

INFORME FINAL AUDITORÍA DE DESEMPEÑO

*“Evaluación a la consistencia de la información catastral actualización catastral  
vigencia 2015 a 2016”*

CODIGO 90

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD

Período Auditado 2015 - 2016

DIRECCIÓN FISCALIZACIÓN SECTOR HACIENDA

Bogotá, D.C. Septiembre de 2016

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD

Contralor de Bogotá	Juan Carlos Granados Becerra
Contralor Auxiliar	Andrés Castro Franco
Directora Sectorial	Alba Lucy Oviedo Muñoz
Asesores	Martha Cecilia Mikan Cruz Jairo Peñaranda Torrado
Gerente	Leidy Yadira Escamilla Triana
Equipo de Auditoría	Mario Enrique Silva Vargas Oscar Sánchez Gaitán Margarita Camargo Bayona
Pasantes	Jose Antonio Herrera Rodríguez Cristian Julián Abril Cortés Jessica González Romero Yuli Caterine Triana Triana

## CONTENIDO

1.	CARTA DE CONCLUSIONES.....	4
2.	ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA.....	5
2.1.	MARCO LEGAL .....	12
2.2.	EVALUACION DE TRÁMITES – UAECD.....	12
2.2.1.	MUESTRA TRÁMITES.....	12
2.2.2.	SITUACIONES EVIDENCIADAS.....	15
3.	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....	17
3.1.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR PREDIOS QUE PRESENTAN ERROR EN EL CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL. ....	17
3.2.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR PREDIOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN LOS RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2016. ....	22
3.3.	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INCONSISTENCIAS EN EL VALOR ADOPTADO PARA EL M <sup>2</sup> DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.....	50
3.4.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA, POR FALTA DE DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA. ....	58
3.5.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA, POR FALTA EN LA DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA ASOCIADA AL CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL “CHIP”. ....	61
3.6.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR ERRORES MÁXIMOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO AL RELACIONAR Y VALIDAR LA INFORMACIÓN ENTRE LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA Y CARTOGRÁFICA.....	61
3.7.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR INCONSISTENCIA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR INTEGRAL PARA UN PREDIO ATÍPICO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ....	64
3.8.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR FALTA DE SOPORTE TÉCNICO EN LA APLICACIÓN DE AVALÚO ESPECIAL PARA PREDIOS QUE NO TIENEN MODELO, TABLA DE VALORES O SU COMPORTAMIENTO NO CORRESPONDE AL MODELO ECONOMÉTRICO. ....	74
3.9.	OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR DESACTUALIZACIÓN EN LA FICHA DE CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	80
	ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACION DE OBSERVACIONES .....	86



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

## **1. CARTA DE CONCLUSIONES**

Conforme al procedimiento establecido este capítulo se presentará cuando el presente informe final esté en el SIVICOF (Sistema de Vigilancia y Control Fiscal) de la Contraloría de Bogotá, que se puede consultar en la página web de la entidad.

## 2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA

El Objetivo General de la Auditoría de Desempeño a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, establecido en el Memorando de Asignación de Auditoría, está orientado a *“Determinar, examinar y evaluar los cambios reflejados en la base catastral con corte a junio 30 de 2016, respecto a la base de la UAECD a diciembre 31 de 2015, con el fin de determinar variaciones en el Avalúo Catastral y su incidencia en la liquidación del Impuesto predial Unificado”*.

De la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, se efectuó: depuración y ajuste de la base de datos cartográfica y alfanumérica, con corte a julio de 2016, conformada por 2'489.416 predios. Se tenía la base alfanumérica a diciembre 31 de 2015, integrada por 2'464.501 predios, de la misma forma, información que fue entregada en su oportunidad por la UAECD. Por lo anterior se observa incremento de 24.915 predios nuevos para el primer semestre de 2016 y que constituyen el 1.01%.

Se realizó el 100% del cruce de la información de la base de datos alfanumérica de julio de 2016 con la información cartográfica correspondiente a dicha base, de la misma forma suministrada por el sujeto de control.

De otra parte se realizaron consultas de tipo puntual con el propósito de establecer posibles discrepancias entre la información suministrada y la de conocimiento público que reposa en aplicativos como Google Earth, SINUPOT, Google Maps, etc., información propia como la que se encuentra contenida en Mapas Bogotá. Así mismo se efectuaron visitas a algunos predios, en donde se establecían posibles diferencias a ser verificadas.

Se cruzaron las dos bases de datos para establecer variaciones no justificables de área de terreno y de construcción. Así mismo, se revisaron de la vigencia 2014 y 2015, predios cuyas construcciones no se encuentran reportadas en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC. Sin embargo, se verifica su existencia, evidenciada por consulta en la web con los mecanismos de dominio público y por último se realizaron visitas con el fin de determinar posibles inconsistencias de la información catastral.

De la misma forma se llevaron a cabo cálculos sobre la totalidad de la base de datos acerca de las validaciones entre metros cuadrados de terreno y construcción con los respectivos valores y de su relación matemática con el avalúo catastral reportado en el SIIC, para determinar posibles diferencias, con la información

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

reportada y de esta, con la utilizada por la Secretaria Distrital de Hacienda - SDH, para el cálculo del avalúo catastral que es la base gravable del Impuesto Predial Unificado.

De manera puntual se utilizaron fichas prediales, su clasificación y resultado en su aplicación para algunos predios y estructuras de construcciones mayores a 30 pisos, con características estructurales significativas (helipuertos). Lo anterior con el propósito de examinar la congruencia existente entre las calificaciones y el tipo de construcciones y/o estructuras.

La UAECD desarrolla actividades orientadas al cumplimiento de lo establecido de sus objetivos, mediante la identificación de los cambios físicos presentados en los predios de la Ciudad de acuerdo a la Dinámica Urbana, determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas y la elaboración del diseño muestral para el desarrollo del modelo econométrico dentro de la consolidación de la capa económica.

Los resultados obtenidos en el desarrollo de la auditoría que se llevó a cabo, se encuentran a continuación:

Dado que la base de datos suministrada por la UAECD con corte a 13 de julio de 2016, conformada por 2'489.416 predios, cuenta con predios con identificadores CHIP repetidos, por este motivo no fueron tenidos en cuenta para el análisis, dicho estudio se efectuó sobre 2.390.798 predios coincidentes entre las dos bases de datos.

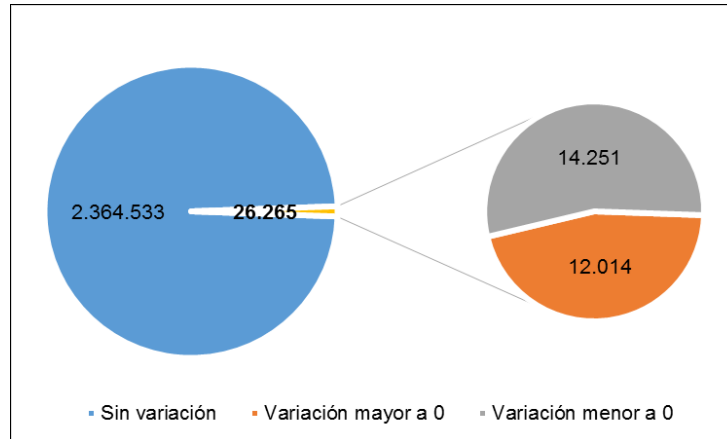
**CUADRO 1  
PREDIOS DEPURADOS.**

CARACTERÍSTICA	NÚMERO DE PREDIOS
Sin variación	2.364.533
Variación mayor a 0 (Incrementos)	12.014
Variación menor a 0 (Decrementos)	14.251
<b>Total</b>	<b>2.390.798</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**GRAFICA 1  
PREDIOS DEPURADOS.**



Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 2  
PREDIOS QUE INCREMENTARON EL AVALÚO CATASTRAL**

Rango de valores	Numero de predios
\$1.000 a \$9.999.999	9.315
\$10.000.000 a \$99.999.999	1.878
\$100.000.000 a \$999.999.999	730
\$1.000.000.000 a \$9.999.999.999	69
> \$10.000.000.000	22
<b>TOTAL</b>	<b>12.014</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 3  
PREDIOS QUE DISMINUYERON EL AVALÚO CATASTRAL**

Rango de Valores	Numero de Predios
-\$9.999.999 a -\$1.000	12.337
-\$99.999.999 a -\$10.000.000	1.528
-\$999.999.999 a -\$100.000.000	332
-\$9.999.999.999 a -\$1.000.000.000	45
< -\$10.000.000.000	9
<b>TOTAL</b>	<b>14.251</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Se analizaron los cambios que se presentaron en los predios con las siguientes variables: i) las áreas de terreno y construcción; ii) valor en el metro cuadrado de terreno y de construcción.

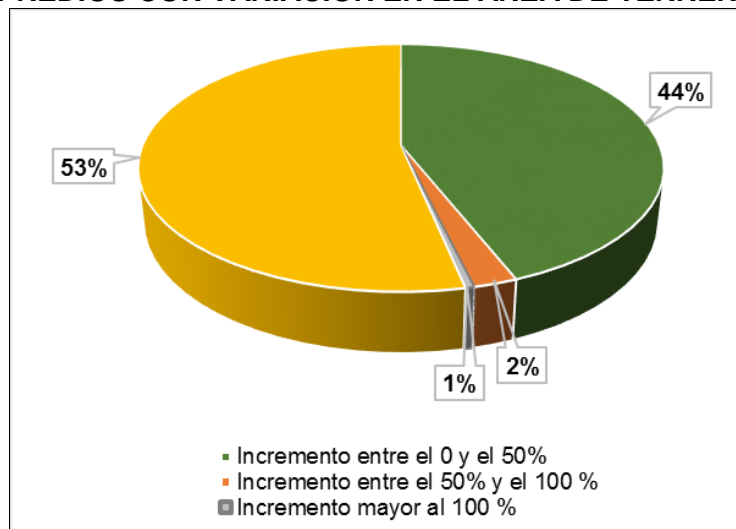
De los 26.265 predios que presentaron diferencias en el avalúo catastral se encontró que 54.26% de los predios presentaron un decremento en el avalúo catastral y un 45.74% presentaron un aumento en el avalúo catastral, teniendo en cuenta las variables de análisis se encontró lo siguiente:

**CUADRO 4  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL ÁREA DE TERRENO**

Rango de Variación	Numero de Predios
Incremento entre el 0 y el 50%	5.722
Incremento entre el 50% y el 100 %	296
Incremento Mayor al 100 %	60
Decremento	6.930
<b>TOTAL</b>	<b>13.008</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 2  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL ÁREA DE TERRENO**



Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.



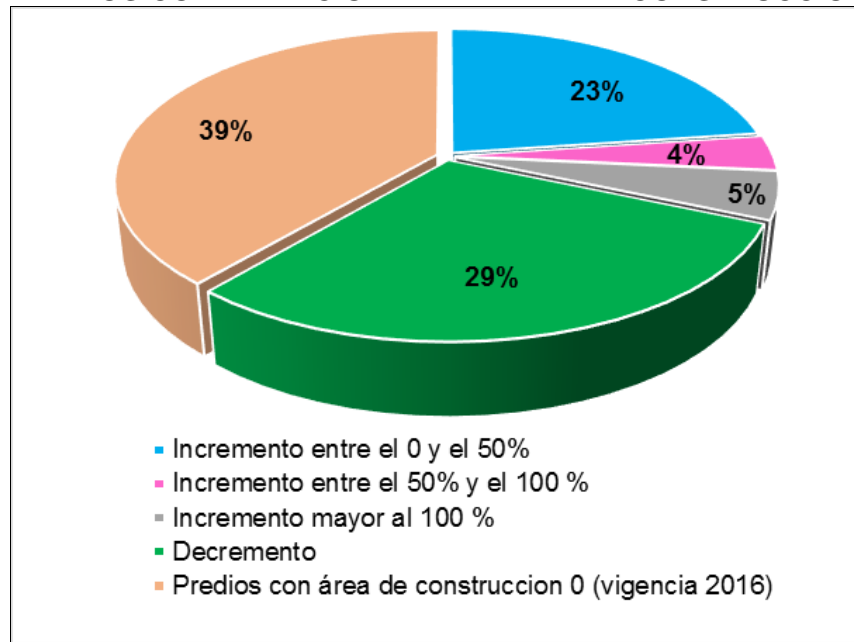
*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**CUADRO 5  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**

Rango de Variación	Numero de Predios
Incremento entre el 0 y el 50%	991
Incremento entre el 50% y el 100 %	161
Incremento Mayor al 100 %	218
Decremento	1.290
Predios con área de construcción 0 (vigencia 2016)	1.685
<b>TOTAL</b>	<b>4.345</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 3  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**



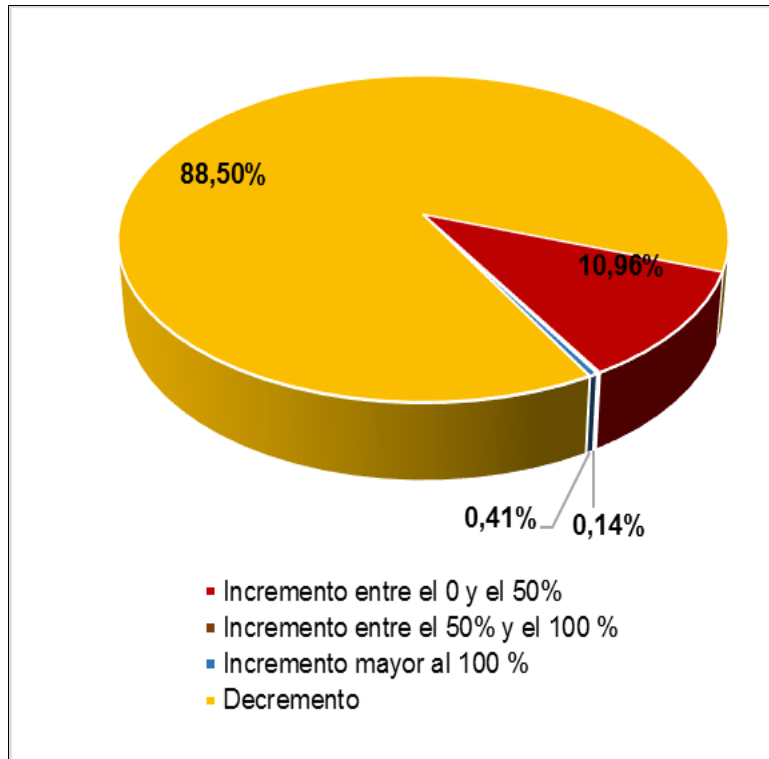
Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 6  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL VALOR M2 DE TERRENO**

Rango de Variación	Numero de Predios
Incremento entre el 0 y el 50%	323
Incremento entre el 50% y el 100 %	4
Incremento Mayor al 100 %	12
Decremento	2.608
<b>TOTAL</b>	<b>2.947</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 4  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL VALOR M2 DE TERRENO**



