeto establecer los parámetros para la elaboración, modificación, seguimiento, reporte y evaluación del plan de mejoramiento que suscriban los sujetos de vigilancia y control fiscal de la Contraloría de Bogotá D.C, derivado de auditorías de regularidad, desempeño, visita de control fiscal y auditoría de los Estados Contables Consolidados del Sector Público Distrital, Sector Gobierno General y Bogotá D.C, que se adelanta por parte de la Contraloría de Bogotá D.C, sobre la vigilancia y control a la gestión fiscal de la administración y de los particulares que manejen fondos o bienes del Distrito Capital.

6. ALCANCES Y LIMITACIONES

6.1 Alcances

- Se evaluó si las acciones que está desarrollando la UAECD da solución definitiva a las situaciones encontradas por el sujeto de vigilancia y control.

- Se identificó y cuantificó el impacto que tienen las falencias en los aportes de los ingresos tributarios de la ciudad.

- Se efectuó un análisis a través de las diferentes técnicas catastrales que permitan comparar la información capturada en campo con la información que reposa en el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC, para verificar si esta presenta inconsistencias.

6.2 Limitaciones

- Debido a que Bogotá presenta un número importante de predios es imposible verificar la información puntual de cada uno de ellos, por lo que se hace necesario el uso de una muestra representativa. La cual en muchas ocasiones no refleja la realidad de la ciudad.

- No existe interoperabilidad de la información entre las entidades distritales que permitan la toma de decisiones adecuadas. IGAC Y SNR.

7. METODOLOGÍA

Para la metodología se definieron cinco fases, las cuales son:

Fase I: Definición de la metodología

En esta fase se definen los métodos y procesos, además de los resultados esperados dentro de la pasantía. Primero que todo se formula el problema con el cual vamos a trabajar, ya formulado es importante revisar documentación base e información alfanumérica (base de datos), la cual es suministrada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá.

Esta es consultada y depurada de manera que sea más preciso identificar los predios con inconsistencias en la información que reporta el Sistema Integrado de información Catastral (SIIC) y hacer el seguimiento a los planes de mejoramiento presentado por la entidad auditada.
Además, se elabora un cronograma de trabajo con las cinco fases anteriormente mencionadas.

Fase II: Adquisición de la información de los predios objeto de análisis

Para esta fase se tiene en cuenta la información base de la fase anterior, la información alfanumérica, la información cartográfica y la información catastral que suministro la UAECD y la Contraloría de Bogotá.

Algunas de las fuentes suministradas son:

Fuente	Nombre	Formato	Descripción
UAECD	Base de datos actualización y conservación catastral 2018	Formato txt	Esta base de datos contiene la información de 2'000.000 de predios de la ciudad de Bogotá en cuanto a su actualización catastral año 2018.
	Consolidado plan de mejoramiento a 30-06-2018	Formato xls	Hoja de cálculo donde se encuentra plasmado el plan de mejoramiento con corte al 30 de junio de 2018
	Seguimiento a acciones del plan de mejoramiento:	Formato xls	Soporte de las acciones que adelantó la UAEDCD para subsanar los errores

			presentados en auditorias pasadas.
	Información catastral del SIIC	Software	Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC), en el cual se consultó la información catastral de los predios objeto de estudio.
	Información cartográfica de Bogotá	Formato JPG	Cartografía de la ciudad de Bogotá, tomada del visor cartográfico.
CONTRALORÍA DE BOGOTÁ	Reglamentación del trámite del plan de mejoramiento	PDF	Resolución reglamentaria N° 012 del 28 febrero 2018. "Por la cual se reglamenta el trámite del Plan de Mejoramiento que presentan los sujetos de vigilancia y control fiscal a la Contraloría de Bogotá D.C., se adopta el procedimiento interno y se dictan otras disposiciones."
	Procedimiento de evaluación del plan de mejoramiento	PDF	El objetivo de este documento es estandarizar las actividades para el registro de los hallazgos definitivos a comunicar en los informes finales de las auditorias de regularidad.

Fase III: Análisis de la información

Realizada la depuración de la base de datos se comparan los datos obtenidos mediante los diversos métodos valuatorios según sean la necesidad de estudio para cada predio, de esta manera es posible evidenciar si los predios objetos de muestra se ajustan a la realidad del mercado.

En cuanto a la revisión y análisis de los planes de mejoramiento se efectuó un estudio de los documentos presentados por la UAECD que evidencia los procedimientos adoptados para corregir los errores encontrados en auditorias de vigencias anteriores, este estudio permitió al equipo auditor determinar si se subsanaron los errores presentados y en caso

de que esto no ocurra crear una hoja de ruta que lleve a la entidad a eliminar por complemento la raíz de las situaciones presentadas.

Fase IV: Redacción documento y posterior revisión

Redacción y revisión del borrador del análisis tanto de los predios con inconsistencias como del plan de mejoramiento, para su aprobación y concepto de los directores (interno y externo). En esta etapa también se ajusta el informe de acuerdo a las correcciones presentadas; si existen.

Fase V: Presentación y divulgación del documento final

En esta fase se presenta el documento final para su respectiva socialización, además de que se entregan las recomendaciones respectivas a la UAECD.

8. RECURSOS

8.1 Recurso Humano

Nombre	Función	Entidad
Smith Yanine López	Estudiante de ingeniería	Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Cristian Camilo Romero	Estudiante de ingeniería	Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Carlos German Ramírez	Director interno	Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Mario Enrique Silva	Director externo	Contraloría de Bogotá

8.2 Presupuesto

RECURSO	TIPO	CANTIDAD	TIEMPO (MESES)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Humano	Ingeniero Catastral y Geodesta	1	3	$30.000.000	$9.000.000
	Gastos personales pasantes	2	3	$200.000	$1.200.000
Físico	Oficina (arriendo)	1	3	$700.000	$2.100.000
	Administración y servicios	GLOBAL	3	$400.000	$1.200.000
Técnico	Computadores (alquiler)	2	3	$200.000	$1.200.000
	Impresora con escáner (Alquiler)	1	-	$100.000	$100.000
	Internet banda ancha y telefonía fija	1	3	$150.000	$450.000
	Cámaras fotográficas (Alquiler)	1	-	$120.000	$120.000
	Material de oficina (compra)	GLOBAL	3	$70.000	$210.000
	Cartografía e imágenes fotográficas	GLOBAL	-	$300.000	$300.000
	Imprevistos	GLOBAL	3	$250.000	$750.000
	Vehículo para trabajo de campo (alquiler)	1	-	$50.000	$50.000
TOTAL					**$16.680.000**

- Dentro del rubro de gastos personales se tiene en cuenta los costos de transporte para el desplazamiento a la sede de la Contraloría de Bogotá por parte de los pasantes y los gastos de alimentación.

9. RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES

Los resultados obtenidos en el desarrollo de la opción de grado bajo la modalidad de pasantías académicas son las siguientes:

9.1 Observaciones administrativas con incidencia fiscal y presunta disciplinaria

9.1.1 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 11A N° 86 – 66.

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 11A Nº 86 – 66 y CHIP AAA0217CXZE, se observó que el predio tiene un puntaje de 72 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (10) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $938.311,10 por m^2 en el año 2017 a $0,60 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 11A N° 86 – 66

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0217CXZE	20510103400000000	CL 11A 86 66	06	Dotacional Privado	Vereda El Tintal Urbano	Kennedy

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	9	Eternit o teja de barro (cubierta)
Conservación	4	Bueno

Figura 1. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	8	Buena
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	4	Bueno

Figura 2. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	9	Bueno
Conservación	N/A	

Figura 3. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 4. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 11A 86 66				
Numero Predial NAL		11001025108010034000 1000000000				
Código Sector		205101	34	01	000	00000
Actualizaciones		2002	2006	2015	2018	
		Terreno		**Construcción**		
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**	**Área**	**Valor m²**	
2018	**$ 5.085.713.000**	**39.231,44**	**$ 129.633,00**	**39.875,08**	**$ 0,60**	
2017	$ 23.296.182.000	39.231,44	$ 474.160,50	5.002,80	$ 938.311,60	
2016	$ 22.772.416.000	39.231,44	$ 463.500,00	5.002,80	$ 917.215,00	
2015	$ 22.109.141.000	39.231,44	$ 450.000,00	5.002,80	$ 890.500,00	
2014	$ 2.305.234.000	39.231,44	$ 19.434,87	5.002,80	$ 308.382,48	
2013	$ 2.238.091.000	39.231,44	$ 18.868,81	5.002,80	$ 299.400,47	
2012	$ 2.172.904.000	39.231,44	$ 18.319,23	5.002,80	$ 290.680,07	
2011	$ 2.041.052.000	39.231,44	$ 17.207,62	5.002,80	$ 273.041,58	
2010	$ 1.972.031.000	39.231,44	$ 16.625,72	5.002,80	$ 263.808,29	

Figura 5. Consulta avalúos del predio chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

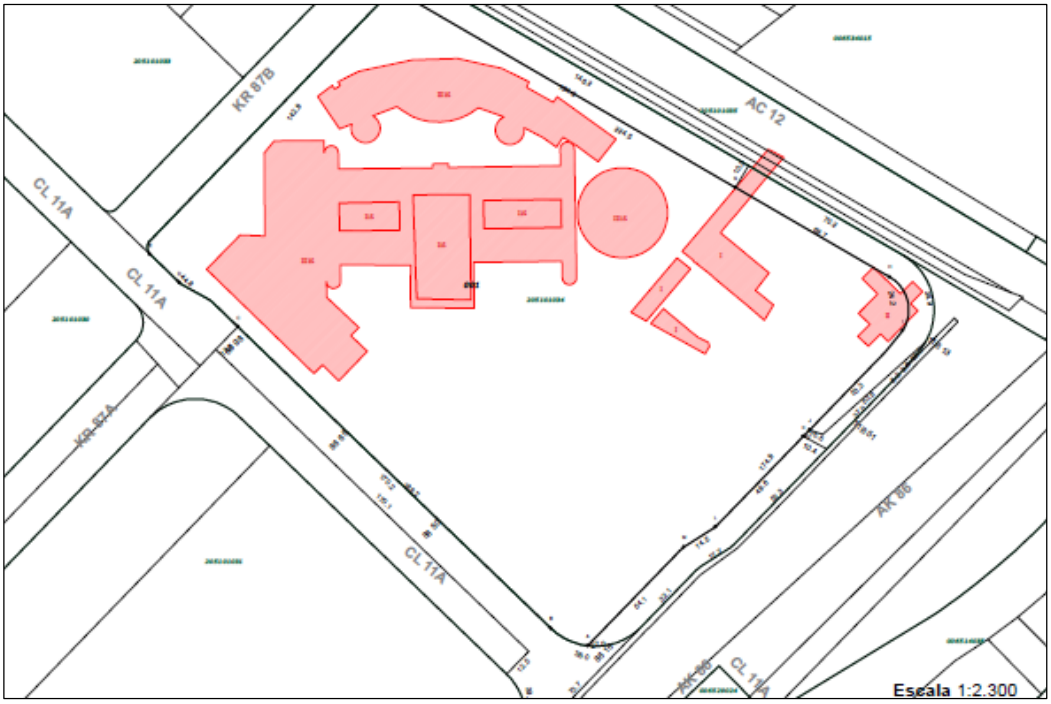
El valor asignado para el 2018 ($0.60 por m^2) no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, dado que la construcción presenta excelentes características constructivas, lo que se ve reflejado en el puntaje (72 puntos) obtenido de la ficha de calificación determinada por la UAECD, a su vez se denota que el modelo econométrico aplicado, no se ajusta a los valores reales de m^2 de construcción.

A continuación, en la (*tabla 1)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE.

Año	**Área terreno**	**Valor m². Terreno**	**Área construcción**	**Valor m². Construcción**	**Avalúo catastral**
2018	39.231,44	**$ 129.633**	39,875.08	**$ 0,60**	**$ 5.085.713.000,00**
Valor mínimo	39.231,44	**$ 129.633**	39,875.08	**$ 938.311,10**	**$ 42.500.919.438,91**

Tabla 1. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0217CXZE

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	08	Vereda/Manzana	205101034
	Barrio	El Tintal Urbano		



Datos De Lote	
Código de sector	205101034001
Área de terreno	39.231,2
Área construida	39.875,1

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

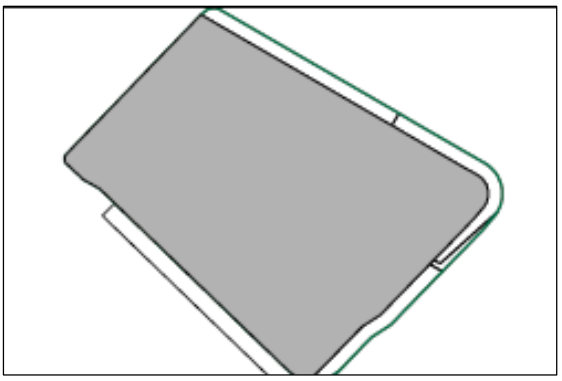


Ilustración 1. Plano Lote del predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Visor Cartográfico.

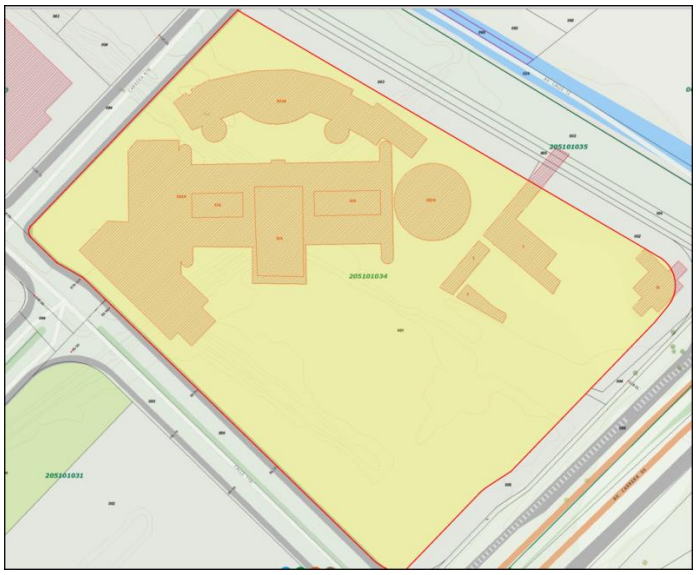
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE


Ilustración 2. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE


Ilustración 3. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE


Ilustración 4. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE tomada sobre la Av. Ciudad de Cali.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE


Ilustración 5. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 11 A N° 86 – 66 y chip AAA0217CXZE tomada sobre la Calle 11A.
Fuente propia.

Evidenciada la disminución del avalúo catastral, este organismo de Control verificó en las bases de datos de la Secretaria Distrital de Hacienda - SDH, el reporte de declaraciones y pagos de Impuesto Predial Unificado para el predio con nomenclatura CL 11A Nº 86 - 66 y CHIP AAA0217CXZE, confirmándose que ya se realizó el pago sobre este predio para el año 2018, para la liquidación por parte de la SDH y pago posterior por parte del contribuyente se tuvo en cuenta el avalúo catastral asignado por la UAECD para la vigencia 2018 el cual se calculó a partir $0,60 por m^2 construcción y $129.633 por m^2 de terreno generando así un avaluó por $5.085.713.187, se constata de esta manera un detrimento a las aras del distrito por cuanto los valores mínimos a tener en cuenta debieron ser $938.311 por m^2 de construcción y $129.633 por m^2 de terreno lo que conlleva a un avaluó por $42.500.919.438 es decir una diferencia de $37.415.206.252.

La diferencia entre el avalúo catastral establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y el avalúo catastral con el cual mínimo debió haber pagado, al aplicar una tarifa de 6.5 por mil, que es la que corresponde a predios dotacionales y una exención de 10% correspondiente a su tipo de conservación, evidenció un daño por la suma de Doscientos Dieciocho Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Novecientos Cincuenta y Ochos pesos ($218.878.958).

Se transgrede el Artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los Artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el Artículo 3° de la Ley 489 de 1998; Artículo 2, literales b, e y f de la Ley 87 de 1993 los Artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Se evidencia inadecuados mecanismos de control por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, en la asignación de los valores de los avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad, detectándose deficiencias en el modelo econométrico aplicado, lo cual se observó una disminución abrupta en el valor del metro cuadrado de construcción y terreno.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado IPU, lo cual conduce a que el contribuyente pague un menor valor al que realmente le corresponde ocasionando daño fiscal al patrimonio del Distrito Capital.

Por lo anterior, se configura una observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la suma de Doscientos Dieciocho Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Novecientos Cincuenta y Ochos pesos ($218.878.958).

Respuesta de la entidad auditada

Consultado el registro histórico del predio, se observa que efectivamente existe una diferencia entre el valor del m2 de construcción asignado para las vigencias 2017 y 2018, pasando de $ 939.311,10 a $ 0,60 pesos, respectivamente.

Para la vigencia 2017 el predio tenía un área de construcción de 5.002,80 m^2 con el uso 013 Colegios y universidades 1 A 3 pisos; con ocasión del proceso de actualización realizado para la vigencia 2018 se evidenció la existencia de los siguientes usos y áreas construidas:

Distribución por áreas

Uso	Descripción	Área construida (mt2)
001	Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH	1.319,88
016	Colegios y universidades 4 o más pisos	29.978,10
096	Parqueo cubierto NPH	8.577,10
TOTAL		39.875,08

Al momento de efectuar la liquidación del avalúo catastral del predio mediante el proceso de actualización, el sistema no liquidó el nuevo valor conforme a estos tres nuevos usos, sino que se liquidó con el anterior uso (013 Colegios y universidades 1 A 3 pisos), el cual no contaba ya con área construida.

Por lo anterior, existe una inconsistencia en el valor del m^2 de construcción del bien inmueble, identificada por la UAECD y con fundamento el artículo 129 de la Resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC, modificado por el artículo 16 de la Resolución n° 1055 de 2012, se procedió a expedir la Resolución 634 del 2018, mediante la cual se modificó el valor de m^2 de la construcción, así:

Comparación Variables

N.°	Código De Sector	Variables Anteriores		Variables Modificadas	
		Uso	Valor m² Construcción	Uso	Valor m² Construcción
1	205101340100000000	RA001	$0,60	RA001	$960.677,00
		CA016	$0,60	CA016	$960.677,00
		CB096	$0,60	CB096	$960.677,00

De acuerdo con la anterior, se modificó la información en la base de datos catastral como a continuación se presenta:

Dirección Real		CL 11A 86 66				
Numero Predial NAL		11001025108010034000100000000				
Código Sector		205101	34	01	000	00000
Actualizaciones		2002	2006	2015	2018	
		Terreno		Construcción		
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²	Área	Valor m²	
2018	**$ 48.193.395.000**	39.231,44	**$ 252.000,00**	39.875,08	**$ 960.677,00**	
2017	$ 23.296.182.000	39.231,44	$ 474.160,50	5.002,80	$ 938.311,60	
2016	$ 22.772.416.000	39.231,44	$ 463.500,00	5.002,80	$ 917.215,00	
2015	$ 22.109.141.000	39.231,44	$ 450.000,00	5.002,80	$ 890.500,00	
2014	$ 2.305.234.000	39.231,44	$ 19.434,87	5.002,80	$ 308.382,48	
2013	$ 2.238.091.000	39.231,44	$ 18.868,81	5.002,80	$ 299.400,47	
2012	$ 2.172.904.000	39.231,44	$ 18.319,23	5.002,80	$ 290.680,07	
2011	$ 2.041.052.000	39.231,44	$ 17.207,62	5.002,80	$ 273.041,58	
2010	$ 1.972.031.000	39.231,44	$ 16.625,72	5.002,80	$ 263.808,29	

Figura 6. Consulta avalúos del predio corregido según respuesta de la UAECD al predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Lo expuesto permite evidenciar, que la inconsistencia presentada en el valor del m^2 de construcción no obedece a deficiencias en el modelo econométrico aplicado como lo afirma el equipo auditor.

En lo que respecta al presunto daño fiscal ocasionado por la inconstancia en la información catastral se indica que mediante oficio con radicado 2018EE54044, se informó a la Secretaría Distrital de Hacienda la modificación del avalúo catastral resultado del ajuste aplicado para lo de su competencia.

Finalmente, es pertinente mencionar que la Resolución 1008 de 2012 “Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral”, en el ítem 1.5 “Aspecto comunes a la actualización permanente”, establece que: *“(…) Las actividades y etapas propias de la actualización catastral “permanente” deben culminar con antelación a la expedición del acto administrativo que ordena la renovación de la inscripción catastral y su vigencia fiscal. Previamente deben diseñarse, construirse y aplicarse validadores que permitan establecer porcentajes adecuados de consistencia y fiabilidad de la información que entrará en vigencia, sin perjuicio de los yerros propios de un proceso masivo como la formación y la actualización del Catastro.”*

De lo anterior se colige que, para el proceso de actualización catastral, aunque se implemente validadores que permitan establecer la consistencia y fiabilidad de la información que ingresa para la vigencia siguiente, pueden existir yerros que se derivan del carácter masivo de este proceso, el cual está en constante revisión, actualización y mejoramiento.

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Controlaría Distrital, retirar la observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control, se ratifica en que el valor asignado por la UAECD para el m^2 de construcción a esta edificación ($0,60) en la vigencia 2018, no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario. El valor de m^2 de construcción sobre el que finalmente el contribuyente efectuó su pago.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*
Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Se confirma aún más lo señalado por el Ente de control, con las correcciones efectuadas por la UAECD para el m^2 de construcción pasando de $0,60 a $960.677 y para el m^2 de terreno pasando de $129.633 a $252.000, corrección efectuada el 08/11/2018.

Dirección Real						CL 11A 86 66	
Código Sector	205101	34	01	000	00000	**Código Dirección**	201000000000031767
Cedula Catastral					2051013401000000		
					Resolución		Radicación
Mutación	Descripción Mutación	Fecha Mutación			Año	Número	Año	Número
40	Toma de construcción	03/12/2014			2014	130507	2014	1586040
92	Dest/Estrato/Tipo Prop	09/12/2014			2014	134583	2014	1624153
40	Toma de construcción	15/12/2014			2014	144226	2014	1660861
99	Formación – Actualización	31/12/2014			2014	157283	2014	1702968

98	Proceso Incremento de ley	31/12/2015	2015	119213	2015	1642885
98	Proceso Incremento de ley	31/12/2016	2016	170145	2016	1559133
89	Actualización Identificador	04/06/2017	2017	28261	2017	743953
94	Cambio de dirección	13/10/2017	2017	56731	2017	1390658
40	Toma de construcción	25/11/2017	2017	108670	2017	1602840
99	Formación – Actualización	31/12/2017	2017	115389	2017	1646575
5	**Actualización Vigencias**	**08/11/2018**	**2018**	**81508**	**2018**	**1520191**
Observación			Se modifican valores según resolución 634 del 28/05/2018, aplicando artículo 129 de la resolución 070 del 2011 del IGAC			

Figura 7. Consulta histórico mutaciones por predio SIIC.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, en especial cuando la UAECD señala: "…*pueden existir yerros…,* "…*la inconsistencia presentada en el valor del m2 de construcción no obedece a deficiencias en el modelo econométrico…"*. Igualmente, cuando la UAECD señala: *"…el sistema no liquidó el nuevo valor conforme a estos tres nuevos usos…",* cuando desde antes de la corrección efectuada por la UAECD, ya se evidenciaba que si se habían tenido en cuenta los tres usos que menciona la administración en su respuesta.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a 3 pisos	1.139,88	1920	57	$ 0,60
016	A	Colegios y universidades mayores a 4 pisos	29.978,10	2008	72	$ 0,60
096	B	Parqueo cubierto NPH	8.577,10	2008	63	$ 0,60

Figura 8. Construcciones predio con chip AAA0217CXZE.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Se confirma el hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria en todo su contenido por la incorporación de información catastral inconsistente, información que afectó las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y dio pasó a que el contribuyente *no pagara* conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio. Finalmente, esta situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento.

9.1.2 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 122 Nº 17 – 93 LC

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 122 Nº 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD, se observó que el predio tiene un puntaje de 72 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (15) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $5.926.707,38 por m^2 en el año 2017 a $45.242,35 por m^2 en el año 2018.

Datos del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0169LOTD	008417551300101004	CL 122 17 93 LC	21	Comercio En Corredor Comercial	Santa Bárbara Occidental	Usaquén

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	12	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	4	Bueno

Figura 9. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	8	Buena
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	4	Bueno

Figura 10. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	3	Sencillo
Conservación	N/A	

Figura 11. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 12. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 122 17 93 LC						
Numero Predial NAL		11001018401170055001390101000 4						
Código Sector		008417	55	13	001	01004		
Actualizaciones		1999	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	**$ 2.583.184.000**	343,13	**$ 7.470.650,00**		437,20	**$ 45.242,35**		
2017	$ 5.070.271.000	343,13	$ 7.225.000,00		437,20	$ 5.926.707,38		
2016	$ 4.975.276.000	343,13	$ 7.140.000,00		437,20	$ 5.776.137,98		
2015	$ 4.611.454.000	343,13	$ 6.970.000,00		437,20	$ 5.077.397,81		
2014	$ 3.841.404.000	343,13	$ 6.800.000,00		437,20	$ 3.449.496,12		
2013	$ 2.602.616.000	343,13	$ 4.590.000,00		437,20	$ 2.350.523,45		
2012	$ 1.469.044.000	343,13	$ 2.550.000,00		437,20	$ 1.358.789,49		
2011	$ 1.295.976.000	343,13	$ 2.550.000,00		437,20	$ 962.933,42		
2010	$ 840.937.000	343,13	$ 2.138.400,00		249,72	$ 429.231,97		

Figura 13. Consulta avalúos del predio chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

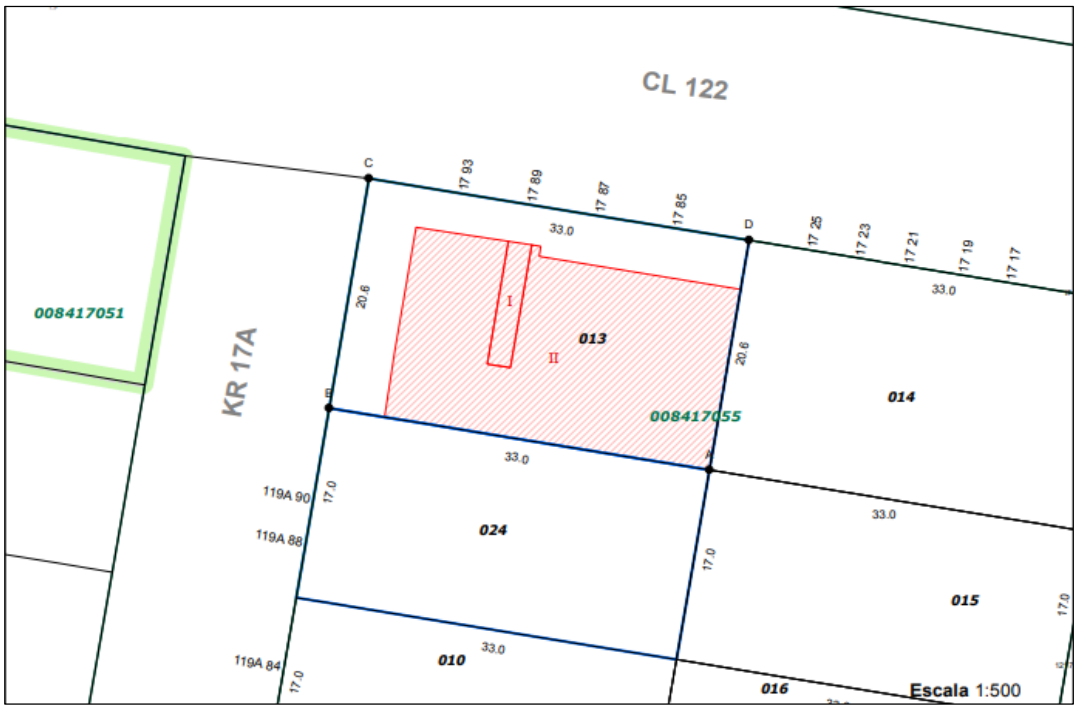
El valor asignado para el 2018 ($45.242,35 por m^2) no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, dado que la construcción presenta excelentes características constructivas, lo que se ve reflejado en el puntaje (60 puntos) obtenido de la ficha de calificación determinada por la UAECD, a su vez se denota que el modelo econométrico aplicado, no se ajusta a los valores reales de m^2 de construcción.

A continuación, en la (tabla 2*)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.

Año	**Área terreno**	**Valor m². terreno**	**Área construcción**	**Valor m². Construcción**	**Avalúo catastral**
2018	343,13	**$ 7.470.650**	437,20	**$ 45.242,35**	**$ 2.483.184.000**
Valor mínimo	343,13	**$ 7.470.650**	437,20	**$5.926.707,38**	**$ 5.154.560.601**

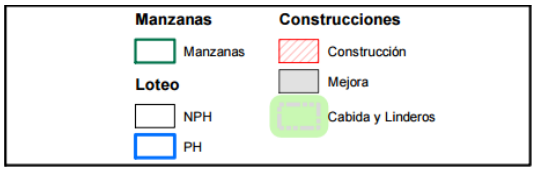
Tabla 2. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0169LOTD.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008417055
	Barrio	Santa Bárbara Occidental		



Datos De Lote	
Código de sector	008417055013
Área de terreno	679,7
Área construida	912,9

Convenciones



Localización De Manzana

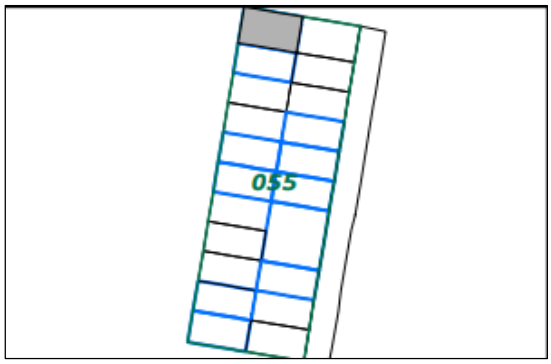


Ilustración 6. Plano lote del predio con chip AAA0169LOTD. Ver Anexo 2.
Fuente: Visor Cartográfico.

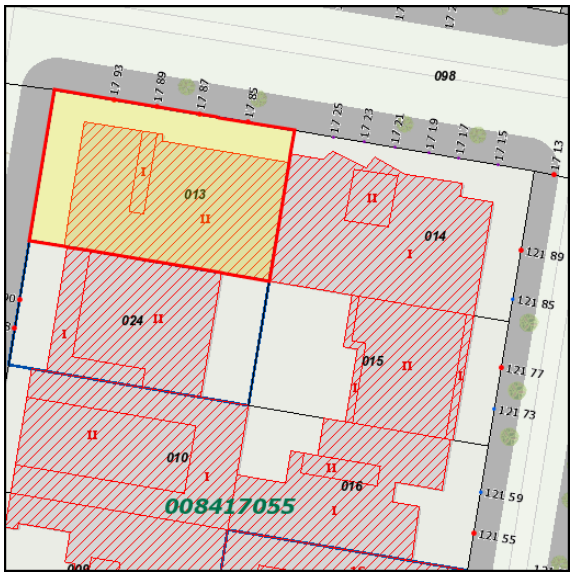
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD


Ilustración 7. Imagen cartográfica del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD


Ilustración 8. Ortofoto del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD


Ilustración 9. Fotografía del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD tomada sobre la Calle 122.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD


Ilustración 10. Fotografía del predio con nomenclatura CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD tomada sobre la Carrera 17.
Fuente propia.

Evidenciada la disminución del avalúo catastral, este organismo de Control verificó en las bases de datos de la Secretaria Distrital de Hacienda - SDH, el reporte de declaraciones y pagos de Impuesto Predial Unificado para el predio con nomenclatura CL 122 Nº 17 – 93 LC y CHIP AAA0169LOTD, confirmándose que ya se realizó el pago sobre este predio para el año 2018, para la liquidación por parte de la SDH y pago posterior por parte del contribuyente se tuvo en cuenta el avalúo catastral asignado por la UAECD para la vigencia 2018 el cual se calculó a partir $45.242,35 por m^2 construcción y $7.470.650 por m^2 de terreno generando así un avaluó por $2.583.184.000, se constata de esta manera un detrimento a las aras del distrito por cuanto los valores mínimos a tener en cuenta debieron ser $5.926.707,38 por m^2 de construcción y $5.926.707,38 por m^2 de terreno lo que conlleva a un avaluó por $5.154.560.601 es decir una diferencia de $2.571.376.511.

La diferencia entre el avalúo catastral establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y el avalúo catastral con el cual mínimo debió haber pagado, al aplicar una tarifa de 9.5 por mil, que es la que corresponde a predios comerciales, evidenció un daño por la suma de Veinticuatro Millones Cuatrocientos Veintiocho Mil Trescientos Veintiséis pesos ($24.428.326), tal como se evidencia en la tabla 2.

Se transgrede el Artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los Artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el Artículo 3° de la Ley 489 de 1998; Artículo 2, literales b, e y f de la Ley 87 de 1993 los Artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Se evidencia inadecuados mecanismos de control por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, en la asignación de los valores de los avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad, detectándose deficiencias en el modelo econométrico aplicado, lo cual se observó una disminución abrupta en el valor del metro cuadrado de construcción y terreno.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado IPU, lo cual conduce a que el contribuyente pague un menor valor al que realmente le corresponde ocasionando daño fiscal al patrimonio del Distrito Capital.

Por lo anterior, se configura una observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la suma de Veinticuatro Millones Cuatrocientos Veintiocho Mil Trescientos Veintiséis pesos ($24.428.326).

Respuesta de la entidad auditada

El predio con CHIP AAA0169LOTD, se trata de una construcción con vetustez de 15 años, se debe tener en cuenta que este presenta solo 60 puntos y su estructura es de ladrillo bloque (12 puntos).

Una vez verificada la información y teniendo en cuenta las características físicas del predio, principalmente el que fuese un predio atípico en la calificación de su estructura, y la condición de propiedad horizontal con solo 4 unidades prediales, se realizó un ejercicio tipo bifamiliar, así:

Caratula PH	
Área de terreno	673,2
Área de construcción total	908,75
Área privada construida	857,7
Área común construida	51,05

Predio	**m²**	**%**
Área construida	74,5	8,7%
Área de terreno	58,5	8,7%

Tabla 3. Datos del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Respuesta UAECD.

Calculo Valor Total Edificio	
Valor m^2 terreno	$ 9.000.000,00
Valor m^2 construcción depreciada	$ 1.649.000,00
Avaluó total	$ 7.557.328.750,00
Participación predio	$ 656.431.143,61
Integral unidad	$ 8.811.156,29
Integral propuesto	$ 8.800.000,00
Valor m^2 construcción	$ 1.732.885,91

Avaluó Terreno	$ 526.500.000
Avaluó Construcción	$122.850.500
Avaluó Total	$ 649.350.500

Integral resultante	$ 8.716.114,09
Integral adoptar	$ 8.700.000,00

Tabla 4. Calculo valor total del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Respuesta UAECD.

Calculo Del Valor Por Estado De Conservación Según Fitto Y Corvini										
N°	Ítem	Edad al 2018	Vida Útil	Edad En % De Vida	Estado De Conservación	Depreciación	Valor Reposición	Valor Depreciado	Valor Final	Valor Adoptado
1	2p	15	70	21,43%	2,5	20,04%	$ 2.062.000	$ 413.131,46	$1.648.868	$1.649.000

* Se aplica 2,5 en el estado de su conservación por la condición de su estructura.

Tabla 5. Calculo del valor por estado de conservación según Fitto y Corvini para el predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Respuesta UAECD.

Tipología Asociada: ComercMampost 2062000	
Clase 1	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Tabla 6. Tipología Asociada para el predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Respuesta UAECD.

Vida Útil	Se presume de 70 años para edificaciones con muros portantes
	Se presume de 100 años para edificaciones levantadas con estructura porticada en mampostería estructural o metálica.



ID Foto	8312564	Observaciones	51
Fecha toma foto	2013 – 08 -24	Fecha toma foto	2013 – 08 -24
Fecha grabación	2013 – 09 – 29	Fuente de la imagen	Puntos muestra
N° Radicación	008	Proceso	Sp
Usuario	115162		

Ilustración 11. Fotografía detallada del predio CL 122 N° 17 – 93 LC y chip AAA0169LOTD.
Fuente: Respuesta UAECD.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	12	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	4	Bueno

Figura 14. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	8	Buena
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	4	Bueno

Figura 15. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	3	Sencillo
Conservación	N/A	

Figura 16. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 17. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0169LOTD.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

En las ocasiones que no es posible encontrar ofertas exactamente iguales a las características de los predios, otra fuente de información usada es de locales comerciales que, aunque no compartían sus características estructurales se ubican dentro del mismo macro sector y tienen áreas construidas similares, por cuanto muestran indicios de valores que permiten interpretar el ejercicio como correcto.

Por lo anteriormente expuesto, no se presenta inconsistencia en el valor adoptado para la vigencia 2018, por tanto, se solicita respetuosamente al equipo de auditor de la Contraloría Distrital retirar ésta observación con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que los valores para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($45.242,35), no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en su respuesta hace referencia a que "…*se realizó un ejercicio tipo bifamiliar…"* es decir compararon un predio residencial de carácter bifamiliar que no es comparable con un predio con características comerciales, como el predio en estudio y adicionalmente no presenta documentos que la evidencien y soporten, dicha oferta.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*
ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar.

Se confirma el hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria en todo su contenido por la incorporación de información catastral inconsistente, información que afectó las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y dio pasó a que el contribuyente *no pagara* conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio. Finalmente, esta situación deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento.

9.1.3 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura AC 127 Nº 60 – 74 LC y CHIP AAA0125KATO, se observó que el predio tiene un puntaje de 83 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (40) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $1.056.000,00 por m^2 en el año 2017 a $45.812,50 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0125KATO	009123010200101018	AC 127 60 74 LC	21	Comercio En Corredor Comercial	Niza Norte	Suba

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	2	Regular

Figura 18. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0125KATO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Regular
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	2	Regular

Figura 19. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0125KATO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 20. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0125KATO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 21. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0125KATO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		AC 127 60 74 LC						
Numero Predial NAL		110010191112300010002901010018						
Código Sector		009123	01	02	001	01018		
Actualizaciones		2000	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	**$11.048.077.000**	**3986,71**	**$ 2.740.400,00**		**2682,60**	**$ 45.812,50**		
2017	$12.829.501.000	3986,71	$ 2.507.500,00		2682,60	$ 1.056.000,00		
2016	$11.767.046.000	3986,71	$ 2.295.000,00		2682,60	$ 975.750,00		
2015	$11.202.090.000	3986,71	$ 2.176.000,00		2682,60	$ 942.000,00		
2014	$10.316.793.000	3986,71	$ 2.040.000,00		2682,60	$ 814.100,00		
2013	$ 9.600.996.000	3986,71	$ 1.530.000,00		2682,60	$ 1.305.200,00		
2012	$ 9.144.149.000	3986,71	$ 1.530.000,00		2682,60	$ 1.134.900,00		
2011	$ 8.533.167.000	3986,71	$ 1.402.500,00		2682,60	$ 1.096.624,84		
2010	$ 5.519.261.000	3986,71	$ 1.166.400,00		2682,60	$ 324.000,00		

Figura 22. Consulta avalúos del predio chip AAA0125KATO
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

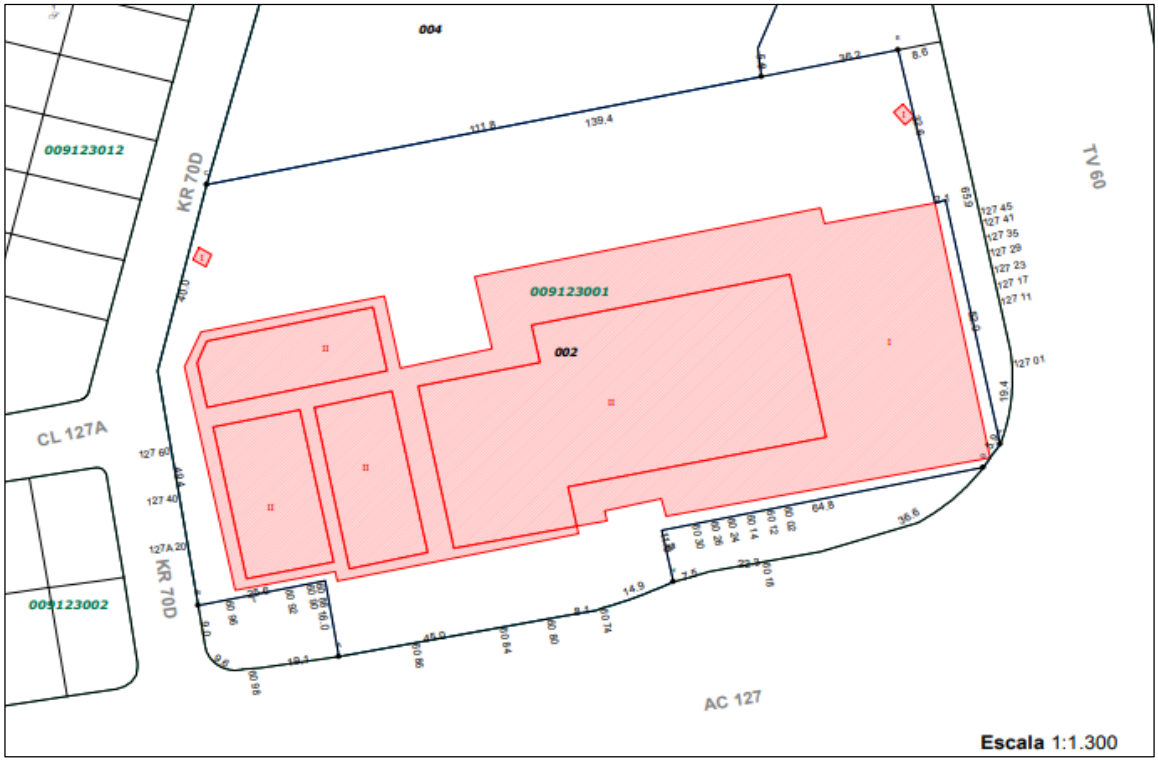
El valor asignado para el 2018 ($45.812,50 por m2) no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, dado que la construcción presenta excelentes características constructivas, lo que se ve reflejado en el puntaje (83 puntos) obtenido de la ficha de calificación determinada por la UAECD, a su vez se denota que el modelo econométrico aplicado, no se ajusta a los valores reales de m^2 de construcción.