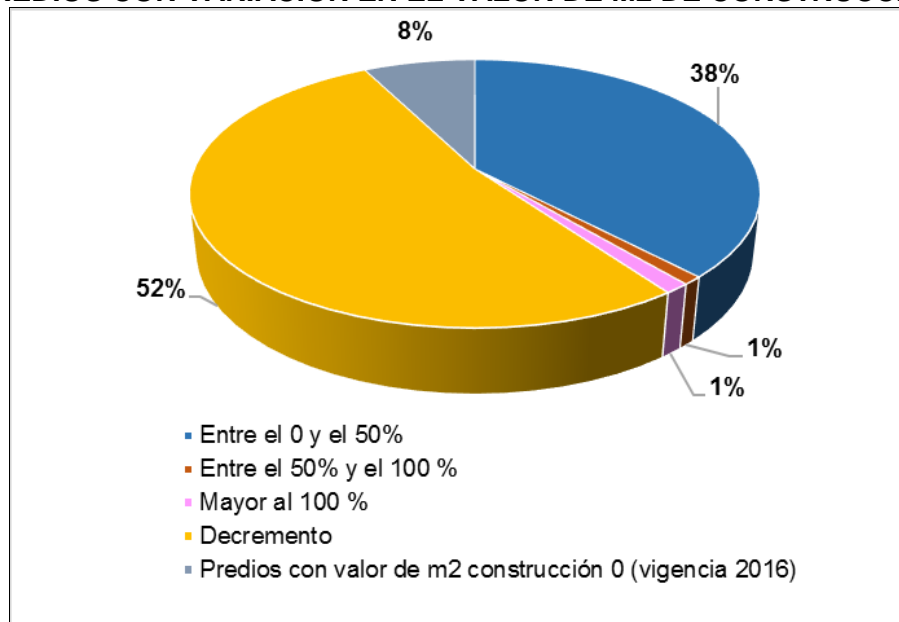
Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 7  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN**

Rango de Variación	Numero de Predios
Incremento entre el 0 y el 50%	8.453
Incremento entre el 50% y el 100 %	219
Incremento Mayor al 100 %	274
Decremento	11.692
Predios con valor de m2 construcción 0 (vigencia 2016)	1.685
<b>TOTAL</b>	<b>22.323</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 5  
PREDIOS CON VARIACIÓN EN EL VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN**



Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

Se evidencia que la variable en las que más se presentó cambio en las vigencias analizadas, fue el valor Área de Terreno que representa el 49,526% del total de los predios que sufrieron cambios en el Avalúo Catastral.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

## 2.1. MARCO LEGAL

Se revisó la Ley 14 de 1983 *“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales”*; el Decreto 3496 de 1983 que reglamenta parcialmente a la Ley 14 de 1983. La Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, *“Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”*. La Resolución 1055 de 2012 por la cual se modifican algunos artículos de la Resolución 070 de 2011 y la Resolución 1008 de 2012, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, *“Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral”*.

Para dar cumplimiento a esta función, la UAECD expidió la Resolución N° 2977 de 2015 *“Por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral vigencia 2016, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de todos los sectores catastrales objeto de actualización y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”*

Así mismo, los manuales de calificación de usos y destinos, y el de Actualización Catastral, diseñados e implementados junto con los procesos y procedimientos establecidos en el Sistema de Gestión de calidad de la UAECD.

## 2.2. EVALUACION DE TRÁMITES – UAECD.

### 2.2.1. MUESTRA TRÁMITES.

De acuerdo con la información remitida por la UAECD, mediante oficio con número de radicación 2016EE40159 del 10/08/2016, en respuesta a la solicitud de esta auditoria con rad. 150000-005 del 5 de agosto de 2016 se allegaron los expedientes relacionados con el trámite de revisión de avalúos solicitados por los usuarios (148) predios radicadas entre el 1 de enero y el 13 de julio de 2016 y que presentaron modificación de avalúo catastral, de esta información se adelantó la revisión de cien (100) expedientes que contienen los soportes de los trámites agotados por la administración, según se reporta en el siguiente cuadro, en el que se plasma las variaciones en el Avalúo catastral de conformidad con los actos administrativos resultantes del trámite de revisión de avalúo :

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

CUADRO 8  
REVISIÓN AVALUO

NUMERO	SOLICITUD		IDENTIFICACIÓN PREDIAL		ESTUDIO TECNICO	ACTA DE COMITÉ	ACTO ADMINISTRATIVO		AVALUO			OBSERV
	RADICACIÓN	FECHA	CHIP	DIRECCIÓN			RESOLUCIÓN	NOTIFICACIÓN	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	DIFERENCIA DE VALORES	
1	187423	10/02/2016	AAA0094WBZM	CL 75 7 56 GJ 11	18/03/2016	18/02/2016	29148 de 05/05/2016	16/06/2016	24.738.000	17.043.000	7.695.000	
2	440313	05/04/2016	AAA0067MBRU	CL 86A 95F 48 AP 303	10/06/2016	10/06/2016	41437 de 15/07/2016	NO	51.482.000	129.106.000	-77.624.000	
3	442964	05/04/2016	AAA0104EOCN	KR 12 116 46 AP 501	10/06/2016	10/06/2016	40284 de 08/07/2016	NO	2.855.002	1.067.453.000	-1.064.597.998	
4	517051	20/04/2016	AAA0104JPBS	KR 11A 116 40 AP 303	06/05/2016	06/05/2016	34187 de 06/06/2016	01/07/2016	926.569.000	409.545.000	517.024.000	
5	C 2016 764	06/01/2016	AAA0104FAKI	KRA 11C 116 64 CA	01/06/2016	22/04/2016	31562 de 19/05/2016	20/06/2016	1.281.363.000	1.009.550.000	271.813.000	
6	C 2016 34613	15/01/2016	AAA0133JUSK	CL 131B 103C 10	31/05/2016	Vta 10/03/2016	33845 de 02/06/2016	29/07/2016	290.580.000	193.074.000	97.506.000	
7	C2016 40689	18/01/2016	AAA0016ENLW	DG 52 SUR 28 32	21/04/2016	Vta 01/03/2016	26493 de 22/04/2016	23/05/2016	236.261.000	229.693.000	6.568.000	
8	C2016 41464	18/01/2016	AAA0177UTLW	TV 94 82A 71 AP 201	06/04/2016	05/04/2016	29674 del 10/06/2016	02/06/2016	361.791.000	226.127.000	135.664.000	
9	C 201641585	18/01/2016	AAA0177UTMS	TV 94 82A 71 AP 301	06/04/2016	05/04/2016	29674 del 10/06/2016	02/06/2016	583.515.000	317.915.000	265.600.000	
10	C 2016 65951	20/01/2016	AAA0226YDWW	KR 6 183 10 IN 11 AP 404	17/05/2016	Vta.21/04/2016	31526 del 19/05/2016	NO	85.063.000	86.263.000	-1.200.000	
11	C 2016 79073	22/01/2016	AAA0083UAHK	DG 59 22 42	19/02/2016	Vta.03/02/2016	29141 de 05/05/2016	08/06/2016	645.171.000	505.155.000	140.016.000	
12	C 2016 108575	27/01/2016	AAA0104JOTO	KR 11A 116 40 AP 103	06/05/2016	06/05/2016	34101 de 03/06/2016	06/07/2016	1.068.157.000	471.839.000	596.318.000	
13	C 2016 162837	02/05/2016	AAA0084XUCN	KR 28 53A 09 AP 301	04/05/2016	Vta 29/03/2016	29907 de 11/05/2016	05/08/2016	300.460.000	232.992.000	67.468.000	not por aviso
14	C 2016 162931	02/05/2016	AAA0084XUBS	KR 28 53A 09 AP 201	04/05/2016	Vta 29/03/2016	29907 de 11/05/2016	05/08/2016	315.901.000	244.965.000	70.936.000	not por aviso
15	C 2016 166816	05/02/2016	AAA0198ZXF	KR 82B 54B 11 SUR MJ 55	29/04/2016	29/04/2016	33727 de 02/06/2016	14/07/2016	217.370.000	106.217.000	111.153.000	
16	C 2016 194479	11/02/2016	AAA0104DJKC	KR 13 118 20	10/06/2016	10/06/2016	40432 DE 08/07/2016	NO	1.646.765.000	1.186.414.000	460.351.000	cit.notif 02/08/2016
17	C 2016 211491	15/02/2016	AAA0151SBSK	KR 84B 64 23 SUR MJ	20/04/2016	06/05/2016	34193 DEL 06/06/2016	NO	64.244.000	91.298.000	-27.054.000	Cit notif 18/07/2016
18	C 2016 216692	16/02/2016	AAA0056FVZM	KR 51 79 71	02/06/2016	NA	36832 DEL 17/06/2016	11/07/2016	346.925.000	320.542.000	26.383.000	
19	C 2016 237912	19/02/2016	AAA0057JOJZ	KR 49 99 50	23/06/2016	Vta 19/05/2016	38777 de 29/06/2016	no	1.252.485.000	1.219.508.000	32.977.000	Cit notif 21/07/2016
20	C 2016 252653	23/02/2016	AAA0054EHAF	KR 66 67D 06	01/07/2016	Vta 29/06/2016	42987 DEL 21/07/2016	03/08/2016	514.871.000	439.160.000	75.711.000	
21	C 2016 257401	23/02/2016	AAA0090FCN	KR 6 45 45 IN 1	02/05/2016	29/04/2016	33171 DEL 31/05/2016	29/06/2016	289.025.000	240.150.000	48.875.000	
22	C 2016 267030	25/02/2016	AAA0036OBZM	TV 42 3 49	15/04/2016	15/04/2016	31795 DE 20/ 05 /2016	06/07/2016	455.956.000	319.440.000	136.516.000	
23	C 2016 267341	25/02/2016	AAA0151CERJ	KR 89 80A 10 SUR	12/05/2016	Vta 21/04/2016	30593 del 13/05/2016	01/06/2016	143.688.000	71.867.000	71.821.000	
24	C 2016 272011	25/02/2016	AAA0045OMMR	CL 57 SUR 86D 07	12/05/2016	Vta 21/04/2016	31515 de 19/05/2016	NO	203.979.000	194.848.000	9.131.000	Cit notif 18/07/2016
25	C 2016 272593	25/02/2016	AAA0090AZSK	KR 14 A 42 11 AP 702	10/05/2016	Vta. 02/05/2016	32628 de 26/05/2016	18/07/2016	493.758.000	460.080.000	33.678.000	
26	C 2016 299797	02/03/2016	AAA0035SOBR	KR 34A 4B 20	09/06/2016	Vta. 03/06/2016	38795 de 29/06/2016	22/08/2016	427.286.000	305.432.000	121.854.000	
27	C 2016 293063	01/03/2016	AAA0084JFRU	TV 17 46A 28	10/06/2016	Vta. 03/06/2016	39170 de 30/06/2016	21/07/2016	782.559.000	755.972.000	26.587.000	
28	C 2016 296653	02/03/2016	AAA0047TCBR	CL 58 SUR 78 22	14/06/2016	no	40450 de 08/07/2016	NO	98.208.000	78.984.000	19.224.000	Cit notif. 27/07/2016
29	C 2016 297343	02/03/2016	AAA0083HZBS	KR 18 32 80	25/04/2016	Vta 25/04/2016	26834 DE 25/04/2016	26/04/2016	512.381.000	413.990.000	98.391.000	
30	C 2016 301038	02/03/2016	AAA0039WRYN	CL 29 SUR 52 55	07/06/2016	Vta 03/06/2016	38792 DE 29/06/2016	03/08/2016	292.810.000	262.218.000	30.592.000	
31	C 2016 321261	07/03/2016	AAA0083JRDE	AK 19 32 63 LC 101	31/05/2016	Vta04/05/2016	33147 DE 31/05/2016	11/07/2016	97.509.000	79.464.000	18.045.000	
32	C 2016 322506	07/03/2016	AAA0151SBTO	KR 84B 64 29 SUR MJ	20/04/2016	06/05/2016	34603 DE 07/06/2016	25/07/2016	41.972.000	58.252.000	-16.280.000	
33	C 2016 327021	08/03/2016	AAA0165CSTO	KR 15 17A 20 GJ 3	20/06/2016	no	39962 de 07/07/2016	no	4.530.136.000	3.149.377.000	1.380.759.000	Cit notif 28/07/2016
34	C 2016 327115	08/03/2016	AAA0129NYWW	KR 95 129C 40	15/04/2016	15/04/2016	32319 de 24 /05/2016	05/07/2016	54.153.000	18.051.000	36.102.000	
35	C 2016 342746	10/03/2016	AAA0245DUYX	DG 74 SUR 77K 91 CA	13/05/2016	13/06/2016	34192 de 06/06/2016	29/06/2016	173.682.000	81.640.000	92.042.000	
36	C 2016 346621	11/03/2016	AAA0060BPSK	AK 68 68 53	06/05/2016	06/05/2016	34604 de 07/06/2016	07/07/2016	621.994.000	456.618.000	165.376.000	
37	C 2016 350261	11/03/2016	AAA0096ETDM	CL 89 13A 57 AP 601	08/06/2016	08/06/2016	40355 DE 08/07/2016	NO	736.204.000	721.716.000	14.488.000	Cit not. 28/07/2016
38	C 2016 355301	14/03/2016	AAA0167XDYX	CL 34 SUR 7 19	08/06/2016	08/06/2016	40435 DE 08/07/2016	21/07/2016	81.000.000	50.940.000	30.060.000	
39	C 2016 360151	15/03/2016	AAA0104JPJZ	KR 11A 116 40 AP 501	06/05/2016	06/05/2016	34188 DE 06/06/2016	01/07/2016	945.510.000	417.062.000	528.448.000	
40	C 2016 360413	15/03/2016	AAA0104JPNX	KR 11A 116 40 AP 601	06/05/2016	06/05/2016	34188 DE 06/06/2016	01/07/2016	1.175.962.000	518.437.000	657.525.000	



*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Adicionalmente se solicitó a la Secretaria Distrital de Hacienda - SHD, para la vigencia 2016, cómo declaró y pagó el contribuyente el impuesto Predial y se solicitó remitir las respectivas declaraciones presentadas, copia de los Actos Administrativos mediante los cuales la UAECD comunicó a la Secretaría, las modificaciones realizadas a los avalúos catastrales de los predios que surtieron el trámite de Revisión de Avalúo.

De la información remitida en medio magnético por la SHD se estableció que los registros de los predios relacionados en el cuadro antes citado son concordantes con la información remitida por Catastro, específicamente se revisó CHIP, Dirección del predio, número del Acto Administrativo y fecha del mismo.

La otra parte de la información registra CHIP, Dirección del Predio, número soporte tributario, consecutivo sticker, número cédula catastral, número matrícula inmobiliaria, uso del predio, área terreno, área construida, tarifa plena, ajuste tarifa, Identificación, nombre contribuyente, valor avalúo catastral, valor impuesto declarado, valor total pagado, valor total con pago voluntario, entre otros.

#### 2.2.2. SITUACIONES EVIDENCIADAS

En los expedientes remitidos en medio magnético obran documentos tales como oficio de solicitud radicado en la UAECD, planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas, certificados de libertad, auto de pruebas, estudios técnicos y otros documentos para demostrar los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción, actos administrativos que deciden la solicitud de revisión del avalúo (confirmación, modificación y cuantía de la modificación), notificados y recursos en los casos que se presentaron y en otros casos obran las citaciones para surtir las respectivas notificaciones, adicionalmente se revisaron las radicaciones en el SIIC, encontrando coherencia entre la información que reposa en los expedientes y lo registrado en el sistema.