A continuación, en la (*tabla 7)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura AC 127 N° 60 -74 LC y chip AAA0125KATO.

Año	**Área terreno**	**Valor m². Terreno**	**Área construcción**	**Valor m². Construcción**	**Avalúo catastral**
2018	3.986,71	**$ 2.740.400,00**	2.682,60	**$ 45.812,50**	**$ 11.048.077.000**
Valor mínimo	3.986,71	**$ 2.740.400,00**	2.682,60	**$ 1.056.000**	**$ 12.829.501.000**

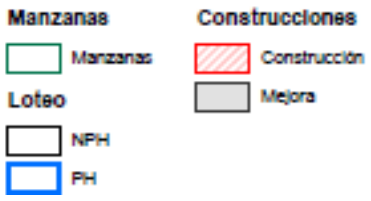
Tabla 7. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0125KATO.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	11	Vereda/Manzana	009123001
	Barrio	Niza Norte		



Datos De Lote	
Código de sector	009123001002
Área de terreno	14593,7
Área construida	12401,8

Convenciones



Localización De Manzana

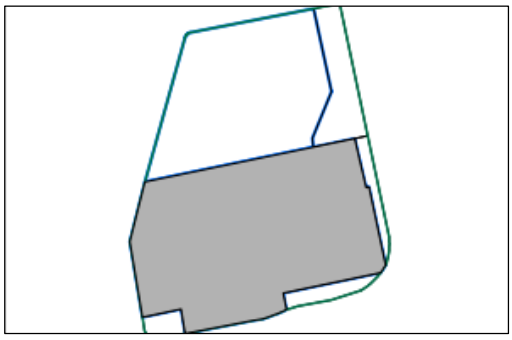


Ilustración 12. Plano lote del predio con chip AAA0125KATO. Ver Anexo 3.
Fuente: Visor Cartográfico.

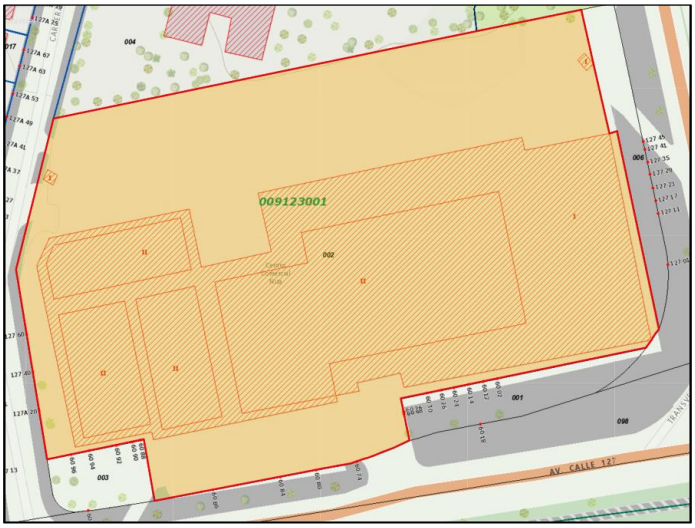
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura AC 127 N° 60 -74 LC y CHIP AAA0125KATO


Ilustración 13. Imagen cartográfica del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO. Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura AC 127 N° 60 -74 LC y CHIP AAA0125KATO


Ilustración 14. Ortofoto del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO. Fuente: Visor Cartográfico.

.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y CHIP AAA0125KATO


Ilustración 15. Fotografía del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO tomada sobre la Avenida Calle 127.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y CHIP AAA0125KATO


Ilustración 16. Fotografía del predio con nomenclatura AC 127 N° 60 – 74 LC y chip AAA0125KATO tomada sobre la Carrera 60.Fuente propia.

Evidenciada la disminución del avalúo catastral, este organismo de Control verificó en las bases de datos de la Secretaria Distrital de Hacienda - SDH, el reporte de declaraciones y pagos de Impuesto Predial Unificado para el predio con nomenclatura AC 127 Nº 60 – 74 LC y CHIP AAA0125KATO, confirmándose que ya se realizó el pago sobre este predio para el año 2018, para la liquidación por parte de la SDH y pago posterior por parte del contribuyente se tuvo en cuenta el avalúo catastral asignado por la UAECD para la vigencia 2018 el cual se calculó a partir $45.812,50 por m^2 construcción y $2.740.400 por m^2 de terreno generando así un avaluó por $11.048.077.000, se constata de esta manera un detrimento a las aras del distrito por cuanto los valores mínimos a tener en cuenta debieron ser $1.056.000,00 por m^2 de construcción y $2.740.400 por m^2 de terreno lo que conlleva a un avaluó por $13.624.862.096 es decir una diferencia de $2.626.112.599.

La diferencia entre el avalúo catastral establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y el avalúo catastral con el cual mínimo debió haber pagado, al aplicar una tarifa de 9.5 por mil, que es la que corresponde a predios comerciales, evidenció un daño por la suma de Veinticuatro Millones Novecientos Cuarenta y ocho Mil Ciento Noventa pesos ($24.948.190), tal como se evidencia en la tabla 7.

Adicionalmente, en el análisis realizado por este ente de control, se encontró un predio con similares características en cuanto al área de terreno, área de construcción, calificación y vetustez ubicado dentro del mismo centro comercial, con chip AAA0125KAUZ, que presenta un valor diferente en cuanto al valor de m2 de construcción con respecto al predio en análisis para la misma vigencia 2018, corroborando con ello la falencia encontrada, tal como se evidencia a continuación:

Chip	Área terreno	Valor m2 Terreno	Área construcción	Valor m^2. Construcción	Vetustez	Calificación
AAA0125KAUZ	1,476.56	$2.740.400,00	1,267.10	$1.024.755,84	**40**	**83**

Tabla 8. Datos del predio AC 127 N° 60 – 80 LC y chip AAA0125KAUZ.
Fuente: Respuesta UAECD.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	2	Regular

Figura 23.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0125KAUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Regular
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	2	Regular

Figura 24. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0125KAUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 25. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0125KAUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 26. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0125KAUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		AC 127 60 80 LC						
Numero Predial NAL		11001019111230001000290101001 9						
Código Sector		009123	01	02	001	01019		
Actualizaciones		2000	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	$ 5.344.833.000	1.476,56	$ 2.740.400,00		1.267,10	$ 1.024.755,84		
2017	$ 4.700.315.000	1.476,56	$ 2.207.500,00		1.267,10	$ 787.500,00		
2016	$ 4.311.471.000	1.476,56	$ 2.295.000,00		1.267,10	$ 728.250,00		
2015	$ 4.104.399.000	1.476,56	$ 2.176.000,00		1.267,10	$ 703.500,00		
2014	$ 3.782.072.000	1.476,56	$ 2.040.000,00		1.267,10	$ 607.600,00		
2013	$ 3.520.091.000	1.476,56	$ 1.530.000,00		1.267,10	$ 995.150,00		
2012	$ 3.355.368.000	1.476,56	$ 1.530.000,00		1.267,10	$ 865.150,00		
2011	$ 3.114.597.000	1.476,56	$ 1.402.500,00		1.267,10	$ 823.708,67		
2010	$ 2.461.233.000	1.476,56	$ 1.166.400,00		1.267,10	$ 583.200,55		

Figura 27. Consulta avalúos del predio chip AAA0125KAUZ
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Se transgrede el Artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los Artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el Artículo 3° de la Ley 489 de 1998; Artículo 2, literales b, e y f de la Ley 87 de 1993 los Artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Se evidenciaron inadecuados mecanismos de control por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, en la asignación de los avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad, detectándose deficiencias en el modelo econométrico aplicado, lo cual se observó en la disminución abrupta en el valor del metro cuadrado de construcción.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, conduce a que el contribuyente pague por menor valor al que realmente le corresponde y ocasionando daño fiscal al patrimonio del Distrito Capital.
Por lo anterior, se configura una observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la suma de Veinticuatro Millones Novecientos Cuarenta y ocho Mil Ciento Noventa pesos **($24.948.190)**.

Respuesta de la entidad auditada

Con respecto al predio identificado con CHIP AAA0125KATO, actualmente es una bodega comercial en propiedad horizontal calificada con uso 091- Bodega Comercial en PH, se encuentra en el centro comercial Niza y corresponde al supermercado Carulla. Tiene una mayor área de terreno de 3.986,71 y de construcción de 2.682,60.

El área privada de la UAECD predial se distribuye en dos pisos así: En primer piso sala de ventas, cuartos sanitarios, cuartos fríos, procesos de carnes, cuartos fríos de verduras, bodegas de abarrotes, bodega de frutas y verduras, área descargue y muelle, en segundo piso área de oficinas, cafetería, cuarto sanitario, patio de compresores, por lo anterior, no toda el área del predio es útil.

Ahora bien, el avalúo para la vigencia 2018 fue el resultante de aplicar el modelo M05 - Bodegas e industria en Propiedad Horizontal, que calcula **el avalúo a partir del valor m² integral-cociente entre el valor total y el área de construcción-,** es decir, incluye el valor de terreno y construcción, por lo anterior, el análisis de los avalúos, **se debe enfocar en el valor total y no en el valor de la construcción y del terreno de manera separada.** Ahora bien, al realizar la comparación del predio objeto de la observación (AAA0125KATO) con el predio utilizado por el equipo auditor para comparar la consistencia del valor del predio (AAA0125KAUZ) se tiene la siguiente información:

Predio	Chip	Valor Total	Área Construida	Valor Integral
Predio objeto de comparación	AAA0125KATO	$ 5.344.833.000	1476,56	$ 3.619.787
Predio objeto de la observación	AAA0125KAUZ	$ 11.048.076.697	2682,6	$ 4.118.421

Tabla 9. Comparación de predios usando el valor integral.
Fuente: Respuesta UAECD.

Como se observa, el predio AAA0125KATO (predio objeto de observación) en su **valor integral**, guarda relación con el predio objeto de comparación. Con base en lo expuesto se determina, que el avalúo realizado por la UAECD es consistente.

Al momento de efectuar comparaciones del valor de un predio entre vigencias, es importante tener en cuenta, que los modelos econométricos realizan la determinación **del valor integral**, que como ya se mencionó, se calcula a partir del valor m^2 integral-cociente entre el valor total y el área de construcción, por lo tanto, se insiste en que el avalúo corresponde al valor total y no puede tomarse el valor de la construcción y del terreno de manera separada.

Asimismo, para realizar la comparación de valores catastrales para diferentes vigencias, es importante indicar que a dichos valores se les aplica los porcentajes establecidos por el Consejo de Política Fiscal- CONFIS, los cuales pueden variar entre vigencias por definición de esta Corporación o por cambios en la destinación o estrato del inmueble.

Es importante mencionar la definición de avalúo catastral establecida en el artículo 8 de la Resolución 070 de 2011 modificado por el artículo 1 de la Resolución 1055 de 2012, la cual indica:

"Artículo 8°. Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

PARÁGRAFO 1°. Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

PARÁGRAFO 2°. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

PARÁGRAFO 3°. En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

PARÁGRAFO 4°. En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, good will y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble".

La anterior definición permite identificar claramente que el avalúo catastral está ligado a las condiciones del mercado inmobiliario, por lo tanto, los factores o cambios que llevan a una variación en el mismo obedecen a elementos como la dinámica del mercado inmobiliario en los distintos sectores que conforman la ciudad y/o modificaciones de uso o destino económico (Ej. Predios residenciales pasaron a comerciales, lotes de terreno que pasaron a inmuebles construidos).

Como ya se mencionó la normativa técnica vigente permite la utilización de diversos métodos para capturar y actualizar la información económica de los predios, siempre y cuando la misma refleje la realidad global -terreno y construcción- de los inmuebles. Es así como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), -suprema autoridad técnica en materia catastral- ha señalado que, sin importar el método que se escoja para llevar acabo la actualización de los avalúos, el mismo debe permitir que los datos obtenidos se acerquen de la manera más próxima posible a la realidad, reflejando el valor integral del predio, tal como lo establece la Resolución 1008 de 2012 (IGAC): "*(…) independientemente del método que se emplee (tablas o modelos econométricos), debe buscarse que el avalúo como un todo o su resultado final (terreno y construcción) esté lo más ajustado posible al elemento físico de cada predio, además de reflejar la realidad del mercado inmobiliario para el momento en el que se realiza*".

Teniendo en cuenta lo anterior, no se puede realizar un análisis únicamente a los valores asignados a la(s) construcción(es) y/o edificación(es) de un inmueble, puesto que la esencia de esta metodología es que el valor total -terreno y construcción- asignado responda a las condiciones físicas y de mercado de cada uno de los bienes inmuebles.

Todo lo anterior permite confirmar que las actuaciones adelantadas por la UAECD se encuentran acorde con lo que establece técnicamente el IGAC mediante la reglamentación correspondiente, de manera que los valores fijados -terreno y construcción- para los avalúos catastrales no pueden ser vistos de manera aislada en la medida que la base para la determinación del impuesto predial no es únicamente el valor de la(s) construcción(es) y/o edificación(es) que se encuentre(n) en un bien inmueble, tan es así, que como se expuso con anterioridad el aspecto económico de los bienes inmuebles es la suma de los valores determinados para las construcciones y el terreno.

En concordancia con la conclusión expresada, es importante anotar que tanto la normativa técnica expedida por el IGAC como la jurisprudencia, definen la actualización catastral como el proceso tendiente a renovar los datos catastrales para acercarlos a la realidad, pero en modo alguno establecen como único resultado admisible de tal proceso el aumento de avalúos, por lo que es posible proceder a su reducción en los eventos en que así se determine con el objeto de acercar la técnica valuatoria a la realidad.

Se debe recordar que la labor del catastro es reflejar la realidad de los predios, lo que en algunas ocasiones puede implicar el aumento de valores, mientras que en otras puede generar la disminución de los mismos, lo cual ocurre por, entre otros, cambios en las condiciones de mercado, en el tratamiento urbanístico de la zona o en aspectos físicos del inmueble.

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Controlaría Distrital, retirar la observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($45.812,50), no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble y más aún cuando la disminución del m^2 de construcción fue del 95,66%, con respecto a la vigencia anterior.

Es importante mencionar, que el porcentaje CONFIS en la vigencia 2018 determinado para la construcción está en el 90%, en usos tales como comercio, parqueaderos, bodegas, industria entre otros; Sin embargo, el valor asignado por la UAECD de $45.812,50 m^2 de construcción no es consistente con el porcentaje CONFIS, como ya se mencionó la disminución del m^2 de construcción en el valor catastral de construcción fue del 95,66% de la vigencia 2017 a la 2018.

Igualmente, el valor asignado para el m^2 de construcción de esta bodega para la vigencia 2018, no es coherente tampoco con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD. Adicionalmente, para una ciudad como lo es Bogotá es fundamental un análisis por separado del valor del terreno y de la construcción, tal y como lo señala la Resolución 070 de 2011 en su Art. 8, para la determinación del valor del predio.

Adicionalmente, la Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los

particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar.

Se confirma el hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria en todo su contenido por la incorporación de información catastral inconsistente, información que afectó las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y dio paso a que el contribuyente NO PAGARA conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio. Finalmente, esta situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento.

9.2 Observaciones administrativas con presunta disciplinaria

9.2.1 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Predios con matrículas inmobiliaria repetidas

Al consultar dentro de la base de datos suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se encontró que existen identificadores prediales que no cumplen el criterio de identificadores prediales únicos para cada predio, dando como resultado la existencia de inconsistencias.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 23, 24 y 97 y el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Esta condición, se genera por la ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral. Los hechos mencionados,

originan información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Se evidencio que en las bases de datos de la UAECD aun aparecen 66.542 predios con matrículas inmobiliarias repetidas.

N°	Matricula	Predios
1	050S00000000	55.221
2	050C00000000	9.023
3	050N00000000	2.287
4	001 099 1013	7
5	050C00026290	2
6	050C00031297	2
Total		**66.542**

Tabla 10. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas.
Fuente: Bases de datos UAECD vigencia 2018.

Respuesta de la entidad auditada

Respecto a la observación, es preciso indicar que los predios señalados no presentan inconsistencia alguna con relación al folio de matrícula inmobiliaria registrado en el SIIC, lo cual se sustenta en los siguientes argumentos:

De acuerdo a lo establecido en el Ley 1579 del 1 de octubre de 2012, artículo primero "*El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la firma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.*". Así mismo esta Ley, en el artículo 8 menciona "*Matricula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados… referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando*.".

De otra parte, el artículo cuarto de la Ley 14 de 1983 establece que *"Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles."*. Así mismo la Resolución IGAC 070 de 2011, en su artículo 1° dispone: "*El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".*

Adicionalmente el artículo cuarto de la mencionada resolución señala: *"El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo".*

Con base en las competencias establecidas por la normatividad antes mencionada, la Unidad en lo referente al aspecto jurídico, inscribe la información de acuerdo con la naturaleza de los predios (con folio de matrícula inmobiliaria y posesiones y mejora).

Los predios que cuenta con folio de matrícula se encuentran incorporados en la base catastral con folio antiguo o folio magnético, según lo registrado por la Superintendencia de Notariado y Registro. Para el caso de "posesiones y mejoras" se incorporan en el campo "matrícula" de la base catastral con un estándar genérico tal como se describe a continuación:

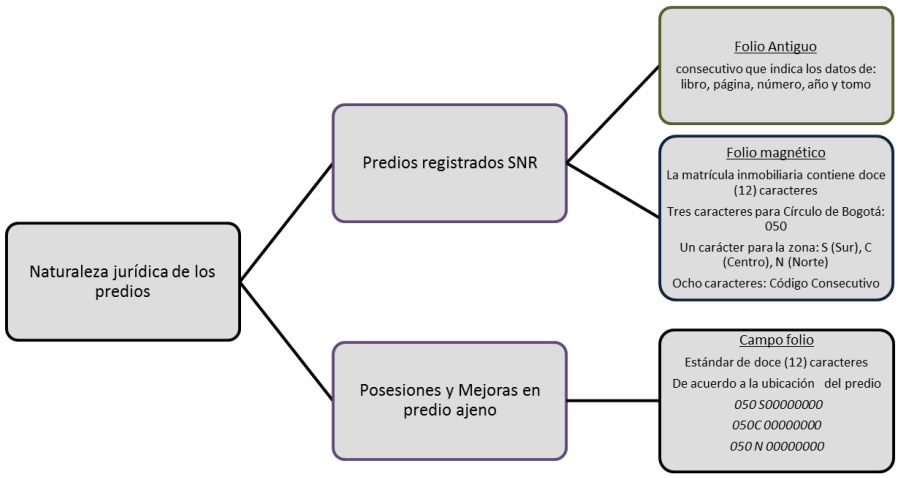


Ilustración 17. Matrícula inmobiliaria de acuerdo a la naturaleza jurídica de los predios

Basados en lo anteriormente expuesto, y una vez analizada la información de los predios objetos de la presente observación, tenemos:

a) Predios con matrícula repetida por folio antiguo

N°		Matricula	Chip	Fecha de incorporación en base catastral
1	1	001 099 1013	AAA0010XZZE	29/12/1987
	2		AAA0010YAJZ	29/12/1987
	3		AAA0010YAKC	29/12/1987
	4		AAA0010YAOM	29/12/1987
	5		AAA0010YAHK	29/12/1987
	6		AAA0010YANX	29/12/1987
	7		AAA0010YALF	29/12/1987

Tabla 11. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas por folio antiguo.
Fuente: Bases de datos UAECD vigencia 2018

Realizada la verificación de los predios se observa que los mismos fueron incorporados en la base catastral en el año 1987, razón por la cual su matrícula corresponde a un folio antiguo.

Como parte de la gestión adelantada por la UAECD en aras de actualizar esta información, en reiteradas oportunidades ha solicitado a la SNR identificar las matrículas de estos CHIPS.

En lo que refiere específicamente a los anteriores 7 CHIP, no relacionan respuesta por cuanto la UAECD no cuenta con la documentación que permita realizar la actualización respectiva, más aun teniendo en cuenta que la competencia de la asignación de folio de matrícula corresponde a la SNR.

Es importante aclarar que no hay lugar a la afirmación "…se genera por ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral", pues como ya se informó, estos predios fueron incorporados en el año 1987 y a la fecha no es posible incorporar la "matrícula" de un predio en una estructura diferente a la de un folio magnético.

b) Predios sin "matrícula" repetida

Los folios asignados a los siguientes predios no se encuentran duplicados, como se menciona en Informe Auditoria. De acuerdo con lo registrado en el histórico de mutaciones del SIIC, se encuentra que no existe duplicidad tal como se refleja a continuación:

N°	Folio de matricula	Chip	Información SIIC
1	050C00029290	AAA0058AEPA	El folio fue actualizado en el año 2009
2	050C00031297	AAA0000DZLW	El predio desde la inscripción en el año 1996 figura con el folio de matrícula en mención.

Tabla 12. Predios sin "matricula" repetida.
Fuente: Mesa de Servicio SOL0156784-18. Gerencia de Tecnología. UAECD.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, se tiene que los predios especificados en la observación 3.2.1.2.3.4 del Informe Preliminar Auditoria, no presentan inconsistencia, por lo cual se solicita respetuosamente a la Contraloría de Bogotá retirar la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Según el análisis efectuado a la respuesta remitida respecto a las matriculas repetidas se aceptan los argumentos planteados.

9.2.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. Predios con matrículas inmobiliaria erradas

Al consultar dentro de la base de datos suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se continúan observando predios que presentan uno o más errores dentro de la matricula inmobiliaria.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 23, 24 y 97 y el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y 35 numeral 1 y ss de la Ley 734 de 2002.

Esta condición, se genera por la ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral. Los hechos mencionados, originan información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

La matrícula inmobiliaria debe contener doce (12) caracteres en el siguiente orden

- Tres caracteres para Círculo de Bogotá: 050
- Un carácter para la zona: S (Sur), C (Centro), N (Norte)
- Ocho caracteres: Código Consecutivo

Se observan predios que presentan uno o más errores dentro de la matricula inmobiliaria:

- Error por tener menos de 12 caracteres.
- Error por no comenzar el código con los dígitos 050.
- Error por no contener en la cuarta posición el indicativo C (Centro), S (Sur), N (Norte).

Estos resultados encontrados se pueden observar en el siguiente cuadro:

Chip			
AAA0062NTKL	AAA0059XRJH	AAA0059BYNX	AAA0060POWW
AAA0061ROKL	AAA0060HOAW	AAA0013ZZNN	AAA0014BEXR
AAA0064OCOE	AAA0013FATD	AAA0013XBHY	AAA0086EJEP
AAA0128WDMS	AAA0086TUDE	AAA0057OEMS	AAA0144RBRJ
AAA0033SLSY	AAA0033XOSY	AAA0033RXNN	AAA0088CEJH
AAA0063ZEOE	AAA0062YYMS	AAA0043XUMS	AAA0108LPYN
AAA0140EKHK	AAA0062NTKL	AAA0060HOAW	AAA0043XUMS
AAA0080COEA	AAA0144PLBS	AAA0033XOSY	AAA0158PZEA
AAA0063ZEOE	AAA0062YYMS	AAA0043XUMS	AAA0108LPYN

Tabla 13. Predio con matrículas inmobiliarias erradas.
Fuente: Base de Datos (UAECD).

Respuesta de la entidad auditada

Los predios objeto de esta observación, no presentan errores en el campo matrícula de la base catastral**.** Tal como se mencionó en la respuesta a la observación 3.2.1.2.3.4., la

Unidad en lo referente al aspecto jurídico, inscribe la información de acuerdo con la naturaleza jurídica de los predios.

Los predios que cuentan con folio de matrícula inmobiliaria se encuentran incorporados en la base catastral con folio antiguo o folio magnético según lo registrado por la Superintendencia de Notariado y Registro y para predios “posesiones y mejoras” se incorporan con el campo matrícula con un estándar genérico.
Basados en lo anteriormente expuesto y una vez analizada la información de los predios objeto de la presente observación, tenemos que cuatro de los CHIPS se encuentran repetidos (AAA0033XOSY, AAA0043XUMS, AAA0060HOAW, AAA0062NTKL), 24 corresponden a folio antiguo y fueron incorporados en la base catastral entre los años 1994 y el 2000 como se observa a continuación:

N°	Chip	Estructura Folio Antiguo					Fecha inscripción catastral
		Libro	Pagina	Número	Matricula	Tomo	
1	AAA0013FATD	1	80	223	-	400	31/12/1996
2	AAA0059BYNX	1	133	9074	90	360	10/04/1995
3	AAA0064OCOE	1	619	6511A	120	8	10/04/1995
4	AAA0059XRJH	1	386	6095A	202	649	10/04/1995
5	AAA0014BEXR	1	309	18305	-	-	31/12/1996
6	AAA0013XBHY	1	530	4271	179	247	31/12/1996
7	AAA0033XOSY	1	294	2231	-	-	31/12/1996
8	AAA0144PLBS	1	258		-	404	22/05/1989
9	AAA0043XUMS	1	341	20026B	331	772	10/04/1995
10	AAA0057OEMS	1	126	1313	248	314	10/04/1995
11	AAA0033SLSY	1	691	18256B	70	1486	25/10/1994
12	AAA0144RBRJ	1	359	922	-	-	25/10/1994
13	AAA0060POWW	1	366	972A	196	535	31/12/1995
14	AAA0061ROKL	1	261	10802A	367	1106	31/12/1996
15	AAA0033SLSY	1	50	30004	477	74	31/12/2000
16	AAA0144RBRJ	1	13	14531B	98	100	10/04/1995
17	AAA0060POWW	1	18	190088	250	625	10/04/1995
18	AAA0061ROKL	1	642	12895	-	-	31/12/1996
19	AAA0158PZEA	1	249	7470	139	21	31/12/1999
20	AAA0062NTKL	1	96	17784	30	11	10/04/1995
21	AAA0060HOAW	1	360	813B	299	12	31/12/1996
22	AAA0088CEJH	1	344	2250	-	-	31/12/1995
23	AAA0140EKHK	1	128	17417	-	-	31/12/1996
24	AAA0086TUDE	1	3	468	0	92	31/12/1996

Tabla 14. Predios con folio antiguo.
Fuente: Base de Datos (UAECD).

Conforme a lo anterior, la estructura presentada no es un error, pues como ya se indicó esta corresponde a un consecutivo compuesto por libro, página, número, año, matrícula y tomo.
Tres (3) de los predios se encuentran ya actualizados en la base catastral con folio magnético conforme a lo informado por SNR mediante oficio ER-11238 de 2018:

Dirección actual	KR 21 66 41							**Anterior**						
Cedula catastral	66 21 39							**Chip**	AAA0086EJEP					
Código Sector	007311	35	35	000	000000			**Código Dirección**	150210006600410000					
Localidad	12	Barrios Unidos						**Barrio**	Siete de Agosto					
Parte cuenta	0							**D S/I**	KR 21 66 43					
Vigencia formación	1995	**Vigencias actualización**		2011	2011			**Zona Postal**	111221	**Max. Numero Pisos**	1			
Fecha inscripción	10/04/1995	**Fecha actualización**		07/11/2018				**Marca formación**	A					
Documento		**Fecha**		**Not/Juz**				**Ciudad**			**Zona**	**Matricula**		
Copia escritura	2487	02/12/1943		5				01	Santa Fe De Bogotá		C	050C00239035		
Destinos									**Marca PH**		**Clase predio**	**Coeficiente**		
Catastral	21	Comercio en corredor comercial		Estrato		0			*SIN*		NPH			
Hacendario	61	Residencial												
	Área (m^2)	**Valor ($m^{2)}$**		**Valor Parcial**				**Valor Avaluó**			**Vigencia**			
Terreno	215,80	$ 1.870.000,00		$ 403.456.000,00				$ 435.338.000			2018			
Construcción	214,09	$ 148.500,00		$ 31.792.000,00				$ 240.782.000			2017			
Avaluó Especial		**Rev. Instancia**						**Marca Autoavaluó**			N			
											Radicación			
Mutación	10	Cambio de nombre						**Fecha**	07/11/2018		2018	1516460		
Rad. Pendientes		**De**	7	10	Cambio de nombre	2018	1516460		07/11/2018					
Restricciones	#													

Figura 28. Información del predio con chip AAA0086EJEP.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	CL 161A 8C 42							**Anterior**	CL 161A 20 42					
Cedula catastral	UQ 161A 20 18							**Chip**	AAA0108PLYN					
Código Sector	008505	05	05	000	000000			**Código Dirección**	111611002000420000					
Localidad	1	Usaquén						**Barrio**	San Cristóbal Sur					
Parte cuenta	1	161A 20 10 Y 11						**D S/I**	CL 161A 8C 40					
Vigencia formación	1995	**Vigencias actualización**		2001	2011			**Zona Postal**	110131	**Max. Numero Pisos**	3			
Fecha inscripción	10/04/1995	**Fecha actualización**		07/11/2018				**Marca formación**	A					
Documento		**Fecha**		**Not/Juz**				**Ciudad**			**Zona**	**Matricula**		
Copia escritura	647	18/02/1964		4				01	Santa Fe De Bogotá		C	050N0113967		
Destinos									**Marca PH**		**Clase predio**	**Coeficiente**		
Catastral	01	Residencial		Estrato		3			*SIN*		NPH			
Hacendario	61	Residencial												
	Área (m^2)	**Valor ($m^{2)}$**		**Valor Parcial**				**Valor Avaluó**			**Vigencia**			
Terreno	230,40	$ 1.650.000,00		$ 380.160.000,00				$ 447.746.000			2018			
Construcción	231,30	$ 292.200,00		$ 67.585.860,00				$ 350.771.000			2017			
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**	1	18/09/2015				**Marca Autoavaluó**			N			
											Radicación			
Mutación	10	Cambio de nombre						**Fecha**	07/11/2018		2018	1516564		
Rad. Pendientes		**De**	4	77	Certificación catastral	2018	487146		12/04/2018		Reclamada			
Restricciones	#													

Figura 29. Información del predio con chip AAA0108PLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

El predio restante actualmente se encuentra borrado en la base catastral:

Dirección	CLL 77A 77B 91		**Cedula catastral**			EGU 76 77 BIS 15							
Matricula inmobiliaria	001 453 1779		**Cód. Sector**			005610	10	23	000	00000			
Chip	AAA0062YYMS		**Numero Predial Nal.**										
Cód. Dirección			**Parte Cuenta**		0		**D S/I**	S	1	CLL 77A 77B 93			
Número documento	4651	**Fecha**	03/12/1958	**Notaria**	03	**Ciudad**	1						
Localidad	10		Engativá	**Fecha de inscripción**		31/12/1996							
	Área	**Valor (m^2)**	**Valor parcial**	**Valor avaluó**		**Vigencia**	**Tarifa**						
Terreno	72,00	$1.500.000	$108.000.000	$ 139.654.000		2018	.00						
Construcción	119,90	$ 264.0000	$ 31.653.000	$ 134.958.000		2017	.00						
Código Destino	01	Residencial	**Coeficiente Copropiedad**			**Clase predio**	NPH						
Tipo propiedad	Particular		**Fecha de actualización**			31/12/2017							
Número de mejoras	0	**Código Postal**	111051	**Estrato**	3	**Marca Autoavaluó**	N						
V. Formación	1997		**Fecha**			**Radicación**		**Resolución**					
Mutación	80	Borre	05/10/2018	2018		1363365	2018	73226					
Observación	Se borra según Resolución 574 del 37/07/2000 de Notariado y Registro												

Figura 30.Consulta de predios borrados predio con chip AAA0062YYMS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Es importante aclarar que no hay lugar a la afirmación "…*se genera por ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral*", pues como ya se informó, estos predios fueron incorporados entre los años 1.994 y el 2.000 y a la fecha no es posible incorporar la "matrícula" de un predio en una estructura diferente a la de un folio magnético.

De acuerdo con lo indicado, se tiene que los predios especificados en la observación 3.2.1.2.3.5 del Informe Preliminar Auditoria, no presentan errores por cuanto corresponde a la estructura de folio antiguo, por lo cual se solicita respetuosamente a la Contraloría de Bogotá retirar la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Conforme a la respuesta presentada por la administración, se acepta parcialmente los argumentos y soportes expuestos, la Administración señala en la misma, que el folio de matrícula inmobiliaria está incorporado según lo registrado por la Superintendencia de Notariado y Registro. No obstante, la mayoría de los predios que son de folio antiguo y que están inscritos en la base catastral de la UAECD, los han caracterizado dela siguiente manera:

Dirección actual	KR 42 20B 17							**Anterior**	KR 42C 19 17					
Cedula catastral	19 42C 2							**Chip**	AAA0074BATO					
Código Sector	006208	43	01	000	000000			**Código Dirección**	11019000423040000					
Localidad	16	Puente Aranda						**Barrio**	Ortezal					
Parte cuenta	0							**D S/I**	KR 42 20B 21					
Vigencia formación	1994	**Vigencias actualización**	2001	2011				**Zona Postal**	111611	**Max. Numero Pisos**	2			
Fecha inscripción	31/12/1993	**Fecha actualización**	31/12/2017					**Marca formación**	A					
Documento		**Fecha**	**Not/Juz**					**Ciudad**		**Zona**	**Matricula**			
Copia escritura	688	01/03/1958	6					01			0025072778			
Destinos									**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**			
Catastral	21	Comercio en corredor comercial	Estrato	0		*SIN*	NPH							
Hacendario	62	Comercial												
	Área (m^2)	**Valor ($m^{2)}$**	**Valor Parcial**	**Valor Avaluó**	**Vigencia**									
Terreno	1.800,00	$ 1.615.000,00	$ 2.907.000.000,00	$ 3.625.243.000	2018									
Construcción	1.245,40	$ 503.888,45	$ 718.242.596,63	$ 3.676.618.000	2017									
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**			**Marca Autoavaluó**	N								
										Radicación				
Mutación	99	Formación - Actualización	**Fecha**	31/12/2017	2017	1646575								
Rad. Pendientes		**De**	16	5	Modificación estrato	2016	1481775		21/11/2016	Reclamada				
Restricciones	#	1	113	Predios con folio de registro antiguo	26/08/2014	Predios con folio de registro antiguo								

Figura 31. Consulta de predios borrados predio con chip AAA0074BATO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Al ser la UAECD, referente para otras entidades en su aspecto jurídico y al existir predios con dicha característica de folio antiguo en su matrícula inmobiliaria, es importante continuar identificándolos de la misma manera como lo viene realizando la UAECD en sus bases.

Por consiguiente, se retira la incidencia disciplinaria y se mantiene la administrativa. La Entidad deberá incluir acciones correctivas en el respectivo Plan de Mejoramiento.

9.2.3 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Destino 61 y 62 (lotes) con área construida mayor a cero

Al consultar dentro de la base de datos suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se encontró que existen predios con destinos 61 y 62 (lotes) con área construida mayor a cero, dando como resultado la existencia de inconsistencias.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 23, 24 y 97 y el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Esta condición, se genera por la ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral. Los hechos mencionados, originan información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Al evaluar los destinos económicos dentro de la base de datos correspondientes a los códigos 61 - URBANIZADO NO EDIFICADO y 62 - URBANIZABLE NO URBANIZADO, se encontraron inconsistencias como se pueden observar en los siguientes cuadros:

Chip	Código Destino	Área Terreno	Área Construida
AAA0151DSDM	61	72	72
AAA0142SFSK	61	6.801,03	90,7
AAA0142YSLF	61	7.042,34	334,8
AAA0157BNYN	61	331,6	54,9
AAA0157BPWW	61	1.335,4	104,3
AAA0129NCHK	61	121,4	121,4
AAA0146OAHK	61	72	48
AAA0228LULF	61	111,88	86,1
AAA0035FXUZ	61	116	348
AAA0143AMWF	61	1044	147,6
AAA0142YFBR	61	607,1	47,1

Tabla 15. Predios con destino económico (61) urbanizado no edificado, con área construida mayor a cero. Fuente: Base de Datos (UAECD).

Chip	Código Destino	Área Terreno	Área Construida
AAA0172DYEP	62	18.586,7	85,7

Tabla 16. Predios con destino económico (62) urbanizable no urbanizado, con área construida mayor a cero. Fuente: Base de Datos (UAECD).

Respuesta de la entidad auditada

Una vez efectuada la revisión de los CHIPS relacionados en la observación objeto de análisis, efectivamente se evidencia que la totalidad de dichos predios pese a tener código de destino 61 o 62, reportan área construida mayor a cero metros cuadrados.

Al respecto es importante mencionar, que La Unidad realizó durante el año 2018 una revisión del *Manual de Usos de las Construcciones y Destinos Económicos* de los predios a la luz de la normatividad vigente y la dinámica constructiva de la ciudad, para lo cual estableció en su Plan Estratégico una unidad de gestión denominada “Actualización Manual de Usos y Destinos”. Producto de esta revisión se determinó la necesidad de ajustar dicho manual, entre otros aspectos, en lo referente a la determinación del destino económico de acuerdo a lo contemplado por la Resolución IGAC 70 de 2011, que en su artículo 44 menciona *“Destinación económica de los predios.- Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.”* y parágrafo 2 del artículo 86 de la misma Resolución que establece *“En los casos de existir diversas destinaciones en un mismo predio, se clasificará atendiendo*

aquella actividad predominante que se desarrolle, para lo cual se aplicará el criterio de tomar la mayor área de terreno y /o construcción".

Se tiene previsto que dicho manual, sea publicado en el mes de diciembre 2018, con el propósito de ser aplicado con la entrada en vigencia de la base catastral 2019. Esta actividad será incluida en el Plan de Mejoramiento.

Por lo expuesto, se solicita retirar la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

La Administración Distrital reconoce en su respuesta la existencia de las deficiencias que generaron la inconsistencia observada, pero analizados los argumentos y soportes expuestos se mantiene el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria dando traslado a la entidad competente y la UAECD deberá incluir las acciones correctivas en el respectivo Plan de Mejoramiento.

9.2.4 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Predios con otras inconsistencias

Al consultar dentro de la base de datos suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se encontró que existen predios que siendo mejora en predio ajeno no contienen en su nomenclatura el indicativo "MJ" o siendo predios residenciales tienen estrato cero, dando como resultado la existencia de inconsistencias.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 23, 24 y 97 y el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Esta condición, se genera por la ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral. Los hechos mencionados, originan información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Al realizar verificación en la base de datos suministrada por la UAECD se evidenciaron predios que presentan uno o más de los siguientes errores:

Chip	Sector	Dirección	Código Destino	Área Terreno	Área Construida
AAA0261FNKC	00254612260070000	KR 18K 75A 16 SUR	01	0	30,00
AAA0260MKMS	009210384000100000	CL 146C 92 35 IN 1	06	0	323,00
AAA0156LCHK	102116008900100000	Los Laureles Uno Chisacá	63	0	30,01
AAA0260MEBR	002582110200100000	KR 26 BIS 76B 68 SUR	01	0	72,00

Tabla 17. Predios con errores por no contener en su nomenclatura el indicativo "MJ".
Fuente: Base de Datos (UAECD).

Chip	Sector	Dirección	Código Destino	Área Terreno	Área Construida
AAA0195KXJH	108111026900000000	LT 18 MZ 21 FINCA LAS LOMITAS	01	0	57,5

Tabla 18. Predios con errores por tener destino residencial y estrato igual a cero.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Respuesta de la entidad auditada

Revisados los predios objeto de la presente observación, se encuentra que la no inclusión del indicativo MJ en la estructura de la nomenclatura, no contraviene la normatividad citada, pues la estructura del código de sector permite identificar claramente una mejora.

De acuerdo con lo establecido en el manual de sectorización, las mejoras se identifican porque las posiciones 11 a 13 del código de sector tienen valores diferentes a ceros y en las posiciones 14 a 18 deben tener ceros.

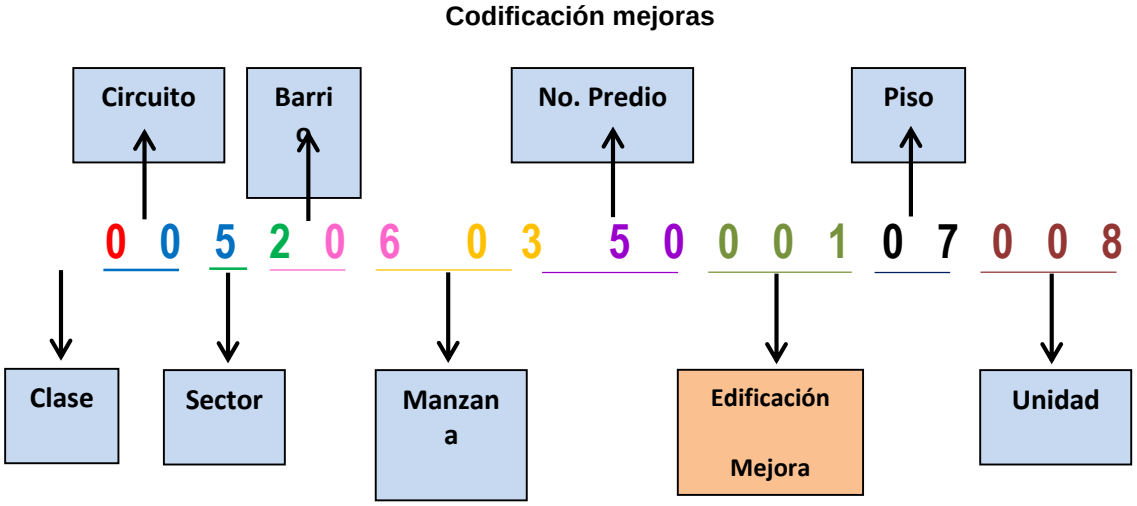


Ilustración 18. Codificación mejoras.

No obstante, se realizó el ajuste correspondiente en la nomenclatura de cada uno de los predios mencionados, así:

Dirección actual	KR 18K 75A 16 SUR MJ						**Anterior**	KR 18K 75A 16 SUR						
Cedula catastral	002546122600700000						**Chip**	AAA0261FNKC						
Código Sector	002546	12	26	007	000000		**Código Dirección**	201700000000652484						
Localidad	19	Ciudad Bolívar					**Barrio**	Naciones Unidas						
Parte cuenta	0						**D S/I**	KR 42 20B 21						
Vigencia formación	2000	**Vigencias actualización**	2004	2011			**Zona Postal**	119613	**Max. Numero Pisos**					
Fecha inscripción	25/11/2017	**Fecha actualización**	08/11/2018				**Marca formación**	A						
Documento		**Fecha**	**Not/Juz**				**Ciudad**		**Zona**	**Matricula**				
Promesa compraventa	1	01/01/1900	1				01	Bogotá	S	050S00000000				
Destinos								**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**				
Catastral	01	Residencial	Estrato	3		*SIN*	NPH							
Hacendario														
	Área (m^2)	**Valor (m^2)**	**Valor Parcial**	**Valor Avaluó**	**Vigencia**									
Terreno	0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 8.744.000	2018									
Construcción	30,00	$ 291.480,00	$ 8.744.000,00	$ 3.676.618.000										
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**			**Marca Autoavaluó**									
									Radicación					
Mutación	94	Cambio de dirección	**Fecha**	08/11/2018	2018	1525448								
Rad. Pendientes		**De**	2	31	Incorporación	2018	858245	26/06/2018						
Restricciones	#	1	131	Predios con mutación física	01/01/2018	Predios con mutación física 2017								

Figura 32. Información predio con chip AAA0261FNKC.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	CL 146C 92 35 IN 1 MJ						**Anterior**							
Cedula catastral	009210038400010000						**Chip**	AAA0260MKMS						
Código Sector	009210	38	40	001	000000		**Código Dirección**	201700000000638269						
Localidad	11	Suba					**Barrio**	Las Flores						
Parte cuenta	0						**D S/I**							
Vigencia formación	1996	**Vigencias actualización**	2002	2011			**Zona Postal**	111161	**Max. Numero Pisos**	2				
Fecha inscripción	17/11/2017	**Fecha actualización**	07/11/2018				**Marca formación**	A						
Documento		**Fecha**	**Not/Juz**				**Ciudad**		**Zona**	**Matricula**				
Promesa compraventa	1	01/01/2017	99				01	Bogotá	S	050N00000000				
Destinos								**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**				
Catastral	06	Dotacional Privado	Estrato	0		*SIN*	NPH							
Hacendario														
	Área (m^2)	**Valor (m^2)**	**Valor Parcial**	**Valor Avaluó**	**Vigencia**									
Terreno	0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 288.278.000	2018									
Construcción	323,00	$ 892.500,00	$ 288.277.500,00	$ 293.998.000	2017									
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**			**Marca Autoavaluó**									
									Radicación					
Mutación	94	Cambio de dirección	**Fecha**	07/11/2018	2018	1513092								
Rad. Pendientes		**De**	2	44	Rectificación Vigencia	2017	1552890	17/11/2017	Entregas					
Restricciones	#	1	131	Predios con mutación física	01/01/2018	Predios con mutación física 2017								

Figura 33. Información predio con chip AAA0261MKMS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	LOS LAURELES UNO CHISACÁ MJ						**Anterior**	KR 18K 75A 16 SUR						
Cedula catastral	102116000600000000						**Chip**	AAA0156LCHK						
Código Sector	102116	00	89	001	000000		**Código Dirección**	200116220000007779						
Localidad	5	Usme					**Barrio**	Chisacá						
Parte cuenta	0						**D S/I**							
Vigencia formación	2001	**Vigencias actualización**	2006	0			**Zona Postal**	110571	**Max. Numero Pisos**					
Fecha inscripción	31/12/2000	**Fecha actualización**	08/11/2018				**Marca formación**	D						
Documento			**Fecha**	**Not/Juz**			**Ciudad**				**Zona**	**Matricula**		
Sin Documento	1		01/01/1919	01			1	Bogotá				050S00000000		
Destinos								**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**				
Catastral	63	No Urbanizado		Estrato	0			*SIN*	NPH					
Hacendario	61	Residencial												
	Área (m²)	**Valor (m²)**		**Valor Parcial**			**Valor Avaluó**		**Vigencia**					
Terreno	0,00	$ 0,00		$ 0,00			$ 9.391.000		2018					
Construcción	30,10	$ 312.000,00		$ 9.391.200,00			$ 7.205.000		2017					
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**					**Marca Autoavaluó**							
									Radicación					
Mutación	94	Cambio de dirección					**Fecha**	08/11/2018	2018	1518890				
Rad. Pendientes		**De**	11	7	Incorporación mejora	2017	1070182		09/08/2017	Entregas				
Restricciones	#	1	131	Predios con mutación física			01/01/2018		Predios con mutación física 2017					

Figura 34 Información predio con chip AAA0156LCHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	KR 26 BIS 76B 68 SUR MJ						**Anterior**	KR 26 BIS 76B 68 SUR						
Cedula catastral	00258211020010000						**Chip**	AAA0260MEBR						
Código Sector	002582	11	02	001	000000		**Código Dirección**	201700000000638194						
Localidad	19	Ciudad Bolívar					**Barrio**	Bella Flor Sur						
Parte cuenta	0						**D S/I**							
Vigencia formación	2001	**Vigencias actualización**	2004	2011			**Zona Postal**	111951	**Max. Numero Pisos**					
Fecha inscripción	15/11/2017	**Fecha actualización**	07/11/2018				**Marca formación**							
Documento			**Fecha**	**Not/Juz**			**Ciudad**				**Zona**	**Matricula**		
Promesa compraventa	1		01/01/2017	99			01	Bogotá				S	050N00000000	
Destinos								**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**				
Catastral	01	Residencial		Estrato	1			*SIN*	NPH					
Hacendario														
	Área (m²)	**Valor (m²)**		**Valor Parcial**			**Valor Avaluó**		**Vigencia**					
Terreno	,00	$ 0,00		$ 0,00			$ 20.987.000		2018					
Construcción	72,00	$ 291.480,00		$ 20.986.560,00										
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**					**Marca Autoavaluó**							
									Radicación					
Mutación	94	Cambio de dirección					**Fecha**	07/11/2018	2018	1513696				
Rad. Pendientes		**De**	1	12	Cambio Nombre	2017	1588484		23/11/2017					
Restricciones	#	1	131	Predios con mutación física			01/01/2018		Predios con mutación física 2017					

Figura 35. Información predio con chip AAA0156LCHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Con relación al predio con destino residencial y estrato igual a cero, es importante mencionar que la entidad competente para asignar la estratificación es la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 016 de 2013**.** Esta información es suministrada de forma anual a la UAECD dentro del proceso de actualización catastral. Conforme a lo anterior, la asignación de estrato no es competencia de la UAECD.

Vale la pena señalar, que consultado el inmueble identificado con el CHIP AAA0195KXJH en la página de la Secretaría de Planeación – consulta de estrato, se observa que efectivamente este predio en la actualidad no tiene asignado estrato.

Por lo que se concluye que la información registrada en la base catastral es consistente. De acuerdo con lo indicado, se tiene que los predios especificados en la observación 3.2.1.2.3.7, del Informe Preliminar Auditoria, no presentan errores de conformidad a normatividad citada, por lo cual se solicita respetuosamente a la Contraloría de Bogotá retirar la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

La Administración Distrital reconoce en su respuesta la existencia de las deficiencias que generaron la inconsistencia observada y efectuó los ajustes y correcciones del caso, pero analizados los argumentos y soportes expuestos se mantiene el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria dando traslado a la entidad competente y la UAECD deberá incluir las acciones correctivas en el respectivo Plan de Mejoramiento.

9.2.5 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0156NDTO

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 26C N° 71H - 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO, se observó que el predio tiene puntajes de 16 y 7 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (30) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $165.744,00 por m^2 en el año 2017 a $1.099.411,50 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0156NDTO	00258203340000009	KR 26C 71H 09 SUR	01	Residencial	Bella Flor Sur	Ciudad Bolívar

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a 3 pisos	34,00	1988	16	$ 1.099.411,50
016	B	Habitacional menor o igual a 3 pisos	16,00	1988	7	$ 1.099.411,50

Figura 36 Construcciones predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	3	Zinc, Teja de Barro, Eternit Rustico
Conservación	0	Malo

Figura 37.Ficha de calificación unidad A componente estructura del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	0	Pobre
Cubrimiento Muros	1	Pañete, Ladrillo Prensado
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	0	Malo

Figura 38. Ficha de calificación unidad A componente acabados principales del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeño
Enchape	1	Pañete, Baldosa, Común Cemento
Mobiliario	0	Pobre
Conservación	0	Malo

Figura 39. Ficha de calificación unidad A componente baño del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeña
Enchape	0	Sin Cubrimiento
Mobiliario	0	Pobre
Conservación	0	Malo

Figura 40. Ficha de calificación unidad A componente cocina del predio con chip AAA0156NDTO.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	0	Madera
Muros	2	Madera
Cubierta	3	Zinc, Teja de Barro, Eternit Rustico
Conservación	0	Malo

Figura 41.Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	0	Pobre
Cubrimiento Muros	0	Sin Cubrimiento
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	0	Malo

Figura 42. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 43. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

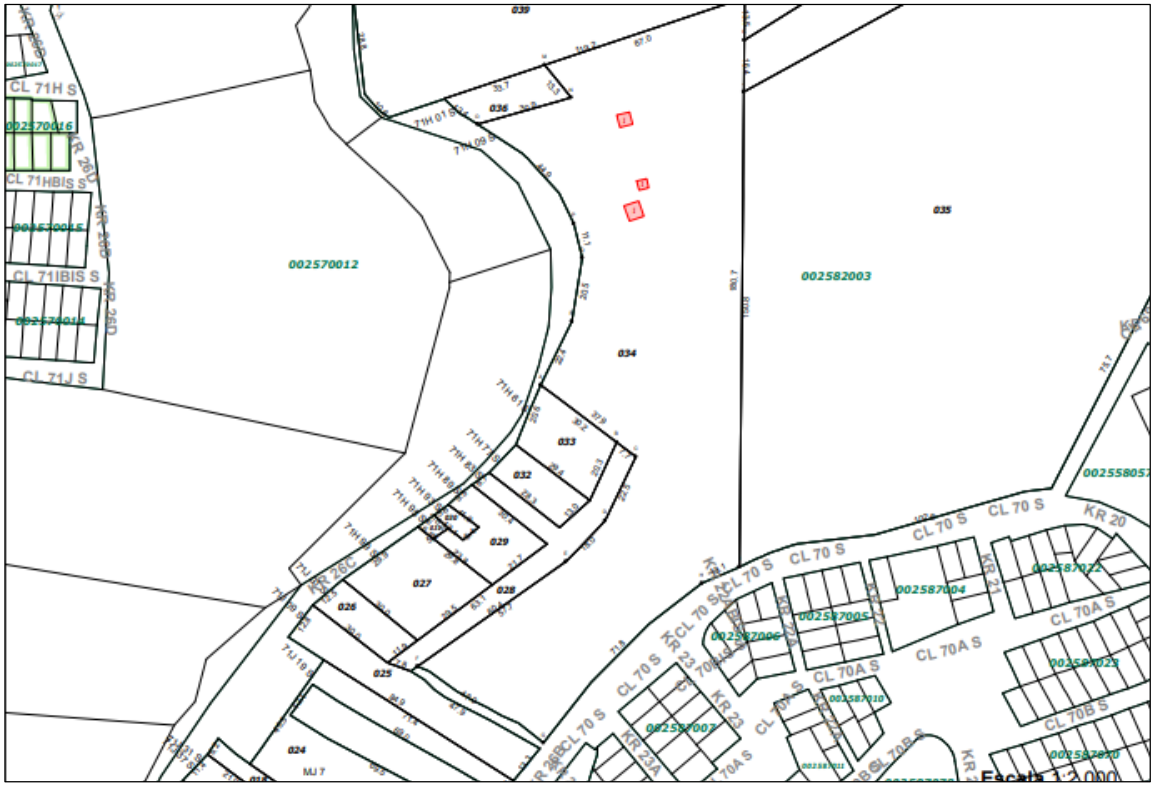
Figura 44. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 26C 71H 09 SUR						
Numero Predial NAL		11001012551982000300340000000009						
Código Sector		002582	03	34	000	00009		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	$ 93.084.000	11.818,00	$ 3.225,00		50,00	$ 1.099.411,50		
2017	$ 82.741.000	11.818,00	$ 6.300,00		50,00	$ 165.744,00		
2016	$ 353.762.000	11.818,00	$ 27.839,89		50,00	$ 495.000,00		
2015	$ 367.684.000	11.818,00	$ 28.575,00		50,00	$ 599.960,00		
2014	$ 359.615.000	11.818,00	$ 30.000,00		50,00	$ 101.508,37		
2013	$ 363.099.000	11.818,00	$ 30.277,00		50,00	$ 106.205,66		
2012	$ 306.699.000	11.818,00	$ 25.500,00		50,00	$ 75.813,34		
2011	$ 54.017.000	11.818,00	$ 4.250,00		50,00	$ 60.694,09		
2010	$ 56.216.000	11.818,00	$ 4.500,00		50,00	$ 13.206,74		

Figura 45.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	19	Vereda/Manzana	002582003
	Barrio	Bella Flor Sur		



Datos De Lote	
Código de sector	002582003034
Área de terreno	11818,3
Área construida	51,8

Convenciones

Manzanas	Construcciones
Manzanas	Construcción
Loteo	Mejora
NPH	Cabida y Linderos
PH	

Localización De Manzana

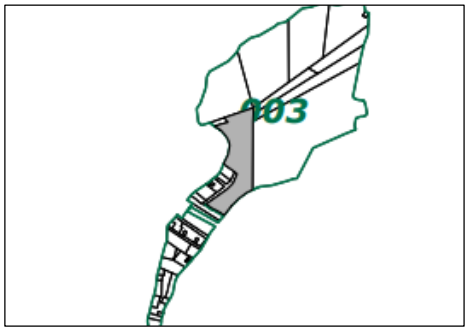


Ilustración 19. Plano Lote del predio con chip AAA0156NDTO. Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

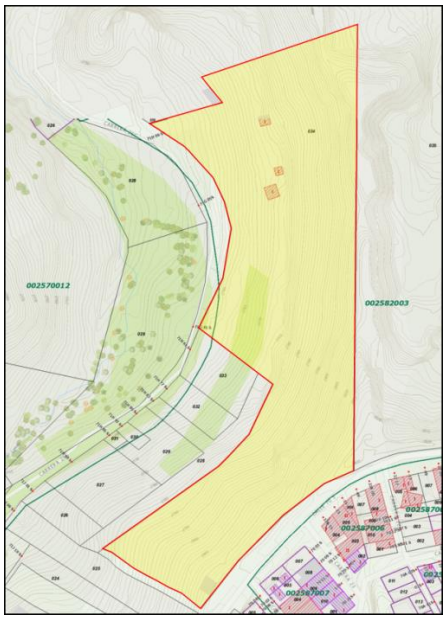
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO


Ilustración 20. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO


Ilustración 21. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO


Ilustración 22. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO tomada sobre la Calle 70 Sur.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO


Ilustración 23. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR y chip AAA0156NDTO tomada sobre la Carrera 26 C.
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

Con respecto al predio con CHIP AAA0156NDTO, el cual se encuentra ubicado en el sector de Bella Flor en Ciudad Bolívar, este fue objeto de actualización catastral vigencia 2018 mediante el cual se le asignó un avalúo especial, teniendo en cuenta que el año inmediatamente anterior se modificó el valor de metro de construcción, de manera que para los predios que cuenten con modificación en el avalúo producto de los trámites de revisiones de avalúo, recurso de reposición, apelación, Autoavaluó catastral y rectificaciones de oficio (Art. 129 Resolución 070 de 2011), como es el caso de este bien inmueble, se les asigna un valor especial para la vigencia siguiente como consecuencia del estudio realizado para el trámite.

El análisis de la determinación del valor del predio objeto de requerimiento, no puede realizarse bajo la óptica de los modelos econométricos implementados por la UAECD puesto que el avalúo catastral como ya se indicó, corresponde a un avalúo especial, el cual se realizó conforme a la realidad física del predio en donde el predio en el mercado no cuenta con ofertas para ser comparado, situación que hace que su valor final no pueda ser objeto de comparación con los otros predios que se encuentren en el mercado.

En este sentido, el valor total del avalúo del predio en estudio es consistente con la metodología utilizada y corresponde a la realidad física y económica.

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Controlaría Distrital se cierre la actividad propuesta en el plan de mejoramiento y se retire la observación administrativa.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($1.099.411,50), no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble. La UAECD debe propender por reflejar la realidad física y económica de los inmuebles de la ciudad.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, el valor asignado para el m2 de construcción de este predio para la vigencia 2018, no es coherente con la realidad física y económica del predio, ni con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD.

Se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

9.2.6 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0228ZYBS

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0228ZYBS, se observó que el predio tiene puntaje de 33 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (4) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $778.500,00 por m^2 en el año 2017 a $83.967.832,75 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura AK 7 N° 134 – 06

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0228ZYBS	008424010300000000	AK 7 134 – 06	23	Comercio Puntual	Segundo Contador	Usaquén

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
022	A	Depósitos de almacenamiento	312,50	2014	33	$ 130.254.000.000

Figura 46. Construcciones predio con chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	12	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	6	Entrepiso (Cubierta Provisional)
Conservación	4	Bueno

Figura 47.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	2	Pobre
Cubrimiento Muros	2	Pañete, Ladrillo Prensado
Pisos	3	Cemento, Madera Burda
Conservación	0	Malo

Figura 48. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 49. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 50. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		AK 7 134 06						
Numero Predial NAL		11001018401240001000300000000						
Código Sector		008424	01	03	000	00000		
Actualizaciones		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	$ 234.101.557.000	159.235,20	$ 1.305.374,75		312,50	$ 83.967.832,75		
2017	$ 208.090.273.000	159.235,20	$ 1.305.282,95		312,50	$ 778.500,00		
2016	$ 207.895.252.000	159.235,20	$ 1.304.750,00		312,50	$ 426.000,00		
2015	$ 6.740.910.000	158.553,57	$ 42.515,03		0,00	$ 0,00		
2014	$ 6.544.571.000	158.553,57	$ 41.276,72		0,00	$ 0,00		
2013	$ 6.353.953.000	158.553,57	$ 40.074,49		0,00	$ 0,00		
2012	$ 6.124.241.000	158.434,21	$ 38.907,26		0,00	$ 0,00		

Figura 51.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

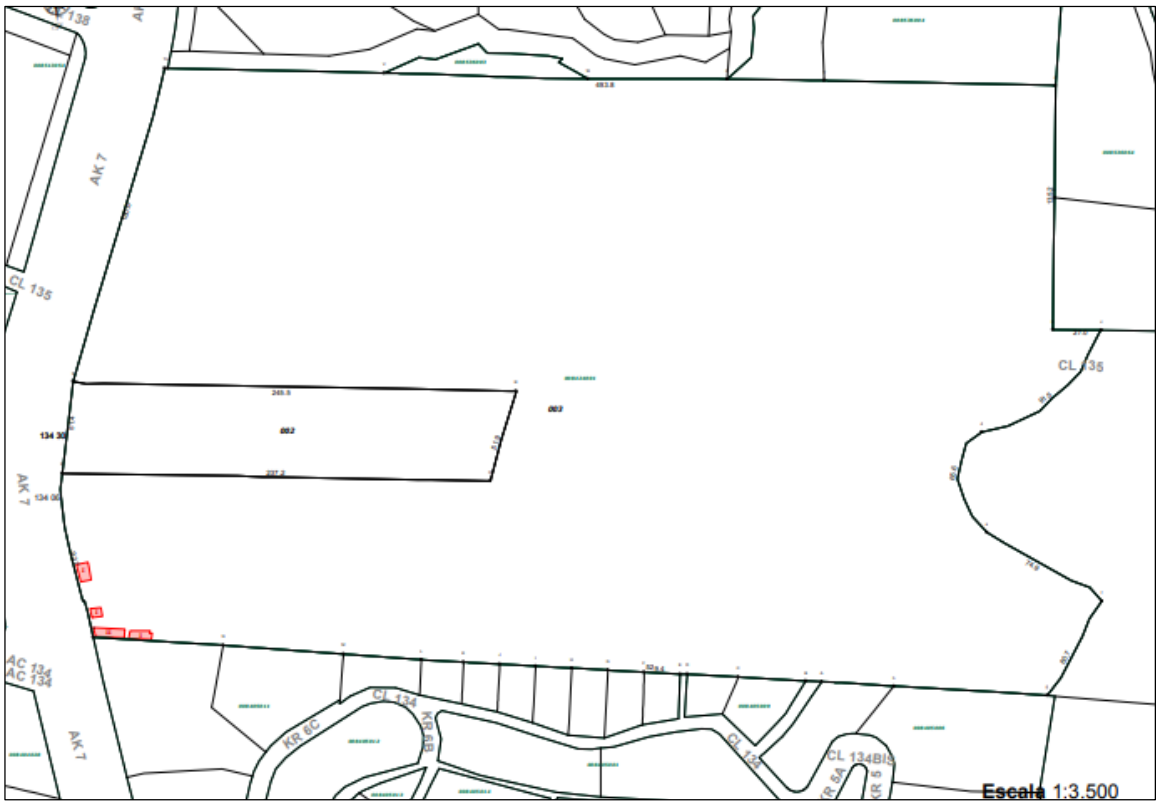
A continuación, en la (*tabla 19)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0228ZYBS.

Año	**Área terreno**	**Valor m². terreno**	**Área construcción**	**Valor m². Construcción**	**Avalúo catastral**
2018	159.235,20	**$ 1.305.374,75**	312,50	**$ 83.967.832,75**	$ 234.101.557.000
Valor mínimo	159.235,20	**$ 1.305.374,75**	312,50	**$ 778.500,00**	$ 208.104.890.641

Tabla 19. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0228ZYBS.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008424001
	Barrio	Segundo Contador		



Datos De Lote	
Código de sector	008424001003
Área de terreno	159.235,2
Área construida	312,5

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

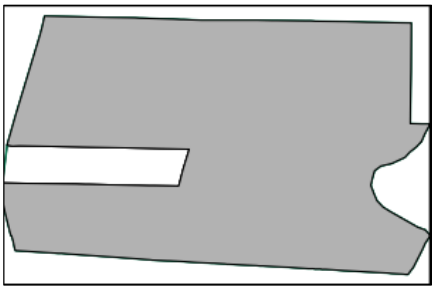


Ilustración 24. Plano Lote del predio con CHIP AAA0125ZYBS. Ver Anexo 5.
Fuente: Visor Cartográfico.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS

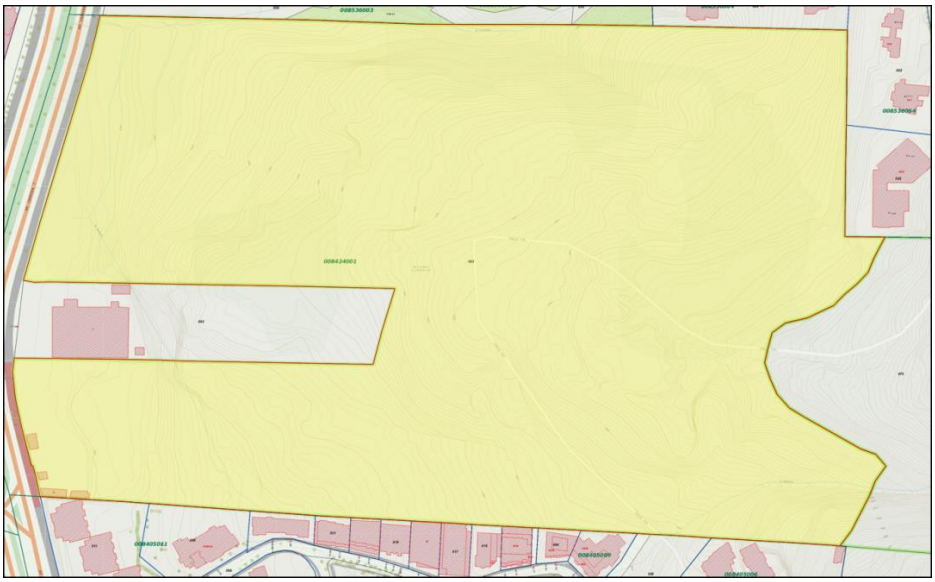


Ilustración 25. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS



Ilustración 26. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS


Ilustración 27. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS tomada sobre la Avenida Carrera 7.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0125ZYBS


Ilustración 28. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y chip AAA0125ZYBS tomada a la construcción
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss. y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

Con respecto al predio con CHIP AAA0228ZYBS, el cual se encuentra ubicado en el sector de Segundo Contador de la localidad de Usaquén, fue objeto de actualización catastral vigencia 2018 y se le asignó un avalúo especial, teniendo en cuenta que el año inmediatamente se modificó el valor de metro de construcción, de manera que para los predios que cuenten con modificación en el avalúo producto de los trámites de revisiones de avalúo, recurso de reposición, apelación, autoavaluo catastral y rectificaciones de oficio (Art. 129 Resolución 070 de 2011), como es el caso de este bien inmueble, se les asigna un valor especial para la vigencia siguiente como consecuencia del estudio realizado para el trámite.

El análisis de la determinación del valor del predio objeto de requerimiento, no puede realizarse bajo la óptica de los modelos econométricos implementados por la UAECD puesto que el avalúo catastral como ya se indicó, corresponde a un avalúo especial, el cual se realizó conforme a la realidad física del predio en donde el predio en el mercado no cuenta con ofertas para ser comparado, situación que hace que su valor final no pueda ser objeto de comparación con los otros predios que se encuentren en el mercado.

En este sentido, el valor total del avalúo del predio en estudio es consistente con la metodología utilizada y corresponde a la realidad física y económica.

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Controlaría Distrital se cierre la actividad propuesta en el plan de mejoramiento y se retire la observación administrativa.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($83.967.832,75), no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble. La UAECD debe propender por reflejar la realidad física y económica de los inmuebles de la ciudad.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, el valor asignado para el m2 de construcción de este predio para la vigencia 2018, no es coherente con la realidad física y económica del predio, ni con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD.

Se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

9.2.7 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluó catastral para el predio AAA0063LDHK

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y CHIP AAA0063LDHK, se observó que el predio tiene puntaje de 31 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (45) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $323.000,00 por m^2 en el año 2017 a $148.646.283,75 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 – 41

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0063LDHK	005612552700000000	CL 82 BIS 83 41	01	Residencial	Paris Gaitán	Engativá

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a 3 pisos	78,89	1972	31	$ 148.646.283,75

Figura 52. Construcciones predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	6	Entrepiso (Cubierta Provisional)
Conservación	0	Malo

Figura 53.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	2	Sencilla
Cubrimiento Muros	1	Pañete, Ladrillo Prensado
Pisos	6	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	0	Malo

Figura 54. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeño
Enchape	1	Pañete, Baldosa, Común Cemento
Mobiliario	3	Sencillo
Conservación	0	Malo

Figura 55. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeña
Enchape	1	Pañete, Baldosa, Común Cemento
Mobiliario	2	Sencillo
Conservación	0	Malo

Figura 56. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 82 BIS 83 41					
Numero Predial NAL		11001015610120055002700000000					
Código Sector		005612	55	27	000	00000	
Actualizaciones		2000	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno		**Construcción**	
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**	**Área**	**Valor m²**
2018	$ 11.876.330.000	105,00	$ 1.425.000,00	78,89	$ 148.646.283,75
2017	$ 132.130.000	105,00	$ 1.015.700,00	78,89	$ 323.000,00
2016	$ 130.499.000	105,00	$ 1.120.000,00	78,89	$ 163.505,64
2015	$ 140.164.000	105,00	$ 1.200.000,00	78,89	$ 179.536,35
2014	$ 116.261.000	105,00	$ 960.000,00	81,90	$ 188.774,09
2013	$ 93.128.000	105,00	$ 720.000,00	81,90	$ 214.017,82
2012	$ 62.744.000	105,00	$ 467.500,00	81,90	$ 166.748,37
2011	$ 62.302.000	105,00	$ 467.500,00	81,90	$ 161.353,99
2010	$ 59.672.000	105,00	$ 450.000,00	81,90	$ 151.674,79

Figura 57. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

A continuación, en la (*tabla 20)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK.

Año	**Área terreno**	**Valor m². terreno**	**Área construcción**	**Valor m². Construcción**	**Avalúo catastral**
2018	105,00	**$ 1.425.000,00**	78,89	**$ 148.646.283,75**	$ 11.876.330.000
Valor mínimo	105,00	**$ 1.425.000,00**	78,89	**$ 323.000,00**	$ 175.106.470

Tabla 20. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0063LDHK.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	10	Vereda/Manzana	005612055
	Barrio	Paris Gaitán		



Datos De Lote

Código de sector	005612055027
Área de terreno	105
Área construida	78,9

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH
Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

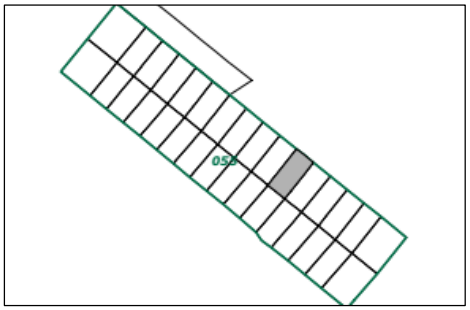


Ilustración 29. Plano Lote del predio con chip AAA0063LDHK. Ver Anexo 6.
Fuente: Visor Cartográfico.

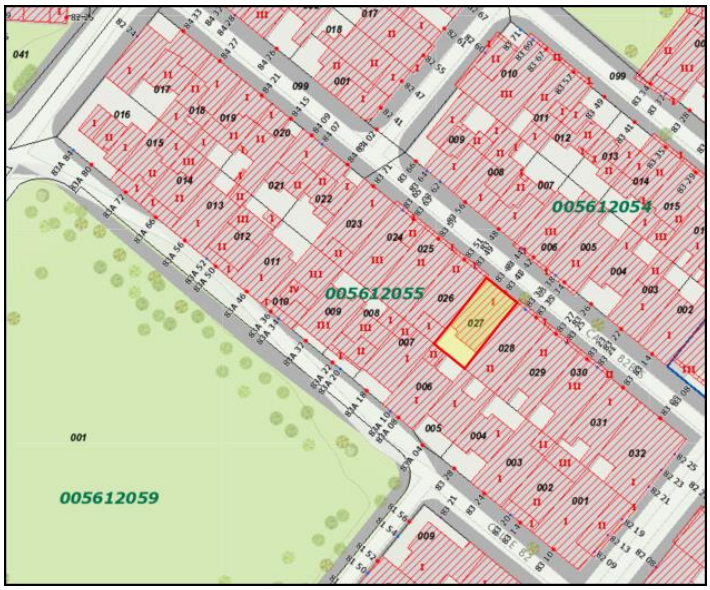
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y CHIP AAA0063LDHK


Ilustración 30. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y CHIP AAA0063LDHK


Ilustración 31. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y CHIP AAA0063LDHK


Ilustración 32. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK tomada a la fachada
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y CHIP AAA0063LDHK


Ilustración 33. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 82 BIS N° 83 - 41 y chip AAA0063LDHK tomada sobre la Calle 82 BIS.
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

En relación con el predio identificado con CHIP AAA0063LDHK, se evidenció una inconsistencia en la base de información catastral en lo que respecta al campo de área construida, razón por la cual no se liquidó correctamente el valor de la construcción.

						Resolución			
Uso	**Unidad**	**Puntaje**	**Area construida**	**Valor m^2 construcción**	**Fecha actualización**	**Año**	**Numero**	**Fecha**	**Vigencia Resolución**
1	A	31	78,89	$323.000	31/10/2017	2017	1646	18/10/2017	2017
1	A	0	0	$148.646.283,80	12/10/2017	2017	1979	14/12/2017	2018

Tabla 21. Avaluó especial de construcción SIIC predio con chip AAA0063LDHK.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

De acuerdo con lo anterior y en el marco de lo dispuesto del artículo 129 de la Resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC, modificado por el artículo 16 de la Resolución n.° 1055 de 2012, se procederá a realizar la modificación de este valor en la base de datos catastral, en función de mantener debidamente actualizado el censo inmobiliario en sus elementos físico, jurídico y económico.

Finalmente, es pertinente mencionar que la Resolución 1008 de 2012 “Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral”, en el ítem 1.5 “Aspecto comunes a la actualización permanente”, establece que: *“(…) Las actividades y etapas propias de la actualización catastral “permanente” deben culminar con antelación a la expedición del acto administrativo que ordena la renovación de la inscripción catastral y su vigencia fiscal. Previamente deben diseñarse, construirse y*

aplicarse validadores que permitan establecer porcentajes adecuados de consistencia y fiabilidad de la información que entrará en vigencia, sin perjuicio de los yerros propios de un proceso masivo como la formación y la actualización del Catastro."

De lo anterior se colige que, para el proceso de actualización catastral, aunque se implementen validadores que permitan establecer la consistencia y fiabilidad de la información que ingresa para la vigencia siguiente, pueden existir yerros que se derivan del carácter masivo de este proceso.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

La Administración Distrital reconoce en su respuesta la existencia de deficiencias que generaron la inconsistencia observada, pero analizados los argumentos y soportes expuestos se mantiene el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria dando traslado a la entidad competente y la UAECD deberá incluir las acciones correctivas en el respectivo Plan de Mejoramiento.

9.2.8 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0216BYRU

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU, se observó que el predio tiene puntaje de 36 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (52) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $106.837,00 por m^2 en el año 2016 a $12.304,26 por m^2 en el año 2017 y finalmente a $6.236,53 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0216BYRU	004405661400102001	CL 42A BIS SUR 51D 71 AP 201	01	Residencial	Ospina Pérez Sur	Puente Aranda

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a tres pisos	111,47	1956	36	$ 6.236,53

Figura 58. Construcciones predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	6	Entrepiso (Cubierta Provisional)
Conservación	0	Malo

Figura 59.Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	2	Sencilla
Cubrimiento Muros	2	Estuco, Cerámica, Papel de Colgadura
Pisos	6	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	0	Malo

Figura 60. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeño
Enchape	3	Baldosín (<0 11 x 11 cm) Cristanac-papel
Mobiliario	3	Sencillo
Conservación	0	Malo

Figura 61. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeña
Enchape	3	Baldosín (<11x11cm) Cristanac-papel
Mobiliario	2	Sencillo
Conservación	0	Malo

Figura 62. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 42A BIS SUR 51D 71 AP 201						
Numero Predial NAL		11001014416050066001490102001						
Código Sector		004405	66	14	001	020001		
Actualizaciones		2003	2009	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2018	$ 187.947.000	118,89	$ 1.575.000,00		111,47	$ 6.236,53		
2017	$ 153.586.000	118,89	$ 1.280.300,00		111,47	$ 12.304,26		
2016	$ 136.744.000	118,89	$ 1.050.000,00		111,47	$ 106.837,09		
2015	$ 137.849.000	118,89	$ 960.000,00		111,47	$ 212.741,66		
2014	$ 141.976.000	118,89	$ 800.000,00		111,47	$ 420.416,52		
2013	$ 124.036.000	118,89	$ 560.000,00		111,47	$ 515.450,00		
2012	$ 112.916.000	118,89	$ 578.000,00		111,47	$ 396.500,00		
2011	$ 117.403.000	118,89	$ 493.000,00		111,47	$ 527.405,00		
2010	$ 59.781.000	118,89	$ 315.180,00		111,47	$ 200.138,26		

Figura 63.Consulta Avalúos Del Predio con chip AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

A continuación, en la (*tabla 22)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 para el predio con nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU.

Año	Área terreno	Valor m². terreno	Área construcción	Valor m². Construcción	Avalúo catastral
2018	118,89	$ 1.575.000,00	111,47	$ 6.236,53	$ 187.947.000
Valor mínimo	118,89	$ 1.575.000,00	111,47	$ 212.741,66	$ 210.966.063

Tabla 22. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2018 predio con chip AAA0216BYRU.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU

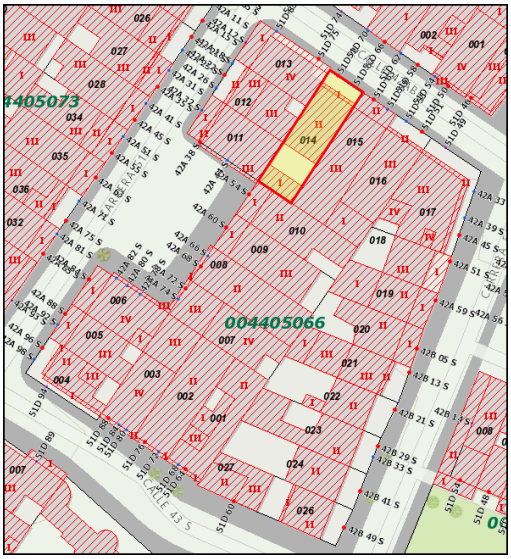
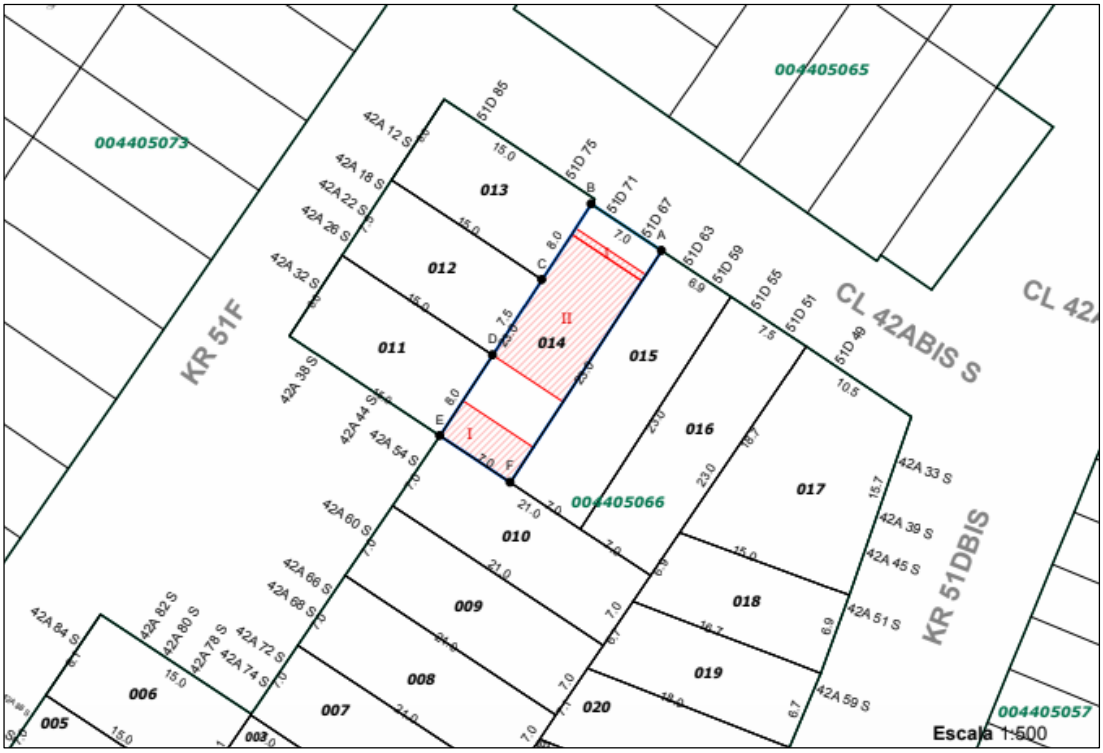


Ilustración 34. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU.
Fuente: Visor Cartográfico.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	16	Vereda/Manzana	004405066
	Barrio	Ospina Pérez Sur		



Datos De Lote	
Código de sector	004405066014
Área de terreno	161
Área construida	196,7

Convenciones

Manzanas
- Manzanas

Loteo
- NPH
- PH

Construcciones
- Construcción
- Mejora

Localización De Manzana

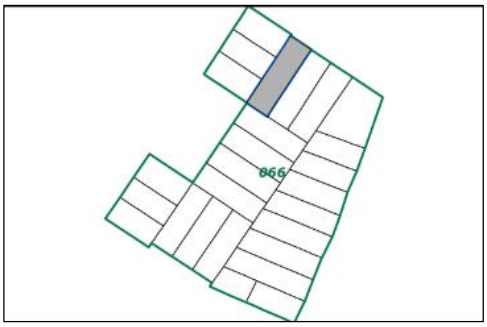


Ilustración 35. Plano Lote del predio con CHIP AAA0125ZYBS. Ver Anexo 6.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU


Ilustración 36. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU


Ilustración 37. Imagen Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 42A BIS SUR N° 51D - 71 AP 201 y CHIP AAA0216BYRU tomada sobre la Calle 42A BIS SUR.
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss. y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

Como ya se ha mencionado, para comparar la dinámica de los avalúos de un predio, se debe comparar el avalúo total del mismo y no de manera separada para construcción y terreno. (Valor total del predio dividido por el número de m^2 de construcción con valor de terreno y construcción).