En los predios objeto del trámite de revisión de avalúo la administración adelantó las diligencias tendientes a resolver las solicitudes radicadas por los propietarios, sus apoderados, entre otros, de conformidad con lo ordenado en la normatividad vigente, en algunos casos no se encontró notificación de los actos administrativos mediante los cuales se corrige o se confirma el avalúo; sin embargo, se envió citación para notificación de conformidad con lo reglado en la Ley 1437 de 2011 artículo 68 que señala ***“Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o***

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

*puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días”.*

Y el Artículo 69 que indica: **“Notificación por aviso.** *Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.*

*En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”.*

De acuerdo con lo anterior la evaluación, se basó en la revisión de expedientes<sup>1</sup> y cumplimiento de las normas aplicables al trámite materia de análisis, pasos que se adelantaron y los términos para surtir notificaciones y así tener la firmeza del acto administrativo<sup>1</sup>.

Se evidencia que se cumple con la normatividad vigente y aplicable al trámite objeto de evaluación entre otras Ley 1450 de 2011, Resolución 070 de 2011 de IGAC y Resolución 1055 de 2012 que modifica algunos artículos de la Resolución 070 de 2011 y demás normas concordantes.

---

<sup>1</sup> Artículo 138. “Expediente administrativo. Con las peticiones de revisión y junto con las pruebas allegadas, la respectiva autoridad catastral llevará un expediente que contenga la actuación administrativa”.



*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Al respecto el Artículo 133 señala “*Revisión del avalúo*. El propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

*El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.*

*Lo anterior en concordancia con los artículos 134. Forma de la petición de revisión, 135, 136 y 137 (Radicación de las peticiones de revisión de avalúos) que indica La autoridad catastral correspondiente llevará un sistema de registro de las peticiones de revisión para cada unidad orgánica catastral, de conformidad con las anotaciones exigidas en la norma vigente*

Se concluye que la UAECD en términos generales, respeta la normatividad existente en la materia objeto de la evaluación de la Auditoría, Ley 1450 de 2011, Resolución 070 de 2011 de IGAC y Resolución 1055 de 2012 que modifica algunos artículos de la Resolución 070 de 2011 y demás normas concordantes.

Así mismo, se cumplió con los términos señalados en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 al igual que los artículos 17 y 79 de la misma, sin encontrar evidencias y elementos materiales de prueba que puedan determinar un hallazgo con incidencia fiscal, administrativa o disciplinaria.

### **3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA**

#### **3.1. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR PREDIOS QUE PRESENTAN ERROR EN EL CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL.**

Una vez consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, se evidenciaron errores en el cálculo del avalúo catastral asignado por la UAECD, es decir, en la determinación matemática de la adición de los avalúos parciales practicados para los terrenos y para las construcciones.

Se observó que 16 predios deberían presentar un valor de avalúo catastral superior al asignado por la UAECD, presentando una diferencia entre el valor del avalúo catastral y el valor del avalúo calculado, que en total representa **\$2.874.469.253,75.**

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

En el mismo sentido, 10 predios deberían presentar un avalúo catastral inferior al asignado por la UAECD, presentando una diferencia entre el valor del avalúo catastral y el valor del avalúo calculado que en total representa **\$289.532.365,99**.

**CUADRO 9  
DIFERENCIAS ENTRE EL AVALÚO CALCULADO Y EL CATASTRAL**

DESTINO CATASTRAL	ESTRATO	AVALÚO CATASTRAL MAYOR AL CALCULADO		AVALÚO CATASTRAL MENOR AL CALCULADO	
		ERROR EN CÁLCULO	PREDIOS	ERROR EN CÁLCULO	PREDIOS
		(calculado - catastral)		(calculado - catastral)	
Agropecuarios				\$46.101.704	3
Comercio en corredor comercial		-\$175.918.650,53	3	\$3.079.500	2
Comercio en centro comercial		-\$103.978.997,50	3	\$3.501.292,50	3
Comercio puntual				\$39.591.000	1
Dotacional Público				\$2.695.190.907,44	1
No Urbanizable y suelo protegido				\$25.636.688,51	1
Residencial	2	-\$ 9.634.720,96	1	\$58.876.593,71	3
Residencial	3	-\$70.101.985,03	2		
Residencial	4			\$1.097.586,07	1
Residencial	6	-\$ 12.523.262,5	1	\$1.393.981,53	1
<b>Total</b>		<b>-\$289.532.365,99</b>	<b>10</b>	<b>\$2.874.469.253,75</b>	<b>16</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 10  
AVALÚO CATASTRAL MAYOR AL CALCULADO**

Nº	CHIP	DESTINO CATASTRAL	ESTRATO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN
1	AAA0041COYN	22		97,49	43,33	\$1.700.000	\$14.566.500
2	AAA0030YHUZ	21		20,49	88,7	\$5.950.000	\$4.077.000
3	AAA0030BFDE	01	3	8,62	26,8	\$945.000	\$1.203.214,66
4	AAA0030BFCN	01	3	8,62	24	\$945.000	\$1.189.335,92
5	AAA0238ASAW	01	6	4,15	10,85	\$1.827.500	\$1.154.250
6	AAA0164CORJ	01	2	18	44,72	\$980.000	\$478.136,83
7	AAA0094KPZM	21		3,8	24,8	\$2.337.500	\$2.783.250
8	AAA0094KWOM	21		3,8	24,8	\$2.337.500	\$2.783.250
9	AAA0041CPAF	22		97,49	43,33	\$1.700.000	\$14.566.500
10	AAA0041CODE	22		121,87	50,73	\$1.700.000	\$14.337.750

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

**CUADRO 11**  
**DIFERENCIAS ENTRE EL AVALÚO CATASTRAL Y EL AVALÚO CALCULADO**

Nº	CHIP	AVALÚO CATASTRAL UAECD	AVALÚO CALCULADO CB	DIFERENCIA
1	AAA0041COYN	\$797.919.000	\$796.899.445	-\$101.955.500
2	AAA0030YHUZ	\$574.055.000	\$483.545.400	-\$90.509.600
3	AAA0030BFDE	\$75.646.000	\$40.392.052,89	-\$35.253.947,11
4	AAA0030BFCN	\$71.538.000	\$36.689.962,08	-\$34.848.037,92
5	AAA0238ASAW	\$32.631.000	\$20.107.737,50	-\$12.523.262,50
6	AAA0164CORJ	\$48.657.000	\$39.022.279,04	-\$9.634.720,96
7	AAA0094KPZM	\$79.299.000	\$77.907.100	-\$1.391.900
8	AAA0094KWOM	\$79.299.000	\$77.907.100	-\$1.391.900
9	AAA0041CPAF	\$797.919.000	\$796.899.445	-\$1.019.555
10	AAA0041CODE	\$935.537.000	\$934.533.057,50	-\$1.003.942,50
<b>TOTAL</b>				<b>-\$289.532.366</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor

**CUADRO 12**  
**AVALÚO CATASTRAL MENOR AL CALCULADO**

Nº	CHIP	DESTINO CATASTRAL	ESTRATO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN
1	AAA0142LMMS	04		1.264.825	34.060,88	\$758.165,8	\$403.792,09
2	AAA0130WPZE	23		99,6	302,4	\$1.190.000	\$397.500
3	AAA0138NXFT	01	2	0	222	\$0	\$374.400
4	AAA0142RUFT	63		1.280.295,1	180,6	\$931,70	\$203.952,07
5	AAA0137NCWF	81		3.513,49	253,9	\$5.600	\$210.000
6	AAA0152DWWW	01	2	84,50	313	\$1.120.000	\$281.328,67
7	AAA0188FPEP	01	2	0	199,1	\$0	\$301.200
8	AAA0137ZEBR	81		1.077,38	146,2	\$24.500	\$186.000
9	AAA0138ZFMS	81		12.953,7	542,7	\$17.500	\$42.000
10	AAA0094KWPA	21		4	25,8	\$2.337.500	\$3.078.750
11	AAA0094KNSK	21		4	25,8	\$2.337.500	\$3.078.750
12	AAA0094AXMS	01	6	88,3	193,7	\$3.088.900	\$2.787.863,25
13	AAA0041CPUZ	22		127,54	50,63	\$1.700.000	\$38.888.250
14	AAA0041CPPP	22		127,54	50,63	\$1.700.000	\$38.888.250
15	AAA0041CPSK	22		127,54	50,63	\$1.700.000	\$38.888.250
16	AAA0229MXPP	01	4	16,51	75,58	\$1.955.000	\$2.385.611,75

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

**CUADRO 13**  
**DIFERENCIAS ENTRE EL AVALÚO CATASTRAL Y EL AVALÚO CALCULADO**

Nº	CHIP	AVALÚO CATASTRAL UAECD	AVALÚO CALCULADO CB	DIFERENCIA
1	AAA0142LMMS	\$970.005.381.000	\$972.700.571.907,44	\$2.695.190.907,44
2	AAA0130WPZE	\$199.137.000	\$238.728.000	\$39.591.000
3	AAA0138NXFT	\$56.160.000	\$83.116.800	\$26.956.800
4	AAA0142RUFT	\$1.204.048.000	\$1.229.684.688,51	\$25.636.688,51
5	AAA0137NCWF	\$48.362.000	\$72.994.544	\$24.632.544
6	AAA0152DWWW	\$165.957.000	\$182.695.873,71	\$16.738.873,71
7	AAA0188FPEP	\$44.788.000	\$59.968.920	\$15.180.920
8	AAA0137ZEBR	\$39.844.000	\$53.589.010	\$13.745.010
9	AAA0138ZFMS	\$241.759.000	\$249.483.150	\$7.724.150
10	AAA0094KWPA	\$87.242.000	\$88.781.750	\$1.539.750
11	AAA0094KNSK	\$87.242.000	\$88.781.750	\$1.539.750
12	AAA0094AXMS	\$811.365.000	\$812.758.981,53	\$1.393.981,53
13	AAA0041CPUZ	\$2.184.563.000	\$2.185.730.097,50	\$1.167.097,50
14	AAA0041CPPP	\$2.184.563.000	\$2.185.730.097,50	\$1.167.097,50
15	AAA0041CPSK	\$2.184.563.000	\$2.185.730.097,50	\$1.167.097,50
16	AAA0229MXPP	\$211.484.000	\$212.581.586,07	\$1.097.586,07
<b>TOTAL</b>				<b>\$2.874.469.253,75</b>

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado - IPU, conduciendo a que los contribuyentes paguen por menor valor al que realmente le corresponde; induce a un desgaste administrativo por las respectivas acciones que debe adelantar la Administración para cobrar la diferencia de Impuesto Predial Unificado y las respectivas reclamaciones que presenta el contribuyente.

Este Organismo de Control, considera que la asignación incorrecta del avalúo de estos predios en la base catastral, corresponde a deficiencias en las 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, fiscal y económico.

La UAECD no establece 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.

Estas deficiencias de la UAECD, en la asignación correcta del avalúo catastral, configura una observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Se transgrede el artículo 3° de la Ley 14 de 1983; los artículos 105, 23, 24, 91, 96 y 97 de la Resolución N° 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.

### Análisis de la Respuesta

Respondió la entidad de la siguiente forma:

*“Revisamos con detalle el origen de las diferencias en los avalúos de los 26 predios y encontramos dos tipos de situaciones:*

- El algoritmo que se usa para llegar a los avalúos catastrales finales toma las áreas construcción de la tabla calificación que consigna las áreas dedicadas a cada uso y solo tiene un decimal, mismo que está redondeado al dígito más cercano. En la tabla predio, que también hace parte del SIIC, el área de construcción se registra con dos decimales. El equipo auditor multiplicó el área del predio, tomada de la tabla predio (dos decimales) por el valor por metro cuadrado. Si hubiera tomado el área de cada predio de la tabla uso, no habría ninguna diferencia. Si se incluye el segundo decimal del área de construcciones para llegar al avalúo final no existe ninguna diferencia en los resultados. Este error explica las diferencias en avalúo de 17 de los 26 predios incluidos en la pregunta (LISTA).*
- La segunda situación se explica en que, algunos predios tienen más de un uso. La tabla de usos recoge el área dedicada a cada uno de esos usos y la suma de ellos equivale al área total de la construcción. En 9 predios se encontró que al aplicar los modelos econométricos, no fue factible calcular el valor metro cuadrado de algún uso debido a que presentó inconvenientes en alguna de sus variables. Al momento de calcular el avalúo total del predio el área de construcción correspondiente al uso que presentó el inconveniente no fue incluida y esto afectó la liquidación del valor final.*
- Del total de 2.489.416 predios ubicados en sectores actualizados por el Censo Inmobiliario de Bogotá para la vigencia 2016, 26 predios con inconsistencias representan un 0.001%, situación que es factible cuando se realizan procesos masivos de esta complejidad.”*

Evaluada ésta, no se aceptan las explicaciones descritas en la respuesta al informe preliminar, dado que el error radica en el cálculo matemático de la adición de los avalúos parciales practicados para los terrenos y para las construcciones.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Por lo tanto, se confirma el hallazgo de tipo 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 a que los contribuyentes NO cancelen conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio.

Por lo tanto, se configura un hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, que deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento que se suscriba.

### 3.2. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR PREDIOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN LOS RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2016.

En la Auditoria de Desempeño adelantada, se evidenciaron fallas en la consistencia de la información catastral, por cuanto se encontraron desarrollos urbanísticos nuevos, donde sus unidades prediales aún no se encuentran en la base de datos de la UAECD.

Dichos errores fueron cometidos por la UAECD, en la etapa de reconocimiento predial de la actualización catastral vigencia 2016 y en el proceso de conservación catastral; por cuanto, existen unidades prediales que cuentan con existencia jurídica mediante el registro de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, pero no se encuentran aún inscritos en las bases catastrales de la Entidad, incumpliendo con el objetivo de asegurar la debida conexión entre SNR y la UAECD. Lo anterior, se constata en los siguientes predios:

#### **PREDIO KR 19A 173 70**

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 19A 173 70, CHIP AAA0238CPAF, Matricula Inmobiliaria N° 050N20691146 de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A, se observó que este predio tiene destino catastral “Urbanizado No Edificado” y destino hacendario “Lote”, con un área de terreno de 5,982.00 m<sup>2</sup>



“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

GRAFICA 6 REPORTE SIIC

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

26/07/2016 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C. CCON01.FMB

Direccion Actual KR 19A 173 70 Anterior CL 175 17B 57  
 Cedula Catastral 008528460900000000 CHIP AAA0238CPAF  
 Codigo Sector 008528 46 09 000 00000 Codigo Direccion 201300000000333727  
 Localidad I USAQUEN Barrio SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL  
 Parte Cuenta I 0085284608000000000 D S/I  
 Vigencia Formacion 1.995 Vigencias Actualizacion 2001 2011 Zona Postal 9999 Maximo Numero Pisos  
 Fecha Inscripcion 21/10/2013 Fecha Actualizacion 31/12/2015 Marca Formacion

Identificacion Propietario #Propie. %Coprop. Poseedor Interrelacionado SNR  
 N 8300538122 ALIANZA FIDUCIARIA S.A 1 100.00000 N  
 Documento Fecha Nota/Juzg Ciudad Zona Matricula Immo Cerrado en SNR  
 COPIA ESCRITURA 4976 17/08/2012 32 1 SANTA FE DE BOGOTA N 050N20691146 NC  
 Tipo Propiedad 6 PARTICULAR Conservacion Historica N Numero Mejoras

Destinos Marca PH Clase Predio Coeficiente  
 Catastral 61 URBANIZADO NO EDIFICADO Estrato 0 \*SIN\* NPH  
 Hacendario 67 LOTE

	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia
Terreno	5,982.00	1,170,000.00	6,998,940,000.00	6,998,940,000	2016
Construccion	.00	.00	.00	5,922,180,000	2015