La información para el cálculo del avalúo del predio fue la siguiente:

Dirección Real		CL 42A BIS SUR 51D 71 AP 201						
Numero Predial NAL		11001014416050066001490102001						
Código Sector		004405	66	14	001	020001		
Actualizaciones		2003	2009	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m^2**		**Área**	**Valor m^2**		
2018	$ 187.947.000	118,89	$ 1.575.000,00		111,47	$ 6.236,53		
2017	$ 153.586.000	118,89	$ 1.280.300,00		111,47	$ 12.304,26		
2016	$ 136.744.000	118,89	$ 1.050.000,00		111,47	$ 106.837,09		
2015	$ 137.849.000	118,89	$ 960.000,00		111,47	$ 212.741,66		
2014	$ 141.976.000	118,89	$ 800.000,00		111,47	$ 420.416,52		
2013	$ 124.036.000	118,89	$ 560.000,00		111,47	$ 515.450,00		
2012	$ 112.916.000	118,89	$ 578.000,00		111,47	$ 396.500,00		
2011	$ 117.403.000	118,89	$ 493.000,00		111,47	$ 527.405,00		
2010	$ 59.781.000	118,89	$ 315.180,00		111,47	$ 200.138,26		

Figura 64. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0216BYRU.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

De esta manera, el valor total y el valor integral del predio AA0216BYRU para cada una de las vigencias se señala a continuación:

Vigencia	Valor Total	m^2 construcción	Valor Integral
2016	$136.744.000	111,47	$1.226.733,65
2017	$153.586.000	111,47	$1.377.823,63
2018	$187.947.000	111,47	$1.686.076,97

Tabla 23. Calculo del valor total y el valor integral según la UAECD.

Con base en lo expuesto se determina, que el predio tuvo un aumento del 22,3% entre las vigencias 2017 y 2018, lo cual es consistente con lo identificado por el modelo econométrico en términos de la dinámica del mercado inmobiliario y el margen estadístico permitido dentro del modelo.

Es importante mencionar la definición de avalúo catastral establecida en el artículo 8 de la Resolución 070 de 2011 modificado por el artículo 1 de la Resolución 1055 de 2012, la cual indica:

"*Artículo 8°. Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.*
Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.
Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

PARÁGRAFO 1°. *Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.*

PARÁGRAFO 2°. *El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.*

PARÁGRAFO 3°. *En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.*

PARÁGRAFO 4°. *En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, good will y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble*".

La anterior definición permite identificar claramente el avalúo catastral está ligado a las condiciones del mercado inmobiliario, por lo tanto, los factores o cambios que llevan a una variación en el valor catastral, obedecen a elementos como la dinámica del mercado inmobiliario en los distintos sectores que conforman la ciudad y/o modificaciones de uso o destino económico (Ej. Predios residenciales pasaron a comerciales, lotes de terreno que pasaron a inmuebles construidos).

Como ya se mencionó la normativa técnica vigente permite la utilización de diversos métodos para capturar y actualizar la información económica de los predios, siempre y cuando la misma refleje la realidad global -terreno y construcción- de los inmuebles. Es así como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), -suprema autoridad técnica en materia catastral- ha señalado que, sin importar el método que se escoja para llevar acabo la actualización de los avalúos, el mismo debe permitir que los datos obtenidos se acerquen de la manera más próxima posible a la realidad, reflejando el valor integral del predio, tal como lo establece la Resolución 1008 de 2012 (IGAC): "(…) *independientemente del método que se emplee (tablas o modelos econométricos), debe buscarse que el avalúo como un todo o su resultado final (terreno y construcción) esté lo más ajustado posible al elemento físico de cada predio, además de reflejar la realidad del mercado inmobiliario para el momento en el que se realiza*".

Todo lo anterior permite confirmar que las actuaciones adelantadas por la UAECD se encuentran acorde con lo que establece técnicamente el IGAC mediante la reglamentación correspondiente, de manera que los valores fijados -terreno y construcción- para los avalúos catastrales no pueden ser vistos de manera aislada en la medida que la base para la determinación del impuesto predial no es únicamente el valor de la(s) construcción(es) y/o edificación(es) que se encuentre(n) en un bien inmueble, tan es así, que como se expuso con anterioridad el aspecto económico de los bienes inmuebles es la suma de los valores determinados para las construcciones y el terreno.

En concordancia con la conclusión expresada, es importante anotar que tanto la normativa técnica expedida por el IGAC como la jurisprudencia, definen la actualización catastral como el proceso tendiente a renovar los datos catastrales para acercarlos a la realidad, pero en modo alguno establecen como único resultado admisible de tal proceso el aumento de avalúos, por lo que es posible proceder a su reducción en los eventos en que así se determine con el objeto de acercar la técnica valuatoria a la realidad. Se debe recordar que la labor del catastro es reflejar la realidad de los predios, lo que en algunas ocasiones puede implicar el aumento de valores, mientras que en otras puede generar la disminución de los mismos, lo cual ocurre por, entre otros, cambios en las condiciones de mercado, en el tratamiento urbanístico de la zona o en aspectos físicos del inmueble.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($6.236,53), no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar. El valor asignado para el m2 de construcción de este predio para la vigencia 2018, no es coherente con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD Se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, dando paso la posibilidad que los contribuyentes NO cancelen conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

Sin embargo, verificado en los reportes de pago para este inmueble de la Secretaria Distrital de Hacienda se observó que para este predio NO se ha efectuado el pago del Impuesto predial Unificado para la vigencia 2018, este organismo de control verificará en futura actuación fiscal, la posibilidad de existencia o no de daño patrimonial.

9.2.9 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para los predios AAA0153LYTO Y AAA0074ZNAW

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para los predios con nomenclatura AC 26 86 - 21 con CHIP AAA0153LYTO y AC 26 86 - 33 y CHIP AAA0074ZNAW se presenta inconsistencias en el valor adoptado para el m^2 de terreno de ambos predios, dado que dichos predios son colindantes y con usos similares, se observa que el m^2 de terreno de un predio cambia drásticamente el uno con el otro; así mismo, pasa con los valores del m^2 de terreno entre vigencias, cuando los valores de ambos predios deberían ser consistentes y similares.

Datos De Los Predio Con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 21 Y AC 26 N° 86 - 33.

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0153LYTO	006301740100000000	AC 26 86 21	66	Espacio Publico	Santa Cecilia	Fontibón
AAA0074ZNAW	006301630100000000	AC 26 86 33	66	Espacio Publico	Santa Cecilia	Fontibón

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		AC 26 86 21						
Numero Predial NAL		11001016309010074000120000000						
Código Sector		006301		74		01	000	00000
Actualizaciones		2001	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	**$ 8.917.146.000**	2.914,10	**$ 3.060.000,00**		0,00	**$ 0,00**		
2017	$ 2.478.442.000	2.914,10	$ 850.500,00		0,00	$ 0,00		
2016	$ 2.439.102.000	2.914,10	$ 837.000,00		0,00	$ 0,00		
2015	$ 2.439.102.000	2.914,10	$ 837.000,00		0,00	$ 0,00		
2014	$ 2.360.421.000	2.914,10	$ 810.000,00		0,00	$ 0,00		
2013	$ 1.573.614.000	2.914,10	$ 540.000,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 1.180.211.000	2.914,10	$ 405.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 865.488.000	2.914,10	$ 297.000,00		0,00	$ 0,00		
2010	$ 786.807.000	2.914,10	$ 270.000,00		0,00	$ 0,00		

Figura 65. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0153LYTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		AC 26 86 33						
Numero Predial NAL		11001016309010063000100000000						
Código Sector		006301	63	01	000	00000		
Actualizaciones		2001	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2018	**$ 5.875.016.000**	6.399,80	**$ 918.000,00**		0,00	**$ 0,00**		
2017	$ 18.143.433.000	6.399,80	$ 2.835.000,00		0,00	$ 0,00		
2016	$ 18.143.433.000	6.399,80	$ 2.835.000,00		0,00	$ 0,00		
2015	$ 17.855.442.000	6.399,80	$ 2.790.000,00		0,00	$ 0,00		
2014	$ 17.279.460.000	6.399,80	$ 2.700.000,00		0,00	$ 0,00		
2013	$ 11.519.640.000	6.399,80	$ 1.800.000,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 8.639.730.000	6.399,80	$ 1.350.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 6.335.802.000	6.399,80	$ 990.000,00		0,00	$ 0,00		
2010	$ 6.911.784.000	6.399,80	$ 1.080.000,00		0,00	$ 0,00		

Figura 66. Respuesta UAECD mediante consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0074ZNAW.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Se evidencia que para la vigencia 2018 el predio con nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO obtuvo un aumento en el valor de m^2 de terreno pasando de $850.500,00 a $3.060.000,00 es decir un aumento de 27,79% con respecto a la vigencia 2017; en tanto el predio con nomenclatura AC 26 N° 86 - 33 y CHIP AAA0074ZNAW obtuvo una disminución en el valor de m^2 de terreno pasando de $2.835.000,00 a $918.000,00 un 32,28% de disminución con respecto a la vigencia 2017.

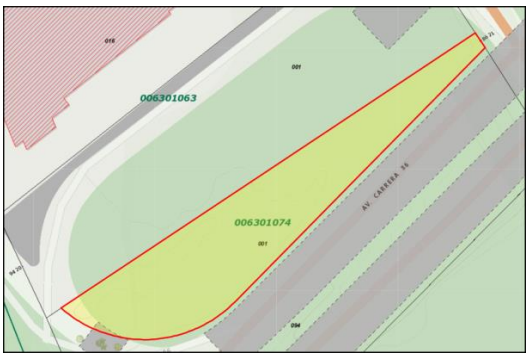
AAA0153LYTO	AAA0074ZNAW
	

Ilustración 38. Imagen Cartográfica De Los Predios con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 21 CHIP AAA0153LYTO y AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW.
Fuente: Visor Cartográfico.

AAA0153LYTO	AAA0074ZNAW
	

Ilustración 39. Ortofoto De Los Predios con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 21 CHIP AAA0153LYTO y AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO


Ilustración 40. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO tomada sobre la Avenida Calle 26.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO


Ilustración 41. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 - 21 y CHIP AAA0153LYTO tomada sobre la Carrera 86.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW


Ilustración 42. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW tomada sobre la Avenida Calle 26.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW


Ilustración 43. Fotografía Del Predio con Nomenclatura AC 26 N° 86 – 33 CHIP AAA0074ZNAW tomada sobre la Carrera 86.
Fuente propia.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD omitió establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte disminuciones o aumentos abruptos en el valor del valor metro cuadrado de terreno.

Respuesta de la entidad auditada

Para el caso de los predios con CHIP AAA0153LYTO y AAA0074ZNAW se tiene la siguiente información:

Código De Sector					Dirección Real	Cedula Catastral	Chip
006301	74	01	000	00000	AC 26 86 21	006301740100000000	AAA0153LYTO
Numero Predial Nal.							

Matricula Homologada	Zona	Matricula	Matricula SIIC	Zona	Matricula
	C	1481258		C	1481258
Nombre Propietario			HYBISCUS S.A		

Figura 67. Respuesta UAECD Consulta propietarios del predio AAA0153LYTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	AC 26 86 21					Anterior	AC 26 87 21		
Cedula catastral	006301740100000000					Chip	AAA0153LYTO		
Código Sector	006301	74	01	000	00000	Código Dirección	20000000000001318		
Localidad	9	Fontibón				Barrio	Santa Cecilia		
Parte cuenta	1	EG 9064				D S/I			
Vigencia formación	1995	Vigencias actualización	2001	2011		Zona Postal	110911	Max. Numero Pisos	2
Fecha inscripción	18/04/2000	Fecha actualización	31/12/2017			Marca formación	G		

Documento		Fecha	Not/Juz	Ciudad		Zona	Matricula
Copia Escritura	1836	04/09/2008	15	01	Bogotá	C	050C01481258

Destinos				Marca PH	Clase predio	Coeficiente
Catastral	66	Espacio Publico	Estrato	0	*SIN*	NPH	
Hacendario	66	Dotacional					

	Área (m^2)	Valor ($m^{2)}$	Valor Parcial	Valor Avaluó	Vigencia
Terreno	2.14,10	$ 3.060.000,00	$ 8.917.146.000,00	$ 8.917.146.000	2018
Construcción	0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 2.478.442.000	2017

Avaluó Especial	NO	Rev. Instancia			Marca Autoavaluó		Radicación	
Mutación	99	Formación - Actualización			Fecha	31/12/2017	2017	1646575
Rad. Pendientes		De	53	68	Certificación Catastral	2018	330997	12/03/2018	Reclamada
Restricciones	#	0							

Figura 68. Respuesta UAECD consulta Información Predio AAA0153LYTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Código De Sector					Dirección Real	Cedula Catastral	Chip
006301	63	01	000	00000	AC 26 86 33	006301630100000000	AAA0074ZNAW
Numero Predial Nal.						11001016309010063000100000000	

Matricula Homologada	Zona	Matricula	Matricula SIIC	Zona	Matricula
	C	240597		C	240597
Nombre Propietario			Instituto De Desarrollo Urbano IDU		

Figura 69. Respuesta UAECD Consulta propietarios del predio AAA0074ZNAW.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección actual	AC 26 86 33						**Anterior**	AC 26 87 93						
Cedula catastral	006301630100000000						**Chip**	AAA0074ZNAW						
Código Sector	006301	63	01	000	00000		**Código Dirección**	84000000000005336						
Localidad	9	Fontibón					**Barrio**	Santa Cecilia						
Parte cuenta	1	34890					**D S/I**	DG 25G 94 20						
Vigencia formación	1995	**Vigencias actualización**	2001	2011			**Zona Postal**	110911	**Max. Numero Pisos**	1				
Fecha inscripción	01/01/1900	**Fecha actualización**	31/12/2017				**Marca formación**	G						
Documento			**Fecha**	**Not/Juz**			**Ciudad**				**Zona**	**Matricula**		
Copia Escritura	858		15/04/2010	04			01	Bogotá			C	050C00240597		
Destinos								**Marca PH**	**Clase predio**	**Coeficiente**				
Catastral	64	Lote Del Estado		Estrato	0			*SIN*	NPH					
Hacendario	67	Lote												
	Área (m^2)		**Valor ($m^{2)}$**			**Valor Parcial**			**Valor Avaluó**			**Vigencia**		
Terreno	6.399,80		$ 918.000,00			$ 5.875.016.400,00			$ 5.875.016.000			2018		
Construcción	0,00		$ 0,00			$ 0,00			$ 18.143.433.000			2017		
Avaluó Especial	NO	**Rev. Instancia**				**Marca Autoavaluó**								
											Radicación			
Mutación	99	Formación - Actualización				**Fecha**	31/12/2017		2017	1646575				
Rad. Pendientes		**De**	53	68	Certificación Catastral	2018	50474		24/01/2018		Catastro En Línea			
Restricciones	#	0												

Figura 70. Respuesta UAECD consulta Información Predio AAA0074ZNAW.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

De acuerdo con la información registrada en la base de datos catastral, los predios en mención, corresponde a diferentes propietarios y destinos catastrales, característicos que fueron consideradas dentro del proceso masivo de actualización catastral.

Ahora bien, al realizar el análisis puntual de cada uno de los predios haciendo uso de información de otras fuentes, se encontró lo siguiente:

CHIP	DESTINO	OBSERVACIÓN GENERAL	ACCIONES A TOMAR
AAA0074ZNAW	64 lote del Estado	Predio ubicado en el sector Santa Cecilia, cuya actividad económica es Espacio Público, en cuyo folio de matrícula inmobiliaria se encuentra como propietario el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU y según esto y la actividad económica del predio se procedió a actualizar el valor M² de terreno, para las vigencias 2018, de acuerdo con la metodología utilizada	Se mantiene el avalúo catastral fijado al predio, ya que obedece a la realidad del mismo.

		por la UAECD para esta clase de inmuebles.	
AAA0153LYTO	66 espacio Público	Predio ubicado en el sector Santa Cecilia, cuya actividad económica es Espacio Público, en cuyo folio de matrícula inmobiliaria se encuentra como propietario HYBISCUS S.A. y no presenta afectación a espacio público, razón por la cual el valor m2 de terreno se cambió en el proceso masivo; de otra parte realizando una búsqueda puntual a nivel de plano urbanístico se consultaron los planos CU4 E51/4-00 y CU4 E51/4-01 de la Urbanización el Chizo, en los cuales no se encuentra como zona de cesión; para la vigencia 2018 se debe corregir el valor unitario de terreno para el predio ya que fue asignado de manera incorrecta en el proceso masivo.	Se procederá a corregir de oficio el avalúo catastral de la **vigencia 2018**, modificando el valor unitario de terreno asignado. Esta modificación generará un avalúo más acorde a la realidad del predio.

Tabla 24. Otra información predios AAA0074ZNAW y AAA0153LYTO.

Conforme a lo anterior es posible concluir el proceso de actualización se realizó de forma correcta con base en la información contenida en la base de datos catastral, razón por la cual no procede la afirmación de que existe omisión en los mecanismos de control, sino que son situaciones propias del proceso masivo.

No obstante, y conforme al estudio puntual realizado la UAECD procederá a realizar las respectivas correcciones teniendo como fundamento el artículo 129 de la Resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC, modificado por el artículo 16 de la Resolución n.° 1055 de 2012, en función de mantener debidamente actualizado el censo inmobiliario en sus elementos físico, jurídico y económico.

Por lo anterior, se solicita retirar la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por inconsistencias en el valor asignado al avalúo catastral.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que los valores asignados para el 2018, no responden a las condiciones físicas y de mercado de los bienes inmuebles.

La respuesta de la entidad acepta que se evidencian inconsistencias, por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar y se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y puede conducir a que el contribuyente pague por menor valor al que realmente le corresponde, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

9.2.10 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0144WBNN

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y CHIP AAA0144WBNN, se observó que el predio tiene puntajes de 14 y 1 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (30) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $4.622.788,20 por m^2 en el año 2017 a $46.304.617,80 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0144WBNN	002626360600000000	KR 11C ESTE 74A 61 SUR IN 36	01	Residencial	Bolonia I	Usme

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a 3 pisos	46,15	1988	14	$ 46.304.617,80
071	B	Galpones, Gallineros	16,20	1988	1	$ 46.304.617,80

Figura 71. Construcciones predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	3	Zinc, Teja de Barro, Eternit Rustico
Conservación	0	Malo

Figura 72.Ficha de calificación unidad A componente estructura del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	0	Pobre
Cubrimiento Muros	0	Sin Cubrimiento
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	0	Malo

Figura 73. Ficha de calificación unidad A componente acabados principales del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeño
Enchape	0	Sin Cubrimiento
Mobiliario	0	Pobre
Conservación	0	Malo

Figura 74. Ficha de calificación unidad A componente baño del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	1	Pequeña
Enchape	0	Sin Cubrimiento
Mobiliario	0	Pobre
Conservación	0	Malo

Figura 75. Ficha de calificación unidad A componente cocina del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	0	Madera
Muros	0	Materiales De Desecho, Esterilla
Cubierta	1	Materiales De Desecho, Telas Asfálticas
Conservación	0	Malo

Figura 76.Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	0	Pobre
Cubrimiento Muros	0	Sin Cubrimiento
Pisos	0	Tierra Pisada
Conservación	0	Malo

Figura 77. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 78. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con CHIP AAA0144WBNN.Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 79. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 11C ESTE 74A 61 SUR IN 36						
Numero Predial NAL		11001012605260030006000000000						
Código Sector		002626	36	06	000	00000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	$ 6.068.443.000	424.180,01	$ 7.500,00		62,35	$ 46.304.617,80		
2017	$ 6.226.749.000	424.180,01	$ 14.000,00		62,35	$ 4.622.758,20		
2016	$ 5.943.123.000	424.180,01	$ 14.000,00		62,35	$ 73.825,02		
2015	$ 6.367.590.000	424.180,01	$ 15.000,00		62,35	$ 78.422,26		
2014	$ 6.790.133.000	424.051,41	$ 16.000,00		62,35	$ 85.173,26		
2013	$ 2.722.056.000	424.051,41	$ 6.400,00		62,35	$ 130.346,99		
2012	$ 2.949.317.000	424.051,41	$ 6.800,00		447,39	$ 147.001,43		
2011	$ 1.863.725.000	424.051,41	$ 4.250,00		447,39	$ 137.479,12		
2010	$ 1.941.789.000	424.051,41	$ 4.500,00		447,39	$ 75.006,92		

Figura 80.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0144WBNN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

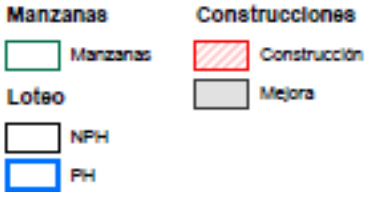
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	05	Vereda/Manzana	002626036
	Barrio	Bolonia I		



Datos De Lote	
Código de sector	002626036006
Área de terreno	424585,7
Área construida	63,2

Convenciones



Localización De Manzana

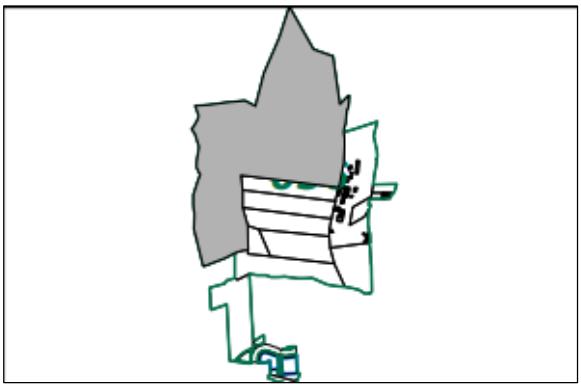


Ilustración 44. Plano Lote del predio con CHIP AAA0144WBNN.Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

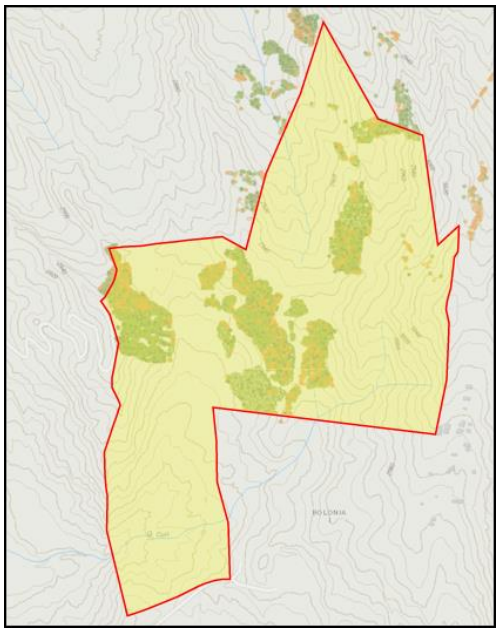
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y CHIP AAA0144WBNN


Ilustración 45. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN.
Fuente: Visor Cartográfico.

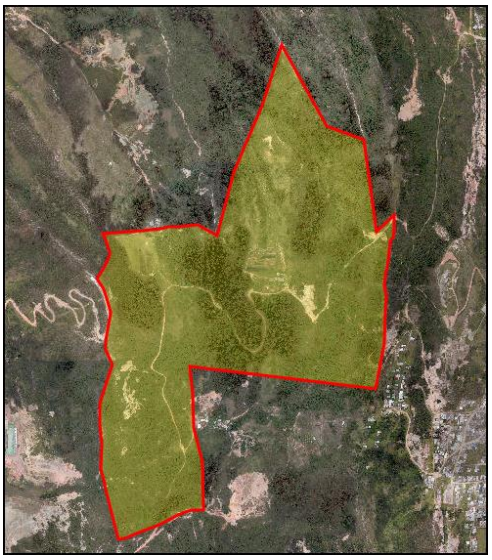
Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y CHIP AAA0144WBNN


Ilustración 46. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y CHIP AAA0144WBNN


Ilustración 47. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN tomada sobre la Carrera 11C Este.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y CHIP AAA0144WBNN


Ilustración 48. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11C ESTE N° 74A - 61 SUR IN 36 y chip AAA0144WBNN tomada sobre la Calle 74 A.
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

El predio identificado con CHIP AAA0144WBNN se encuentra ubicado en Usme, corresponde al sector catastral Bolonia I. Las tres características determinantes en el valor del terreno son: 1) se encuentra en suelo protegido, 2) la relación entre área de construcción y área de terreno es cercana a cero, 3) inexistencia de ofertas en el mercado inmobiliario de predios con similares características.

Con estos elementos, para la vigencia 2017, el valor total catastral fue de $6.226.749.000 en tanto que para la vigencia 2018 fue de 6.068.433.000. Como se puede evidenciar, el valor total del predio es consistente con la dinámica del mismo. Sin embargo, se han presentado ajustes en el valor de la construcción para mantener consistencia en los valores de los terrenos de la zona y reflejar el valor total del predio.

Es importante mencionar la definición de avalúo catastral establecida en el artículo 8 de la Resolución 070 de 2011 modificado por el artículo 1 de la Resolución 1055 de 2012, la cual indica:

"*Artículo 8°. Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

***PARÁGRAFO 1°.** Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.*

***PARÁGRAFO 2°.** El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.*

***PARÁGRAFO 3°.** En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.*

***PARÁGRAFO 4°.** En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, good will y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble*".

La anterior definición permite identificar claramente el avalúo catastral está ligado a las condiciones del mercado inmobiliario, por lo tanto, los factores o cambios que llevan a una variación en el valor catastral, obedecen a elementos como la dinámica del mercado inmobiliario en los distintos sectores que conforman la ciudad y/o modificaciones de uso o destino económico (Ej. Predios residenciales pasaron a comerciales, lotes de terreno que pasaron a inmuebles construidos).

Como ya se mencionó la normativa técnica vigente permite la utilización de diversos métodos para capturar y actualizar la información económica de los predios, siempre y cuando la misma refleje la realidad global -terreno y construcción- de los inmuebles. Es así como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), -suprema autoridad técnica en materia catastral- ha señalado que, sin importar el método que se escoja para llevar acabo la actualización de los avalúos, el mismo debe permitir que los datos obtenidos se acerquen de la manera más próxima posible a la realidad, reflejando el valor integral del predio, tal como lo establece la Resolución 1008 de 2012 (IGAC): "*(…) independientemente del método que se emplee (tablas o modelos econométricos), debe buscarse que el avalúo como un todo o su resultado final (terreno y construcción) esté lo más ajustado posible al*

elemento físico de cada predio, además de reflejar la realidad del mercado inmobiliario para el momento en el que se realiza".

Todo lo anterior permite confirmar que las actuaciones adelantadas por la UAECD se encuentran acorde con lo que establece técnicamente el IGAC mediante la reglamentación correspondiente, de manera que los valores fijados -terreno y construcción- para los avalúos catastrales no pueden ser vistos de manera aislada en la medida que la base para la determinación del impuesto predial no es únicamente el valor de la(s) construcción(es) y/o edificación(es) que se encuentre(n) en un bien inmueble, tan es así, que como se expuso con anterioridad el aspecto económico de los bienes inmuebles es la suma de los valores determinados para las construcciones y el terreno.

En concordancia con la conclusión expresada, es importante anotar que tanto la normativa técnica expedida por el IGAC como la jurisprudencia, definen la actualización catastral como el proceso tendiente a renovar los datos catastrales para acercarlos a la realidad, pero en modo alguno establecen como único resultado admisible de tal proceso el aumento de avalúos, por lo que es posible proceder a su reducción en los eventos en que así se determine con el objeto de acercar la técnica valuatoria a la realidad. Se debe recordar que la labor del catastro es reflejar la realidad de los predios, lo que en algunas ocasiones puede implicar el aumento de valores, mientras que en otras puede generar la disminución de los mismos, lo cual ocurre por, entre otros, cambios en las condiciones de mercado, en el tratamiento urbanístico de la zona o en aspectos físicos del inmueble.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($46.304.617,80), es irreal y no responde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble. La UAECD debe propender por reflejar la realidad física y económica de los inmuebles de la ciudad.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**)*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, en especial a lo señalado: "…*Sin embargo, se han presentado ajustes en el valor de la construcción para mantener consistencia en los valores de los terrenos de la zona y reflejar el valor total del predio…".*

El valor asignado para el m^2 de construcción de este predio para la vigencia 2018, no es coherente con la realidad física y económica del predio, ni con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD.

Se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

9.2.11 Situación administrativa con presunta incidencia disciplinaria. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0096UFUZ

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y CHIP AAA0096UFUZ, se observó que el predio tiene puntajes de 75, 34 y 23 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (58) y (10) años respectivamente; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $468.750,00 por m^2 en el año 2017 a $9.085.500 por m^2 en el año 2018.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 86 N° 9 -30

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0096UFUZ	008309160100000000	CL 86 9 - 30	01	Residencial	La Cabrera	Chapinero

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
001	A	Habitacional menor o igual a tres pisos	582,79	1956	75	$ 2.248.120,00
001	B	Habitacional menor o igual a tres pisos	16,61	2008	34	$ 617.160,00
001	C	Habitacional menor o igual a tres pisos	22,61	2008	23	$ 461.760,00

Figura 81. Construcciones predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	2	Regular

Figura 82.Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Buena
Cubrimiento Muros	2	Estuco, Cerámica, Papel de Colgadura
Pisos	8	Parquet, Alfombra, Retal de madera
Conservación	4	Bueno

Figura 83. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	2	Mediano
Enchape	4	Baldosín (>11 x 11 cm) Cerámica
Mobiliario	9	Bueno
Conservación	4	Bueno

Figura 84. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	2	Mediana
Enchape	4	Baldosín (>11x11cm) Cerámica
Mobiliario	4	Bueno
Conservación	4	Bueno

Figura 85. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	3	Ladrillo, Bloque
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	9	Eternit o Teja de Barro (Cubierta)
Conservación	5	Excelente

Figura 86. Ficha de calificación unidad B componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Buena
Cubrimiento Muros	1	Pañete, Ladrillo Prensado
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	4	Bueno

Figura 87. Ficha de calificación unidad B componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 88. Ficha de calificación unidad B componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 89. Ficha de calificación unidad B componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	1	Prefabricado
Muros	3	Concreto Prefabricado
Cubierta	4	Zinc, Teja de Barro, Eternit Rustico
Conservación	4	Bueno

Figura 90. Ficha de calificación unidad C componente estructura del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Buena
Cubrimiento Muros	0	Sin Cubrimiento
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	4	Bueno

Figura 91. Ficha de calificación unidad C componente acabados principales del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 92. Ficha de calificación unidad C componente baño del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 93. Ficha de calificación unidad C componente cocina del predio con CHIP AAA0096UFUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 86 9 30						
Numero Predial NAL		11001018302090016000100000000						
Código Sector		008309	16	01	000	020001		
Actualizaciones		2000	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2018	$ 19.149.952.000	3054,00	$ 4.420.000,00		622,01	$ 9.085.500,00		
2017	$ 18.982.047.000	3054,00	$ 6.120.000,00		622,01	$ 468.750,00		
2016	$ 18.599.213.000	3054,00	$ 5.780.000,00		622,01	$ 1.522.633,57		
2015	$ 17.588.236.000	3054,00	$ 5.567.500,00		622,01	$ 940.644,90		
2014	$ 16.057.923.000	3054,00	$ 5.100.000,00		622,01	$ 775.747,84		
2013	$ 9.973.913.000	3054,00	$ 3.060.000,00		622,01	$ 1.010.711,73		
2012	$ 8.358.722.000	3054,00	$ 2.550.000,00		622,01	$ 918.027,63		
2011	$ 7.987.925.000	3054,00	$ 2.422.500,00		622,01	$ 947.910,52		
2010	$ 4.387.696.000	3054,00	$ 1.326.780,00		622,01	$ 539.717,99		

Figura 94.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0096UFUZ
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	02	Vereda/Manzana	008309016
	Barrio	La Cabrera		



Datos De Lote	
Código de sector	008309016001
Área de terreno	3049,8
Área construida	622,1

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH
Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

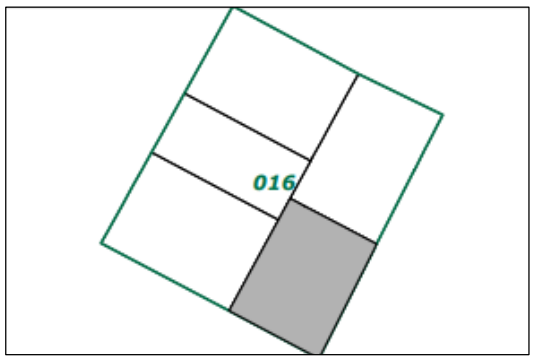


Ilustración 49. Plano Lote del predio con CHIP AAA0144WBNN.Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

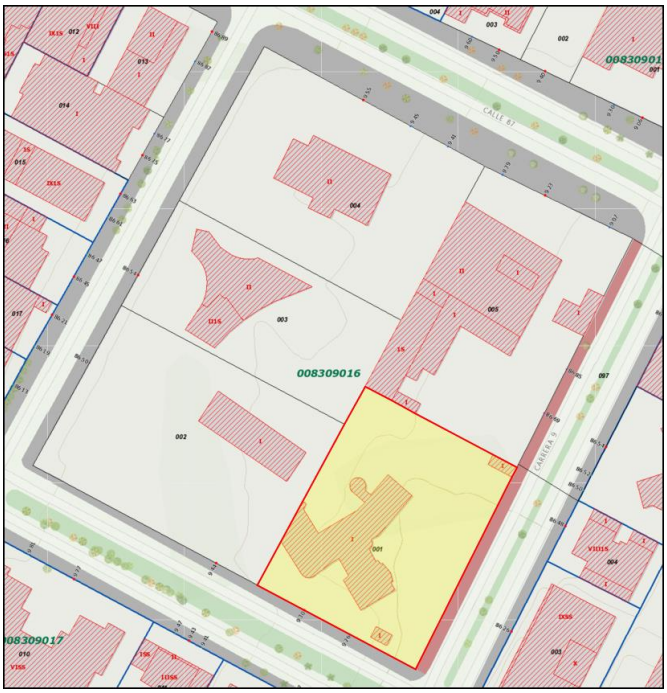
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y CHIP AAA0096UFUZ


Ilustración 50. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y CHIP AAA0096UFUZ


Ilustración 51. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y CHIP AAA0096UFUZ


Ilustración 52. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ tomada sobre la Calle 86.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y CHIP AAA0096UFUZ


Ilustración 53. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 86 N° 9 – 30 y chip AAA0096UFUZ tomada sobre la Carrera 9.
Fuente propia.

El valor asignado de m^2 de construcción para el año 2018 no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales de m^2 de construcción.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss. de la Ley 734 de 2002.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

Con relación al predio con CHIP AAA0096UFUZ, este predio corresponde a un bien de interés cultural ubicado en el sector de La Cabrera:

Dirección Real		CL 86 9 30						
Numero Predial NAL		11001018302090016000100000000						
Código Sector		008309	16	01	000	020001		
Actualizaciones		2000	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m^2**		**Área**	**Valor m^2**		
2018	$ 19.149.952.000	3054,00	$ 4.420.000,00		622,01	$ 9.085.500,00		
2017	$ 18.982.047.000	3054,00	$ 6.120.000,00		622,01	$ 468.750,00		
2016	$ 18.599.213.000	3054,00	$ 5.780.000,00		622,01	$ 1.522.633,57		
2015	$ 17.588.236.000	3054,00	$ 5.567.500,00		622,01	$ 940.644,90		
2014	$ 16.057.923.000	3054,00	$ 5.100.000,00		622,01	$ 775.747,84		
2013	$ 9.973.913.000	3054,00	$ 3.060.000,00		622,01	$ 1.010.711,73		
2012	$ 8.358.722.000	3054,00	$ 2.550.000,00		622,01	$ 918.027,63		
2011	$ 7.987.925.000	3054,00	$ 2.422.500,00		622,01	$ 947.910,52		
2010	$ 4.387.696.000	3054,00	$ 1.326.780,00		622,01	$ 539.717,99		

Figura 95. Respuesta de la UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0096UFUZ
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Como se observa, los avalúos han tenido un crecimiento progresivo desde la vigencia 2014 y específicamente una variación de 0,885%, es decir, $167.905.000 entre la vigencia 2017 y 2018, en razón al comportamiento del mercado inmobiliario de la zona, por lo que el valor total del predio tuvo un incremento. En este sentido y conforme a la Resolución 620 de

2008, para determinar el valor del bien de interés cultural, se estima el valor total, de acuerdo con el método de comparación de mercado.
Se debe indicar que, producto de solicitudes de revisión de avalúo en la misma manzana se modificó el valor de terreno de la Zona Homogénea Geoeconómica pasando en la vigencia 2017 de un valor m^2 de terreno de $6.120.000 a $4.420.000 para la vigencia 2018.

Como consecuencia de lo anterior, es importante realizar la comparación a partir del valor total del predio el cual refleja de manera más precisa la dinámica inmobiliaria del sector y no a través de la comparación del valor de la construcción y del terreno de manera separada.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Este Organismo de Control se ratifica en que el valor para el 2018 del m^2 de construcción fijado a esta edificación ($9.085.500,00), no corresponde a las condiciones físicas y de mercado del bien inmueble. La UAECD debe propender por reflejar la realidad física y económica de los inmuebles de la ciudad.

La Resolución Nº 070 De 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", señala:*

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro. - El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

ARTÍCULO 5.- Aspecto económico. - El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

*ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (**Subrayado fuera de texto**).*

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Por lo tanto, analizados los argumentos y soportes expuestos, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, el valor asignado para el m^2 de construcción de este predio para la vigencia 2018, no es coherente con la realidad física y económica del predio, ni con las tipologías para construcciones que emplea la UAECD.

Se confirma el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, situación que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento de la UAECD.

9.3 Observaciones administrativas

9.3.1 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0028UWYX

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	6	Entrepiso (Cubierta provisional)
Conservación	2	Regular

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 111 SUR N° 5 B - 16 y CHIP AAA0028UWYX, se observó que el predio tiene puntaje de 49 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (2) años respectivamente; sin embargo, se presenta inconsistencia para la próxima vigencia (2019) en el valor adoptado para el m^2.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 111 Sur N° 5B - 16

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0028UWYX	002571460300000000	CL 111 SUR 5B 16	23	Comercio Puntual	Antonio José de Sucre	Usme

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
003	A	Comercio puntual NPH o igual a tres pisos	72,00	2016	49	$ 0,00

Figura 96. Construcciones predio con CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Figura 97.Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	4	Sencilla
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de Colgadura
Pisos	5	Baldosa común de cemento, tablón ladrillo
Conservación	0	Malo

Figura 98. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	3	Sencillo
Conservación	N/A	

Figura 99. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

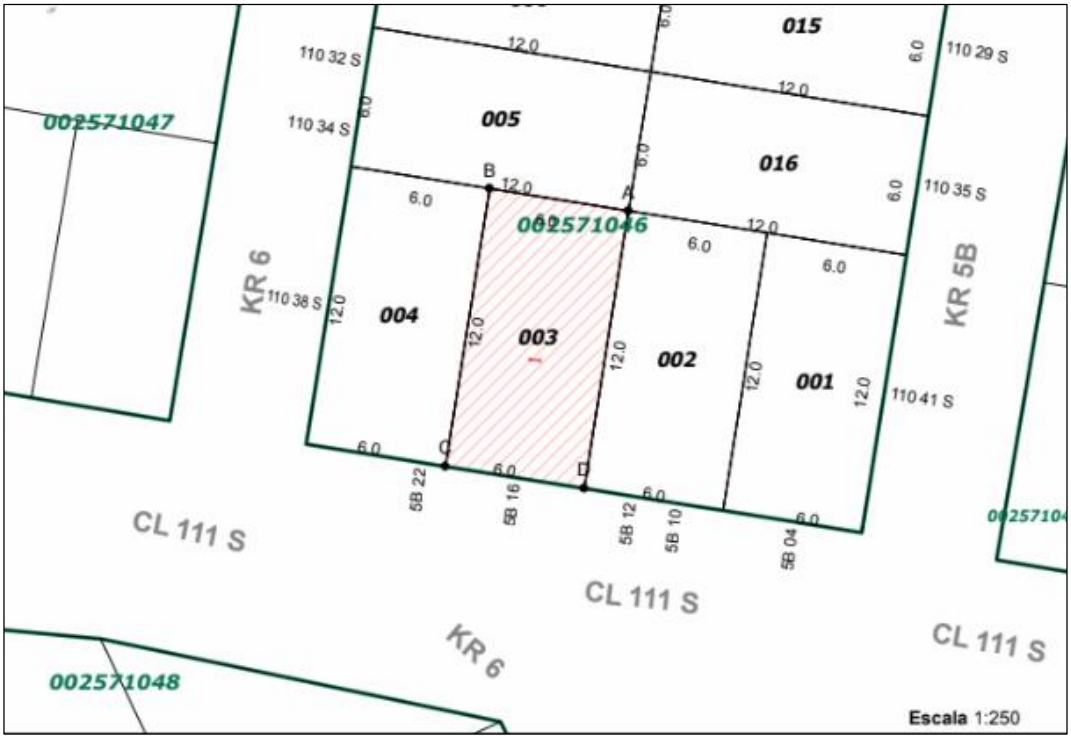
Figura 100. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 111 SUR 5B 16						
Numero Predial NAL		11001012505710046000300000000						
Código Sector		002571	46	03	000	000000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno		**Construcción**				
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**	**Área**	**Valor m²**			
2019	$ 24.480.000	72,00	$ 340.000,00	72,00	$ 0,00			
2018	$ 25.920.000	72,00	$ 360.000,00	0,00	$ 0,00			
2017	$ 17.496.000	72,00	$ 243.000,00	0,00	$ 0,00			
2016	$ 16.200.000	72,00	$ 225.000,00	0,00	$ 0,00			
2015	$ 12.960.000	72,00	$ 180.000,00	0,00	$ 0,00			
2014	$ 11.988.000	72,00	$ 166.500,00	0,00	$ 0,00			
2013	$ 9.072.000	72,00	$ 126.000,00	0,00	$ 0,00			
2012	$ 9.072.000	72,00	$ 126.000,00	0,00	$ 0,00			
2011	$ 7.776.000	72,00	$ 108.000,00	0,00	$ 0,00			

Figura 101.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

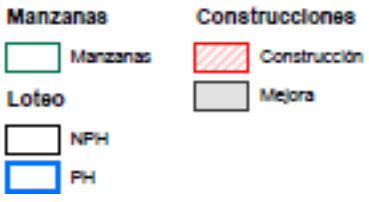
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	05	Vereda/Manzana	002571046
	Barrio	Antonio José De Sucre		



Datos De Lote	
Código de sector	002571046003
Área de terreno	72
Área construida	72

Convenciones



Localización De Manzana

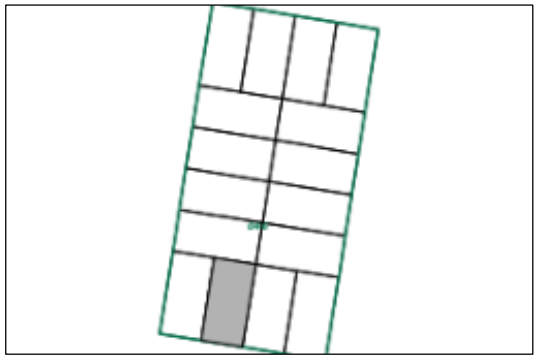


Ilustración 54. Plano Lote del predio con CHIP AAA0028UWYX.Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

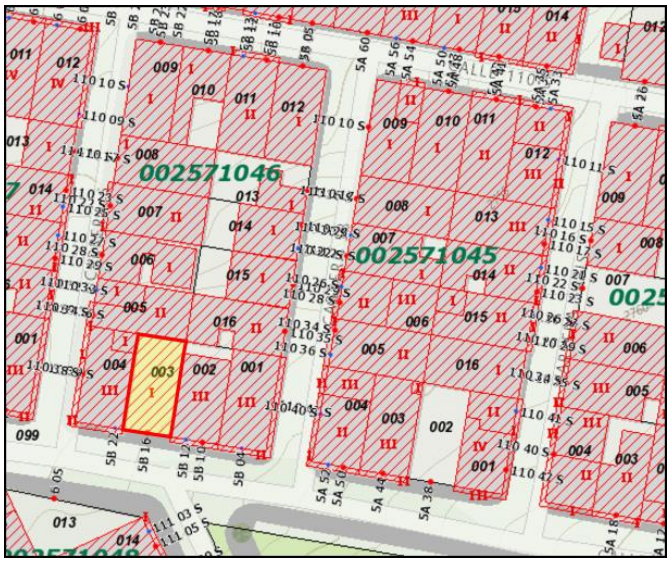
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B – 16 y CHIP AAA0028UWYX


Ilustración 55. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B – 16 y CHIP AAA0028UWYX


Ilustración 56. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B – 16 y CHIP AAA0028UWYX


Ilustración 57. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 111 SUR N° 5B - 16 y chip AAA0028UWYX tomada sobre la Calle 111 sur.
Fuente propia.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

El predio con CHIP AAA0028UWYX está ubicado en el sector ANTONIO JOSE DE SUCRE - LOCALIDAD USME y en el sistema se evidencia en el sistema los siguientes avalúos.