Avaluo Especial NO Rev.Instancia Marca autoavaluo Radicacion  
 Mutacion 99 FORMACION - ACTUALIZACION Fecha 31/12/2015 2015 1642865  
 Rad Pendientes de 24 77 CERTIFICACION CATAS 2016 571007 04052016 CATASTRO EN LINEA  
 Restricciones # 0

Propietarios P. Cuenta Avaluos Hist.Mut. Restric Caratula\_PH Boletin Inf.Documental  
 Consultar Dir S/I Calificacion Borres Marcas Avaluos Notariado Pagos WebSite Salir

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

GRAFICA 7 REPORTE SIIC

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

WINDOW1

26/07/2016 CONSULTA HISTORICO MUTACIONES POR PREDIO SIIC CONHIS.FMB

Direccion Real KR 19A 173 70  
 Codigo Sector 008528 46 09 000 00000 Codigo Direccion 201300000000333727  
 Cedula Catastral 008528460900000000

Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Ano	Resolucion Numero	Ano	Radicacion Numero
51	DESENGLOBE NPH	21/10/2013	2013	69492	2013	85325
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2013	2013	160956	2013	1614741
92	DEST/ESTRATO- TIPO PROP/CON	24/02/2014	2014	7619	2014	232316
92	DEST/ESTRATO/TIPO PROP/CON	09/12/2014	2014	134583	2014	1624153
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2014	2014	157283	2014	1702968
94	CAMBIO DE DIRECCION	06/05/2015	2015	27388	2015	456913
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2015	2015	119212	2015	1642865

Observacion PROCESO ACTUALIZACION CIAB

Dependencia:  
 Funcionario:

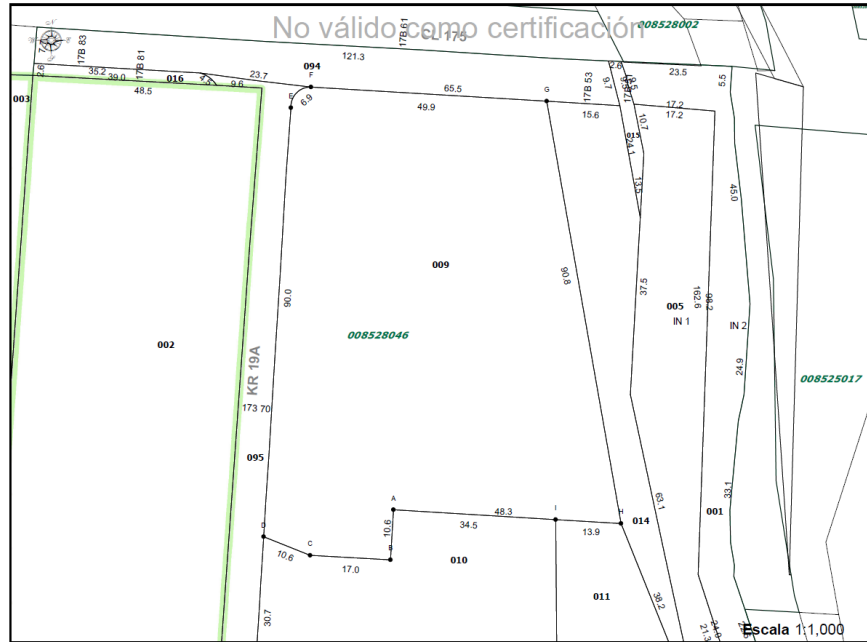
Pag Ant. Pag Ste. H. Basicos Otra Consulta Retornar InfoDoc

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Según el Visor Cartográfico de la UAECD, del cual se obtuvo el plano de lote, en este predio no hay construcciones, como se observa a continuación:

**GRAFICA 8  
PLANO LOTE**



Fuente: Visor Cartográfico - UAECD

Revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que:

Mediante anotación N° 3 con fecha 13-01-2015 y radicación: 2015-1999, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal "CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS ETAPA I", sobre un área de 2350.50 m<sup>2</sup>.

Mediante anotación N° 6 con fecha: 24-06-2015 y radicación: 2015-43737, se adicionó la Etapa II, 1151,04 m<sup>2</sup>.

Mediante anotación N° 7 con fecha: 31-03-2016 y radicación: 2016-19775, se adicionó la etapa III sobre 1405,87 m<sup>2</sup>.

Además, también en la Ventanilla Única de Registro – VUR se evidencio que este predio tiene un total de 620 matrículas derivadas las cuales se describen a continuación:



*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**CUADRO 14**  
**LISTADO DE MATRICULAS**  
**MATRICULAS DERIVADAS**

50N-20747385	50N-20747475	50N-20747565	50N-20747655	50N-20758780	50N-20758870	50N-20779593
50N-20747386	50N-20747476	50N-20747566	50N-20747656	50N-20758781	50N-20758871	50N-20779594
50N-20747387	50N-20747477	50N-20747567	50N-20747657	50N-20758782	50N-20758872	50N-20779595
50N-20747388	50N-20747478	50N-20747568	50N-20747658	50N-20758783	50N-20758873	50N-20779596
50N-20747389	50N-20747479	50N-20747569	50N-20747659	50N-20758784	50N-20758874	50N-20779597
50N-20747390	50N-20747480	50N-20747570	50N-20747660	50N-20758785	50N-20758875	50N-20779598
50N-20747391	50N-20747481	50N-20747571	50N-20747661	50N-20758786	50N-20779509	50N-20779599
50N-20747392	50N-20747482	50N-20747572	50N-20747662	50N-20758787	50N-20779510	50N-20779600
50N-20747393	50N-20747483	50N-20747573	50N-20747663	50N-20758788	50N-20779511	50N-20779601
50N-20747394	50N-20747484	50N-20747574	50N-20747664	50N-20758789	50N-20779512	50N-20779602
50N-20747395	50N-20747485	50N-20747575	50N-20747665	50N-20758790	50N-20779513	50N-20779603
50N-20747396	50N-20747486	50N-20747576	50N-20747666	50N-20758791	50N-20779514	50N-20779604
50N-20747397	50N-20747487	50N-20747577	50N-20747667	50N-20758792	50N-20779515	50N-20779605
50N-20747398	50N-20747488	50N-20747578	50N-20747668	50N-20758793	50N-20779516	50N-20779606
50N-20747399	50N-20747489	50N-20747579	50N-20747669	50N-20758794	50N-20779517	50N-20779607
50N-20747400	50N-20747490	50N-20747580	50N-20747670	50N-20758795	50N-20779518	50N-20779608
50N-20747401	50N-20747491	50N-20747581	50N-20747671	50N-20758796	50N-20779519	50N-20779609
50N-20747402	50N-20747492	50N-20747582	50N-20747672	50N-20758797	50N-20779520	50N-20779610
50N-20747403	50N-20747493	50N-20747583	50N-20747673	50N-20758798	50N-20779521	50N-20779611
50N-20747404	50N-20747494	50N-20747584	50N-20747674	50N-20758799	50N-20779522	50N-20779612
50N-20747405	50N-20747495	50N-20747585	50N-20747675	50N-20758800	50N-20779523	50N-20779613
50N-20747406	50N-20747496	50N-20747586	50N-20747676	50N-20758801	50N-20779524	50N-20779614
50N-20747407	50N-20747497	50N-20747587	50N-20747677	50N-20758802	50N-20779525	50N-20779615
50N-20747408	50N-20747498	50N-20747588	50N-20747678	50N-20758803	50N-20779526	50N-20779616
50N-20747409	50N-20747499	50N-20747589	50N-20747679	50N-20758804	50N-20779527	50N-20779617
50N-20747410	50N-20747500	50N-20747590	50N-20747680	50N-20758805	50N-20779528	50N-20779618
50N-20747411	50N-20747501	50N-20747591	50N-20747681	50N-20758806	50N-20779529	50N-20779619
50N-20747412	50N-20747502	50N-20747592	50N-20747682	50N-20758807	50N-20779530	50N-20779620
50N-20747413	50N-20747503	50N-20747593	50N-20747683	50N-20758808	50N-20779531	50N-20779621
50N-20747414	50N-20747504	50N-20747594	50N-20758719	50N-20758809	50N-20779532	50N-20779622
50N-20747415	50N-20747505	50N-20747595	50N-20758720	50N-20758810	50N-20779533	50N-20779623
50N-20747416	50N-20747506	50N-20747596	50N-20758721	50N-20758811	50N-20779534	50N-20779624
50N-20747417	50N-20747507	50N-20747597	50N-20758722	50N-20758812	50N-20779535	50N-20779625
50N-20747418	50N-20747508	50N-20747598	50N-20758723	50N-20758813	50N-20779536	50N-20779626
50N-20747419	50N-20747509	50N-20747599	50N-20758724	50N-20758814	50N-20779537	50N-20779627
50N-20747420	50N-20747510	50N-20747600	50N-20758725	50N-20758815	50N-20779538	50N-20779628
50N-20747421	50N-20747511	50N-20747601	50N-20758726	50N-20758816	50N-20779539	50N-20779629
50N-20747422	50N-20747512	50N-20747602	50N-20758727	50N-20758817	50N-20779540	50N-20779630
50N-20747423	50N-20747513	50N-20747603	50N-20758728	50N-20758818	50N-20779541	50N-20779631
50N-20747424	50N-20747514	50N-20747604	50N-20758729	50N-20758819	50N-20779542	50N-20779632
50N-20747425	50N-20747515	50N-20747605	50N-20758730	50N-20758820	50N-20779543	50N-20779633
50N-20747426	50N-20747516	50N-20747606	50N-20758731	50N-20758821	50N-20779544	50N-20779634

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

MATRICULAS DERIVADAS						
50N-20747427	50N-20747517	50N-20747607	50N-20758732	50N-20758822	50N-20779545	50N-20779635
50N-20747428	50N-20747518	50N-20747608	50N-20758733	50N-20758823	50N-20779546	50N-20779636
50N-20747429	50N-20747519	50N-20747609	50N-20758734	50N-20758824	50N-20779547	50N-20779637
50N-20747430	50N-20747520	50N-20747610	50N-20758735	50N-20758825	50N-20779548	50N-20779638
50N-20747431	50N-20747521	50N-20747611	50N-20758736	50N-20758826	50N-20779549	50N-20779639
50N-20747432	50N-20747522	50N-20747612	50N-20758737	50N-20758827	50N-20779550	50N-20779640
50N-20747433	50N-20747523	50N-20747613	50N-20758738	50N-20758828	50N-20779551	50N-20779641
50N-20747434	50N-20747524	50N-20747614	50N-20758739	50N-20758829	50N-20779552	50N-20779642
50N-20747435	50N-20747525	50N-20747615	50N-20758740	50N-20758830	50N-20779553	50N-20779643
50N-20747436	50N-20747526	50N-20747616	50N-20758741	50N-20758831	50N-20779554	50N-20779644
50N-20747437	50N-20747527	50N-20747617	50N-20758742	50N-20758832	50N-20779555	50N-20779645
50N-20747438	50N-20747528	50N-20747618	50N-20758743	50N-20758833	50N-20779556	50N-20779646
50N-20747439	50N-20747529	50N-20747619	50N-20758744	50N-20758834	50N-20779557	50N-20779647
50N-20747440	50N-20747530	50N-20747620	50N-20758745	50N-20758835	50N-20779558	50N-20779648
50N-20747441	50N-20747531	50N-20747621	50N-20758746	50N-20758836	50N-20779559	50N-20779649
50N-20747442	50N-20747532	50N-20747622	50N-20758747	50N-20758837	50N-20779560	50N-20779650
50N-20747443	50N-20747533	50N-20747623	50N-20758748	50N-20758838	50N-20779561	50N-20779651
50N-20747444	50N-20747534	50N-20747624	50N-20758749	50N-20758839	50N-20779562	50N-20779652
50N-20747445	50N-20747535	50N-20747625	50N-20758750	50N-20758840	50N-20779563	50N-20779653
50N-20747446	50N-20747536	50N-20747626	50N-20758751	50N-20758841	50N-20779564	50N-20779654
50N-20747447	50N-20747537	50N-20747627	50N-20758752	50N-20758842	50N-20779565	50N-20779655
50N-20747448	50N-20747538	50N-20747628	50N-20758753	50N-20758843	50N-20779566	50N-20779656
50N-20747449	50N-20747539	50N-20747629	50N-20758754	50N-20758844	50N-20779567	50N-20779657
50N-20747450	50N-20747540	50N-20747630	50N-20758755	50N-20758845	50N-20779568	50N-20779658
50N-20747451	50N-20747541	50N-20747631	50N-20758756	50N-20758846	50N-20779569	50N-20779659
50N-20747452	50N-20747542	50N-20747632	50N-20758757	50N-20758847	50N-20779570	50N-20779660
50N-20747453	50N-20747543	50N-20747633	50N-20758758	50N-20758848	50N-20779571	50N-20779661
50N-20747454	50N-20747544	50N-20747634	50N-20758759	50N-20758849	50N-20779572	50N-20779662
50N-20747455	50N-20747545	50N-20747635	50N-20758760	50N-20758850	50N-20779573	50N-20779663
50N-20747456	50N-20747546	50N-20747636	50N-20758761	50N-20758851	50N-20779574	50N-20779664
50N-20747457	50N-20747547	50N-20747637	50N-20758762	50N-20758852	50N-20779575	50N-20779665
50N-20747458	50N-20747548	50N-20747638	50N-20758763	50N-20758853	50N-20779576	50N-20779666
50N-20747459	50N-20747549	50N-20747639	50N-20758764	50N-20758854	50N-20779577	50N-20779667
50N-20747460	50N-20747550	50N-20747640	50N-20758765	50N-20758855	50N-20779578	50N-20779668
50N-20747461	50N-20747551	50N-20747641	50N-20758766	50N-20758856	50N-20779579	50N-20779669
50N-20747462	50N-20747552	50N-20747642	50N-20758767	50N-20758857	50N-20779580	50N-20779670
50N-20747463	50N-20747553	50N-20747643	50N-20758768	50N-20758858	50N-20779581	50N-20779671
50N-20747464	50N-20747554	50N-20747644	50N-20758769	50N-20758859	50N-20779582	50N-20779672
50N-20747465	50N-20747555	50N-20747645	50N-20758770	50N-20758860	50N-20779583	
50N-20747466	50N-20747556	50N-20747646	50N-20758771	50N-20758861	50N-20779584	
50N-20747467	50N-20747557	50N-20747647	50N-20758772	50N-20758862	50N-20779585	
50N-20747468	50N-20747558	50N-20747648	50N-20758773	50N-20758863	50N-20779586	
50N-20747469	50N-20747559	50N-20747649	50N-20758774	50N-20758864	50N-20779587	
50N-20747470	50N-20747560	50N-20747650	50N-20758775	50N-20758865	50N-20779588	

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

MATRICULAS DERIVADAS					
50N-20747471	50N-20747561	50N-20747651	50N-20758776	50N-20758866	50N-20779589
50N-20747472	50N-20747562	50N-20747652	50N-20758777	50N-20758867	50N-20779590
50N-20747473	50N-20747563	50N-20747653	50N-20758778	50N-20758868	50N-20779591
50N-20747474	50N-20747564	50N-20747654	50N-20758779	50N-20758869	50N-20779592

Fuente: Ventanilla Única de Registro – VUR

Verificado el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC y el Visor Cartográfico de la UAECD, se evidencia que para este predio no existen construcciones, es decir la UAECD no cuenta con una información debidamente actualizada y clasificada, ni cuenta con una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los bienes.