Dirección Real		CL 111 SUR 5B 16						
Numero Predial NAL		11001012505710046000300000000						
Código Sector		002571	46	03	000	000000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2019	$ 24.480.000	72,00	$ 340.000,00		72,00	$ 0,00		
2018	$ 25.920.000	72,00	$ 360.000,00		0,00	$ 0,00		
2017	$ 17.496.000	72,00	$ 243.000,00		0,00	$ 0,00		
2016	$ 16.200.000	72,00	$ 225.000,00		0,00	$ 0,00		
2015	$ 12.960.000	72,00	$ 180.000,00		0,00	$ 0,00		
2014	$ 11.988.000	72,00	$ 166.500,00		0,00	$ 0,00		
2013	$ 9.072.000	72,00	$ 126.000,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 9.072.000	72,00	$ 126.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 7.776.000	72,00	$ 108.000,00		0,00	$ 0,00		

Figura 102.Respuesta de la UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0028UWYX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

El equipo auditor señala que se presenta una inconsistencia para el valor adoptado para el m^2 de construcción vigencia 2019, observación que no es procedente toda vez que pese a encontrarse un registro de toma de construcción mediante el proceso de actualización catastral vigencia 2019, no se ha realizado la liquidación de los avalúos para dicha vigencia.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa.

Valoración de la respuesta

Es de mencionar que esta observación es administrativa y no tiene incidencia. Conforme a la respuesta presentada por la administración, se acepta parcialmente los argumentos, no obstante, en las bases de la UAECD ya se observa el valor del avalúo catastral para el año 2019, por lo que se mantiene el hallazgo administrativo.

La Administración debe implementar las acciones pertinentes para la corrección de la información, dentro de su Plan de Mejoramiento.

9.3.2 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avalúo catastral para el predio AAA0150WJPA

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA, se observó que el predio tiene puntaje de 60 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (15) años respectivamente; sin embargo, se presenta inconsistencia para la próxima vigencia (2019) en el valor adoptado para el m^2.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0150WJPA	004631450100000000	KR 90 54C 59 SUR	06	Dotacional Privado	El Corzo	Bosa

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
058	A	Culto religioso en NPH	154,80	2003	60	$ 0,00

Figura 103. Construcciones predio con CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	6	Entrepiso (Cubierta provisional)
Conservación	4	Bueno

Figura 104. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	4	Sencilla
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de Colgadura
Pisos	9	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa
Conservación	2	Regular

Figura 105. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	6	Regular
Conservación	N/A	

Figura 106. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 107. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 90 54C 59 SUR						
Numero Predial NAL		11001014607310045000100000000						
Código Sector		004631	45	01	000	000000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2019	$ 85.680.000	72,00	$ 1.190.000,00		154,80	$ 0,00		
2018	$ 138.553.000	72,00	$ 1.190.000,00		154,77	$ 341.625,00		
2017	$ 197.514.000	72,00	$ 1.105.000,00		154,77	$ 762.124,07		
2016	$ 151.113.000	72,00	$ 935.000,00		154,77	$ 541.401,90		
2015	$ 160.775.000	72,00	$ 595.000,00		154,77	$ 762.000,00		
2014	$ 90.472.000	72,00	$ 510.000,00		72,00	$ 746.552,23		
2013	$ 51.528.000	72,00	$ 382.500,00		72,00	$ 333.164,71		
2012	$ 42.342.000	72,00	$ 314.500,00		72,00	$ 273.582,61		
2011	$ 33.559.000	72,00	$ 255.000,00		72,00	$ 211.100,17		

Figura 108.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

A continuación, en la (*tabla 25)* se evidencia los valores mínimos que debieron tenerse en cuenta para el cálculo del avaluó catastral vigencia 2019 para el predio con nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA.

Año	Área terreno	Valor m². Terreno	Área construcción	Valor m². Construcción	Avalúo catastral
2019	72,00	$ 1.190.000,00	154,80	$ 0,00	$ 85.680.000
Valor mínimo	72,00	$ 1.190.000,00	154,80	$ 551.874,50	$ 171.110.172

Tabla 25. Valores mínimos a tenerse en cuenta para cálculo del avaluó catastral vigencia 2019 predio con chip AAA0150WJPA.

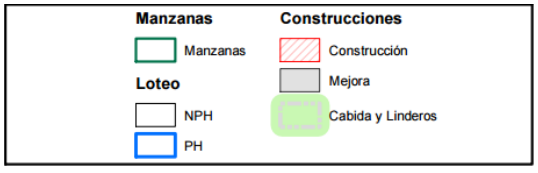
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	07	Vereda/Manzana	004631045
	Barrio	El Corzo		



Datos De Lote	
Código de sector	004631045001
Área de terreno	72
Área construida	154,8

Convenciones



Localización De Manzana

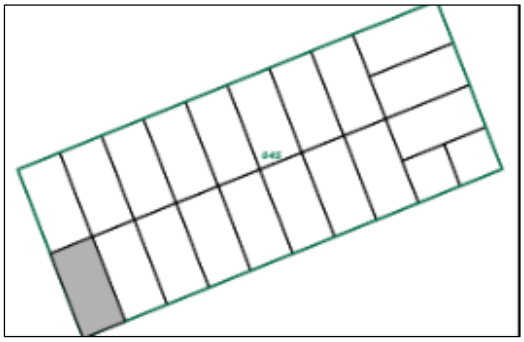


Ilustración 58. Plano Lote del predio con CHIP AAA0150WJPA.Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

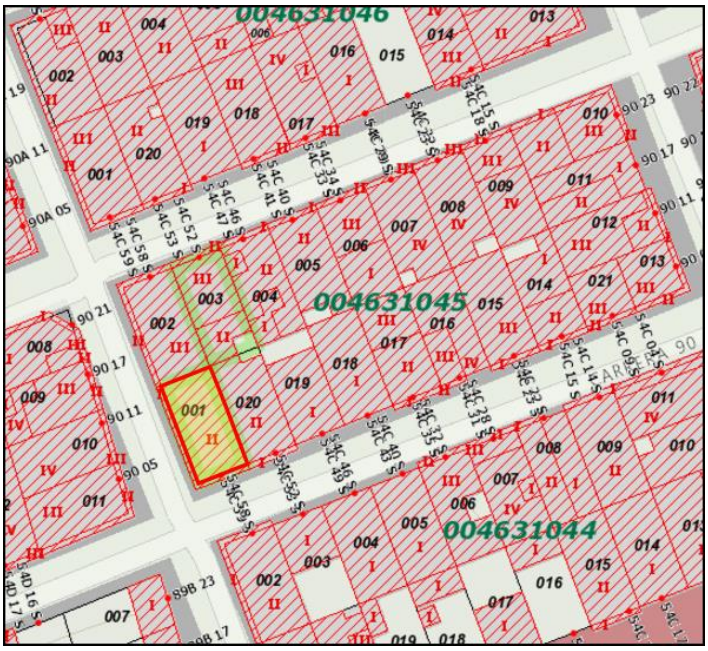
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA


Ilustración 59. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA


Ilustración 60. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA


Ilustración 61. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA tomada sobre la Calle 54C sur.
Fuente propia.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y CHIP AAA0150WJPA


Ilustración 62. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 90 N° 54C – 59 SUR y chip AAA0150WJPA tomada sobre la Carrera 90.
Fuente propia.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

Con respecto al predio con CHIP AAA0150WJPA, el sistema de información contiene la siguiente información:

Dirección Real		KR 90 54C 59 SUR						
Numero Predial NAL		11001014607310045000 1000000000						
Código Sector		004631	45		01	000	000000	
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	$ 85.680.000	72,00	$ 1.190.000,00		154,80	$ 0,00		
2018	$ 138.553.000	72,00	$ 1.190.000,00		154,77	$ 341.625,00		
2017	$ 197.514.000	72,00	$ 1.105.000,00		154,77	$ 762.124,07		
2016	$ 151.113.000	72,00	$ 935.000,00		154,77	$ 541.401,90		
2015	$ 160.775.000	72,00	$ 595.000,00		154,77	$ 762.000,00		
2014	$ 90.472.000	72,00	$ 510.000,00		72,00	$ 746.552,23		
2013	$ 51.528.000	72,00	$ 382.500,00		72,00	$ 333.164,71		
2012	$ 42.342.000	72,00	$ 314.500,00		72,00	$ 273.582,61		
2011	$ 33.559.000	72,00	$ 255.000,00		72,00	$ 211.100,17		

Figura 109. Respuesta UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0150WJPA.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

El equipo auditor señala que se presenta una inconsistencia para el valor adoptado para el m^2 de construcción vigencia 2019, observación que no es procedente toda vez que pese a encontrarse un registro de toma de construcción mediante el proceso de actualización catastral vigencia 2019, no se ha realizado la liquidación de los avalúos para dicha vigencia.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Es de mencionar que esta observación es administrativa y no tiene incidencia. Conforme a la respuesta presentada por la administración, *no* se aceptan los argumentos;

adicionalmente, en las bases de la UAECD ya se observa el valor del avalúo catastral para el año 2019, donde el valor m^2 de construcción refleja una inconsistencia con respecto al valor que trae de la vigencia actual. Por lo anterior, se mantiene el hallazgo administrativo.

La Administración debe implementar las acciones pertinentes para la corrección de la información, dentro de su Plan de Mejoramiento.

9.3.3 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0157BEKL

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y CHIP AAA0157BEKL, se observó que el predio tiene puntaje de 41 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (1) años respectivamente; sin embargo, se presenta inconsistencia para la próxima vigencia (2019) en el valor adoptado para el m^2.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 14 N° 133C – 53 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0157BEKL	002599152200000000	KR 14 133C 53 SUR	06	Dotacional Privado	Centro Usme Urbano	Usme

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
058	A	Culto religioso en NPH	60,00	2017	41	$ 0,00

Figura 110. Construcciones predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	3	Zinc, Teja de barro, Eternit rustico
Conservación	5	Excelente

Figura 111. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	2	Pobre
Cubrimiento Muros	2	Pañete, Ladrillo prensado
Pisos	3	Cemento, Madera burda
Conservación	0	Malo

Figura 112. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 113. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

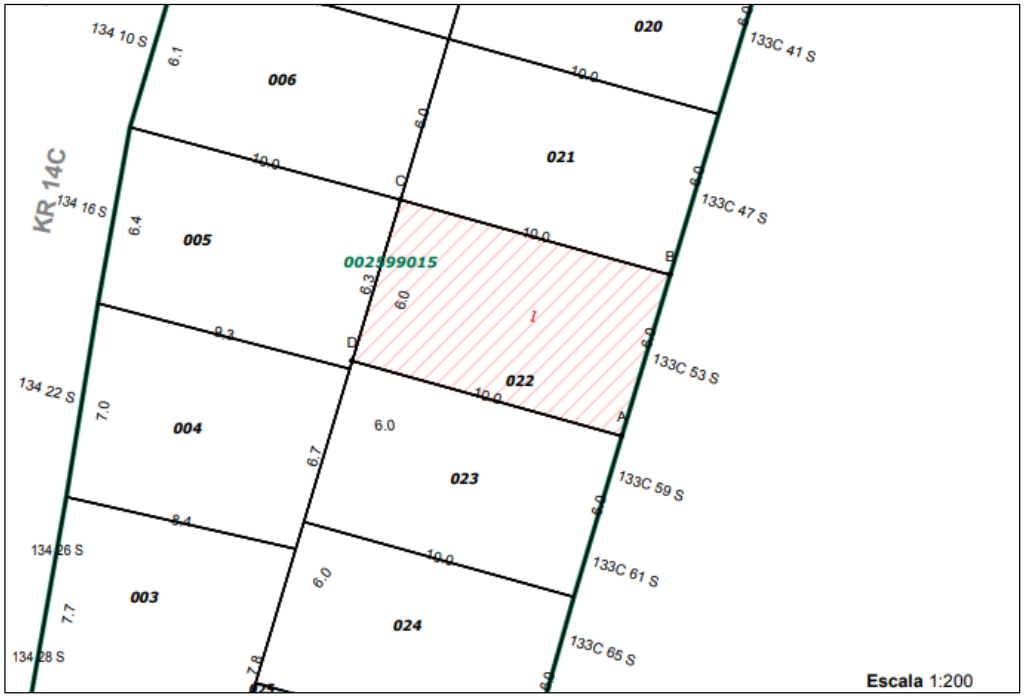
Figura 114. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 14 133C 53 SUR						
Numero Predial NAL		11001012505990015002200000000						
Código Sector		002599	15	22	000	000000		
Actualizaciones		2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	$ 16.670.000	60,00	$ 277.835,25		60,00	$ 0,00		
2018	$ 17.651.000	60,00	$ 294.178,50		0,00	$ 0,00		
2017	$ 14.722.000	60,00	$ 245.366,88		0,00	$ 0,00		
2016	$ 13.230.000	60,00	$ 220.554,48		0,00	$ 0,00		
2015	$ 13.230.000	60,00	$ 220.504,50		0,00	$ 0,00		
2014	$ 12.040.000	60,00	$ 200.667,20		0,00	$ 0,00		
2013	$ 10.707.000	60,00	$ 178.443,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 7.214.000	60,00	$ 120.240,00		0,00	$ 0,00		

Figura 115.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

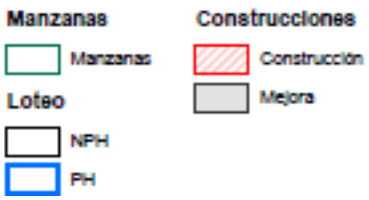
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	05	Vereda/Manzana	002599015
	Barrio	Centro Usme Urbano		



Datos De Lote	
Código de sector	002599015022
Área de terreno	60
Área construida	60

Convenciones



Localización De Manzana

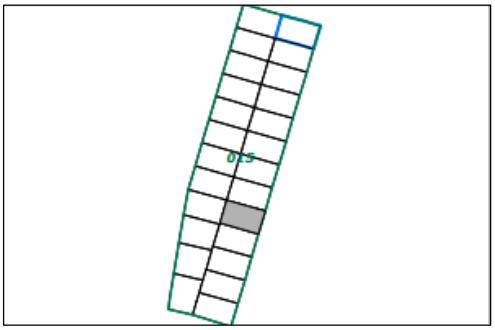


Ilustración 63. Plano Lote del predio con CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Visor Cartográfico.

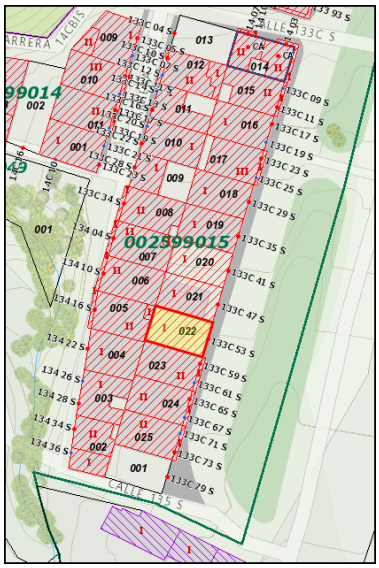
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y CHIP AAA0157BEKL


Ilustración 64. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y CHIP AAA0157BEKL


Ilustración 65. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL.
Fuente: Visor Cartográfico.

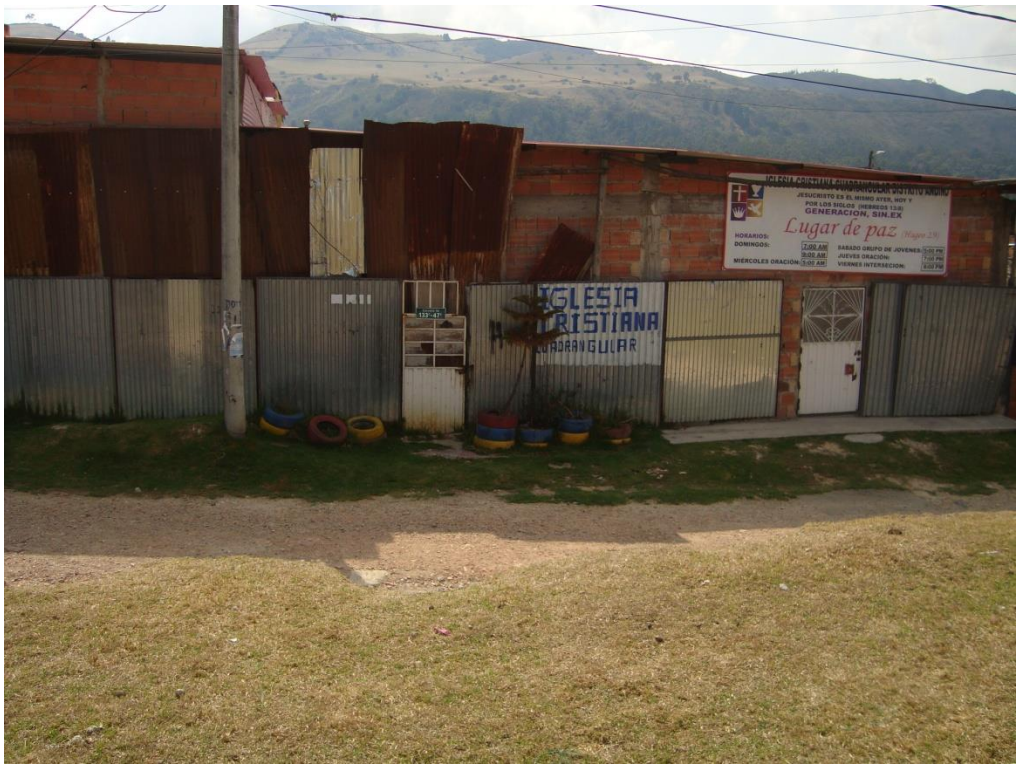
Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y CHIP AAA0157BEKL


Ilustración 66. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 53 SUR y chip AAA0157BEKL tomada sobre la Calle 133C Sur.
Fuente propia.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

El predio con CHIP AAA0157BEKL está ubicado en el sector Predio ubicado en el sector CENTRO USME URBANO - LOCALIDAD USME y en el sistema se evidencia en el sistema los siguientes avalúos.

Dirección Real		KR 14 133C 53 SUR						
Numero Predial NAL		11001012505990015002200000000						
Código Sector		002599	15	22	000	000000		
Actualizaciones		2005	2010	2011	2012	2013	2005	2010
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	**$ 16.670.000**	**60,00**	**$ 277.835,25**		**60,00**	**$ 0,00**		
2018	$ 17.651.000	60,00	$ 294.178,50		0,00	$ 0,00		
2017	$ 14.722.000	60,00	$ 245.366,88		0,00	$ 0,00		
2016	$ 13.230.000	60,00	$ 220.554,48		0,00	$ 0,00		
2015	$ 13.230.000	60,00	$ 220.504,50		0,00	$ 0,00		
2014	$ 12.040.000	60,00	$ 200.667,20		0,00	$ 0,00		
2013	$ 10.707.000	60,00	$ 178.443,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 7.214.000	60,00	$ 120.240,00		0,00	$ 0,00		

Figura 116. Respuesta UAECD consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEKL.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

El equipo auditor señala que se presenta una inconsistencia para el valor adoptado para el m^2 de construcción vigencia 2019, observación que no es procedente toda vez que pese a encontrarse un registro de toma de construcción mediante el proceso de actualización catastral vigencia 2019, no se ha realizado la liquidación de los avalúos para dicha vigencia.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa.

Valoración de la respuesta

Es de mencionar que esta observación es administrativa y no tiene incidencia. Conforme a la respuesta presentada por la administración, se acepta parcialmente los argumentos, no obstante, en las bases de la UAECD ya se observa el valor del avalúo catastral para el año 2019, por lo que se mantiene el hallazgo administrativo.

La Administración debe implementar las acciones pertinentes para la corrección de la información, dentro de su Plan de Mejoramiento.

9.3.4 Situación administrativa. Por inconsistencias en el valor asignado en el avaluo catastral para el predio AAA0157BEHY

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y CHIP AAA0157BEHY, se observó que el predio tiene puntaje de 41 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (1) años respectivamente; sin embargo, se presenta inconsistencia para la próxima vigencia (2019) en el valor adoptado para el m^2.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 14 N° 133C – 41 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0157BEHY	002599152000000000	KR 14 133C 41 SUR	06	Dotacional Privado	Centro Usme Urbano	Usme

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
058	A	Culto religioso en NPH	60,00	2017	41	$ 0,00

Figura 117. Construcciones predio con CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	Características
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	3	Zinc, Teja de barro, Eternit rustico
Conservación	5	Excelente

Figura 118. Ficha de calificación componente estructura del predio con CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	Características
Fachada	2	Pobre
Cubrimiento Muros	2	Pañete, Ladrillo prensado
Pisos	3	Cemento, Madera burda
Conservación	0	Malo

Figura 119. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	Características
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 120. Ficha de calificación componente baño del predio con CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

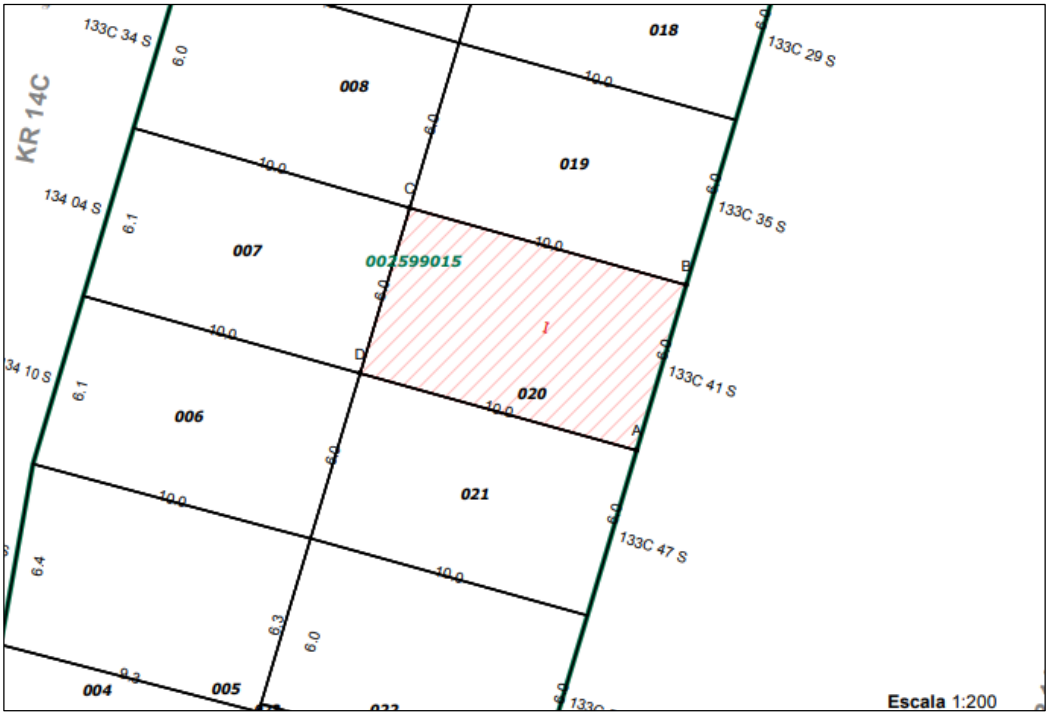
Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 121. Ficha de calificación componente cocina del predio con CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 14 133C 41 SUR						
Numero Predial NAL		11001012505990015002000000000						
Código Sector		002599	15	20	000	000000		
Actualizaciones		2005	2010	2011	2012	2013	2005	2010
		Terreno		**Construcción**				
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**	**Área**	**Valor m²**			
2019	$ 20.400.000	60,00	$ 340.000,00	60,00	$ 0,00			
2018	$ 21.600.000	60,00	$ 360.000,00	0,00	$ 0,00			
2017	$ 17.820.000	60,00	$ 297.000,00	0,00	$ 0,00			
2016	$ 16.740.000	60,00	$ 279.000,00	0,00	$ 0,00			
2015	$ 16.740.000	60,00	$ 279.000,00	0,00	$ 0,00			
2014	$ 15.120.000	60,00	$ 252.000,00	0,00	$ 0,00			
2013	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00	0,00	$ 0,00			
2012	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00	0,00	$ 0,00			
2011	$ 8.640.000	60,00	$ 144.000,00	0,00	$ 0,00			

Figura 122.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	05	Vereda/Manzana	002599015
	Barrio	Centro Usme Urbano		



Datos De Lote	
Código de sector	002599015020
Área de terreno	60
Área construida	60

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

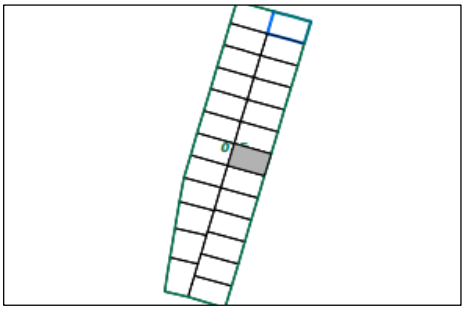


Ilustración 67. Plano Lote del predio con CHIP AAA0157BEHY.Ver Anexo 4.
Fuente: Visor Cartográfico.

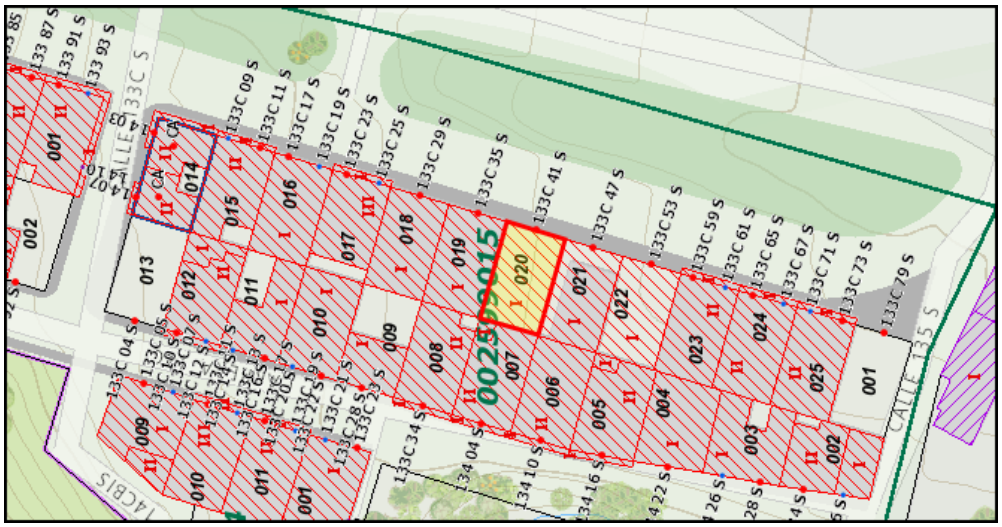
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y CHIP AAA0157BEHY


Ilustración 68. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y CHIP AAA0157BEHY


Ilustración 69. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY.
Fuente: Visor Cartográfico.

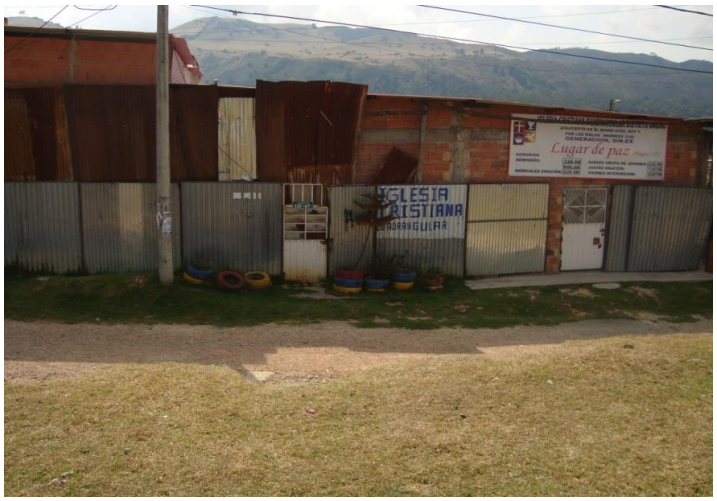
Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y CHIP AAA0157BEHY


Ilustración 70. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 14 N° 133C - 41 SUR y chip AAA0157BEHY tomada sobre la Calle 133C Sur.
Fuente propia.

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; el Artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 3° de la Ley 489 de 1998.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

Respuesta de la entidad auditada

El predio con CHIP AAA0157BEKL está ubicado en el sector Predio ubicado en el sector CENTRO USME URBANO - LOCALIDAD USME y en el sistema se evidencia en el sistema los siguientes avalúos.

Dirección Real		KR 14 133C 41 SUR						
Numero Predial NAL		11001012505990015002000000000						
Código Sector		002599	15	20	000	000000		
Actualizaciones		2005	2010	2011	2012	2013	2005	2010
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2019	**$ 20.400.000**	**60,00**	**$ 340.000,00**		**60,00**	**$ 0,00**		
2018	$ 21.600.000	60,00	$ 360.000,00		0,00	$ 0,00		
2017	$ 17.820.000	60,00	$ 297.000,00		0,00	$ 0,00		
2016	$ 16.740.000	60,00	$ 279.000,00		0,00	$ 0,00		
2015	$ 16.740.000	60,00	$ 279.000,00		0,00	$ 0,00		
2014	$ 15.120.000	60,00	$ 252.000,00		0,00	$ 0,00		
2013	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 13.500.000	60,00	$ 225.000,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 8.640.000	60,00	$ 144.000,00		0,00	$ 0,00		

Figura 123.Consulta Avalúos Del Predio CHIP AAA0157BEHY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

El equipo auditor señala que se presenta una inconsistencia para el valor adoptado para el m^2 de construcción vigencia 2019, observación que no es procedente toda vez que pese a encontrarse un registro de toma de construcción mediante el proceso de actualización catastral vigencia 2019, no se ha realizado la liquidación de los avalúos para dicha vigencia.

Por lo anterior, se solicita se retire la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de la respuesta

Es de mencionar que esta observación es administrativa y no tiene incidencia. Conforme a la respuesta presentada por la administración, se acepta parcialmente los argumentos, no obstante, en las bases de la UAECD ya se observa el valor del avalúo catastral para el año 2019, por lo que se mantiene el hallazgo administrativo.

La Administración debe implementar las acciones pertinentes para la corrección de la información, dentro de su Plan de Mejoramiento.

9.4 Planes de mejoramiento vigencias 2016 - 2018

9.4.1 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 106 Nº 15 A 25 IN 38 BG 3 vigencia 2016

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y CHIP AAA0181SLYN, se observó que el predio tiene un puntaje de 72 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (3) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $2.796.880,69 por m^2 en el año 2015 a $9.750,00 por m^2 en el año 2016.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 106 N° 15ª -25 IN 38 BG 3

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0181SLYN	008417551300101004	KR 106 15A 25 IN 38 BG 3	23	Comercio Puntual	Zona Franca	Fontibón

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m^2 Construcción
045	A	Oficinas y consultorios PH	3.657,46	2013	72	$ 9.750,00

Figura 124. Construcciones predio con chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	22	Concreto hasta tres pisos
Muros	4	Bloque, Ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	5	Excelente

Figura 125. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	8	Buena
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica, Papel de colgadura
Pisos	3	Cemento, Madera Burda
Conservación	5	Excelente

Figura 126. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	9	Bueno
Conservación	N/A	

Figura 127. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 128. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 106 15A 25 IN 38 BG 3						
Numero Predial NAL		11001016509200001000180701200 3						
Código Sector		006520	01	01	207	01003		
Actualizaciones		2002	2006	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2016	**$ 394.006.125**	**1.109,43**	**$ 323.000**		**3.657,46**	**$ 9.750,00**		
2015	$ 10.587.825.000	1.109,43	$ 323.000		3.657,46	$ 2.796.880,69		

Figura 129. Consulta avalúos del predio chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

LANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	09	Vereda/Manzana	006520001
	Barrio	Zona Franca		



Datos De Lote	
Código de sector	006520001001
Área de terreno	632192,5
Área construida	386195,9

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Lotes
NPH
PH
Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

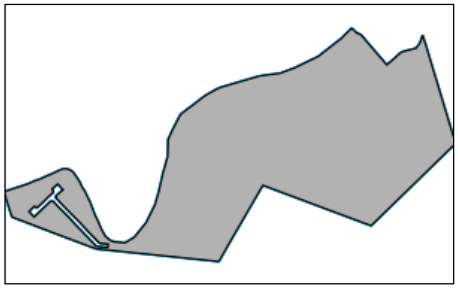


Ilustración 71. Plano Lote del predio con CHIP AAA0181SLYN.
Fuente: Visor Cartográfico.

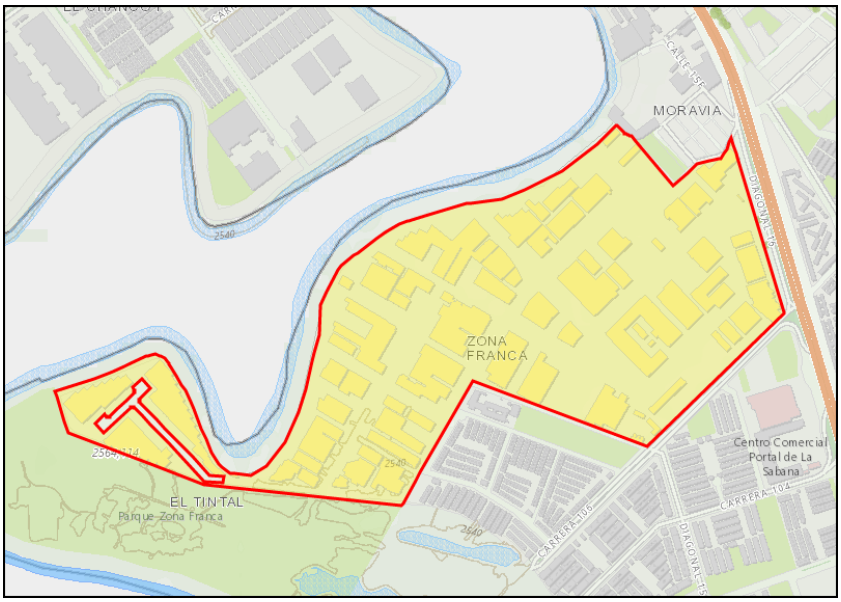
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y CHIP AAA0181SLYN


Ilustración 72. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y CHIP AAA0181SLYN


Ilustración 73. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y CHIP AAA0181SLYN


Ilustración 74. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 106 N° 15 A – 25 IN 38 BG 3 y chip AAA0181SLYN tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

No se consulta la base de datos catastral a la fecha de solicitud del reporte de sensibilidad, para detectar las variaciones del avalúo catastral frente a las mutaciones de la vigencia.

Descripción de la acción

Revisar, ajustar, implementar, socializar y publicar el procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD 06-069-PR-5 el cual dicta los lineamientos una vez realizadas al actividades asignación de las ZHFG, el cálculo del valor m^2 de construcción y establecer el avalúo comercial para la totalidad de predios ubicados en los sectores del CIB2019, la Gerencia de Información Catastral una vez realizada la sensibilidad y aplicados los correctivos, aprueba los avalúo comerciales establecidos para la totalidad de predios del CIB2019.

La actividad siguiente es establecer el avalúo catastral mediante la aplicación de los porcentajes definidos para los valores unitarios de terreno y construcción por parte del CONFIS; a ello se suma la implementación de soluciones tecnológicas asociadas al mismo.

El área responsable de adelantar estas acciones será la gerencia de información catastral, subgerencia de información económica, subgerencia de información física y jurídica; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/07/2016 hasta el 24/06/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

- Actividad: Se realizó actualización, socialización publicación e implementación del procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, así como la corrección del vm^2 de construcción 2017 para el predio AAA0181SLYN, como se evidencia en los soportes 2.2.1.3 actividad 1 y 2 desde el seguimiento anterior, para revisar la implementación de los validadores propuestos dentro del procedimiento se tomó como muestra la base de datos de la localidad 9 Fontibón, encontrando inconsistencias en el valor del m^2 de construcción entre las vigencias 2017 y 2018 en los predios AAA0080PBR y AAA0153LYTO.

- Reporte SIE-19-09-2017: Se realizó la revisión integral, ajuste, implementación de los cambios en el SGI, socialización y publicación del procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, incluyendo nuevas actividades, controles y registros necesarios para verificar la consistencia de los valores propuestos durante el proceso de actualización. El procedimiento está disponible en el SGI para consulta y utilización. Para el proceso de Actualización Catastral vigencia 2017 se implementaron validadores y se tomaron los correctivos correspondientes, en el sentido de realizar las consultas de las bases de datos con la información a la fecha de generación del reporte, con el fin tener en cuenta todas las mutaciones realizadas a los predios a lo largo del año y con esta información comparar los avalúos liquidados para la vigencia futura. Adicionalmente, para la vigencia 2016, se realizó la modificación de oficio del predio con CHIP AAA0181SLYN mediante la Resolución 1036 de 2016.

- Seguimiento de la OCI 29-12-2017: Se observó desde el seguimiento del 2 trimestre, la publicación del “Procedimiento Análisis de Sensibilidad” código 03-01-PR-22 V2, aprobado en el ISODOC el 23 de junio de 2017. El procedimiento incluyó los validadores y las actividades necesarias para verificar la consistencia de los avalúos comerciales para los predios objeto de actualización. Por lo anterior, el resultado del indicador evidenciado corresponde a un procedimiento revisado, ajustado, implementado, socializado y publicado. No obstante, la verificación de la efectividad sólo se podrá realizar a partir del cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar y/o verificar la eliminación de la causa raíz que dio origen al hallazgo (efectividad).

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz pues ya se encuentra revisado, ajustado, implementado, socializado y publicado el procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción entre las vigencias, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18 de la cual se anexan los requerimientos funcionales. (2.2.1.3 Actividad 1 y 2). La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización.

- Recomendaciones: No repetir la misma acción para el hallazgo y realizar pruebas a las mejoras del aplicativo que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

- Recomendaciones OCI: Realizar monitoreo y seguimiento al cumplimiento a la efectividad de la acción programada, acorde con lo establecido en la Resolución reglamentaria 069 de 2015 artículo 9° “Seguimiento. El seguimiento al Plan de mejoramiento es una actividad permanente que corresponde realizar al sujeto de vigilancia y control fiscal, conforme al mecanismo que adopte internamente...".

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del procedimiento ANALISIS DE SENSIBILIDAD dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que el predio objeto del hallazgo fue corregido.