Ninguna, de las 620 matrículas derivadas y mencionadas anteriormente, aparece incorporada en la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá con corte a 31/12/2015 y 13/07/2016. En el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz, más no las de las unidades prediales que la componen.

En la inspección ocular, realizada en terreno para el predio con código de sector 0085284609, denominado TÁMESIS 175, la entrega de la primera etapa de este conjunto residencial se realizó en enero del año 2015.

**GRAFICA 9  
REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**GRAFICA 10  
REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

Comprobado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constató que los predios ya se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, demostrando que no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

**PREDIO KR 80 N° 147 - 65**

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 80 N° 147 - 65, CHIP AAA0242FOZE, Matricula Inmobiliaria N° 050N20716948 de propiedad de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., se observó que este predio tiene destino catastral “Urbanizado no edificado” y destino hacendario “Lote”, con un área de terreno de 17,296.70 M<sup>2</sup>

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

### GRAFICA 11 REPORTE SIIC

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

26/07/2016 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C. CCON01

Dirección Actual KR 80 147 65 Anterior

Cedula Catastral 009231471900000000 CHIP AAA0242FOZE

Código Sector 009231 47 19 000 00000 Código Dirección 201400000000382347

Localidad 11 SUBA Barrio SUBA CERROS

Parte Cuenta 1 009231797300000000 D S/I

Vigencia Formación 1996 Vigencias Actualización 2001 2011 Zona Postal 9999 Maximo Numero Pisos

Fecha Inscripción 21/07/2014 Fecha Actualización 31/12/2015 Marca Formación

Identificación Propietario #Propie. %Coprop. Poseedor Interrelacionado SNR

N 8050129210 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO V 1 100.00000 N SI

Documento Fecha Nota/Juzg Ciudad Zona Matricula Inmo Cerrado en SNR

COPIA ESCRITURA 6326 16/10/2013 1 1 SANTAFE DE BOGOTA N 050N20716948 NC

Tipo Propiedad 6 PARTICULAR Conservacion Historica N Numero Mejoras

Destinos Marca PH Clase Predio Coeficiente

Catastral 62 URBANIZABLE NO URBANIZAD Estrato 0 \*SIN\* NPH

Hacendario 67 LOTE

Area (m2) Valor (m2) Valor Parcial Valor Avaluo Vigencia

Terreno 17,296.70 145,440.00 2,515,632,048.00 2,515,632,000 2016

Construccion .00 .00 .00 2,490,725,000 2015

Avaluo Especial NO Rev. Instancia Marca autoavaluo Radicacion

Mutacion 99 FORMACION - ACTUALIZACION Fecha 31/12/2015 2015 1642865

Rad Pendientes de 27 77 CERTIFICACION CATAS 2016 154300 0402/2016 CATASTRO EN LINEA

Restricciones # 0

Propietarios P. Cuenta Avaluos Hist.Mut. Restric Caratula\_PH Boletin Inf.Documental

Consultar Dir S/I Calificacion Borres Marcas Avaluos Notariado Pagos WebSiic Salir

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

### GRAFICA 12 REPORTE SIIC

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

WINDOW1

26/07/2016 CONSULTA HISTORICO MUTACIONES POR PREDIO SIIC CONHIS.FMB

Dirección Real KR 80 147 65

Código Sector 009231 47 19 000 00000 Código Dirección 201400000000382347

Cedula Catastral 009231471900000000

Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Ano	Resolucion Numero	Ano	Radicacion Numero
31	DESENGLOBE NPH	21/07/2014	2014	49887	2014	93267
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2014	2014	157283	2014	1702968
92	DEST/ESTRATO/TIPO PROP/CON	19/12/2015	2015	119191	2015	1588550
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2015	2015	119212	2015	1642865

Observacion PROCESO ACTUALIZACION CIAB

Dependencia:

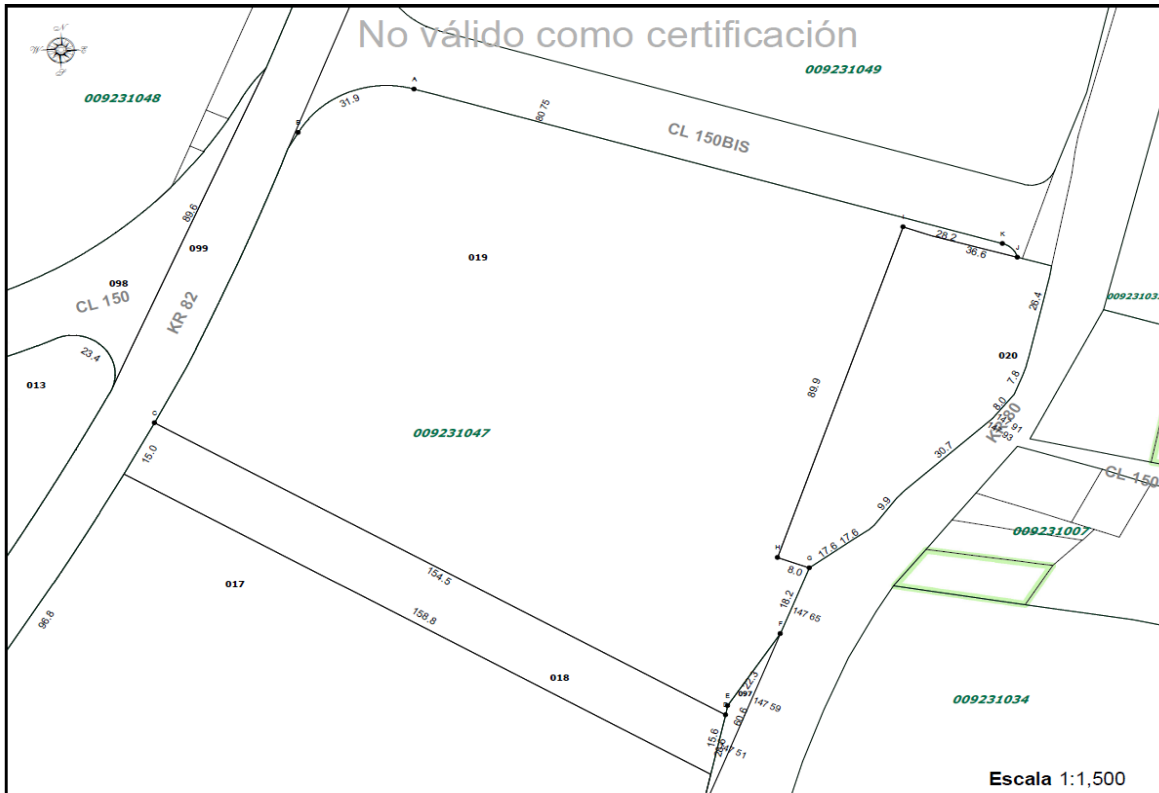
Funcionario:

Pag Ant. Pag Ste. H. Basicos Otra Consulta Retornar InfoDoc

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

Según el Visor Cartográfico de la UAECD, del cual se obtuvo el plano de lote, en este predio no hay construcciones, como se observa a continuación:

### GRAFICA 13 PLANO LOTE



Fuente: Visor Cartográfico - UAECD

Revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que mediante:

Anotación N° 3 con fecha 05-09-2014 y radicación 2014-62361 se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal Torreladera Apartamentos Bosque Reservado P.H - primera etapa sobre un área de 6788,79 m<sup>2</sup>.

Anotación N° 6 con fecha: 12-02-2016 y radicación: 2016-9103, se adicionó la segunda etapa - Torre 3 sobre un área de 3.159.78 m<sup>2</sup>.

Además, revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que este predio tiene un total de 305 matrículas derivadas.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**CUADRO 15**

**MATRICULAS DERIVADAS**

50N-20739306	50N-20739350	50N-20739394	50N-20739438	50N-20739482	50N-20777443	50N-20777487
50N-20739307	50N-20739351	50N-20739395	50N-20739439	50N-20739483	50N-20777444	50N-20777488
50N-20739308	50N-20739352	50N-20739396	50N-20739440	50N-20739484	50N-20777445	50N-20777489
50N-20739309	50N-20739353	50N-20739397	50N-20739441	50N-20739485	50N-20777446	50N-20777490
50N-20739310	50N-20739354	50N-20739398	50N-20739442	50N-20739486	50N-20777447	50N-20777491
50N-20739311	50N-20739355	50N-20739399	50N-20739443	50N-20739487	50N-20777448	50N-20777492
50N-20739312	50N-20739356	50N-20739400	50N-20739444	50N-20739488	50N-20777449	50N-20777493
50N-20739313	50N-20739357	50N-20739401	50N-20739445	50N-20739489	50N-20777450	50N-20777494
50N-20739314	50N-20739358	50N-20739402	50N-20739446	50N-20739490	50N-20777451	50N-20777495
50N-20739315	50N-20739359	50N-20739403	50N-20739447	50N-20739491	50N-20777452	50N-20777496
50N-20739316	50N-20739360	50N-20739404	50N-20739448	50N-20739492	50N-20777453	50N-20777497
50N-20739317	50N-20739361	50N-20739405	50N-20739449	50N-20739493	50N-20777454	50N-20777498
50N-20739318	50N-20739362	50N-20739406	50N-20739450	50N-20739494	50N-20777455	50N-20777499
50N-20739319	50N-20739363	50N-20739407	50N-20739451	50N-20739495	50N-20777456	50N-20777500
50N-20739320	50N-20739364	50N-20739408	50N-20739452	50N-20739496	50N-20777457	50N-20777501
50N-20739321	50N-20739365	50N-20739409	50N-20739453	50N-20739497	50N-20777458	50N-20777502
50N-20739322	50N-20739366	50N-20739410	50N-20739454	50N-20739498	50N-20777459	50N-20777503
50N-20739323	50N-20739367	50N-20739411	50N-20739455	50N-20739499	50N-20777460	50N-20777504
50N-20739324	50N-20739368	50N-20739412	50N-20739456	50N-20739500	50N-20777461	50N-20777505
50N-20739325	50N-20739369	50N-20739413	50N-20739457	50N-20739501	50N-20777462	50N-20777506
50N-20739326	50N-20739370	50N-20739414	50N-20739458	50N-20739502	50N-20777463	50N-20777507
50N-20739327	50N-20739371	50N-20739415	50N-20739459	50N-20739503	50N-20777464	50N-20777508
50N-20739328	50N-20739372	50N-20739416	50N-20739460	50N-20739504	50N-20777465	50N-20777509
50N-20739329	50N-20739373	50N-20739417	50N-20739461	50N-20739505	50N-20777466	50N-20777510
50N-20739330	50N-20739374	50N-20739418	50N-20739462	50N-20739506	50N-20777467	50N-20777511
50N-20739331	50N-20739375	50N-20739419	50N-20739463	50N-20739507	50N-20777468	50N-20777512
50N-20739332	50N-20739376	50N-20739420	50N-20739464	50N-20739508	50N-20777469	50N-20777513
50N-20739333	50N-20739377	50N-20739421	50N-20739465	50N-20739509	50N-20777470	50N-20777514
50N-20739334	50N-20739378	50N-20739422	50N-20739466	50N-20777427	50N-20777471	50N-20777515
50N-20739335	50N-20739379	50N-20739423	50N-20739467	50N-20777428	50N-20777472	50N-20777516
50N-20739336	50N-20739380	50N-20739424	50N-20739468	50N-20777429	50N-20777473	50N-20777517
50N-20739337	50N-20739381	50N-20739425	50N-20739469	50N-20777430	50N-20777474	50N-20777518
50N-20739338	50N-20739382	50N-20739426	50N-20739470	50N-20777431	50N-20777475	50N-20777519
50N-20739339	50N-20739383	50N-20739427	50N-20739471	50N-20777432	50N-20777476	50N-20777520
50N-20739340	50N-20739384	50N-20739428	50N-20739472	50N-20777433	50N-20777477	50N-20777521
50N-20739341	50N-20739385	50N-20739429	50N-20739473	50N-20777434	50N-20777478	50N-20777522
50N-20739342	50N-20739386	50N-20739430	50N-20739474	50N-20777435	50N-20777479	50N-20777523
50N-20739343	50N-20739387	50N-20739431	50N-20739475	50N-20777436	50N-20777480	50N-20777524
50N-20739344	50N-20739388	50N-20739432	50N-20739476	50N-20777437	50N-20777481	50N-20777525
50N-20739345	50N-20739389	50N-20739433	50N-20739477	50N-20777438	50N-20777482	50N-20777526
50N-20739346	50N-20739390	50N-20739434	50N-20739478	50N-20777439	50N-20777483	50N-20777527
50N-20739347	50N-20739391	50N-20739435	50N-20739479	50N-20777440	50N-20777484	
50N-20739348	50N-20739392	50N-20739436	50N-20739480	50N-20777441	50N-20777485	
50N-20739349	50N-20739393	50N-20739437	50N-20739481	50N-20777442	50N-20777486	

Fuente. Ventanilla Unica de Registro – VUR

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Ninguna de las 305 matrículas derivadas mencionadas anteriormente, aparece incorporada en la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá con corte a 31/12/2015 y 13/07/2016.

En la inspección ocular realizada en terreno para el predio con código de sector 0092314719 se observó que es el Conjunto Residencial denominado TORRELADERA. Las Etapas I y II se entregaron en el año 2014.

**GRAFICA 14**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

Confirmado en el VUR (ventanilla única de registro) se constató que los predios ya se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, demostrando que no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente y la UAECD no cuenta con una información debidamente actualizada y clasificada, ni



“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

cuenta con una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de estos bienes.