Dirección Real		KR 106 15A 25 IN 38 BG 3						
Numero Predial NAL		11001016509200001000180701200 3						
Código Sector		006520	01		01		207	01003
Actualizaciones		2002	2006	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	**$ 15.161.810.000**	1.109,43	**$ 357.000**		3.657,46	**$ 4.037.429,25**		
2018	$ 14.439.820.000	1.109,43	$ 340.000		3.657,46	$ 3.845.170,85		
2017	$ 12.100.001.000	1.109,43	$ 413.100		3.657,46	$ 3.183.000,00		
2016	$ 11.114.936.000	1.109,43	$ 323.000		3.657,46	$ 2.941.000,00		
2015	$ 10.587.825.000	1.109,43	$ 323.000		3.657,46	$ 2.796.880,69		

Figura 130. Consulta avalúos del predio chip AAA0181SLYN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

9.4.2 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 vigencia 2016

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8, matrícula inmobiliaria 050N00393813 y CHIP AAA0133TKXR, se observó que el predio mediante la resolución N° 2014 – 72685 de la subgerencia de información física y jurídica de la UAECD efectuó cancelación del predio en

mención por englobe en el predio con dirección TV 88 N° 133 – 70, resolución soportada mediante la escritura N° 3724 del 21 de diciembre de 2012, notaria 43 del circulo de Bogotá D.C. a su vez se evidencio que en el Certificado de Tradición y Libertad no se encuentra inscrita ninguna anotación por este concepto.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 106 N° 15ª -25 IN 38 BG 3

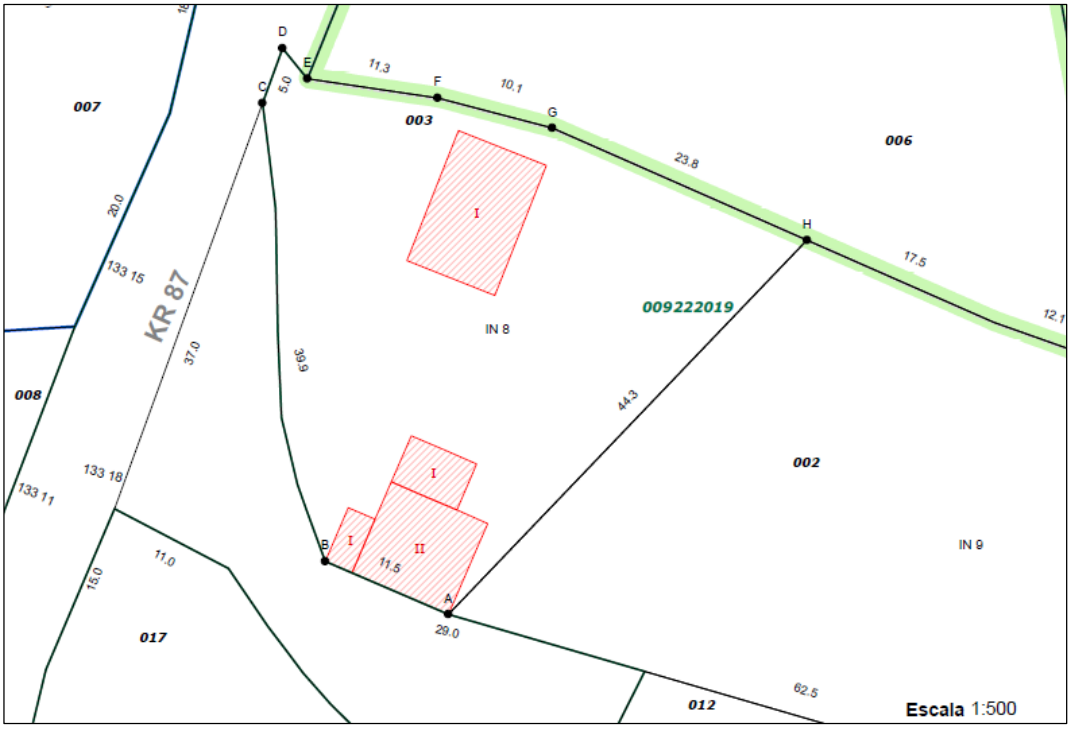
Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0133TKXR	009222190300000000	KR 87 133 18 IN 8	01	Residencial	Altos De Chozica	Suba

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección	KR 87 133 18 IN 8	**Cedula catastral**			131B T7 1 5				
Matricula inmobiliaria	050N00393813	**Cód. Sector**			009222	19	03	000	00000
Chip	AAA0133TKXR	**Numero Predial Nal.**							
Cód. Dirección		**Parte Cuenta**		0		**D S/I**	S		
Número documento	935	**Fecha**	23/04/204	**Notaria**	28	**Ciudad**	1	Bogotá	
Localidad	11	Suba	**Fecha de inscripción**		31/12/1997				
	Área	**Valor (m^2)**	**Valor parcial**	**Valor avaluó**		**Vigencia**		**Tarifa**	
Terreno	1421,00	$595.000,00	$845.495.000,00	$ 962.479.000		2014		.00	
Construcción	178,80	$654.275,63	$116.984.482,64	$ 819.577.000		2013		.00	
Código Destino	01	Residencial	**Coeficiente Copropiedad**		**Clase predio**			NPH	
Tipo propiedad	Particular	**Fecha de actualización**		31/12/2013					
Número de mejoras	0	**Código Postal**	9999	**Estrato**	6	**Marca Autoavaluó**		N	
V. Formación	1998	**Fecha**			**Radicación**		**Resolución**		
Mutación	21	Englobe NPH	27/10/2014	2014	1231070	2014	72685		
Observación									

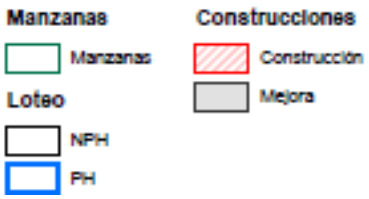
Figura 131.Consulta de predios borrados predio con chip AAA0133TKXR.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	11	Vereda/Manzana	009222019
	Barrio	Altos De Chozica		



Datos De Lote	
Código de sector	009222019003
Área de terreno	1298,6
Área construida	288,9

Convenciones



Localización De Manzana

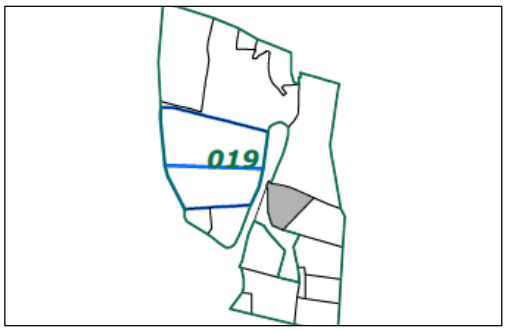


Ilustración 75. Plano Lote del predio con CHIP AAA0133TKXR.
Fuente: Visor Cartográfico.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y CHIP AAA0133TKXR

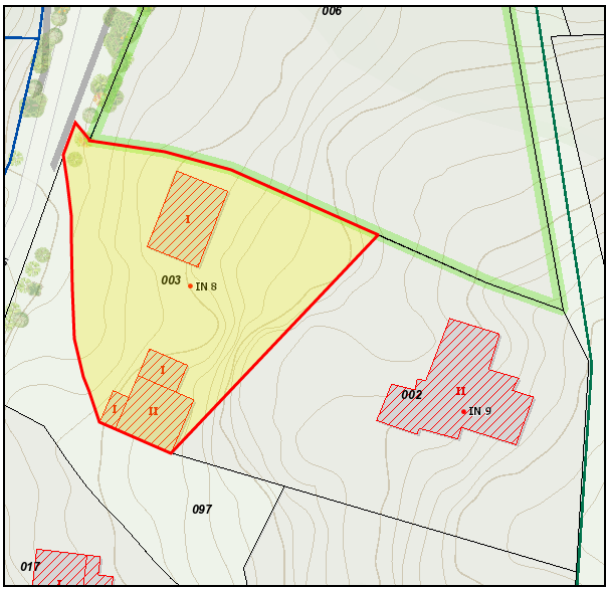


Ilustración 76. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y CHIP AAA0133TKXR



Ilustración 77. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y CHIP AAA0133TKXR


Ilustración 78. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 87 N° 133 – 18 IN 8 y chip AAA0133TKXR tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El trámite de englobe en el SIIC se asocia solo a uno de los predios objeto del trámite, razón por la cual para realizar la mutación se deben digitar uno a uno los códigos de sector de los demás predios involucrados, transcripción que puede generar errores.

Descripción de la acción

Desarrollar e implementar una funcionalidad del SIIC, para que desde la radicación de un trámite de englobe se vinculen cada uno de los predios objeto de englobe, además se generara la capacitación a los funcionarios de la subgerencia de información física y jurídica y de la gerencia de comercialización y atención al usuario sobre la funcionalidad del SIIC, para la vinculación de los predios objeto de englobe desde la generación del trámite

El área responsable de adelantar estas acciones será la gerencia de información catastral, subgerencia de información económica, subgerencia de información física y jurídica; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 05/07/2016 hasta el 24/06/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

En reunión realizada el día 19 de abril de 2017 con líderes funcionales de la SIFJ y OCI, se evidenció que a partir de la modificación de la funcionalidad de la interface cartográfica del SIIC, se integraron las tablas del módulo alfanumérico y cartográfico para validar que tanto los predios nuevos como borrados sean identificados cartográficamente.
Se observó que la SIFJ desarrolló un instructivo "operatividad del englobe en simulador cartográfico" en el que se describió el procedimiento con imágenes de los pantallazos donde se muestran las alertas, las cuales advierten al funcionario la validación de los predios nuevos ingresados en el SIIC objeto de una mutación de englobe y la revisión contra la base cartográfica al momento de ser incorporados en el SIIC.

- Actividad: Se desarrolló e implementó una funcionalidad del SIIC, para que desde la radicación de un trámite de englobe se vinculen cada uno de los predios objeto de englobe, soportado en los documentos soportes 2.2.1.4 actividad 1 (requerimientos, instructivo, entre otros); además, se corrige el predio borrado a causa del error en transcripción de los predios involucrados al momento de realizar el englobe.
  Se verificó un selectivo de 17 predios con radicaciones por englobe, en las cuales la información alfanumérica coincide con la base cartográfica.

- Seguimiento de la OCI 29-12-2017: Se evidenció la funcionalidad en el SIIC para la vinculación de los predios que están involucrados en los englobes. A través de las solicitudes de cambio del sistema, la actividad se verificó como cumplida en el seguimiento realizado, no obstante, la verificación de la efectividad sólo se podrá realizar a partir del cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar la eliminación de la causa raíz que dio origen al hallazgo.

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz, ya que el indicador es del 100%.

- Conclusión: La actividad propuesta para elimina las inconsistencias encontradas en la base de datos por el tramite englobe se considera eficiente pues la nueva funcionalidad del SIIC permite que los predios nuevos ingresados en el SIIC objeto de una Mutación de Englobe, se validen contra la base Cartográfica al momento de ser incorporados en el SIIC, evitando inconsistencias entre las bases de datos (alfanumérica y cartográfica) y borres de predios que no estén involucrados en el trámite.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se verifico el desarrollo de las funcionalidades señaladas en la descripción en los tramites de englobe y desenglobe igualmente, se evidenció la corrección de la situación objeto del hallazgo. Cabe destacar que en el cumplimiento de esta acción se constató la ejecución de la capacitación a los funcionarios de la UAECD responsables de las actividades de englobe.

9.4.3 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 vigencia 2016

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y CHIP AAA0218NPSY, se observó que el predio tiene unos puntajes de 36 y 41 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (7) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor del avaluó catastral, por cuanto pasó de $31.346.272,72 en el año 2015 a $528.126.833 en el año 2016.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 106 N° 15ª -25 IN 38 BG 3

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0218NPSY	008401071700101003	CL 127A 19 94 GJ 3	01	Residencial	La Calleja	Deposito – Parqueadero

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Uso	Unidad	Descripción Uso	Área	Año Construcción	Puntaje	Valor m² Construcción
049	A	Parqueo cubierto PH	39.96	2009	36	$ 11.211.000,00
051	A	Deposito (Lockers) PH	3.89	2009	41	$ 11.211.000,00

Figura 132. Construcciones predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	Características
Armazón	6	Concreto cuatro o más pisos
Muros	N/A	
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	5	Excelente

Figura 133. Ficha de calificación componente estructura del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Buena
Cubrimiento Muros	N/A	
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	4	Bueno

Figura 134. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 135. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 136. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Estructura		
	Puntaje	**Características**
Armazón	6	Concreto cuatro o más pisos
Muros	4	Bloque, ladrillo
Cubierta	13	Azotea, Aluminio, Placa Sencilla
Conservación	5	Excelente

Figura 137. Ficha de calificación uso 051 componente estructura del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Buena
Cubrimiento Muros	1	Pañete, ladrillo prensado
Pisos	2	Cemento, Madera Burda
Conservación	4	Bueno

Figura 138. Ficha de calificación uso 051 componente acabados principales del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 139. Ficha de calificación uso 051 componente baño del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

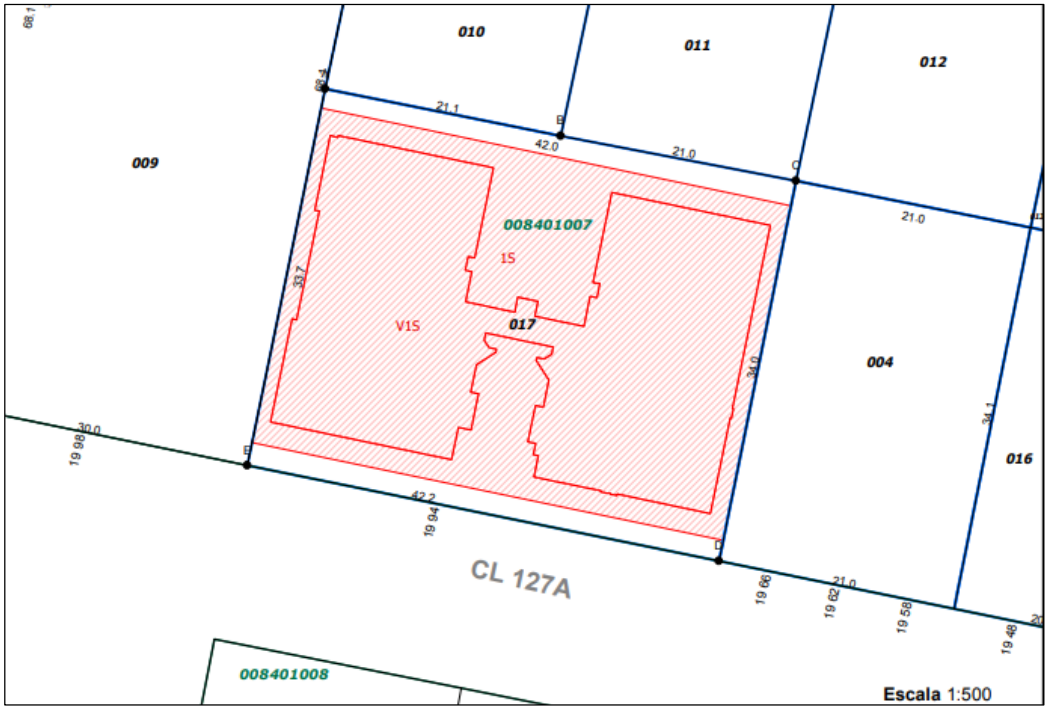
Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 140. Ficha de calificación uso 051 componente cocina del predio con chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 127 A 19 94 GJ 3						
Numero Predial NAL		11001018401010007001790101000 3						
Código Sector		008401	07		17		001	01003
Actualizaciones		1999	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2016	**$ 528.126.833**	**17,14**	**$ 2.130.950,00**		**43,85**	**$ 11.211.000,00**		
2015	$ 31.346.000	17,14	$ 1.547.000,00		43,85	$ 110.164,03		
2014	$ 29.184.000	17,14	$ 1.447.550,00		43,85	$ 99.726,63		
2013	$ 25.344.000	17,14	$ 1.273.546,50		43,85	$ 80.173,67		
2012	$ 34.533.000	17,14	$ 1.530.000,00		43,85	$ 189.473,48		
2011	$ 29.764.000	17,14	$ 1.530.000,00		43,85	$ 80.715,05		
2010	$ 16.691.000	17,14	$ 973.800,00		0,00	$ 0,00		

Figura 141. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008401007
	Barrio	La Calleja		



Datos De Lote	
Código de sector	008401007017
Área de terreno	1425,9
Área construida	5351,3

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

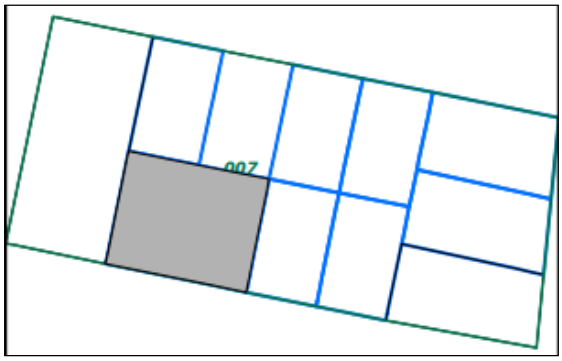


Ilustración 79. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

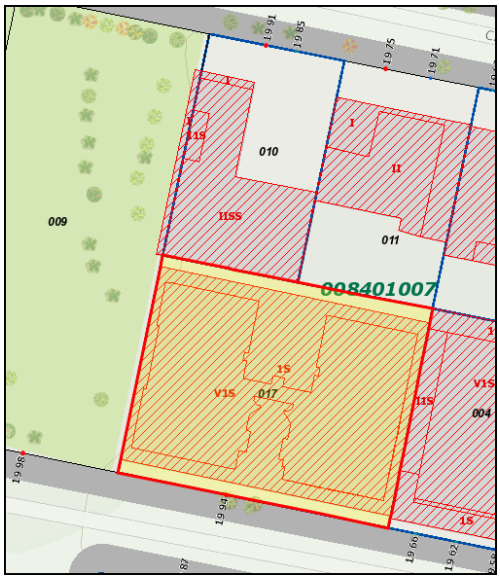
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y CHIP AAA0218NPSY


Ilustración 80. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y CHIP AAA0218NPSY


Ilustración 81. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y CHIP AAA0218NPSY


Ilustración 82. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 127 A N° 19 – 94 GJ 3 y chip AAA0218NPSY tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

No se consulta la base de datos catastral a la fecha de solicitud del reporte de sensibilidad, para detectar las variaciones del avalúo catastral frente a las mutaciones de la vigencia.

Descripción de la acción

Revisar, ajustar, implementar, socializar y publicar el procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD 06-069-PR-5, identificando puntos de control y ajustar o desarrollar las soluciones tecnológicas asociadas al mismo.

El área responsable de adelantar estas acciones será la gerencia de información catastral, subgerencia de información económica, subgerencia de información física y jurídica; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/07/2016 hasta el 24/06/2017.

Formula Del Indicador De La Acción

$$\frac{N° \ de \ actividades \ ejecutadas \ para \ actualizar \ el \ procedimiento}{(Total \ actividades \ requeridas \ para \ actualizar \ procedimiento) * 100}$$

Ecuación 1. Formula del indicador de la acción.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

Según reporte del 9 de septiembre de 2017 se realizó la revisión integral, ajuste, implementación de los cambios en el SGI, socialización y publicación del procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, incluyendo nuevas actividades, controles y registros necesarios para verificar la consistencia de los valores propuestos durante el proceso de actualización. El procedimiento está disponible en el SGI para consulta y utilización. Para el proceso de Actualización Catastral vigencia 2017 se implementaron validadores y se tomaron los correctivos correspondientes, en el sentido de realizar las consultas de las bases de datos con la información a la fecha de generación del reporte, con el fin tener en cuenta todas las mutaciones realizadas a los predios a lo largo del año y con esta información comparar los avalúos liquidados para la vigencia futura. Adicionalmente, para la vigencia 2016, se realizó la modificación de oficio del predio con CHIP AAA0181SLYN mediante la Resolución 1036 de 2016.

- Actividad: Se realizó actualización, socialización publicación e implementación del procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, así como la corrección del vm^2c 2017 para el predio AAA0218NPSY, como se evidencia en los soportes actividad 1 y 2 desde el seguimiento anterior, para revisar la implementación de los validadores propuestos dentro del procedimiento.

- Meta: La actividad se da por cumplida (eficacia 100%) pues ya se encuentra revisado, ajustado, implementado, socializado y publicado el procedimiento ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción entre las vigencias, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18. La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización.

- Recomendaciones OCI: Realizar monitoreo y seguimiento al cumplimiento de la efectividad de la acción programada, acorde con lo establecido en la Resolución reglamentaria 069 de 2015 artículo 9° “Seguimiento. El seguimiento al Plan de mejoramiento es una actividad permanente que corresponde realizar al sujeto de vigilancia y control fiscal, conforme al mecanismo que adopte internamente...".

Realizar pruebas de sensibilidad que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del procedimiento ANALISIS DE SENSIBILIDAD dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC se encontró que el predio objeto del hallazgo fue corregido.

Dirección Real		CL 127 A 19 94 GJ 3						
Numero Predial NAL		11001018401010007001790101000 3						
Código Sector		008401	07		17	001	01003	
Actualizaciones		1999	2003	2009	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	$ 33.386.000	17,14	$ 1.804.550,00		43,85	$ 56.005,42		
2018	$ 45.032.000	17,14	$ 2.295.000,00		43,85	$ 129.900,64		
2017	$ 41.689.000	17,14	$ 2.108.000,00		43,85	$ 126.750,00		
2016	**$ 38.717.000**	**17,14**	**$ 2.130.950,00**		**43,85**	**$ 50.000,00**		
2015	$ 31.346.000	17,14	$ 1.547.000,00		43,85	$ 110.164,03		
2014	$ 29.184.000	17,14	$ 1.447.550,00		43,85	$ 99.726,63		
2013	$ 25.344.000	17,14	$ 1.273.546,50		43,85	$ 80.173,67		
2012	$ 34.533.000	17,14	$ 1.530.000,00		43,85	$ 189.473,48		
2011	$ 29.764.000	17,14	$ 1.530.000,00		43,85	$ 80.715,05		
2010	$ 16.691.000	17,14	$ 973.800,00		0,00	$ 0,00		

Figura 142. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY una vez corregido.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

9.4.5 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 77 G Nº 65 B - 00 SUR vigencia 2016

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 77 G Nº 65 B - 00 SUR y CHIP AAA0178NDTO, se observó que el predio tiene unos puntajes de 15 y 19 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (36) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor del avaluó catastral, por cuanto pasó de $42.288.195.000 en el año 2015 a $277.091.014.000 en el año 2016.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 77 G Nº 65 B - 00 SUR

Chip	**Código sector**	**Dirección Actual**	**Destino catastral**		**Barrio**	**Localidad**
AAA0178NDTO	004752010100000000	KR 77G 65B 00 SUR	04	Dotacional Publico	Corredor Férreo Del Sur	Bosa

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 77G 65B 00 SUR						
Numero Predial NAL		11001014507720001000140000000						
Código Sector		004572	01	01	000	00000		
Actualizaciones		2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2016	**$ 277.091.014.000**	**191.733,34**	**$ 1.445.000,00**		**192,10**	**$ 189.159,56**		
2015	$ 42.288.195.000	191.733,34	$ 220.477,25		192,10	$ 79.934,36		
2014	$ 40.792.689.000	191.733,34	$ 212.623,43		192,10	$ 133.726,26		
2013	$ 39.146.058.000	191.733,34	$ 204.000,00		192,10	$ 168.954,70		
2012	$ 29.038.065.000	191.733,34	$ 151.300,00		192,10	$ 149.979,86		
2011	$ 19.413.584.000	191.733,34	$ 101.160,00		192,10	$ 92.866,27		
2010	$ 17.271.872.000	191.733,34	$ 90.000,00		192,10	$ 82.621,24		

Figura 143. Consulta avalúos del predio chip AAA0178NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y CHIP AAA0178NDTO

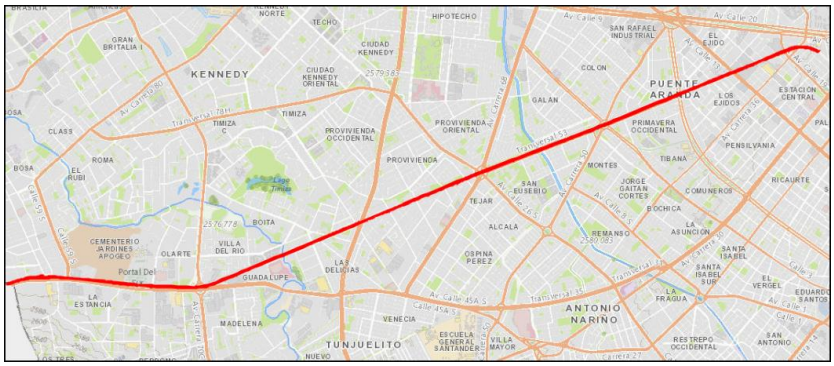


Ilustración 83. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y CHIP AAA0178NDTO



Ilustración 84. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO.
Fuente: Visor Cartográfico.

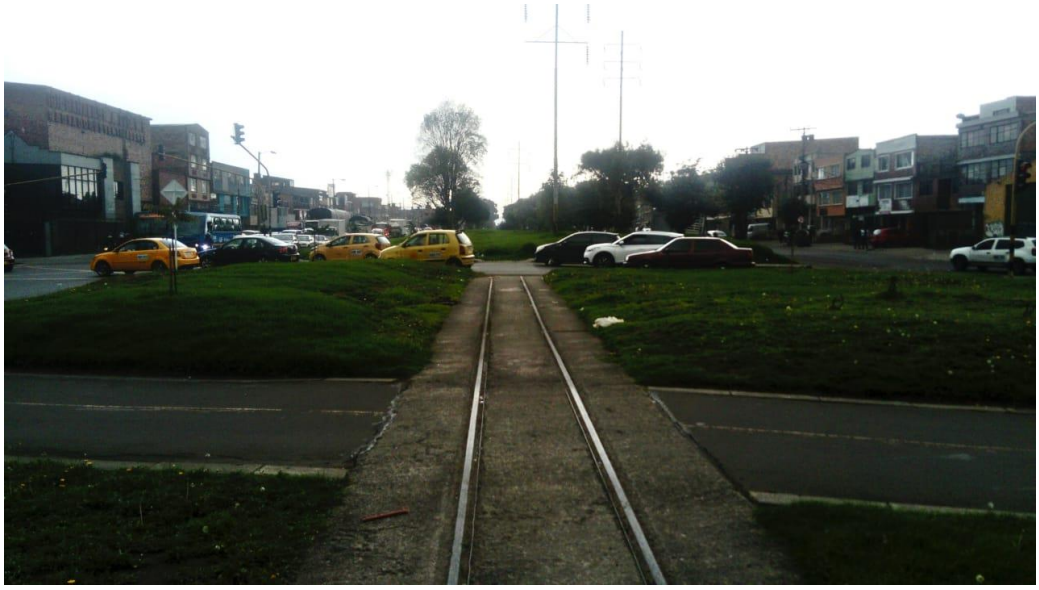
Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y CHIP AAA0178NDTO


Ilustración 85. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 77G N° 65B – 00 SUR y chip AAA0178NDTO tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

No se consulta la base de datos catastral a la fecha de solicitud del reporte de sensibilidad, para detectar las variaciones del avalúo catastral frente a las mutaciones de la vigencia.

Descripción de la acción

Diseñar, revisar, socializar y publicar un instructivo para la identificación de predios con características atípicas.

Definir, especificar, construir, probar y poner en producción una solución tecnológica que valide los cambios o modificaciones en valores de terreno y construcción. Actividades: definición, especificación, construcción prueba, puesta en producción.

El área responsable de adelantar estas acciones será la gerencia de información catastral, subgerencia de información económica, subgerencia de información física y jurídica; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/07/2016 hasta el 24/06/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

En el marco de la revisión del procedimiento de "Ajuste Zonas Homogéneas Geoeconómicas" se documentaron los criterios para identificación de los predios con características atípicas. Se incluyeron nuevas actividades y controles para mejorar el análisis y actualización de las ZHG y se precisaron los criterios de asignación de valor para predios tales como dotacionales, parques de escala metropolitana y vías. El procedimiento fue revisado integralmente, socializado y se encuentra publicado en el SGI para su consulta y aplicación.

En reporte del 19 de septiembre de 2017 se gestionó la orden de cambio CHG05340-16 conjuntamente entre la Gerencia de Tecnología y la Subgerencia de Información Económica con el fin de colocar una marca que permita identificar los lotes que tienen características físicas especiales en cuanto a su forma geométrica, acceso y/o servidumbre(s), para que además al momento de ser aprobados mediante una mutación, el sistema informe que tiene una restricción y que ésta se pueda inactivar por un día para que puedan ser revisados en detalle y afectados. Esta orden de cambio cumplió con las etapas de la metodología de desarrollo de software y fue puesta en producción según consta en el acta 13-132-FR-394 de fecha 22 de noviembre de 2016. Adicionalmente, se definieron e implementaron los validadores requeridos para detectar valores inconsistentes, los cuales fueron implementados en la actualización vigencia 2017 e incorporados en el procedimiento de análisis de sensibilidad para la actualización vigencia 2018 y posteriores.

- Actividad: Se revisó la implementación de la aplicación.

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz pues ya existe el aplicativo de sensibilidad económica.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18 de la cual se anexan los requerimientos funcionales. La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización. También con la orden de cambio CHG05340-16 del 08 de septiembre de 2016 en el que la Subgerencia de información Económica solicitó a la Gerencia de Tecnología, colocar una marca que permita identificar los lotes que tienen características físicas

especiales en cuanto a su forma geométrica, se identificaron 1.642 predios con registro de la marca 081, correspondiente a “LOTE CON CARAC. FISICAS GEOMETRICAS ESP”.

- Recomendación: Realizar pruebas a las mejoras del aplicativo que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del procedimiento AJUSTE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que el predio objeto del hallazgo fue corregido; así como la existencia de procedimientos para identificar predios con características físicas atípicas. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que el predio objeto del hallazgo fue corregido.

Dirección Real		KR 77G 65B 00 SUR						
Numero Predial NAL		11001014507720001000140000000						
Código Sector		004572	01		01	000	00000	
Actualizaciones		2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2019	$ 69.301.450.000	191.733,34	$ 360.817,35		192,10	$ 628.500,00		
2018	$ 74.148.171.000	191.733,34	$ 386.545,15		192,10	$ 180.000,00		
2017	$ 56.426.043.000	191.733,34	$ 294.100,00		192,10	$ 194.000,00		
2016	**$ 53.817.539.000**	**191.733,34**	**$ 280.500,00**		**192,10**	**$ 189.159,56**		
2015	$ 42.288.195.000	191.733,34	$ 220.477,25		192,10	$ 79.934,36		
2014	$ 40.792.689.000	191.733,34	$ 212.623,43		192,10	$ 133.726,26		
2013	$ 39.146.058.000	191.733,34	$ 204.000,00		192,10	$ 168.954,70		
2012	$ 29.038.065.000	191.733,34	$ 151.300,00		192,10	$ 149.979,86		
2011	$ 19.413.584.000	191.733,34	$ 101.160,00		192,10	$ 92.866,27		
2010	$ 17.271.872.000	191.733,34	$ 90.000,00		192,10	$ 82.621,24		

Figura 144. Consulta avalúos del predio chip AAA0218NPSY una vez corregido.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

9.4.6 Situación administrativa y presunta incidencia disciplinaria por predios con identificadores repetidos vigencia 2016.

Al evaluar los identificadores prediales por matricula inmobiliaria y dirección, se detectaron predios que no cumplen el criterio de identificadores prediales únicos por predio o están erradas.

a) Matrículas Inmobiliarias Repetidas

De acuerdo al análisis realizado por el equipo de auditoría, se encuentra que, en las bases de datos proporcionadas por la UAECD, hay 44 predios con matrículas inmobiliarias repetidas las cuales se observan en la siguiente tabla:

N°	Chip	Matricula	N°	Chip	Matricula
1	AAA0245LNSY	05000000000	23	AAA0140EWTD	050S40121245
2	AAA0247JRNX	05000000000	24	AAA0180OJNN	050S40121245
3	AAA0247OTNN	05000000000	25	AAA0023KZFT	050S40209198
4	AAA0033RECN	050-	26	AAA0023LCHY	050S40209198
5	AAA0087NZMR	050-	27	AAA0056FDZE	050-
6	AAA0015UYOE	050-	28	AAA0156LLZM	050-
7	AAA0237LWOM	050C01863829	29	AAA0246TDBR	050S40651163
8	AAA0248OTCN	050C01863829	30	AAA0246TDJH	050S40651163
9	AAA0248ECZM	050C01937735	31	AAA0049MDZM	0
10	AAA0248JZXR	050C01937735	32	AAA0079SFKC	0
11	AAA0249FKMS	050C01938528	33	AAA0138YHXS	0
12	AAA0249FKOE	050C01938528	34	AAA0139DRAW	0
13	AAA0248BTTO	050C01939635	35	AAA0139DRBS	0
14	AAA0248BXBR	050C01939635	36	AAA0139DRHK	0
15	AAA0144LSEA	050N01008613	37	AAA0139DRJZ	0
16	AAA0156RYWW	050N01008613	38	AAA0139DRYN	0
17	AAA0143TBPP	050S00310402	39	AAA0139DSEA	0
18	AAA0143TBRU	050S00310402	40	AAA0139DSFT	0
19	AAA0020OWPP	050S00547763	41	AAA0139DSLW	0
20	AAA0143NZNN	050S00547763	42	AAA0139DSTO	0
21	AAA0143WPMR	050S00550548	43	AAA0165XUBS	0
22	AAA0156OUMS	050S00550548	44	AAA0176OUDM	0

Tabla 26. Predios con matrículas inmobiliarias repetidas vigencia 2016.
Fuente: Base de datos UAECD enero 01 de 2016.

Además de las matriculas inmobiliarias repetidas mencionadas en la tabla anterior, se encuentran las siguientes matriculas:

Matricula	Repeticiones
050S00000000	68.173
050C00000000	12.211
050N00000000	5.023

b) Matrículas Inmobiliarias Erradas

La matrícula inmobiliaria debe de contener doce (12) caracteres correspondientes así:

- Tres caracteres para Círculo de Bogotá: 050
- Un carácter para la zona: S (Sur), C (Centro), N (Norte)
- Ocho caracteres: Código Consecutivo

En la Tabla Nº 27 observan los predios que presentan uno o más de los siguientes errores en la matricula inmobiliaria:

- Error por tener número de caracteres menor a 12 dígitos.
- Error no empezar con 050.
- Error por no contener en la cuarta posición el indicativo S(Sur), N(Norte), C(Centro)

c) Direcciones Repetidas

Así mismo, se evidenció que en la base de datos suministrada por la UAECD se encuentran 16 predios con direcciones repetidas.

Dirección	Repeticiones
CL 71D SUR 27J 15	2
CL 80A SUR 23 15 MJ	2
KR 1 A 1C 02 MJ 90	2
KR 110A BIS 20C 23	2
KR 12 ESTE 100A 50 MJ	2
KR 17D 79 18 SUR MJ 6	2
KR 2 A 41 B SUR 35 MJ 17	2
KR 2 A 41 B SUR 35 MJ 33	2
KR 63 62C 84 SUR MJ	2
KR 84A 56 48 SUR MJ 105	2
KR 87C 74 70 SUR	2
KR 95A 129B 66 MJ 4	2
KR 95A 129B 66 MJ 8	3
KR 99F 42G 16 SUR	2
TV 2 E 77 76 FINCA LOS ROSALES EL BAGAZAL	2
TV 75G 75C 38 SUR	2

Tabla 27. Predios con direcciones repetidas vigencia 2016.
Fuente: Base de datos UAECD enero 01 de 2016.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 23, 24 y 97 y el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.
Esta condición, se genera por la ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral.
Los hechos mencionados, originan información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Causa del hallazgo

Al incorporar los predios de naturaleza "posesiones" no se diligenció la correspondiente identificación del campo de poseedor, quedando en la base de datos predios con datos jurídicos incompletos; la SNR tiene matrículas inmobiliarias con folio antiguo y folio magnético. A partir de la Ley 1579 de 2012 "Estatuto Registral", se encuentra en proceso de migración de los folios antiguos al folio magnético.

Descripción de la acciones

Identificar en la base predial, los predios que por ser posesiones no tienen matrícula inmobiliaria y marcarlos en el campo "Poseedor" con "S".

Ajustar el campo de matrícula estándar para los predios tipo posesión identificarlos en la base predial.

Actualizar el campo de matrícula inmobiliaria de acuerdo a la información obtenida.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información física y jurídica al igual que la gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 05/09/2016 hasta el 24/06/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

En reporte del 30 de junio de 2017 se obtuvo que, a la fecha de un universo de 85.051 predios identificados sin el estándar de poseedor "S" para los predios mejoras y posesiones, se presenta un avance del 100% de los cuales 31.532 predios corresponden a mejoras y 53.519 predios tipo posesión, todos estos predios marcados y estandarizados. Lo anterior, puede ser verificado a través de la base de datos del SIIC.

Posteriormente en seguimiento de la OCI del 31 de diciembre de 2017 se observó por parte de la OCI, en la base de datos suministrada al 24 de noviembre de 2017, un total de 85.321 registros con marca de posesiones “S” en la base de datos. Y se registran 352 registros sin matrícula estandarizada en ceros marcados como posesiones, "S"; se encuentran a su vez:

a) 13 registros con matrículas sin estandarizar en ceros y con la marca de "N" que la identifica como “No poseedor”.
b) 17 registros con matrículas estandarizadas en ceros, que son mejoras, sin área de terreno y con marca de N que la identifica como “No poseedor”.
c) Se encuentran 23 registros de matrículas estandarizadas en ceros, que registran áreas de terreno, y en el sistema no registran anotaciones que los identifiquen como sobrantes.
   Teniendo en cuenta que se observaron registros con inconsistencias sobre la correcta marca de posesión, no se califica esta actividad como efectiva. Se recomienda trabajar articuladamente entre SIFJ y GT para hacer los ajustes correspondientes en las de datos en cuanto a las normalizaciones de identificación de matrículas ceros, posesiones y no posesiones. Posteriormente, verificará la implementación de estas recomendaciones para hacer la revisión de la efectividad.

- Actividad: Se identificaron en la base de datos del SIIC a corte de 30 de abril de 2018, 84.769 predios marcarlos en el campo "Poseedor" "S

- Meta: e tiene la base de datos con los predios identificados como posesiones, razón por la cual se da por cumplida la actividad (indicador 100%) y la eficacia de la misma.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar la falta de depuración en el identificador predial correspondiente al código de matrícula inmobiliaria se considera efectiva, pues se identificaron los 84.769 predios correspondientes a posesiones que deben ser actualizados.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Las acciones se encuentran vencidas en cuanto a sus términos, por lo tanto, no puede ser cerrada y esto es debido a que las terminaciones de las mismas están sujetas a actividades de exclusiva competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, la UAECD ha adelantado actividades; sin embargo, no se ha dado solución definitiva a las situaciones detectadas. Este ente de control evidenció que aún existen 336 predios de folio antiguo que no se encuentran corregidos.

Se evidencia que la UAECD ha adelantado actividades; sin embargo, no se ha dado solución definitiva a las situaciones detectadas. Este ente de control evidenció que aún existen 55.221 predios con matricula inmobiliaria 050S00000000, 9.023 predios con matricula inmobiliaria 050C00000000 y 2.287 predios con matricula inmobiliaria 050N00000000 en las bases reportadas por la UAECD.

El hallazgo se concluye cerrar, aclarando que existe la recomendación por parte del órgano de control por seguir trabajando en la corrección de los errores aun presentes dentro del Sistema Integral de Información Catastral SIIC.

9.4.6 Situación administrativa por la desactualización en la ficha de calificación de las construcciones vigencia 2016

La Ley 14 de 1983 *"Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones"* en su artículo 3 determina que: *"Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles."*

En la Resolución 1008 de 2012 *"Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la Formación Catastral"*, en el artículo1º en lo relacionado con el *"ALCANCE"* señala que "…*Es importante anotar que los lineamientos serán de tipo general, de forma que cada autoridad catastral pueda ajustar internamente sus procesos, procedimientos e instructivos, según su grado de desarrollo y necesidades.*"

Así mismo la Resolución 070 de 2011 en el artículo 24 establece *"Calidad de la información catastral.- Es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales"*.

Luego de revisar algunos predios con características especiales en cuanto a la altura, estructura, área, entre otros; el equipo auditor procedió a examinar la calificación de la ficha predial consignada en el SIIC para un edificio ubicado en la CL 28 N° 13A - 15, en el barrio San Diego, Localidad N° 3 Santa Fe.

Este predio está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, tiene en la cubierta un helipuerto y una altura de más de 40 pisos, por esta razón se tomó una muestra de algunas oficinas para analizar su calificación física, como se presenta a continuación para la oficina 2110.

| | | |

Acabados Principales		
	Puntaje	**Características**
Fachada	6	Regular
Cubrimiento Muros	3	Estuco, Cerámica
Pisos	9	Tableta, Caucho
Conservación	2	Bueno

Figura 147. Ficha de calificación componente acabados principales del predio con chip AAA0087PBRJ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Baño		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	6	Regular
Conservación	N/A	

Figura 148. Ficha de calificación componente baño del predio con chip AAA0087PBRJ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cocina		
	Puntaje	**Características**
Tamaño	N/A	
Enchape	N/A	
Mobiliario	N/A	
Conservación	N/A	

Figura 149. Ficha de calificación componente cocina del predio con chip AAA0087PBRJ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Vale la pena resaltar que en la calificación de la estructura del edificio realizada el 31/12/1999, se encontró que el puntaje para el armazón y la cubierta no representan las características de este predio, ya que el puntaje máximo en armazón de acuerdo a la ficha, es de *"CONCRETO CUATRO O MÁS PISOS"* siendo este de más de 40 pisos; y en la calificación en cubierta, teniendo éste un helipuerto y una calificación asociada a *"AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCILLA CON ETERNIT O TEJA DE BARRO"*, lo cual no se compara ya que para este tipo de predios su estructura debe tener una resistencia mayor a la de un edificio habitual, y por lo tanto un puntaje adicional que refleje una diferencia para estructuras de más de 30 pisos en relación con las de 4 o más pisos.