**PREDIO CL 101 N° 19 A 55**

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 101 N° 19 A 55, CHIP AAA0213MZUH, Matricula Inmobiliaria N° 050N20592368 de propiedad de Tecnología Inmobiliaria S A, se observó que este inmueble tiene destino catastral “Urbanizado No Edificado” y destino hacendario “Lote”, con un área de terreno de 814.00 M<sup>2</sup>

**GRAFICA 15 REPORTE SIIC**

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

27/07/2016 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C. CCON01.FMB

Dirección Actual	CL 101 19A 55	Anterior																																					
Cedula Catastral	008412211500000000	CHIP	AAA0213MZUH																																				
Código Sector	008412 21 15 000 00000	Código Dirección	150520090000041627																																				
Localidad	1 USAQUEN	Barrio	SANTA BIBIANA																																				
Parte Cuenta	1 A 100 T19A 15	D/S/I																																					
Vigencia Formación	1,994	Vigencias Actualización	2000 2011																																				
Fecha Inscripción	31/12/2009	Fecha Actualización	31/12/2015																																				
		Zona Postal	99999																																				
		Marca Formación	B 0																																				
<table border="1"> <tr> <td>Identificación</td> <td>Propietario</td> <td>#Propie.</td> <td>%Coprop.</td> <td>Poseedor</td> <td>Interrelacionado SNR</td> </tr> <tr> <td>N 8600313577</td> <td>TECNOLOGIA INMOBILIARIA S A</td> <td>1</td> <td>100.00000</td> <td>N</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Documento</td> <td>Fecha</td> <td>Nota/Juzg</td> <td>Ciudad</td> <td>Zona</td> <td>Matricula Inmo</td> </tr> <tr> <td>COPIA ESCRITURA 1605</td> <td>10/07/2009</td> <td>02</td> <td></td> <td>N</td> <td>050N20592368</td> </tr> <tr> <td>Tipo Propiedad</td> <td>6 PARTICULAR</td> <td>Conservacion Historica</td> <td>N</td> <td>Numero Mejoras</td> <td>0</td> </tr> </table>				Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR	N 8600313577	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S A	1	100.00000	N	SI	Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo	COPIA ESCRITURA 1605	10/07/2009	02		N	050N20592368	Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras	0						
Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR																																		
N 8600313577	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S A	1	100.00000	N	SI																																		
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo																																		
COPIA ESCRITURA 1605	10/07/2009	02		N	050N20592368																																		
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras	0																																		
<table border="1"> <tr> <td>Destinos</td> <td>Marca PH</td> <td>Clase Predio</td> <td>Coefficiente</td> </tr> <tr> <td>Catastral 61 URBANIZADO NO EDIFICADO</td> <td>Estrato 0</td> <td>*SIN*</td> <td>NPH</td> </tr> <tr> <td>Hacendario 67 LOTE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area (m2)</td> <td>Valor (m2)</td> <td>Valor Parcial</td> <td>Valor Avaluado</td> </tr> <tr> <td>Terreno 814.00</td> <td>3,690,000.00</td> <td>3,003,660,000.00</td> <td>3,003,660,000</td> </tr> <tr> <td>Construccion .00</td> <td>.00</td> <td>.00</td> <td>2,930,400,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Vigencia</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2015</td> </tr> </table>				Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente	Catastral 61 URBANIZADO NO EDIFICADO	Estrato 0	*SIN*	NPH	Hacendario 67 LOTE				Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluado	Terreno 814.00	3,690,000.00	3,003,660,000.00	3,003,660,000	Construccion .00	.00	.00	2,930,400,000				Vigencia				2016				2015
Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente																																				
Catastral 61 URBANIZADO NO EDIFICADO	Estrato 0	*SIN*	NPH																																				
Hacendario 67 LOTE																																							
Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluado																																				
Terreno 814.00	3,690,000.00	3,003,660,000.00	3,003,660,000																																				
Construccion .00	.00	.00	2,930,400,000																																				
			Vigencia																																				
			2016																																				
			2015																																				
<table border="1"> <tr> <td>Avaluo Especial</td> <td>Rev.Instancia</td> <td>Marca autoavaluo</td> <td>Radicacion</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mutacion</td> <td>99 FORMACION - ACTUALIZACION</td> <td>Fecha</td> <td>31/12/2015</td> </tr> <tr> <td>Rad Pendientes</td> <td>de 33 77 CERTIFICACION CATAS</td> <td>2016</td> <td>759538 1706/2016</td> </tr> <tr> <td>Restricciones</td> <td># 0</td> <td></td> <td>CATASTRO EN LINEA</td> </tr> </table>				Avaluo Especial	Rev.Instancia	Marca autoavaluo	Radicacion	NO				Mutacion	99 FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015	Rad Pendientes	de 33 77 CERTIFICACION CATAS	2016	759538 1706/2016	Restricciones	# 0		CATASTRO EN LINEA																
Avaluo Especial	Rev.Instancia	Marca autoavaluo	Radicacion																																				
NO																																							
Mutacion	99 FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015																																				
Rad Pendientes	de 33 77 CERTIFICACION CATAS	2016	759538 1706/2016																																				
Restricciones	# 0		CATASTRO EN LINEA																																				

Propietarios P. Cuenta Avaluos Hist.Mut. Restric Caratula\_PH Boletin Inf.Documental

Consultar Dir S/I Calificacion Borres Marcas Avaluos Notariado Pagos WebSiic Salir

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

### GRAFICA 16 REPORTE SIIC

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

27/07/2016 CONSULTA HISTORICO MUTACIONES POR PREDIO SIIC CONHIS.FMB

Direccion Real: CL 101 19A 55

Codigo Sector: 008412 21 15 000 00000 Codigo Direccion: 150520090000041627

Cedula Catastral: 008412211500000000

Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Resolucion		Radicacion	
			Ano	Numero	Ano	Numero
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2009	2009	114620	2009	909025
40	TOMA DE CONSTRUCCION	30/12/2010	2010	263013	2010	791875
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2010	2010	270294	2010	887911
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2011	2011	195213	2011	946479
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2012	2012	185538	2012	1064210
40	TOMA DE CONSTRUCCION	10/12/2013	2013	120666	2013	1175306
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2013	2013	160956	2013	1614741
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2014	2014	157283	2014	1702968
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2015	2015	119212	2015	1642865

Observacion: PROCESO ACTUALIZACION CIAB

Dependencia:

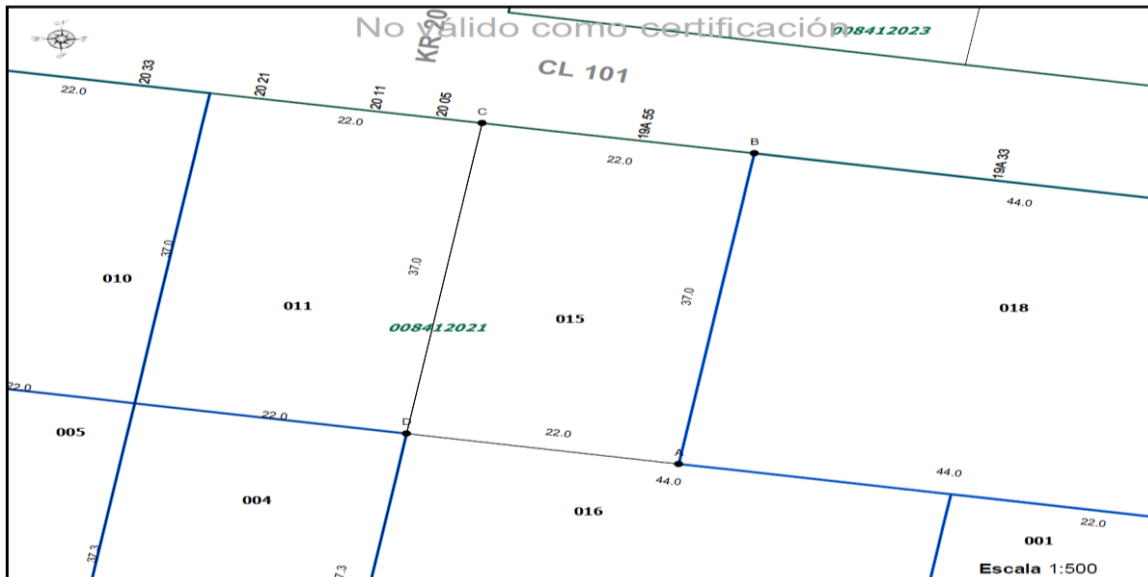
Funcionario:

Pag Ant. Pag Ste. H. Basicos Otra Consulta Retornar InfoDoc

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

Según el Visor Cartográfico de la UAECD, del cual se obtuvo el plano de lote, en este predio no hay construcciones, como se observa a continuación:

### GRAFICA 17 PLANO LOTE



Fuente: Visor Cartográfico - UAECD

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR, se observó que mediante anotación N° 2 con fecha 18-11-2014 y radicación: 2014-81148, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO CALLE 101 P.H.

Además, consultada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que este predio tiene un total de 35 matrículas derivadas las cuales se observan a continuación:

**CUADRO 16**

MATRICULAS DERIVADAS						
50N-20744576	50N-20744581	50N-20744586	50N-20744591	50N-20744596	50N-20744601	50N-20744606
50N-20744577	50N-20744582	50N-20744587	50N-20744592	50N-20744597	50N-20744602	50N-20744607
50N-20744578	50N-20744583	50N-20744588	50N-20744593	50N-20744598	50N-20744603	50N-20744608
50N-20744579	50N-20744584	50N-20744589	50N-20744594	50N-20744599	50N-20744604	50N-20744609
50N-20744580	50N-20744585	50N-20744590	50N-20744595	50N-20744600	50N-20744605	50N-20744610

Fuente. Ventanilla Única de Registro – VUR

Ninguna de las 35 matrículas derivadas mencionadas anteriormente aparece incorporada en la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá con corte a 31/12/2015 y 13/07/2016. En el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz, más no las de las unidades prediales que la componen.

**GRAFICA 18  
REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

Es decir la UAECD no cuenta con una información debidamente actualizada y clasificada, ni cuenta con una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de estos bienes.

**PREDIO KR 14 108 11 SUR**

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura KR 14 N° 108 - 11 SUR IN 1, CHIP AAA0244EFHK y Matricula Inmobiliaria N° 050S40650551 de propiedad del PARQUE RESIDENCIAL CANTARRANA FIDUBOGOTA, se observó que este inmueble tiene destino catastral “URBANIZADO NO EDIFICADO” y destino hacendario “LOTE”, con un área de terreno de 7,684.20 M<sup>2</sup>

**GRAFICA 19  
REPORTE SIIC**

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

23/08/2016 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C. CCON01

Dirección Actual	KR 14 108 11 SUR IN 1				Anterior		
Cedula Catastral	002592203500000000				CHIP	AAA0244EFHK	
Código Sector	002592	20	35	000	00000	Código Dirección	201400000000405905
Localidad	5 USME				Barrio	DESARROLLO BRAZUELOS	
Parte Cuenta	1 002592203400000000				D S/I		
Vigencia Formación	2.000		Vigencias Actualización	2004	2011	Zona Postal	9999
Fecha Inscripción	10/11/2014		Fecha Actualización	31/12/2015		Marca Formación	

Identificación	Propietario	#Propie.	%Copro.	Poseedor	Interrelacionado SNR
N 8300558977	PARQUE RESIDENCIAL CANTARRANA FIDUBO	1	100.00000	N	SI
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo
COPIA ESCRITURA	5626	18/10/2013	13	1	SANTA FE DE BOGOTA
Tipo Propiedad	6	PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras

Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente
Catastral 61 URBANIZADO NO EDIFICADO	Estrato 0	*SIN*	NPH
Hacendario 67 LOTE			

	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia
Terreno	7,684.20	306,000.00	2,351,365,200.00	2,351,365,000	2016
Construcción	.00	.00	.00	2,351,365,000	2015

Avaluo Especial	NO	Rev.Instancia		Marca autoavaluo		Radicacion
Mutación	99	FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015	2015	1642865
Rad Pendientes		de 10 22	(DESENGLOBE PROPIEDA)	2016	881150	15/07/2016
Restricciones	#	0				

Propietarios	P. Cuenta	Avaluos	Hist.Mut.	Restric	Caratula_PH	Boletin	Inf.Documental
Consultar	Dir S/I	Calificacion	Borres	Marcas Avaluos	Notariado	Pagos	WebSiic
							Salir

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

**GRAFICA 20 REPORTE SIIC**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10  
Código Postal 111311

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

23/08/2016 AVALCO

UAECD CONSULTA AVALUOS

DIRECCION REAL KR 14 108 11 SUR IN 1

CODIGO SECTOR 002592 20 35 000 00000 VIGENCIA FORMACION 2000

ACTUALIZACIONES 2004 2010 2011 2012 2013 2014 2015

VIGENCIA	TERRENO			CONSTRUCCION		
	VALOR AVALUO	AREA	VALOR M2	AREA	VALOR M2	
2016	\$2.351.365.000	7.684.20	306.000.00	.00	.00	
2015	\$2.351.365.000	7.684.20	306.000.00	.00	.00	
2014	\$2.282.207.000	7.684.20	297.000.00	.00	.00	

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

**GRAFICA 21 REPORTE SIIC**

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL

Ventana

23/08/2016 CONSULTA HISTORICO MUTACIONES POR PREDIO SIIC CONHIS.FME

Direccion Real KR 14 108 11 SUR IN 1

Codigo Sector 002592 20 35 000 00000 Codigo Direccion 201400000000405905

Cedula Catastral 002592203500000000

Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Resolucion		Radicacion	
			Ano	Numero	Ano	Numero
31	DESENGLOBE NPH	10/11/2014	2014	81197	2014	1537428
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2014	2014	157283	2014	1702968
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2015	2015	119212	2015	1642865

Observacion PROCESO ACTUALIZACION CIAB

Dependencia:

Funcionario:

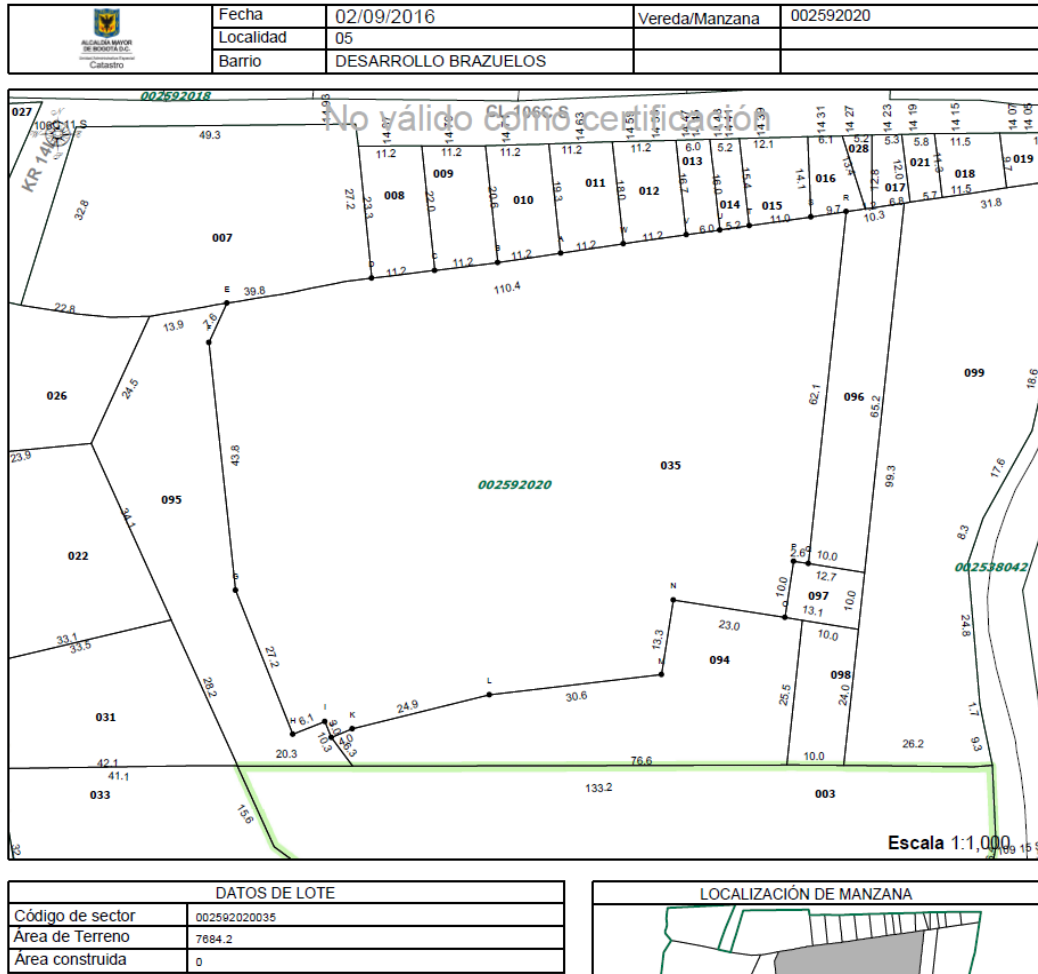
Pag Ant. Pag Ste. H. Basicos Otra Consulta Retornar InfoDoc

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

Según el Visor Cartográfico de la UAECD, del cual se obtuvo el plano de lote, en este predio no hay construcciones, como se observa a continuación:

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

**GRAFICA 22 PLANO LOTE**



Fuente: Visor Cartográfico - UAEC

Revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que mediante anotación N° 3 con fecha 05-11-2014 y radicación 2014-99245, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CANTARRANA Etapa 1 P.H.

Además, revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que hay un total de 317 matrículas derivadas las cuales se observan a continuación:

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**CUADRO 17**

**MATRICULAS DERIVADAS**

50S-40680005	50S-40680052	50S-40680097	50S-40715240	50S-40715285	50S-40715330	50S-40715375
50S-40680006	50S-40680053	50S-40680098	50S-40715241	50S-40715286	50S-40715331	50S-40715376
50S-40680007	50S-40680054	50S-40680099	50S-40715242	50S-40715287	50S-40715332	50S-40715377
50S-40680008	50S-40680055	50S-40680100	50S-40715243	50S-40715288	50S-40715333	50S-40715378
50S-40680009	50S-40680056	50S-40680101	50S-40715244	50S-40715289	50S-40715334	50S-40715379
50S-40680010	50S-40680057	50S-40680102	50S-40715245	50S-40715290	50S-40715335	50S-40715380
50S-40680011	50S-40680058	50S-40680103	50S-40715246	50S-40715291	50S-40715336	50S-40715381
50S-40680012	50S-40680059	50S-40680104	50S-40715247	50S-40715292	50S-40715337	50S-40715382
50S-40680013	50S-40680060	50S-40680105	50S-40715248	50S-40715293	50S-40715338	50S-40715383
50S-40680014	50S-40680061	50S-40680106	50S-40715249	50S-40715294	50S-40715339	50S-40715384
50S-40680015	50S-40680062	50S-40680107	50S-40715250	50S-40715295	50S-40715340	50S-40715385
50S-40680016	50S-40680063	50S-40680108	50S-40715251	50S-40715296	50S-40715341	50S-40715386
50S-40680017	50S-40680064	50S-40680109	50S-40715252	50S-40715297	50S-40715342	50S-40715387
50S-40680018	50S-40680065	50S-40715208	50S-40715253	50S-40715298	50S-40715343	50S-40715388
50S-40680019	50S-40680066	50S-40715209	50S-40715254	50S-40715299	50S-40715344	50S-40715389
50S-40680020	50S-40680067	50S-40715210	50S-40715255	50S-40715300	50S-40715345	50S-40715390
50S-40680021	50S-40680068	50S-40715211	50S-40715256	50S-40715301	50S-40715346	50S-40715391
50S-40680022	50S-40680069	50S-40715212	50S-40715257	50S-40715302	50S-40715347	50S-40715392
50S-40680023	50S-40680070	50S-40715213	50S-40715258	50S-40715303	50S-40715348	50S-40715393
50S-40680024	50S-40680071	50S-40715214	50S-40715259	50S-40715304	50S-40715349	50S-40715394
50S-40680025	50S-40680072	50S-40715215	50S-40715260	50S-40715305	50S-40715350	50S-40715395
50S-40680026	50S-40680073	50S-40715216	50S-40715261	50S-40715306	50S-40715351	50S-40715396
50S-40680027	50S-40680074	50S-40715217	50S-40715262	50S-40715307	50S-40715352	50S-40715397
50S-40680028	50S-40680075	50S-40715218	50S-40715263	50S-40715308	50S-40715353	50S-40715398
50S-40680029	50S-40680076	50S-40715219	50S-40715264	50S-40715309	50S-40715354	50S-40715399
50S-40680030	50S-40680077	50S-40715220	50S-40715265	50S-40715310	50S-40715355	50S-40715400
50S-40680031	50S-40680078	50S-40715221	50S-40715266	50S-40715311	50S-40715356	50S-40715401
50S-40680032	50S-40680079	50S-40715222	50S-40715267	50S-40715312	50S-40715357	50S-40715402
50S-40680033	50S-40680080	50S-40715223	50S-40715268	50S-40715313	50S-40715358	50S-40715403
50S-40680034	50S-40680081	50S-40715224	50S-40715269	50S-40715314	50S-40715359	50S-40715404
50S-40680035	50S-40680082	50S-40715225	50S-40715270	50S-40715315	50S-40715360	50S-40715405
50S-40680036	50S-40680083	50S-40715226	50S-40715271	50S-40715316	50S-40715361	50S-40715406
50S-40680037	50S-40680084	50S-40715227	50S-40715272	50S-40715317	50S-40715362	50S-40715407
50S-40680038	50S-40680085	50S-40715228	50S-40715273	50S-40715318	50S-40715363	50S-40715408
50S-40680039	50S-40680086	50S-40715229	50S-40715274	50S-40715319	50S-40715364	50S-40715409
50S-40680040	50S-40680087	50S-40715230	50S-40715275	50S-40715320	50S-40715365	50S-40715410
50S-40680041	50S-40680088	50S-40715231	50S-40715276	50S-40715321	50S-40715366	50S-40715411
50S-40680042	50S-40680089	50S-40715232	50S-40715277	50S-40715322	50S-40715367	50S-40715412
50S-40680043	50S-40680090	50S-40715233	50S-40715278	50S-40715323	50S-40715368	50S-40715413
50S-40680044	50S-40680091	50S-40715234	50S-40715279	50S-40715324	50S-40715369	50S-40715414
50S-40680045	50S-40680092	50S-40715235	50S-40715280	50S-40715325	50S-40715370	50S-40715415
50S-40680046	50S-40680093	50S-40715236	50S-40715281	50S-40715326	50S-40715371	50S-40715416
50S-40680047	50S-40680094	50S-40715237	50S-40715282	50S-40715327	50S-40715372	50S-40715417
50S-40680048	50S-40680095	50S-40715238	50S-40715283	50S-40715328	50S-40715373	50S-40715418
50S-40680049	50S-40680096	50S-40715239	50S-40715284	50S-40715329	50S-40715374	50S-40715419
50S-40680050						

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**MATRICULAS DERIVADAS**

50S-40680051

Fuente. Ventanilla Única de Registro – VUR

Ninguna de las 317 matrículas derivadas mencionadas anteriormente aparece incorporada en la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá con corte a 31/12/2015 y 13/07/2016.

**GRAFICA 23 REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

Es decir la UAECD no cuenta con una información debidamente actualizada y clasificada, ni cuenta con una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de estos bienes.

**PREDIO CL 51 N° 4 - 62**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

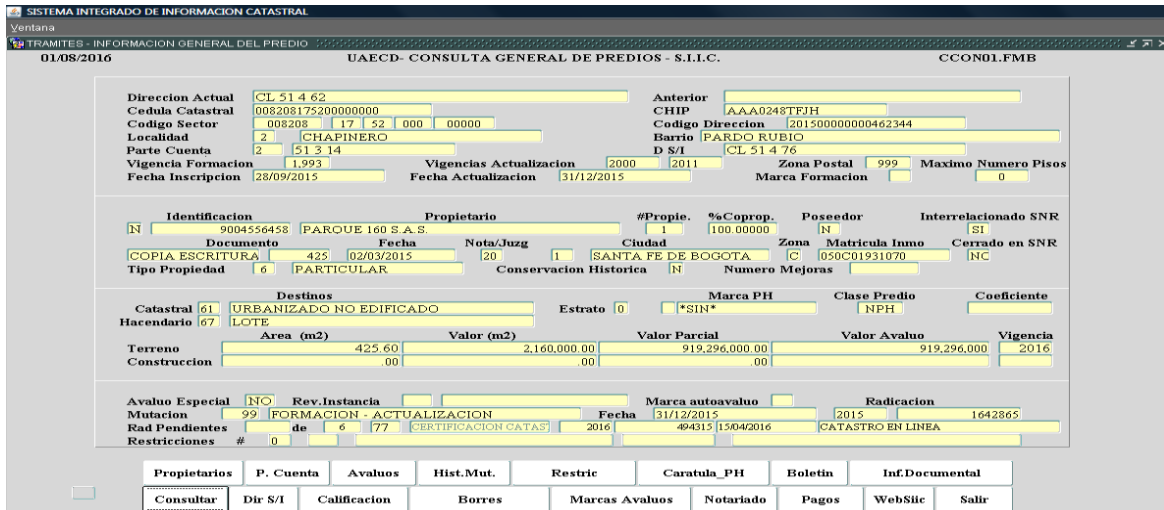
Código Postal 111311



“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

Consultado el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, para el predio con nomenclatura CL 51 N° 4 - 62, CHIP AAA0248TFJH, Matricula Inmobiliaria N° 050C01931070 de PARQUE 160 S.A.S., se observó que este predio tiene destino catastral “URBANIZADO NO EDIFICADO” y destino hacendario “LOTE”, con un área de terreno de 425.60 M<sup>2</sup>

**GRAFICA 24 - REPORTE SIIC**



**SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL**  
Ventana  
01/08/2016      UACD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C.      CCON01.FMB

**Dirección Actual:** CL 51 4 62  
**Cedula Catastral:** 008208175200000000  
**Código Sector:** 008208 | 17 | 52 | 000 | 00000  
**Localidad:** 2 | CHAPINERO  
**Parte Cuenta:** 2 | 51 3 14  
**Vigencia Formación:** 1,993  
**Fecha Inscripción:** 28/09/2015

**Anterior:** CHIP AAA0248TFJH  
**Código Dirección:** 201500000000462344  
**Barrio:** PARDO RUBIO  
**D S/I:** CL 51 4 76

**Vigencias Actualización:** 2000 | 2011  
**Zona Postal:** 999  
**Maximo Numero Pisos:** 0  
**Marca Formación:** 0

---

**Identificación:** #Propie. 1 | %Coprop. 100.00000 | Poseedor N | Interrelacionado SNR SI  
**Documento:** 9004556458 | **Fecha:** 02/03/2015 | **Nota/Juzg:** 20 | **Ciudad:** SANTA FE DE BOGOTA | **Zona:** C | **Matricula Inmo:** 050C01931070 | **Cerrado en SNR:** NC  
**Tipo Propiedad:** 6 | PARTICULAR | **Conservacion Historica:** N | **Numero Mejoras:** 0

---

**Destinos:** Catastral 61 | URBANIZADO NO EDIFICADO | Estrato 0 | \*SIN\* | Clase Predio NPH | Coeficiente NPH  
**Hacendario:** 67 | LOTE

Terreno	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia
Terreno	425.60	2,160,000.00	919,296,000.00	919,296,000.00	2016
Construcción	00	00	00	00	

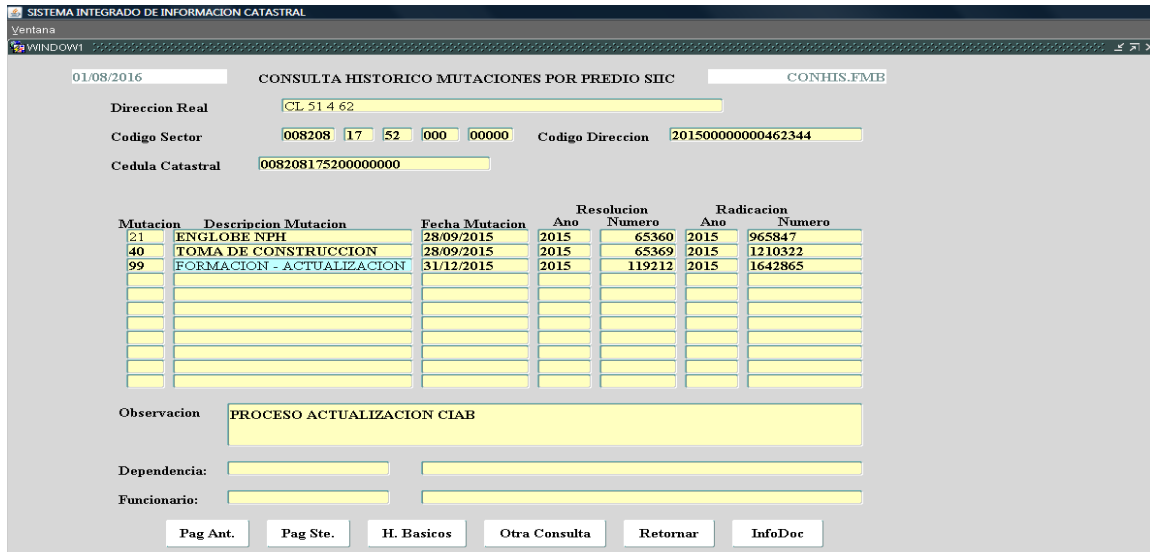
---

**Avaluo Especial:** NO | **Rev. Instancia:** | **Marca autoavaluo:** | **Radicacion:** |  
**Mutación:** 99 | **FORMACION - ACTUALIZACION** | **Fecha:** 31/12/2015 | **2015** | **1642865**  
**Rad Pendientes:** de 6 | 77 | **CERTIFICACION CATAS** | 2016 | 494315 | 15/04/2016 | **CATASTRO EN LINEA**  
**Restricciones:** # 0

**Propietarios** | **P. Cuenta** | **Avaluos** | **Hist.Mut.** | **Restric** | **Caratula\_PH** | **Boletin** | **Inf.Documental**  
**Consultar** | **Dir S/I** | **Calificacion** | **Borres** | **Marcas Avaluos** | **Notariado** | **Pagos** | **WebSic** | **Salir**

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

**GRAFICA 25 REPORTE SIIC**



**SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL**  
Ventana  
01/08/2016      CONSULTA HISTORICO MUTACIONES POR PREDIO SIIC      CONHIS.FMB

**Dirección Real:** CL 51 4 62  
**Código Sector:** 008208 | 17 | 52 | 000 | 00000 | **Código Dirección:** 201500000000462344  
**Cedula Catastral:** 008208175200000000

Mutacion	Descripcion Mutacion	Fecha Mutacion	Resolucion		Radicacion	
			Ano	Numero	Ano	Numero
21	ENGLLOBE NPH	28/09/2015	2015	65360	2015	965847
40	TOMA DE CONSTRUCCION	28/09/2015	2015	65369	2015	1210322
99	FORMACION - ACTUALIZACION	31/12/2015	2015	119212	2015	1642865

**Observacion:** PROCESO ACTUALIZACION CIAB

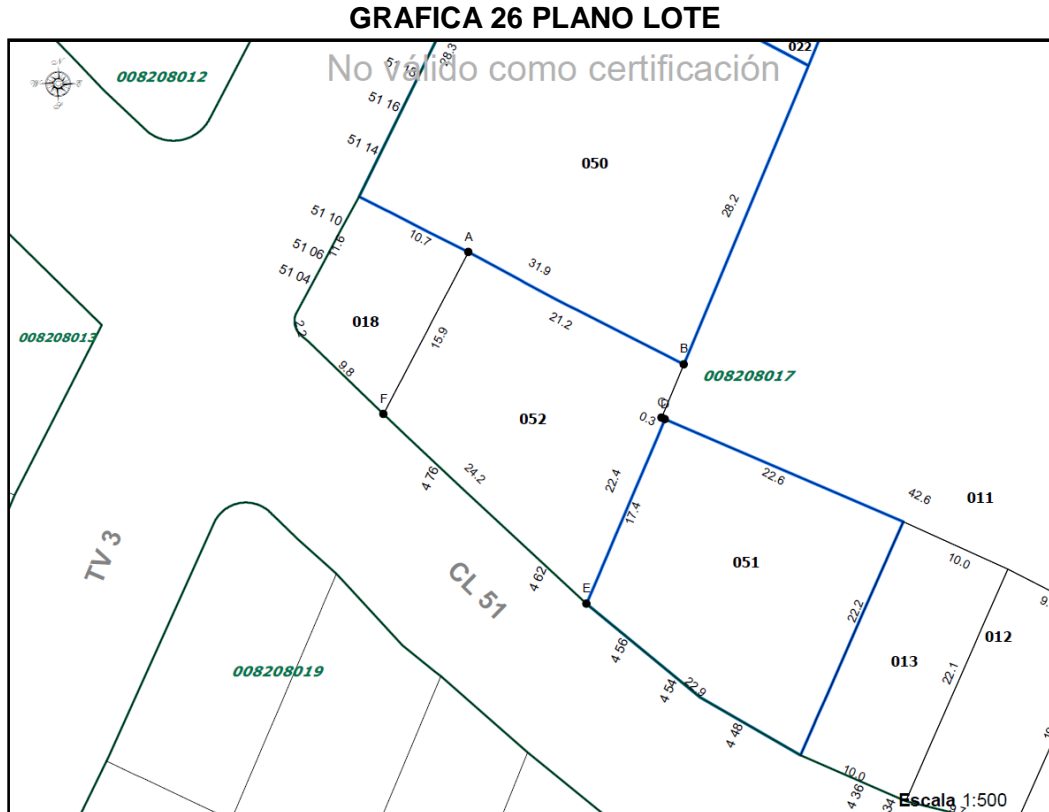
**Dependencia:** |  
**Funcionario:** |

**Pag Ant.** | **Pag Ste.** | **H. Basicos** | **Otra Consulta** | **Retornar** | **InfoDoc**

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Según el Visor Cartográfico de la UAECD, del cual se obtuvo el plano de lote, en este predio no hay construcciones, como se observa a continuación:



Revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR, se observó que mediante anotación N°3 con fecha 01-09-2015 y radicación N° 2015-75907 se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal para el Edificio FLATS 51 Propiedad Horizontal.