El Impuesto Predial Unificado en su carácter de no regresivo, pretende gravar con mayor tributo los predios de mayor avalúo, así las cosas, las construcciones con mayor costo en su edificación y por ende una mayor valoración en el mercado, deben contribuir proporcionalmente a sus condiciones y características. Las calificaciones predeterminadas en la Ficha predial para la estructura de las edificaciones en Bogotá no establece como cierto este principio, puesto que comparar un predio de 4 o 5 pisos con cubiertas altamente elaboradas (*"PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL"*), con estructuras y cubiertas de construcciones de gran altura, no corresponden ni en la descripción, ni en la puntuación que ameritan estos inmuebles.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 28 13A 15 OF 2110 y CHIP AAA0087PBRJ


Ilustración 86. Fotografía Del Predio con Nomenclatura CL 28 N° 13A – 15 0F 2110 y chip AAA0087PBRJ tomada a la fachada.
Fuente propia.

En la visita administrativa hecha a la Subgerencia de Información Física y jurídica, se realizaron algunas preguntas respecto a las observaciones presentadas anteriormente, respondiendo que "*la cubierta está correctamente calificada, acorde al manual de calificación de construcciones*" y que "*Para efectos de establecer las características físicas de las edificaciones, el IGAC estableció la ficha predial así, sin hacer otro tipo de clasificación más detallada. Ver artículo 33 de la resolución 070 de 2011 del IGAC.*"

La ficha predial definida en la Resolución 070 de 2011 del IGAC, en el artículo 33 es la que se constituye en la constancia de identificación predial y la que se usa como referencia para las etapas de pre-reconocimiento y reconocimiento predial realizado por los funcionarios de la UAECD en el proceso del Censo Inmobiliario de Bogotá –CIB-, faltando gestión por parte de la autoridad catastral para ajustar los procedimientos e instructivos acorde a la dinámica inmobiliaria que actualmente se está presentando en el Distrito Capital, siendo este un municipio de máxima categoría y la ficha diseñada está adecuada para municipios de una categoría inferior.

De acuerdo a las razones mencionadas anteriormente, la falta de una ficha predial actualizada, que tenga en cuenta los elementos descriptivos de los inmuebles que se están construyendo en la ciudad, con grandes características de acabados, arquitectónicas, estructurales y de edificabilidad; genera que la calificación física, la cual es tenida en cuenta

en los modelos econométricos, no esté acorde a las características inmobiliarias actuales, por ende afecta en la determinación del avalúo y su implicación en el Impuesto Predial Unificado.

Causa del hallazgo

Limitación en la norma catastral que obliga a que se utilice la ficha adoptada por el IGAC Articulo 33. Ficha predial. Es el documento en medio análogo o digital, en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral, según el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Descripción de la acción

Gestionar y realizar una Mesa de Trabajo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de revisar y validar la Ficha predial, utilizada en el marco de la resoluciones IGAC 070 del 2011 y 1008 de 2012.

Realizar un plan de acción conforme con los resultados de la “Mesa de Trabajo” con el IGAC.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información física y jurídica, gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 10/03/2016 hasta el 20/09/2017.

Resultados de las acciones

Seguimiento de la OCI del 30 de septiembre de 2017: Se evidenció de acuerdo con la mesa de trabajo realizada a nivel interinstitucional IGAC y la UAECD la realización de un plan de trabajo, la reunión para revisión de documentos manual de usos y destinos y el envío de la propuesta para la implementación del cambio en el sistema de codificación de los usos y la definición de tipologías constructivas de acabados baños y cocinas a partir de la ficha predial, la cual está pendiente de aprobación por parte del IGAC. De acuerdo con las actividades planteadas todas se cumplieron, no obstante, la revisión y aprobación de la propuesta por parte del IGAC, a la fecha no se ha dado, la efectividad de estas acciones dependen de la fiscalización de labores de acompañamiento y apoyo para el Catastro Multipropiedad.
La verificación de la efectividad se realizará por parte de la auditora, una vez se haga el cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar la eliminación de la causa raíz que dio origen a los hallazgos.

A su vez a través de tres correos la gestión para la realización de las mesas de trabajo entre el IGAC y la UAECD, para el tema de la planilla de calificaciones. Así como la ejecución de

2 reuniones interinstitucionales realizadas el 8 y el 18 de agosto de 2017, para preparar la mesa de trabajo la cual se llevó a cabo el 31 de agosto del presente año. De acuerdo a que el compromiso era la realización de la mesa de trabajo esta actividad se da por cumplida. No obstante, la revisión y aprobación de la propuesta por parte del IGAC, a la fecha no se ha dado, la efectividad de estas acciones dependen de la fiscalización de labores de acompañamiento y apoyo para el Catastro Multipropiedad.

Seguimiento de la OCI corte de 31 de diciembre de 2017: Se evidenció a través de tres correos la gestión para la realización de las mesas de trabajo entre el IGAC y la UAECD, para el tema de la planilla de calificaciones. Así como la ejecución de 2 reuniones interinstitucionales realizadas el 8 y el 18 de agosto de 2017, para preparar la mesa de trabajo la cual se llevó a cabo el 31 de agosto del presente año. De acuerdo a que el compromiso era la realización de la mesa de trabajo esta actividad se da por cumplida.

- Actividad: Se Gestionó y realizó una Mesa de Trabajo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de revisar y validar la Ficha predial, 2 reuniones interinstitucionales realizadas el 8 y el 18 de agosto de 2017, para preparar la mesa de trabajo la cual se llevó a cabo el 31 de agosto de 2017.

- Meta: De acuerdo a que el indicador era la realización de la mesa de trabajo esta actividad se da por cumplida y eficaz.

- Conclusión: La actividad propuesta para la desactualización en la ficha de calificación de construcciones está sujeta a verificación cuando el IGAC aprobación de las modificaciones de la ficha predial.

- Recomendaciones: Es importante tener en cuenta que la formulación de acciones deberán ceñirse al quehacer de la Unidad sin involucrar actividades que competen a entidades externas, en aras de prevenir la materialización de eventos de riesgo asociados al incumplimiento legal.
  Continuar con la gestión con el IGAC hasta la aprobación de las modificaciones de la ficha predial.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

La acción se encuentra en ejecución y vencida en sus términos por lo tanto no puede ser cerrada y esto es debido a que la terminación de las mismas esta sujetas a decisiones de exclusiva competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC la UAECD ha adelantado actividades; sin embargo, no se ha dado solución definitiva a las situación detectada. Por tanto el equipo auditor decide evaluar estas acciones como incumplidas y

se recomienda seguir trabajando en conjunto para que la acción en un futuro cumpla su total ejecución.

9.4.7 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura CL 80 SUR N° 44A - 26 vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura Calle 80 Sur Nº 44 A - 26 y CHIP AAA0019CJJZ especialmente en cuanto a su calificación, se observó que el predio tiene un puntaje de 15 y una vetustez de (27) años, sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $79.475,51 por m^2 en el año 2016 a $0.22 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura CL 80 SUR N° 44ª - 26 SUR

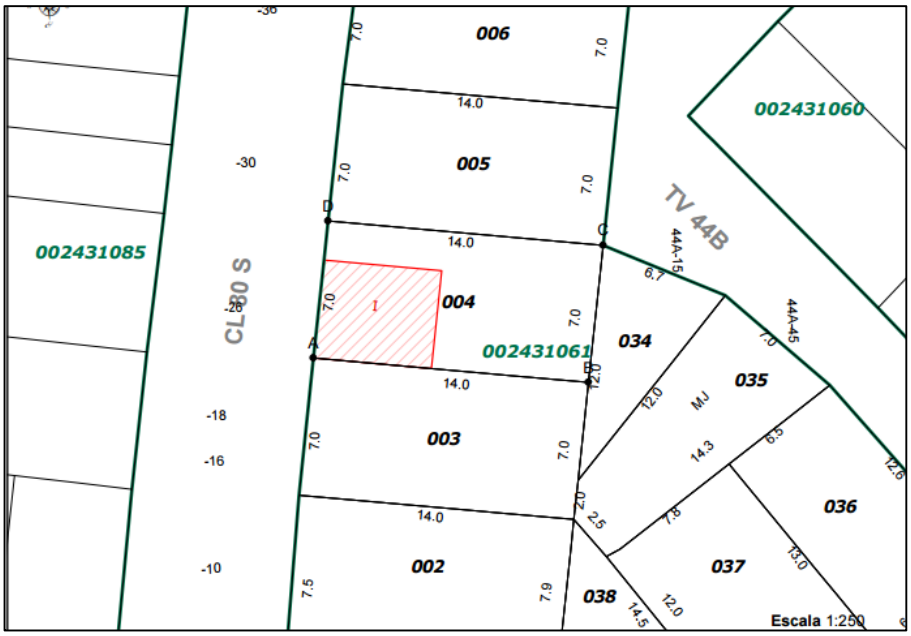
Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0019CJJZ	002431610400000000	Calle 80 Sur 44 A 26	01	Residencial	POTOSI	Ciudad Bolívar

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		CL 80 Sur 44A 26						
Numero Predial NAL		11001012419310061000 4000000000						
Código Sector		002431	61	04	000	00000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m^2**		**Área**	**Valor m^2**		
2017	**$ 23.990.000**	**95,20**	**$ 252.000,00**		**30,00**	**$ 0,22**		
2016	$ 22.376.000	95,20	$ 210.000,00		30,00	$ 79.475,51		
2015	$ 20.463.000	95,20	$ 180.000,00		30,00	$ 110.899,60		
2014	$ 17.511.000	95,20	$ 150.000,00		30,00	$ 107.702,26		
2013	$ 16.543.000	95,20	$ 127.500,00		30,00	$ 146.832,18		
2012	$ 10.913.000	95,20	$ 76.500,00		30,00	$ 121.006,57		
2011	$ 9.935.000	95,20	$ 72.250,00		30,00	$ 101.881,18		
2010	$ 9.015.000	95,20	$ 72.000,00		30,00	$ 72.028,23		

Figura 150. Consulta avalúos del predio chip AAA0019CJJZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	19	Vereda/Manzana	00243106
	Barrio	POTOSI		



Datos De Lote	
Código de sector	002431061004
Área de terreno	98
Área construida	30

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

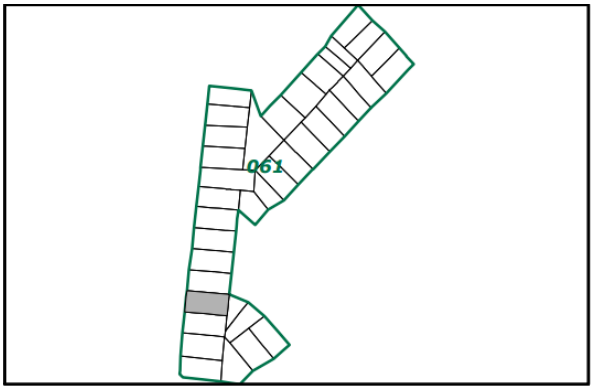


Ilustración 87. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

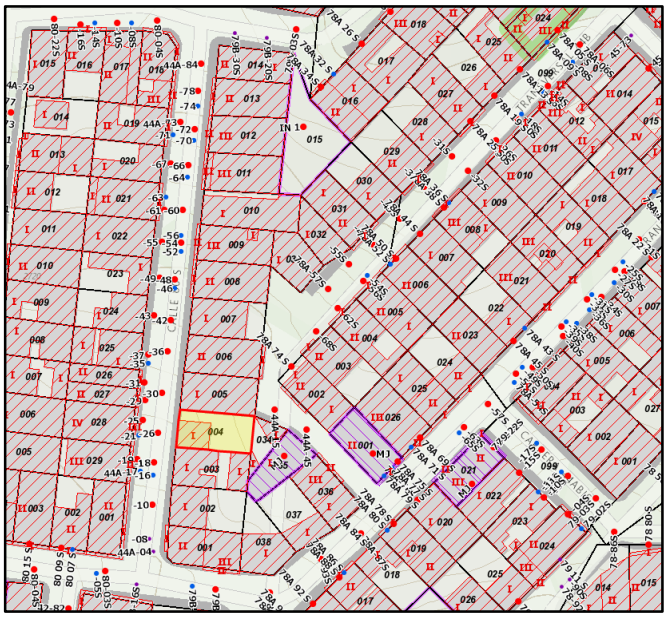
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura Calle 80 Sur Nº 44 A - 26 y CHIP AAA0019CJJZ


Ilustración 88. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y CHIP AAA0019CJJZ


Ilustración 89. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur N° 44 A – 26 y CHIP AAA0019CJJZ


Ilustración 90. Fotografía Del Predio con Nomenclatura Cl 80 Sur Nº 44 A - 26 y chip AAA0019CJJZ tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Precisar en el procedimiento de análisis de sensibilidad, los criterios requeridos para adelantar el proceso de sensibilidad económica, que permita controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de

ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Formula del indicador de la acción

$$\frac{N° \ de \ predios \ corregidos}{(N° \ de \ predios \ detectados \ con \ inconsistencias \ en \ los \ valores \ durante \ la \ etapa \ de \ sensibilidad \ economica) * 100}$$

Ecuación 2. Formula del indicador de la acción.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado son las siguientes:

Según reporte del 18 de septiembre de 2017 “Se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción, los cuales fueron publicados en el SGI el 23/06/2017”.

A su vez se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción, los cuales fueron publicados en el SGI el 23/06/2017. Se evidenció el procedimiento de análisis de sensibilidad publicado y actualizado en el ISODOC”, así como se observó que el procedimiento de sensibilidad económica contiene validadores que tienen que ver con el componente constructivo, los cuales están directa e indirectamente relacionados con el control aplicado a los valores de construcción consistentes con el método de reposición.

No obstante, a pesar de que la actividad se evidenció cumplida, ya que se dio la publicación del procedimiento, se anota que se verificará la efectividad en el seguimiento que se realice al cuarto trimestre de 2017, a partir del cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar la eliminación de la causa raíz que dio origen a los hallazgos.

En posterior fecha en seguimiento OCI de diciembre 29 de 2017 una vez concluye que la vigencia se realizará la solicitud de información para verificar eficacia y efectividad de la acción (enero de 2018) por parte de la auditora de la OCI. Al realizar la verificación (efectividad), se verificó 4 validadores de análisis de sensibilidad sobre la base de datos vigencia 2018, se encontraron inconsistencias que se describen en el documento de papeles de trabajo de la OCI y las bases de datos, por tal motivo no se eliminó la causa raíz de la acción programada.

- Actividad: Se evidenció el Procedimiento de Análisis de sensibilidad publicado y actualizado en el ISODOC, en el cual se encuentran validadores para verificar que los valores de construcción correspondan a la dinámica inmobiliaria, así como la corrección del vm^2c 2017 para el predio AAA0019CJJZ.

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz pues ya se encuentra actualizado el procedimiento de ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción entre las vigencias, se considera efectiva pues dentro de la actualización se evidencian los validadores N°7 (predios con valores m^2 de construcción menores a 10. 000), N°15 (predios NPH cuyo valor m^2 construcción vigencia futura disminuye más de 20%), N°16 (Predio NPH cuyo valor m^2 de construcción aumenta más de 40%) y N°24 (predio cuyo avaluó vigencia futura es igual al avaluó de la vigencia actual), para evitar inconsistencias de los valores de construcción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia de los procedimientos “análisis de sensibilidad y de avaluó especial” dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada no fue corregida, el valor asignado para el año 2018, al valor de m^2 de construcción no corresponde tampoco a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajusta a los valores reales de m^2 de construcción.

Por lo tanto el equipo auditor decide dejar esta acción como incumplida según el análisis anteriormente realizado.

9.4.8 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura AK 7 N° 134 – 06 vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura AK 7 N° 134 - 06 y CHIP AAA0228ZYBS, se observó que el predio tiene puntaje de 33 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (3) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $426.000,00 por m^2 en el año 2016 a $50.493.351,00 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura AK 7 N° 134 - 06

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0228ZYBS	008424010300000000	AK 7 134 – 06	23	Comercio Puntual	Segundo Contador	Usaquén

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real			AK 7 134 06						
Numero Predial NAL			11001018401240001000300000000						
Código Sector			008424	01	03	000	00000		
Actualizaciones			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
		Terreno			Construcción				
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²			
2017	$ 223.626.164.000	159.235,20	$ 1.305.282,95		312,50	$ 50.493.351,00			
2016	$ 207.895.252.000	159.235,20	$ 1.304.750,00		312,50	$ 426.000,00			
2015	$ 6.740.910.000	158.553,57	$ 42.515,03		0,00	$ 0,00			
2014	$ 6.544.571.000	158.553,57	$ 41.276,72		0,00	$ 0,00			
2013	$ 6.353.953.000	158.553,57	$ 40.074,49		0,00	$ 0,00			
2012	$ 6.124.241.000	158.434,21	$ 38.907,26		0,00	$ 0,00			

Figura 151.Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0228ZYBS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica” para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de información económica.

Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:

Reporte SIE del 30 de junio de 2017: “Se avanzó en la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción. Por cronograma, aún no inicio la etapa de sensibilidad, por lo tanto, no se han detectado ni corregido predios con inconsistencias.”

Reporte SIE del 18 de septiembre de 2017: La etapa de sensibilidad para la detección y corrección de inconsistencias de valores se realizaría en el mes de noviembre, sin embargo, se adelantando actividades de preparación, así:

I. Se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales a través de los cuales se propone y revisa la consistencia de los valores de construcción.

II. Se adelantando la revisión de las tablas de valores de construcción.

III. Se está construyendo un documento técnico sobre la liquidación de avalúos con la participación de la SIE, Estadística y Tecnología, el cual contempla el análisis de los predios con avalúos especiales, modelos econométricos y tablas de valor.

Reporte SIE del 31 de diciembre de 2017: Se implementó el aplicativo de Sensibilidad generado por la gerencia de tecnología y se crearon validadores (que brinda alertas al equipo de avaluadores) para controlar la consistencia de los valores de construcción calculados a partir de tablas de valores de construcción, las cuales tienen como insumo los valores de reposición a nuevo de las tipologías constructivas generadas en la subgerencia de información económica. Para la vigencia 2018, los modelos econométricos se aplicaron solo para predios PH en los cuales el valor que se modela es el valor integral. A partir del reporte de los validadores establecidos en el aplicativo de sensibilidad, se analizó la consistencia de los valores de los predios incluidos en el proceso de actualización catastral vigencia 2018. A partir del último reporte de sensibilidad generado no se detectaron inconsistencias en valores de construcción.

- Actividad: Para revisar la implementación de los validadores propuestos dentro del aplicativo "Sensibilidad Económica" se tomó como muestra la base de datos de la localidad 9 Fontibón encontrando inconsistencias en el validador N°. 24 predio cuyo avaluó vigencia futura es igual al avaluó de la vigencia actual en los predios

AAA0074ZNAW, AAA0220RORJ, AAA0189UFLF, AAA0244STYN y AAA0186CZFT.

- Meta: Se evidenció para corte de 31 de diciembre de 2017 el reporte de Predios con valores de construcción consistentes evaluando la eficacia de esta actividad.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18 de la cual se anexan los requerimientos funcionales. La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización.

- Recomendaciones: Realizar pruebas a las mejoras del aplicativo que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

La acción se encuentra en ejecución y vencida en cuanto a sus términos, por lo tanto no puede ser cerrada. Se evidencio la existencia del procedimiento análisis de sensibilidad dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral - SIIC, se encontró que la situación inicialmente detectada no fue corregida; el valor asignado para el año 2018 para el valor de m^2 de construcción no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, presentando serias inconsistencias en la asignación del valor de m^2 de construcción.

Por lo tanto el equipo auditor decide dejar esta acción como incumplida según el análisis anteriormente realizado.

9.4.9 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 26C N° 71H - 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO, se observó que el predio tiene puntajes de 16 y 7 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (30) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $ 495.000,00 por m^2 en el año 2016 a $240.342.531,60 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 26C N° 71H – 09 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0156NDTO	002582033400000009	KR 26C 71H 09 SUR	01	Residencial	Bella Flor Sur	Ciudad Bolívar

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 26C 71H 09 SUR						
Numero Predial NAL		11001012551982000300340000000009						
Código Sector		002582	03	34	000	00009		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2017	$ 82.741.000	11.818,00	$ 6.300,00		50,00	$ 240.342.531,60		
2016	$ 353.762.000	11.818,00	$ 27.839,89		50,00	$ 495.000,00		
2015	$ 367.684.000	11.818,00	$ 28.575,00		50,00	$ 599.960,00		
2014	$ 359.615.000	11.818,00	$ 30.000,00		50,00	$ 101.508,37		
2013	$ 363.099.000	11.818,00	$ 30.277,00		50,00	$ 106.205,66		
2012	$ 306.699.000	11.818,00	$ 25.500,00		50,00	$ 75.813,34		
2011	$ 54.017.000	11.818,00	$ 4.250,00		50,00	$ 60.694,09		
2010	$ 56.216.000	11.818,00	$ 4.500,00		50,00	$ 13.206,74		

Figura 152. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0156NDTO.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Precisar en el procedimiento de “Análisis de Sensibilidad”, los criterios requeridos para adelantar el proceso de sensibilidad económica, que permita controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición.

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de

ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:
Reporte SIE del 30 de junio de 2017: "Se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción, los cuales fueron publicados en el SGI el 23 de junio de 2017.

Reporte del 18 septiembre de 2017: Se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción, los cuales fueron publicados en el SGI el 23 de junio de 2017.

Seguimiento OCI: Se evidenció el procedimiento de análisis de sensibilidad publicado y actualizado en el ISODOC", así como se observó que el procedimiento de sensibilidad económica contiene validadores que tienen que ver con el componente constructivo, los cuales están directa e indirectamente relacionados con el control aplicado a los valores de construcción consistentes con el método de reposición. No obstante, a pesar de que la actividad se evidenció cumplida, ya que se dio la publicación del procedimiento, se anota que se verificará la efectividad en el seguimiento que se realice al cuarto trimestre de 2017, a partir del cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar la eliminación de la causa raíz que dio origen a los hallazgos.

Seguimiento OCI Diciembre 29 de 2017: Una vez concluya la vigencia se realizará la solicitud de información para verificar eficacia y efectividad de la acción (enero de 2018) por parte de la auditora de la OCI.

Seguimiento de la OCI a corte de 31 de diciembre de 2017: Se evidenció el procedimiento de "Análisis de Sensibilidad" publicado y actualizado en el ISODOC, dicho procedimiento contiene validadores que tienen que ver indirectamente con el componente constructivo, por tal motivo la actividad se cumplió. Al realizar la verificación (efectividad), se verificó 4 validadores de análisis de sensibilidad sobre la base de datos vigencia 2018, se encontraron inconsistencias que se describen en el documento de papeles de trabajo de la OCI y las bases de datos, por tal motivo no se eliminó la causa raíz de la acción programada.

- Actividad: Se evidenció el Procedimiento de Análisis de sensibilidad publicado y actualizado en el ISODOC, en el cual se encuentran validadores para verificar que

los valores de construcción corresponden a la dinámica inmobiliaria, así como la corrección del vm^2c 2017 para el predio AAA0019CJJZ.

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz pues ya se encuentra actualizado el procedimiento de Análisis de Sensibilidad.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción entre las vigencias, se considera efectiva pues dentro de la actualización se evidencian los validadores N° 7 (predios con valores m^2 de construcción menores a 10. 000), N° 15 (predios NPH cuyo valor m^2 construcción vigencia futura disminuye más de 20%), N° 16 (Predio NPH cuyo valor m^2 de construcción aumenta más de 40%) y N° 24 (predio cuyo avaluó vigencia futura es igual al avaluó de la vigencia actual), para evitar inconsistencias de los valores de construcción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se revisó la información suministrada por el sujeto de control encontrándose que se avanzó en la revisión y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales. Sin embargo revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada no fue corregida, el valor asignado para el año 2018 al valor de m^2 de construcción no corresponde tampoco a la realidad del mercado inmobiliario, denotando que el modelo econométrico aplicado no se ajusta a los valores reales de m^2 de construcción.

Por lo tanto el equipo auditor decide dejar esta acción como incumplida según el análisis anteriormente realizado.

9.4.10 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 - 46 SUR y CHIP AAA0000LZUZ, se observó que el predio tiene puntajes de 17 y 5 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (16) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $ 157.114,29 por m^2 en el año 2016 a $7.414.077,60 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0000LZUZ	001104040900000000	KR 22B ESTE 9 46 SUR	01	Residencial	Molinos de Oriente	San Cristóbal

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 22B ESTE 9 46 SUR						
Numero Predial NAL		11001011104040004000900000000						
Código Sector		001104	04	09	000	00000		
Actualizaciones		2004	2012	2013	2014	2015	2016	2017
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2017	$ 707.392.000	671,60	$ 149.164,02		81,90	$ 7.414.077,60		
2016	$ 41.545.000	671,60	$ 42.700,00		81,90	$ 157.114,29		
2015	$ 43.451.000	671,60	$ 45.750,00		81,90	$ 155.371,31		
2014	$ 42.175.000	671,60	$ 45.750,00		81,90	$ 139.795,14		
2013	$ 35.667.000	671,60	$ 39.000,00		81,90	$ 115.689,46		
2012	$ 39.198.000	671,60	$ 44.200,00		81,90	$ 116.160,53		
2011	$ 11.445.000	671,60	$ 11.157,91		81,90	$ 48.246,00		
2010	$ 11.016.000	671,60	$ 10.740,12		81,90	$ 46.429,63		

Figura 153 .Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0000LZUZ.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR y CHIP AAA0000LZUZ

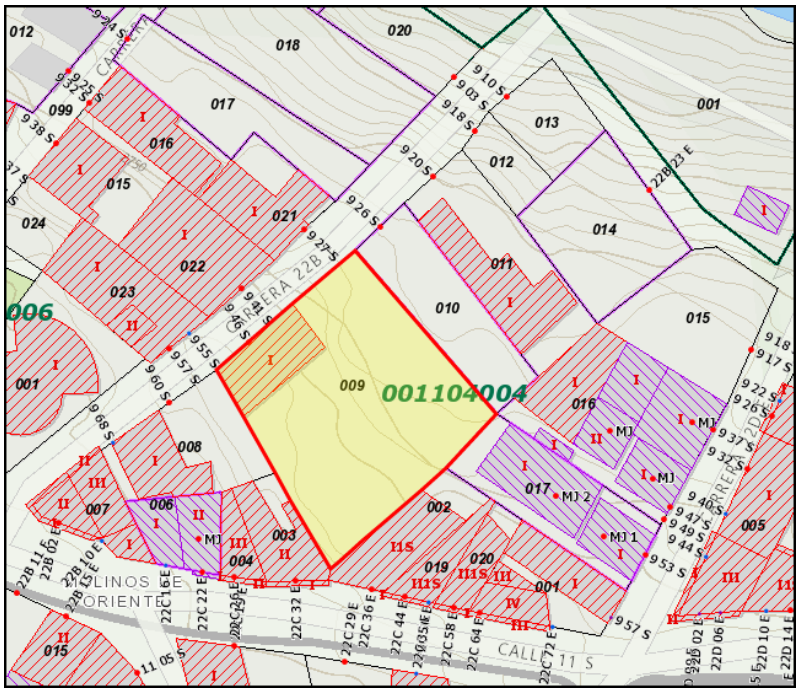
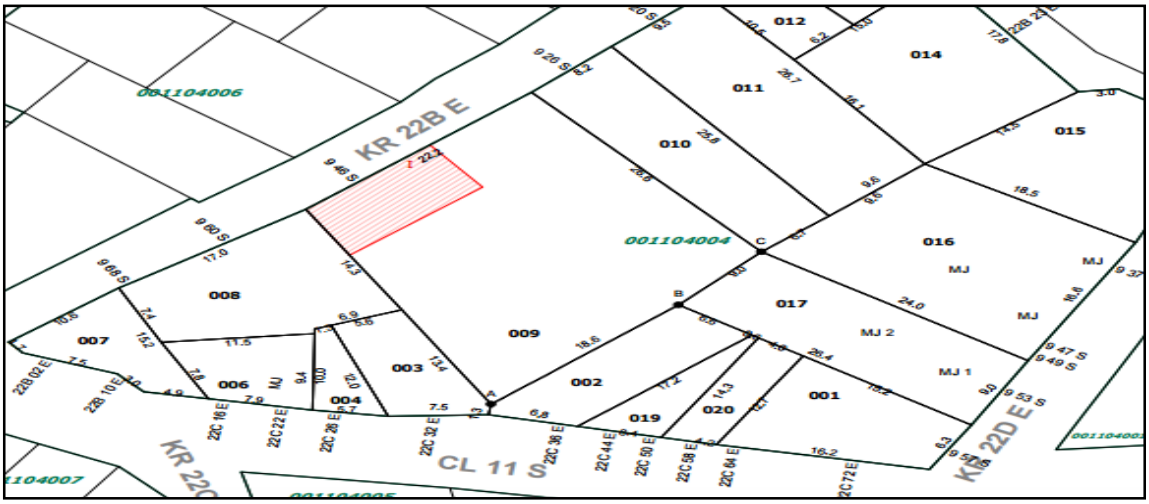


Ilustración 91. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ.
Fuente: Visor Cartográfico.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	04	Vereda/Manzana	001104004
	Barrio	Molinos de Oriente		



Datos De Lote	
Código de sector	001104004009
Área de terreno	671,60
Área construida	81,90

Convenciones

Manzanas
- Manzanas

Loteo
- NPH
- PH

Construcciones
- Construcción
- Mejora

Localización De Manzana

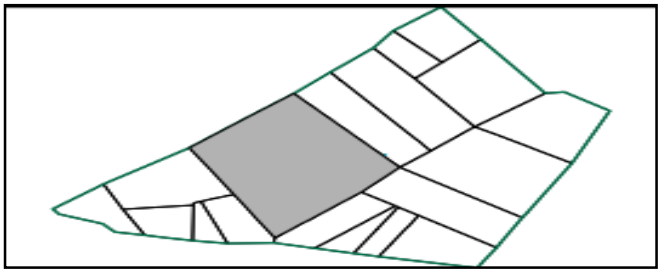


Ilustración 92. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR y CHIP AAA0000LZUZ


Ilustración 93. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 – 46 SUR y CHIP AAA0000LZUZ


Ilustración 94. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 22B Este Nº 9 – 46 SUR y chip AAA0000LZUZ tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Precisar en el procedimiento de “Análisis de Sensibilidad”, los criterios requeridos para adelantar el proceso de sensibilidad económica, que permita controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición.

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:

Reporte SIE Junio 30 de 2017: “Se está construyendo un plan de trabajo conjunto entre la Subgerencia de Información Económica, la Subgerencia de Ingeniería de Software y el Grupo de Estadística de la Dirección para adelantar una segunda fase de programación de los validadores desde la Subgerencia de Ingeniería de Software, el cual facilite la implementación del procedimiento.”

Reporte SIE septiembre 18 de 2017: Se construyó el documento de especificaciones técnicas para adelantar la fase de programación de validadores para la sensibilidad económica con la participación de la Subgerencia de Información Económica y la Subgerencia de Ingeniería de Software, el cual fue aprobado el 28 de agosto de 2017, para iniciar su desarrollo.

Seguimiento OCI Junio 30 de 2017: En el segundo trimestre se evidenció “archivo en Excel con plan de trabajo.” Para el tercer trimestre se evidenció: documento de especificación técnica, donde se establece la especificación del requerimiento proceso de sensibilidad

censo vigencia 2018, la cual se identifica con la referencia chg05823-17. De acuerdo a que son 5 fases para llegar a la implementación de requerimientos y se está apenas en la primera se deja un porcentaje de 20% y no de 40% como lo define la SIE. Se anota que se verificará la efectividad en el seguimiento que se realice al cuarto trimestre de 2017, a partir del cierre del CIB 2018 con el fin de confirmar la eliminación de la causa raíz que dio origen a los hallazgos.

Recomendación OCI Junio 30 de 2017: Realizar monitoreo y seguimiento al cumplimiento de la eficacia y efectividad de la acción programada, que finaliza su ejecución el 31 de diciembre de 2017. Lo anterior, acorde con lo establecido en la Resolución reglamentaria 069 de 2015 artículo 9° "El seguimiento al Plan de mejoramiento es una actividad permanente que corresponde realizar al sujeto de vigilancia y control fiscal, conforme al mecanismo que adopte internamente, tal como lo establece el Modelo Estándar de Control Interno MECI…", en aras de prevenir incumplimientos y eliminar la causa raíz del problema.

Seguimiento OCI Diciembre 29 de 2017: Una vez concluya la vigencia se realizará la solicitud de información para verificar eficacia y efectividad de la acción (enero de 2018) por parte de la auditora de la OCI. No obstante, deberán verificar los avances de ejecución de la actividad teniendo en cuenta que finaliza el 31 de diciembre de 2017 y reporta el indicador en 20%.

Reporte de la Subgerencia de Ingeniería de software Diciembre 31 de 2017: Se elaboró el aplicativo de sensibilidad económica de acuerdo con las necesidades específicas de la Subgerencia de Información Económica. Se anexan documentos evidencias de acuerdo con el procedimiento de mantenimiento de aplicaciones.

- Actividad: Se evidenció desde el seguimiento anterior la implementación y desarrollo del aplicativo "Sensibilidad Económica", en el cual se encuentran validadores para verificar que los valores de construcción corresponden a la dinámica inmobiliaria.

- Meta: La actividad se da por cumplida y eficaz pues ya se encuentra implementado y en desarrollo el aplicativo "Sensibilidad Económica".

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18 de la cual se anexan los requerimientos funcionales. La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización.

- Recomendaciones: Realizar pruebas a las mejoras del aplicativo que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

No repetir acciones para el hallazgo, pues se observó que las actividades para la causa del hallazgo "El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición." son:

1. Precisar en el procedimiento de análisis de sensibilidad, los criterios requeridos para adelantar el proceso de sensibilidad económica, que permita controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición.

2. Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

3. Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

Para este hallazgo solo se realizan dos actividades:

- Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica. (Repitiendo esta actividad dentro del plan de mejoramiento).
- Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

4. Tomar acciones y decisiones que permitan fortalecer las estrategias implementadas para disminuir el rezago o identificar otros mecanismos que aseguren la efectividad de la ejecución de la acción. Identificar acciones adicionales a los procedimientos, que permitan dar respuesta oportuna. Así mismo, para la formulación de planes de mejoramiento que se deban suscribir con la Contraloría de Bogotá, se sugiere definir acciones coherentes y consistentes con el hallazgo, de manera que permitan asegurar la eliminación de la causa raíz.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del instructivo de uso de la aplicativa sensibilidad SIE, así como del procedimiento “Análisis de Sensibilidad” dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada fue corregida. Por lo tanto se concluye dar por cerrado el hallazgo.

9.4.11 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1 N° 110 – 92 vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 1 N° 110 - 92 y CHIP AAA0102BHCN, se observó que el predio tiene puntaje de 57 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (21) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $1.104.179,14 por m^2 en el año 2016 a $311,03 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 1 N° 110 – 92

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0102BHCN	008408180900000000	KR 1 110 92	01	Residencial	Santa Ana	Usaquén

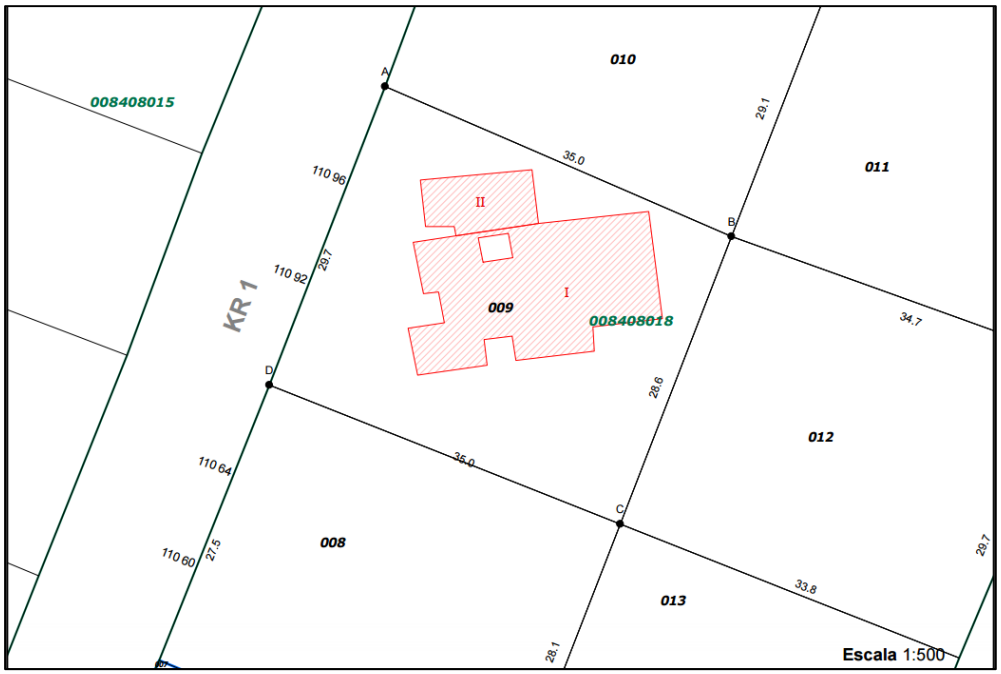
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 1 110 92						
Numero Predial NAL		11001018401080018000900000000						
Código Sector		008408	18	09	000	00000		
Actualizaciones		2000	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m^2		Área	Valor m^2		
2017	$ 3.923.973.000	1.023,80	$ 3.832.650,00		339,93	$ 339,93,00		
2016	$ 4.160.844.000	1.023,80	$ 3.697.500,00		339,93	$ 1.104.179,14		
2015	$ 3.506.131.000	1.023,80	$ 3.060.000,00		339,93	$ 1.098.176,03		
2014	$ 3.337.665.000	1.023,80	$ 2.975.000,00		339,93	$ 858.587,60		
2013	$ 2.839.896.000	1.023,80	$ 2.550.000,00		339,93	$ 674.273,05		
2012	$ 2.347.866.000	1.023,80	$ 2.125.000,00		339,93	$ 506.888,71		
2011	$ 2.298.169.000	1.023,80	$ 2.040.000,00		339,93	$ 616.701,14		
2010	$ 2.272.242.000	1.023,80	$ 2.070.000,00		339,93	$ 450.060,40		

Figura 154 .Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BHCN.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

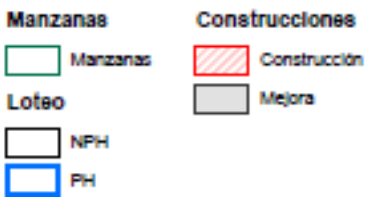
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008408018
	Barrio	Santa Ana		



Datos De Lote	
Código de sector	008408018009
Área de terreno	1019,9
Área construida	347,9

Convenciones



Localización De Manzana

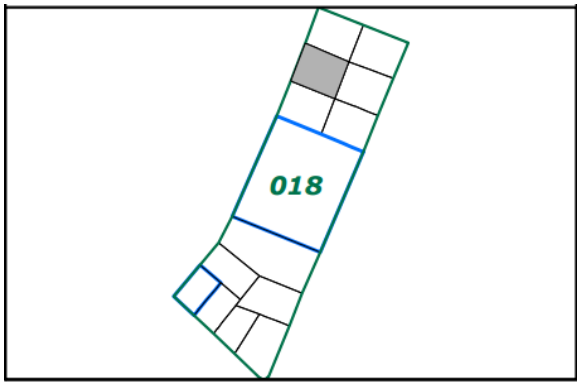


Ilustración 95. Plano Lote del predio con CHIP AAA0218NPSY.
Fuente: Visor Cartográfico.

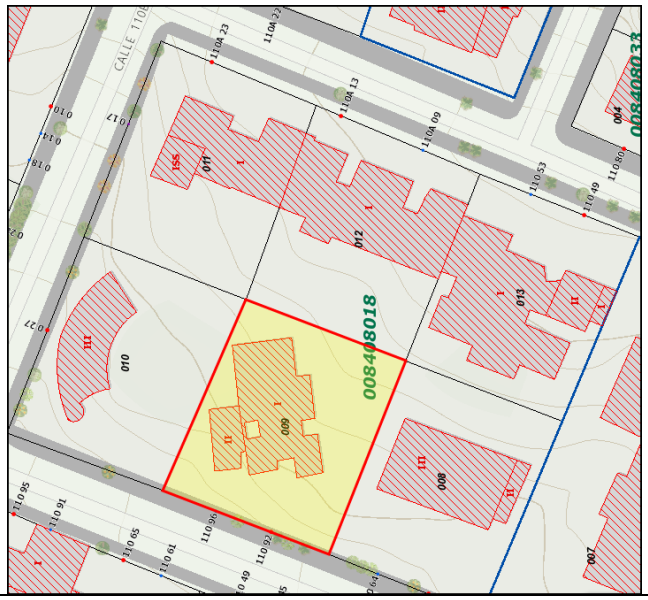
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1 N° 110 – 92 y CHIP AAA0102BHCN


Ilustración 96. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN. Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1 N° 110 – 92 y CHIP AAA0102BHCN


Ilustración 97. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN. Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1 N° 110 – 92 y CHIP AAA0102BHCN


Ilustración 98. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1 Nº 110 – 92 y chip AAA0102BHCN tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:

Se observa que se plantean los mismos resultados descritos en el anterior hallazgo en el cual la Subgerencia de Información Económica, la Subgerencia de Ingeniería de Software y el Grupo de Estadística de la Dirección adelantan una segunda fase de programación de los validadores desde la Subgerencia de Ingeniería de Software, que permita facilitar la implementación del procedimiento de análisis y sensibilidad, en cuanto a seguimientos por parte de la OCI son los mismos y tanto las actividades, metas, conclusiones y recomendaciones se realizan observaciones iguales en cuanto al hallazgo del predio con nomenclatura KR 22B ESTE N° 9 - 46 SUR y CHIP AAA0000LZUZ.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del instructivo de uso del aplicativo sensibilidad SIE, así como del procedimiento “Análisis de Sensibilidad” dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada fue corregida. Por lo tanto se concluye dar por cerrado el hallazgo.

9.4.12 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110A – 23 vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110A - 23 y CHIP AAA0102BHEP, se observó que el predio tiene puntajes de 53 y 28 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (48) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $710.749,24 por m^2 en el año 2016 a $754,26 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 A – 23

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0102BHEP	008408181100000000	KR 1A ESTE 110A 23	01	Residencial	Santa Ana	Usaquén

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 1A ESTE 110A 23						
Numero Predial NAL		11001018401080011000000000						
Código Sector		008408	18	11	000	00000		
Actualizaciones		2000	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m²		Área	Valor m²		
2017	$ 3.556.140.000	984,10	$ 3.613.650,00		320,62	$ 754,26		
2016	$ 3.866.590.000	984,10	$ 3.697.500,00		320,62	$ 710.749,24		
2015	$ 3.239.456.000	984,10	$ 3.060.000,00		320,62	$ 771.466,47		
2014	$ 3.111.806.000	984,10	$ 2.975.000,00		320,62	$ 574.225,17		
2013	$ 2.714.822.000	984,10	$ 2.550.000,00		320,62	$ 640.531,18		
2012	$ 2.236.824.000	984,10	$ 2.125.000,00		320,62	$ 454.154,64		
2011	$ 2.192.441.000	984,10	$ 2.040.000,00		320,62	$ 576.623,72		
2010	$ 2.171.898.000	984,10	$ 2.070.000,00		320,62	$ 420.469,02		

Figura 155. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BHEP.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 A – 23 y CHIP AAA0102BHEP

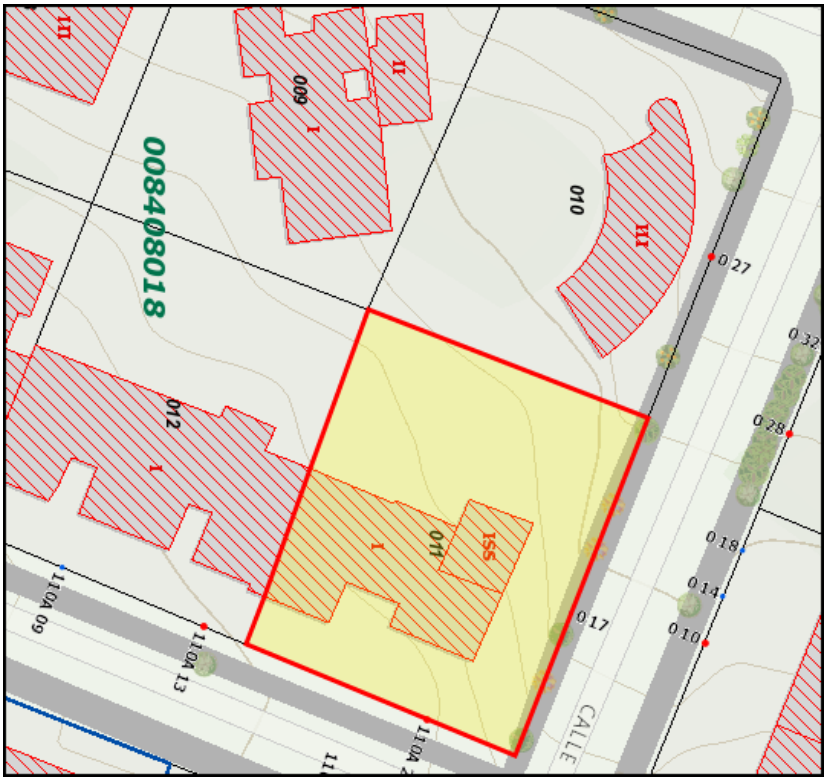
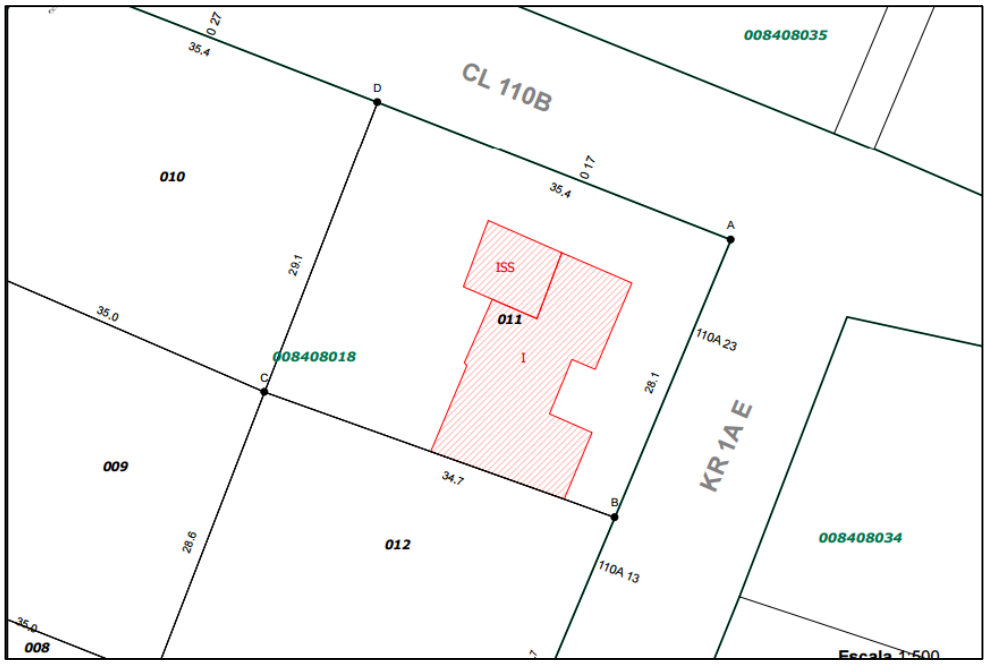


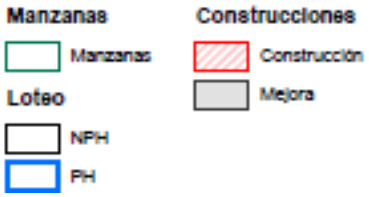
Ilustración 99. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP.
Fuente: Visor Cartográfico.

PLANO DE LOTE				
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008408018
	Barrio	Santa Ana		



Datos De Lote	
Código de sector	008408018011
Área de terreno	1002
Área construida	314,5

Convenciones



Localización De Manzana

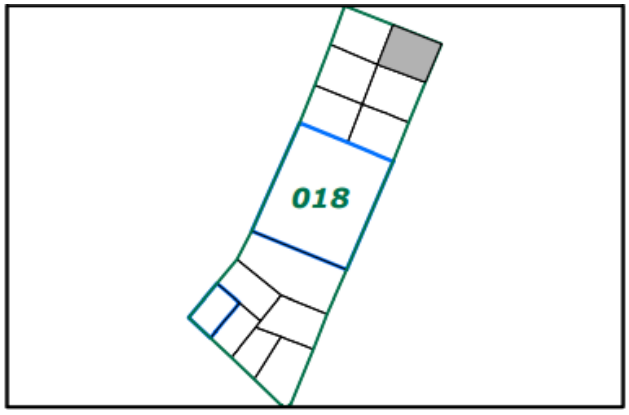


Ilustración 100. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 A – 23 y CHIP AAA0102BHEP


Ilustración 101. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 A – 23 y CHIP AAA0102BHEP


Ilustración 102. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110A – 23 y chip AAA0102BHEP tomada a la fachada.
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Precisar en el procedimiento de análisis de sensibilidad, los criterios requeridos para adelantar el proceso de sensibilidad económica, que permita controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición.

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:

Se observa que se plantean los mismos resultados descritos en el anterior hallazgo en el cual la Subgerencia de Información Económica, la Subgerencia de Ingeniería de Software y el Grupo de Estadística de la Dirección adelantan una segunda fase de programación de los validadores desde la Subgerencia de Ingeniería de Software, que permita facilitar la implementación del procedimiento de análisis y sensibilidad, en cuanto a seguimientos por parte de la OCI son los mismos y tanto las actividades, metas, conclusiones y recomendaciones se realizan observaciones iguales en cuanto al hallazgo del predio con nomenclatura KR 26C N° 71H - 09 SUR y CHIP AAA0156NDTO.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del instructivo de uso del aplicativo sensibilidad SIE, así como del procedimiento “Análisis de Sensibilidad” dentro del proceso captura de información.

Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada fue corregida. Por lo tanto se concluye dar por cerrado el hallazgo.

9.4.13 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70 vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 - 70 y CHIP AAA0102BUCX, se observó que el predio tiene puntaje de 55 puntos en lo que corresponde a la calificación adoptada a través de la ficha predial y una vetustez de (49) años; sin embargo, se presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m^2 de construcción, por cuanto pasó de $725.109,49 por m^2 en el año 2016 a $402,22 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0102BUCX	008408330300000000	KR 1A ESTE 110 70	01	Residencial	Santa Ana	Usaquén

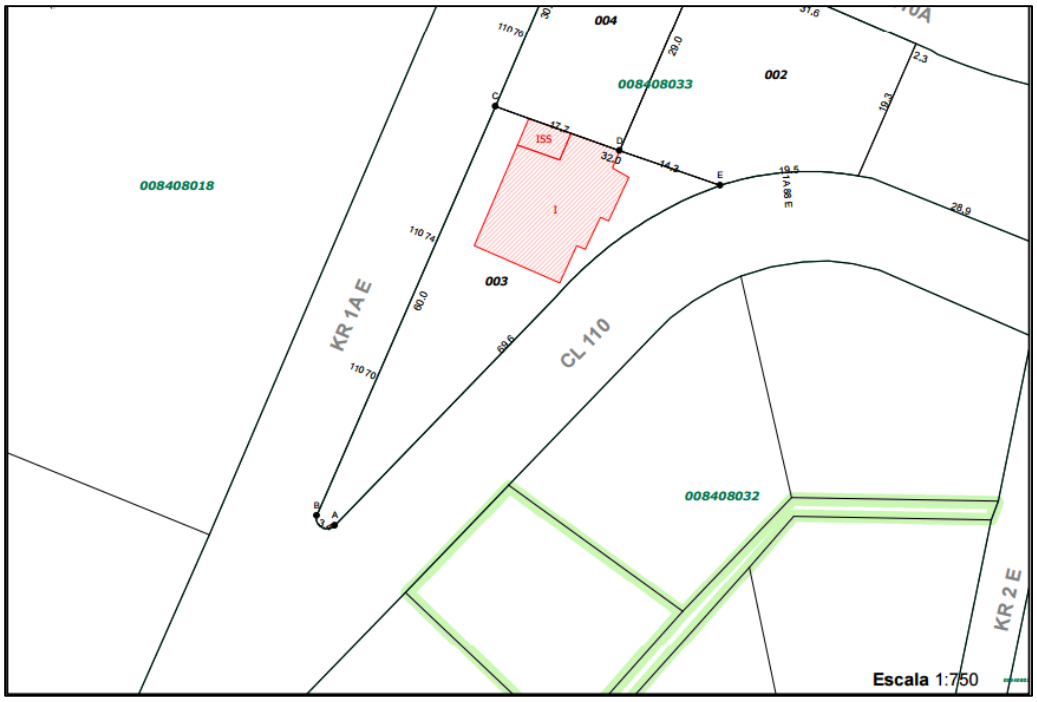
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 1A ESTE 110 70						
Numero Predial NAL		11001010800330003000000000						
Código Sector		008408	33	03	000	00000		
Actualizaciones		2000	2004	2010	2011	2012	2013	2014
		Terreno			**Construcción**			
Vigencia	**Valor Avaluó**	**Área**	**Valor m²**		**Área**	**Valor m²**		
2017	$ 3.250.138.000	903,70	$ 3.596.350,00		289,30	$ 402,22		
2016	$ 3.551.205.000	903,70	$ 3.697.500,00		289,30	$ 725.149,49		
2015	$ 3.220.043.000	903,70	$ 3.060.000,00		289,30	$1.577.250,62		
2014	$ 3.024.202.000	903,70	$ 2.975.000,00		289,30	$ 1.164.392,40		
2013	$ 2.549.143.000	903,70	$ 2.550.000,00		289,30	$ 848.795,63		
2012	$ 2.160.148.000	903,70	$ 2.125.000,00		289,30	$ 831.721,07		
2011	$ 2.114.476.000	903,70	$ 2.040.000,00		289,30	$ 939.743,65		
2010	$2.062.250.000	903,70	$ 2.070.000,00		289,30	$ 664.553,12		

Figura 156. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0102BUCX.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	01	Vereda/Manzana	008408033
	Barrio	Santa Ana		



Datos De Lote	
Código de sector	008408033003
Área de terreno	902,6
Área construida	289,3

Convenciones

Manzanas
Manzanas
Loteo
NPH
PH

Construcciones
Construcción
Mejora

Localización De Manzana

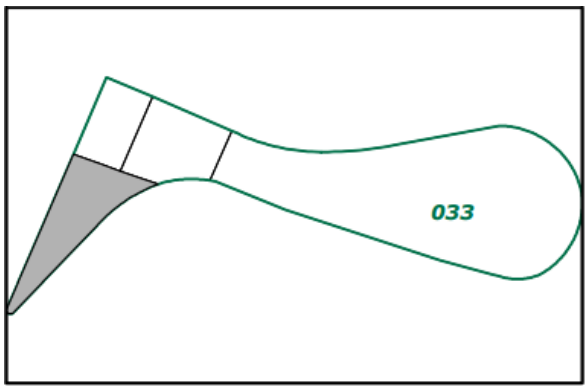


Ilustración 103. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP.
Fuente: Visor Cartográfico.

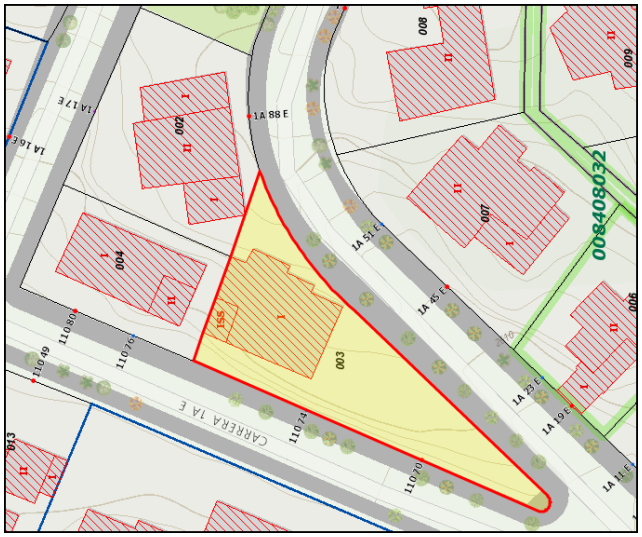
Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70 y CHIP AAA0102BUCX


Ilustración 104. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70 y CHIP AAA0102BUCX


Ilustración 105. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX.
Fuente: Visor Cartográfico.

Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE N° 110 – 70 y CHIP AAA0102BUCX



Ilustración 106. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 1A ESTE Nº 110 – 70 y chip AAA0102BUCX tomada a la fachada
Fuente propia.

Causa del hallazgo

El criterio de valor total de predios NPH, mejoró desde el punto de vista estadístico la predicción del valor total de los predios, pero ocasionó dificultad en la identificación y análisis de los valores de construcción que no se ajustan a la aplicación del método de reposición.

Descripción de la acción

Implementar y poner en producción el aplicativo "Sensibilidad Económica" para apoyar la actividad de sensibilidad económica, de acuerdo con las necesidades específicas por la Subgerencia de Información Económica.

Controlar que los valores de construcción sean consistentes con el método de reposición, tanto en la etapa de elaboración de los modelos econométricos y/o tablas de construcción como en la etapa de sensibilidad económica y determinación de avalúos especiales.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, dirección (grupo de estadística), gerencia de tecnología; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Resultados de las acciones

Las acciones reportadas por la UAECD frente a los resultados obtenidos para dar solución al hallazgo presentado se realizaron a través de los siguientes reportes:

Reporte SIE del 30 de junio de 2017: “Se ha avanzado en la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales con el fin de incluir nuevos controles para analizar y revisar la consistencia de los valores de construcción. Por cronograma, aún no inicia la etapa de sensibilidad, por lo tanto, no se han detectado ni corregido predios con inconsistencias.”

Reporte SIE del 18 de septiembre 2017: La etapa de sensibilidad para la detección y corrección de inconsistencias de valores se realiza en el mes de noviembre, sin embargo se están adelantando actividades de preparación, así:

a) Se realizó la revisión integral y actualización de los procedimientos de análisis de sensibilidad y avalúos especiales a través de los cuales se propone y revisa la consistencia de los valores de construcción.
b) Se está adelantando la revisión de las tablas de valores de construcción.
c) Se está construyendo un documento técnico sobre la liquidación de avalúos con la participación de la SIE, Estadística y Tecnología, el cual contempla el análisis de los predios con avalúos especiales, modelos econométricos y tablas de valor.

Seguimiento OCI Diciembre 29 de 2017: Una vez concluya la vigencia se realizará la solicitud de información para verificar eficacia y efectividad de la acción (enero de 2018) por parte de la auditora de la OCI. No obstante, deberán verificar los avances de ejecución de la actividad teniendo en cuenta que finaliza el 31 de diciembre de 2017 y reporta el indicador en 0%.

Recomendación OCI del 29 de diciembre de 2017: Realizar monitoreo y seguimiento al cumplimiento de la eficacia y efectividad de la acción programada, que finaliza su ejecución el 31 de diciembre de 2017. Lo anterior, acorde con lo establecido en la Resolución reglamentaria 069 de 2015 artículo 9° "Seguimiento. El seguimiento al Plan de mejoramiento es una actividad permanente que corresponde realizar al sujeto de vigilancia y control fiscal, conforme al mecanismo que adopte internamente, tal como lo establece el Modelo Estándar de Control Interno MECI…”, en aras de prevenir incumplimientos y eliminar la causa raíz del problema.

Reporte SIE del 29 de diciembre de 2017: Se implementó el aplicativo de Sensibilidad generado por la Gerencia de Tecnología y se crearon validadores (que brinda alertas al equipo de avaluadores) para controlar la consistencia de los valores de construcción calculados a partir de tablas de valores de construcción, las cuales tienen como insumo los

valores de reposición a nuevo de las tipologías constructivas generadas en la Subgerencia de Información Económica. Para la vigencia 2018, los modelos econométricos se aplicaron solo para predios PH en los cuales el valor que se modela es el valor integral. A partir del reporte de los validadores establecidos en el aplicativo de sensibilidad, se analizó la consistencia de los valores de los predios incluidos en el proceso de actualización catastral vigencia 2018. A partir del último reporte de sensibilidad generado no se detectaron inconsistencias en valores de construcción.

Seguimiento de la OCI corte de 31 de diciembre de 2017: La OCI realizó una verificación de 4 validadores de sensibilidad sobre la base de datos de la vigencia 2018, se encontraron inconsistencias en las bases de datos, así como la verificación de 4 controles de calificación sobre el listado del DMC llegada, cuyos resultados se describen en el documento de papeles de trabajo de la OCI.

Recomendación OCI: Realizar actividades conjuntas que permitan realizar la eliminación de la causa raíz.

- Actividad: Para revisar la implementación de los validadores propuestos dentro del aplicativo "Sensibilidad Económica".
- Meta: Se evidenció para corte de 31 de diciembre de 2017 el reporte de Predios con valores de construcción consistentes, evaluando la eficacia de esta actividad.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en el valor de construcción, está sujeto a seguimiento para verificar su eficiencia como se muestra en el reporte de la SIE para el corte a 30 de abril de 2018, pues se están implementando mejoras al aplicativo, de acuerdo con la orden de cambio CHG06085-18 de la cual se anexan los requerimientos funcionales. La orden de cambio se encuentra en etapa de desarrollo. Igualmente, se va a implementar el documento de liquidación de avalúos que mejore la definición de reglas y validadores para la asignación de valores en el proceso de actualización.

- Recomendaciones: Realizar pruebas a las mejoras del aplicativo que permitan evidenciar la efectividad de la acción.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se evidencio la existencia del instructivo de uso del aplicativo sensibilidad SIE, así como del procedimiento “Análisis de Sensibilidad” dentro del proceso captura de información. Revisado el Sistema integrado de información catastral SIIC se encontró que la situación inicialmente detectada fue corregida. Por lo tanto se concluye dar por cerrado el hallazgo.

9.4.14 Situación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria al predio con nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR vigencia 2017

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR y CHIP AAA0010KKXS, se observó que el valor para el m^2 de terreno pasó de $5.400,51 por m^2 en el año 2016 a $495.000 por m^2 en el año 2017.

Datos Del Predio Con Nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR

Chip	Código sector	Dirección Actual	Destino catastral		Barrio	Localidad
AAA0010KKXS	001420620100000000	KR 11D 49F 20 SUR	61	Urbanizado no edificado	El Playón	Rafael Uribe Uribe

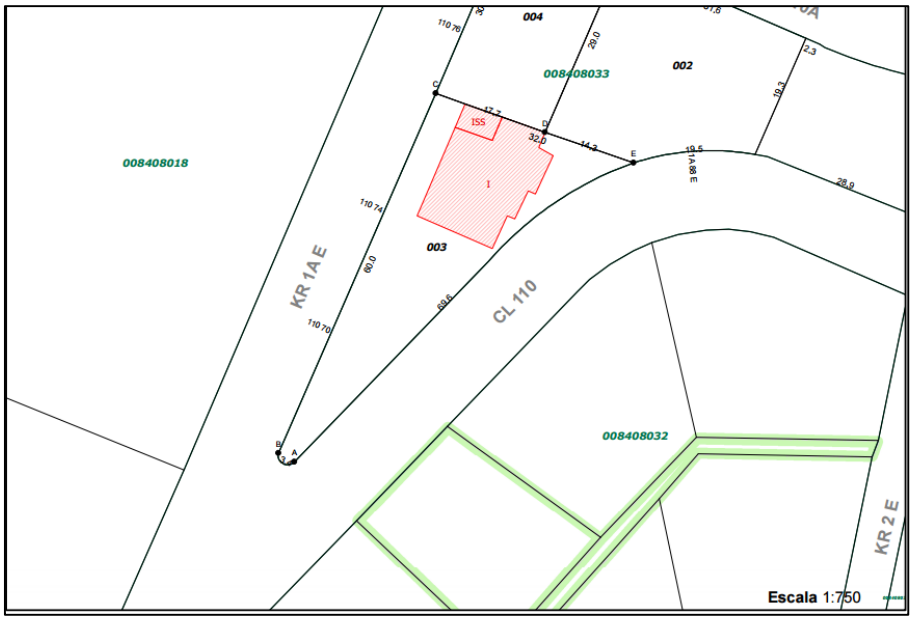
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Dirección Real		KR 11D 49F 20 SUR						
Numero Predial NAL		11001011418200062001000000000						
Código Sector		001420	62	01	000	00000		
Actualizaciones		2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Terreno			Construcción			
Vigencia	Valor Avaluó	Área	Valor m^2		Área	Valor m^2		
2017	$ 26.879.000	54,30	$ 495.000,00		0,00	$ 0,00		
2016	$ 293.000	54,30	$ 5.400,00		0,00	$ 0,00		
2015	$ 293.000	54,30	$ 5.400,00		0,00	$ 0,00		
2014	$ 293.000	54,30	$ 5.400,00		0,00	$ 0,00		
2013	$ 244.000	54,30	$ 4.500,00		0,00	$ 0,00		
2012	$ 244.000	54,30	$ 4.500,00		0,00	$ 0,00		
2011	$ 244.000	54,30	$ 4.500,00		0,00	$ 0,00		
2010	$ 8.797.000	54,30	$ 162.000,00		0,00	$ 0,00		

Figura 157. Consulta Avalúos Del Predio chip AAA0010KKXS.
Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

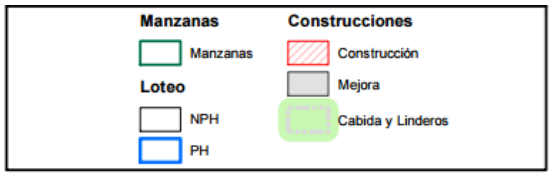
PLANO DE LOTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro	Localidad	18	Vereda/Manzana	001420062
	Barrio	El Playón		



Datos De Lote	
Código de sector	001420062001
Área de terreno	52,8
Área construida	0

Convenciones



Localización De Manzana

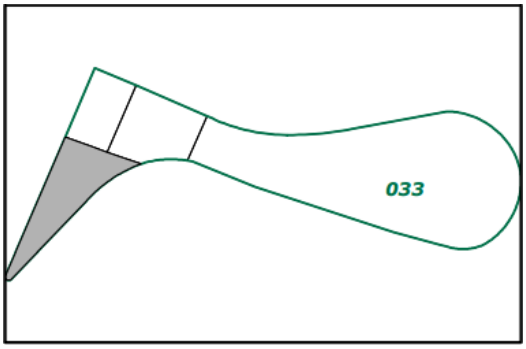


Ilustración 107. Plano Lote del predio con CHIP AAA0102BHEP.
Fuente: Visor Cartográfico.

Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR y CHIP AAA0010KKXS

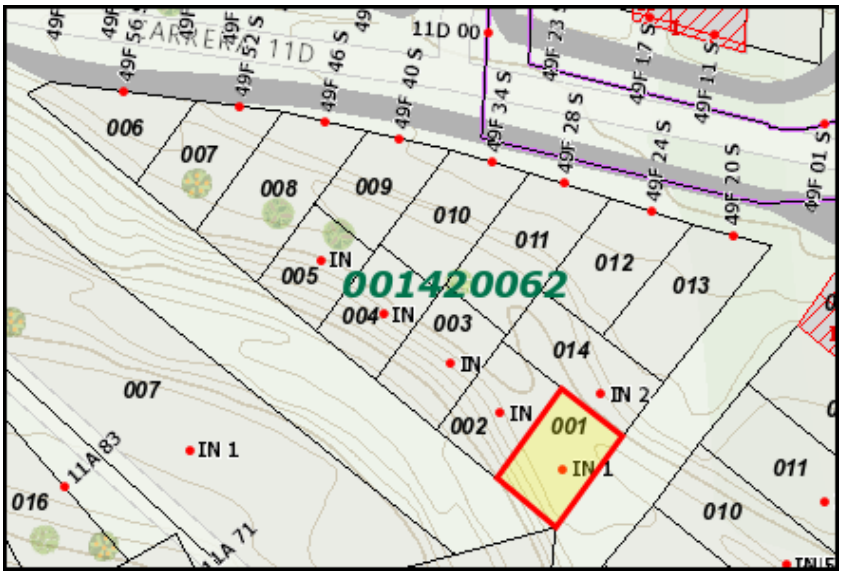


Ilustración 108. Imagen Cartográfica Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS.
Fuente: Visor Cartográfico.

Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR y CHIP AAA0010KKXS



Ilustración 109. Ortofoto Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS.
Fuente: Visor Cartográfico.

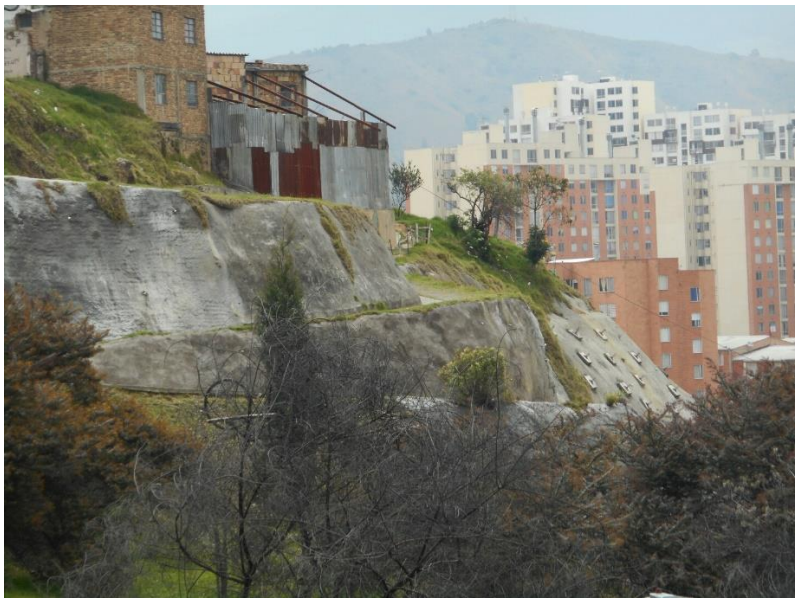
Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11D N° 49F – 20 SUR y CHIP AAA0010KKXS


Ilustración 110. Fotografía Del Predio con Nomenclatura KR 11D Nº 49F – 20 Sur y chip AAA0102KKXS tomada al terreno
Fuente propia.

Causa del Hallazgo

De la revisión realizada por la UAECD a la BD de SDP, se logra evidenciar que el predio está en zona de amenaza alta por remoción en masa, sin embargo, no hace parte de la cobertura de suelo de protección, según lo ratifica el oficio 2017ER11482 del 23/5/2017 de la SDP, en el que se conceptúa que la capa a consultar es "Suelo_proteccion_riesgo". No obstante, no existe certeza si la amenaza es mitigable o no.

Descripción de la acción

Solicitar concepto técnico a la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de determinar si la amenaza por remoción en masa es o no mitigable y proceder de acuerdo con la respuesta recibida.

Continuar con las mesas de trabajo interinstitucionales con el fin de articular y aunar esfuerzos en la articulación de la información de la capa de suelo de protección que actualiza la SDP en la BDGC.

El área responsable de adelantar estas acciones será la subgerencia de información económica, gerencia IDECA, gerencia de Información catastral; las fechas de ejecución de las acciones planteadas se realizaron a partir del 01/06/2017 hasta el 31/12/2017.

Formula del indicador de la acción

$$\frac{Mesas\ de\ trabajo\ realizadas}{(Mesas\ de\ trabajo\ programadas) * 100}$$

Ecuación 3. Formula del indicador de la acción.

Resultados de las acciones

Reporte SIE del 18 de septiembre de 2017: Se convocó la mesa de trabajo de suelo protegido para el día 20 de septiembre de 2017. Las mesas de trabajo de ambiente instauradas por la Infraestructura de Datos Espaciales del Distrito Capital –IDECA-, son el marco de articulación entre las entidades responsables del mantenimiento de los niveles de información que conforman el suelo de protección. Al respecto, la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad mediante memorando 2016IE5864 de junio de 2016, establece que: "…se debe entender que la base de datos geográfica corporativa –BDGC- de la Secretaría Distrital de Planeación, es la fuente en la cual debe reposar toda la información que sea objeto de inclusiones o sustracciones de suelo protegido…". Así las cosas, la Unidad debe consumir la información dispuesta en la base de datos corporativa mencionada.
Reporte IDECA del 30 de septiembre de 2017: Se programó y realizó el 20 de septiembre una segunda mesa de trabajo de la comisión IDECA - Planeación y Ambiente con el objetivo de dar continuidad a las actividades que se han venido desarrollando en torno al tema Manejo del suelo de Protección en el Distrito Capital (Decreto 462 de 2008), por su incidencia significativa en la labor misional de las entidades que participan en esta mesa y específicamente abordar el Plan de Mejoramiento formulado a partir de hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria en Auditoría de la Contraloría de Bogotá D.C. Durante el desarrollo de la mesa, representantes de la UAECD ilustraron el caso relacionado con el predio identificado con nomenclatura domiciliaria carrera 11D N° 49F - 20 Sur, objeto del plan de mejoramiento formulado, así mismo se revisó respuesta al oficio 2017EE40412 de la subgerencia de información económica de la UAECD dirigido a la SDP, respuesta emitida con oficio referenciado con No. Proceso 1236465 del 11 de septiembre, concluyendo claridad en su delimitación en "Amenaza por remoción en masa categoría alta" y no "suelo de protección por riesgo"

En la operación IDECA se programaron 4 mesas de la comisión conforme al decreto 653 y reglamento interno de la comisión
Estas son:

- Mesa de Trabajo Planeación y ambiente - Realizada

- Mesa de Trabajo Movilidad Infraestructura y Servicios Públicos - Realizada
- Mesa de Trabajo Social y Económica - Programada
- Mesa de Trabajo Gestión Pública y Gobierno –Programada

Seguimiento OCI: Se evidenció la evaluación del tema respecto al predio objeto del hallazgo en la reunión de la mesa de la comisión de IDECA, en donde se concluye que no pertenece a suelo protegido, más si a zonas de categoría alta de remoción en masa. De acuerdo a que la mesa de trabajo encontró que los temas están relacionados son protección de suelo definió dar por cumplido el indicador. No obstante a pesar de que la actividad está cumplida, se recomienda establecer la efectividad una vez se verifiquen las actividades de la sensibilidad del CIB vigencia 2018.

Seguimiento de la OCI corte de 31 de diciembre de 2017: No se evidenció reporte escrito de la SIFJ, más se evidenció la evaluación del tema respecto al predio objeto del hallazgo en la reunión de la mesa de la comisión de IDECA, en donde se concluye que no pertenece a suelo protegido, más si a zonas de categoría alta de remoción en masa.

- Actividad: Se evidenció el registro de asistencia y presentación de las mesas de trabajo interinstitucionales con el fin de articular y aunar esfuerzos en la articulación de la información de la capa de suelo de protección que actualiza la SDP en la BDGC.
- Meta: La mesa de trabajo fue realizada, por lo que esta actividad se da como cumplida y eficaz.

- Conclusión: La actividad propuesta para eliminar las inconsistencias en los valores de terreno, para predios con zonificaciones de amenaza alta se considera efectiva pues las mesas de trabajo interinstitucionales con el fin de articular y aunar esfuerzos en la articulación de la información de la capa de suelo de protección que actualiza la SDP en la BDGC.

Análisis y evaluación de las acciones por parte del equipo auditor

Se revisó la información suministrada por el sujeto de control, donde la Secretaria Distrital de Planeación señala que el predio producto del hallazgo se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa, sin embargo, no hace parte de la cobertura de suelo de protección.

A su vez se evidenciaron la realización de las mesas de trabajo entre la SDP, la SDA, la UAECD e IDIGER en donde esta última entidad por su competencia técnica debe conceptuar acerca de los suelos protegidos en el distrito capital. Por lo tanto se concluye dar por cerrado el hallazgo.

ANEXOS

ACTIVIDAD	Mes 1				Mes 2				Mes 3			
	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 5	Semana 6	Semana 7	Semana 8	Semana 9	Semana 10	Semana 11	Semana 12
Recopilación y categorización de la información.												
Preparación, adquisición de la información cartográfica e información catastral de los predios objeto de análisis.												
Desarrollo del trabajo de campo identificado las falencias cometidas por la entidad catastral.												
Procesamiento de la información obtenida, previa verificación y confrontación de información tomada de fuentes primarias y secundarias.												
Análisis de la información y elaboración propuesta metodológica para poder cuantificar el perjuicio económico ocasionado a las aras del Distrito.												
Redacción y revisión del borrador del documento.												
Aprobación y concepto de los directores (interno y externo).												
Presentación y divulgación del documento final.												

10. RECOMENDACIONES

Es pertinente la sugerencia de algunas recomendaciones:

La adecuada implementación e interpretación del quehacer institucional por parte de la oficina de control interno de acuerdo con lo establecido en la constitución política de Colombia en el artículo 209 establece que “la función pública está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones” y en el artículo 269 se dispone que “ en las entidades públicas, las autoridades correspondientes están obligadas a diseñar y aplicar, según la naturaleza de sus funciones, métodos y procedimientos de control interno, de conformidad con lo que disponga la ley, la cual podrá establecer excepciones y autorizar la contratación de dichos servicios con empresas privadas colombianas”, también se contempla lo dispuesto en la ley 87 de 1993, “por la cual se establecen normas para el ejercicio del control en las entidades y organismos del Estado y se dictan otras disposiciones”.

Todo lo anterior con el fin de generar un adecuado esquema de organización que a través de métodos, planes, procedimientos y mecanismos conlleven a la verificación y evaluación de la información que reposa en las bases de datos de la UAECD a través de su Sistema Integral de Información Catastral SIIC estableciendo que esta información sea confiable y cumpla con los principios de eficiencia y eficacia según lo contemplado en las normas constitucionales vigentes.

A su vez se propende el cumplimiento de objetivos y metas trazados por la entidad que satisfagan no solo las necesidades institucionales sino a su vez las que constituyen el goce efectivo de los derechos ciudadanos en el marco de la legalidad e integralidad.

También se recomienda a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la contratación de personal en ingeniería catastral y geodesia ya que estos están capacitados en pre reconocimiento y reconocimiento predial, para el mejoramiento de las funciones y disminuir las inconsistencias para los predios de la ciudad.

Actualizar la ficha de calificación predial distrital ya que esta no refleja las condiciones de las edificaciones de manera precisa y eficaz.

Revisar los avalúos y modelos econométricos con los que estos se basan, por lo que esto puede ser la base de las inconsistencias encontradas para algunos predios en la ciudad, a su vez seguir trabajando en manera conjunta la subgerencia de información económica y la gerencia de tecnología en cuanto a la eficacia y efectividad de los validadores de sensibilidad.

11. CONCLUSIONES

Ya identificadas las situaciones dentro de la auditoria de regularidad se puede concluir que:

La ineficacia de los validadores implementados al momento de aprobar e incorporar la información en la base de datos catastral origina información catastral inconsistente encontrada en las bases catastrales. Dichas situaciones reflejan falencias en la recolección de datos, en la parte de control de calidad y la no integralidad de la información alfanumérica y cartográfica. La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, conduce a que el contribuyente pague un menor valor al que realmente le corresponde y ocasionando daño fiscal al patrimonio del Distrito Capital.

Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD debe establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad; así como la implementación de un validador que detecte aumentos abruptos en el valor del metro cuadrado de construcción, implicando serias deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

La ficha predial definida en la Resolución 070 de 2011 del IGAC, en el artículo 33 es la que se constituye en la constancia de identificación predial y la que se usa como referencia para las etapas de pre-reconocimiento y reconocimiento predial realizado por los funcionarios de la UAECD en el proceso del Censo Inmobiliario de Bogotá –CIB-, faltando gestión por parte de la autoridad catastral para ajustar los procedimientos e instructivos acorde a la dinámica inmobiliaria que actualmente se está presentando en el Distrito Capital, siendo este un municipio de máxima categoría y la ficha diseñada está adecuada para municipios de una categoría inferior.

De acuerdo a las razones mencionadas anteriormente, la falta de una ficha predial actualizada, que tenga en cuenta los elementos descriptivos de los inmuebles que se están construyendo en la ciudad, con grandes características de acabados, arquitectónicas, estructurales y de edificabilidad; genera que la calificación física, la cual es tenida en cuenta en los modelos econométricos, no esté acorde a las características inmobiliarias actuales, por ende afecta en la determinación del avalúo y su implicación en el Impuesto Predial Unificado.

Por otra parte se evidencia que los precios de mercado no reflejan la realidad inmobiliaria de la ciudad.

En los planes de mejoramiento se requiere tomar acciones y decisiones que permitan fortalecer las estrategias implementadas para disminuir el rezago o identificar otros mecanismos que aseguren la efectividad de la ejecución de la acción. Identificar acciones adicionales a los procedimientos, que permitan dar respuesta oportuna, de manera que permitan asegurar la eliminación de la causa raíz.

12. BIBLIOGRAFÍA

A Journal of Practice & Theory. (2014). Auditing.

Catastro Bogotá. (2018). Historia y evolución del catastro de Bogotá.

Constitución Política De Colombia. (1991). Artículo 268. Por la cual establece las funciones del contralor.

Constitución Política De Colombia. (1991). Artículo 272. Por la cual establece las competencias de las contralorías.

Contraloría de Bogotá. (2018). *Procedimiento para la evaluación del plan de mejoramiento*. Pp. 1-16.

Contraloría de Bogotá. (2018). *Resolución reglamentaria N° 012 por la cual se reglamenta el trámite del Plan de mejoramiento que presentan los sujetos de vigilancia y control fiscal.* Pp. 1-13.

Departamento Administrativo de la Función Pública. (2014). *Manual Técnico del Modelo Estándar de Control Interno para el Estado Colombiano MECI.* PP. 1-126.

El Congreso de la Republica de Colombia. (1993). Artículo 65. Ley 42 de 1993. Por la cual se dispone el conjunto de preceptos que regulan los principios, sistemas y procedimientos de control fiscal financiero, de los organismos que lo ejercen en los niveles nacional, departamental y municipal y de los procedimientos jurídicos aplicables. Diario Oficial N°.40732.

El Congreso de la Republica de Colombia. (1993). Artículo 105. Ley 1421 de 1993. Establece que la vigilancia de la gestión fiscal del Distrito y de los particulares que manejen fondos o bienes del mismo, corresponde a la Contraloría de Bogotá D.C.

El Congreso de la Republica de Colombia. (2011). Ley 1437 de 2011 Por la cual expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Diario Oficial N°47956.

El Congreso de la Republica de Colombia. (2011). Ley 1474 de 2011 Por la cual normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención e investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública. Diario Oficial N°48128.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2011). Resolución 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral. Diario Oficial 47986.

Porter, T., & Burton, W. (1983). *Auditoría un enfoque conceptual.* México: Limusa.