Además, revisada la Ventanilla Única de Registro – VUR se observó que este predio tiene un total de 29 matrículas derivadas las cuales se observan a continuación:

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**CUADRO 18**

**MATRICULAS DERIVADAS**

50C-1947235	50C-1947240	50C-1947245	50C-1947250	50C-1947255	50C-1947260
50C-1947236	50C-1947241	50C-1947246	50C-1947251	50C-1947256	50C-1947261
50C-1947237	50C-1947242	50C-1947247	50C-1947252	50C-1947257	50C-1969118
50C-1947238	50C-1947243	50C-1947248	50C-1947253	50C-1947258	50C-1969119
50C-1947239	50C-1947244	50C-1947249	50C-1947254	50C-1947259	

Fuente. Ventanilla Única de Registro – VUR

Ninguna de las 29 matrículas derivadas mencionadas anteriormente aparece incorporada en la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá con corte a 31/12/2015 y 13/07/2016.

**GRAFICA 27  
REGISTRO FOTOGRAFICO**



Fuente: Equipo Auditor

Es decir la UAECD no cuenta con una información debidamente actualizada y clasificada, ni cuenta con una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de estos bienes.

Finalmente, todas las anteriores deficiencias detectadas dentro del proceso de Actualización Catastral vigencia 2016 y en el proceso de conservación catastral, son debidas a fallas en la planeación técnica de los procesos de actualización y

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

conservación, por la no completa aplicación del manual de actualización y conservación catastral, la no correcta implementación de validadores en todas las etapas del proceso que permitan garantizar que los datos obtenidos estén acorde con la realidad del predio e insuficientes mecanismos de control de calidad al momento de aprobar la información.

La información catastral inconsistente genera para el Distrito Capital, un riesgo de dejar de percibir recursos económicos por concepto de recaudo de Impuesto Predial Unificado y para la UAECD no poder correlacionar en forma eficaz y eficiente la información gráfica y alfanumérica del Sistema Integrado Geográfico Catastral - SIIC.

Es decir, los errores detectados por este Ente de Control inciden directamente en la calidad de la información contenida en la base catastral, especialmente por la no inclusión de las mutaciones detectadas en terreno y finalmente no tener adecuadamente actualizada la información alfanumérica y cartográfica.

Asimismo, se evidenciaron deficiencias en la interrelación UAECD-Superintendencia de Notariado y Registro –SNR, por cuanto aún no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente, así como se manifiestan limitaciones en los validadores que garantizan la calidad del cruce de la información.

Aunque, procesos como el de la actualización y conservación catastral sean masivos y que normativamente permita cierto margen de error, no hay justificación cuando se evidencian situaciones en que unidades prediales no sean incluidas en los resultados de estos procesos, constituyendo este hecho una pérdida en la confiabilidad de la información.

Las situaciones mencionadas transgreden la Ley 14 de 1983, artículo 3; Resolución N° 070 de 2011 del IGAC, artículos 24, 97,106 y 116; Constitución Política artículo 209; Ley 489 de 1998 artículo 3; Ley 87 de 1993, artículo 2, literal b y e; Ley 734 de 2002, artículo 34, numeral 1 y ss, artículo 35 numeral 1 y ss.

#### Análisis de la Respuesta

La entidad contestó en los siguientes términos: *“A partir de las actividades adelantadas para los procesos de actualización de las vigencias 2015 y 2016, se incorporaron a la base de datos predial **92.234** unidades prediales nuevas entre las cuales se encuentran desenglobes y reformas de predios sometidos a régimen de propiedad horizontal.*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Para claridad de ese despacho en el siguiente cuadro, se relaciona la condición de cada una de las propiedades horizontales mencionadas en la presente observación y las actividades que se encuentra adelantando la UAECD a la fecha para la incorporación de las unidades prediales.

**Chip:** AAA0238CPAF

**Propietario:** Alianza Fiduciaria S.A.

**Matrícula Inmobiliaria:** 050N20691146

**Dirección del predio:** Kr No. 19A 173-70.

**Conjunto Residencial TÁMESIS 175. Número de unidades prediales: 620.**

Del estudio realizado al Conjunto Residencial Támesis 175 se tiene:

1. De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria consultado en el sistema VUR la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal de la primera etapa fue registrada ante la Oficina de Registro en Instrumentos Públicos en enero de 2015.
2. La constructora solicitó el desenglobe de este conjunto, mediante radicación ante la UAECD número 2016-225747, del 17 de febrero de 2016.
3. De la revisión del componente jurídico del predio se concluyó que las unidades no se podían incorporar en la base catastral, porque a una de estas (Garaje 54 –P1 de la primera Etapa), la SNR no le asignó folio de matrícula inmobiliaria a pesar de que dicha unidad ésta cuenta con coeficiente de copropiedad según el reglamento de propiedad horizontal No. 7321 del 21 de Octubre de 2014 Notaría 13 y Reforma de la propiedad horizontal No. 3516 del 17 de junio de 2015 Notaría 13.
4. Mediante oficio EE-10564 del 29 de febrero de 2016 se le informó al usuario respecto de la inconsistencia presentada con el Garaje 54-P1.
5. Es de anotar, que el usuario allegó la corrección solicitada el día de 12 de septiembre 2016, con la documentación soporte para el desenglobe de la propiedad horizontal, con esta información se proyecta que la última semana de octubre de 2016 el desenglobe estará registrado en el SIIC.
6. Así las cosas, en este caso, la UAECD actuó conforme a la Resolución 70 del 2011 modificada por la Resolución 1055 de 2012 lo exige, por lo que se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Contraloría de Bogotá eliminar este caso de la observación 3.2.

**Chip:** AAA0242FOZE

**Propietario:** Acción sociedad fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio A.

**Matrícula Inmobiliaria:** 050N20716948

**Dirección del predio:** Kr 80 No. 147 – 65.

**Conjunto residencial Torreladera Reservado. Número de unidades prediales: 305.**

Del estudio realizado al Conjunto Residencial Torreladera Reservado se tiene :

1. De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria consultado en el sistema VUR, a escritura pública de desenglobe de la primera etapa del Conjunto residencial Torreladera Reservado se registró el 5 de septiembre de 2014 y la segunda etapa se registró el 12 de febrero de

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

2016. En el cruce que hizo el equipo de trabajo con la información que proviene de SNR en donde ellos identifican la segregación y aparición de nuevos predios correspondientes a los desenglobes hechos durante 2014 no apareció el registro del primer reglamento de propiedad horizontal, lo que explica que la UAECD no lo haya incorporado. Con al respecto al segundo registro, dado que se llevó a cabo luego del primero de enero de 2016, no es posible incluirlo en la base sino hasta la siguiente vigencia.

2. El primer reglamento se encuentra en proceso de desenglobe mediante la radicación 2016-983504 del 9 de agosto de 2016, generada de oficio por la UAECD, en el marco del proceso de actualización catastral y se verá reflejado en la base para la siguiente vigencia.
3. Este proceso de desenglobe está programado para finalizar la última semana de octubre de 2016.
4. Es importante anotar, que conforme a las labores propias del proceso de actualización catastral, las unidades de la segunda etapa de este conjunto se incorporarán a la base catastral para la vigencia 2017, en razón a que la escritura del reglamento de propiedad de la segunda etapa fue registrada de febrero del 2016 y fue reportada por la SNR en la información que nos ha entregado durante este año y que está siendo capturada para la siguiente vigencia

**Chip:** AAA0213MZUH

**Propietario:** Tecnología Inmobiliaria S.A.

**Matrícula Inmobiliaria:** 050N20592368

**Edificio Calle 101 PH. Número de unidades prediales: 35.**

Del estudio realizado al Edificio Calle 101 PH se tiene:

1. De acuerdo con la consulta del folio de matrícula inmobiliaria a través del sistema VUR, la escritura pública de reglamento de la propiedad horizontal se registró el 18 de noviembre de 2014.
2. Este edificio se encuentra en proceso de desenglobe mediante la radicación 2016-881571 del 15 de julio de 2016, radicación generada de oficio por la UAECD, en el marco del proceso de actualización catastral.
3. Se generó una radicación de oficio gracias a que fue reportada por la SNR en la información que nos ha entregado durante este año y que está siendo capturada para la siguiente vigencia.
4. Este proceso de desenglobe está programado para finalizar la última semana de octubre de 2016

**Chip:** AAA0244EFHK

**Propietario:** Parque Residencial Cantarrana Fidubogotá.

**Matrícula Inmobiliaria:** 050540650551

1. Parque Residencial Cantarrana. Número de unidades prediales: 317.
2. Del estudio realizado al Parque Residencial Cantarrana se tiene:
3. De acuerdo con la consulta al folio de matrícula inmobiliaria a través del sistema VUR la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal de la primera etapa de este conjunto se registró el 5 de noviembre de 2014.
4. El Conjunto residencial Cantarrana se encuentra en proceso de desenglobe mediante la radicación 2016-881150 del 15 de julio de 2016, radicación generada de oficio por la UAECD, en el marco del proceso de actualización catastral.
5. Se generó una radicación de oficio gracias a que fue reportada por la SNR en la información que nos ha entregado durante este año y que está siendo capturada para la siguiente

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

vigencia.

6. Este proceso de desenglobe está programado para finalizar la última semana de octubre de 2016.

**Chip:** AAA0248TFJH

**Propietario:** Parque 160 S.A.S.

**Matrícula Inmobiliaria:** 050C01931070

**Dirección del predio:** CL 51 No. 4-62.

**Edificio FLATS 51 PH-. Número de unidades prediales: 29.**

Del estudio realizado al Edificio FLATS 51 PH se desprende:

1. El predio sobre el cual se construyó la propiedad horizontal, es el resultado del englobe de dos predios con folios 050C00561874 y 050C01488382, escritura pública de englobe No. 425 del de 2 de marzo de 2015 Notaría 20. El englobe fue realizado por la UAECD en el proceso de conservación mediante la radicación 2015- 965847 del 14 de agosto de 2015.
2. Es de anotar, que según informe de visita técnica realizada por la entidad el 16 de septiembre de 2015, el predio no contaba con área construida, razón por la cual no había lugar a incorporación alguna.
3. Mediante radicación 2016-1101343, del 2 de septiembre de 2016, el interesado solicitó el desenglobe de propiedad horizontal, dado mediante escritura pública de reglamento de propiedad horizontal registrado el 1 de septiembre de 2015.
4. Esta solicitud se encuentra en la actividad de visita a terreno.
5. Este proceso de desenglobe está programado para finalizar la última semana de octubre de 2016.

Como se puede evidenciar en el cuadro, la actividad catastral se enmarca en la normatividad vigente y bajo los supuestos de las condiciones físicas y jurídicas de los inmuebles, cumpliendo con lo determinado en la Ley 14 de 1983, artículo 3; la Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 24, 97 y 116; la Constitución Política artículo 209; la Ley 489 de 1998 artículo 3; la Ley 87 de 1993, artículo 2, literal b y e; Ley 734 de 2002, artículo 34, numeral 1 y ss., artículo 35 numeral 1 y ss., pero las situaciones especiales de índole jurídico (por ejemplo, la no asignación de folio de matrícula inmobiliaria a cada una de las unidades prediales con área) que presentan algunos predios, son aspectos que no pueden ser subsanados por la entidad catastral e impide su incorporación en la base de datos.

Por consiguiente, no se puede concluir de forma general que existió falta de planeación técnica del proceso de actualización, ni deficiencias en la aplicación correcta del Manual de Actualización Catastral, carencia de validadores adecuados en todas las etapas del proceso y de mecanismos de control de calidad, por cuanto existen casos atípicos asociados a la realidad jurídica de los predios que no permiten la correcta inscripción en el Catastro.

Adicionalmente, la planeación del proceso de actualización, básicamente en la etapa de la identificación de la dinámica urbana, es una labor que se realiza en fechas establecidas para cada zona de la ciudad y si al momento de su realización no se

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

*detectan estos cambios en el terreno, no puede concluirse que existió un error en el reconocimiento predial. Es decir, si cuando pasa la UAECD en su proceso de reconocimiento no hay construcción, ésta no puede ser incorporada. Por otra parte el registro del reglamento de propiedad horizontal no siempre es simultáneo a la construcción, por lo tanto la sola existencia de un reglamento de propiedad horizontal no implica que los predios existan y por lo tanto no es suficiente para proceder a incorporar los predios.*

*Es preciso indicar que la actualización catastral es un proceso masivo anual en donde cada una de sus actividades están programadas para ejecutarse en unos tiempos determinados, con un único recorrido para toda la ciudad y por lo tanto, pueden existir cambios posteriores a la etapa de reconocimiento predial que no queden en la base catastral y que deben tomarse en la siguiente vigencia. Situación que está debidamente soportada en la normatividad catastral, específicamente en la Resolución 1008 de 2012, de la actualización permanente.*

*De otra parte, es importante tener en cuenta la obligación de los propietarios establecida en el artículo 152 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, así:*

**Artículo 152. Verificación e información.** *El propietario o poseedor está obligado a:*

- 1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.*
- 2. Informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.*
- 3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.*

*De todas maneras, la información procedente de la SNR en lo correspondiente al registro de reglamentos de propiedad horizontal es un indicio para iniciar el proceso de incorporación de nuevos predios. Es una fuente de información de gran valor. Hasta el año 2015, se recibía de la SNR un solo reporte anual que incluía todos los registros de reglamentos de propiedad horizontal. Como parte de nuestra gestión para que la base catastral refleje mejor y con mayor oportunidad la realidad predial de la ciudad, promovimos que la SNR nos entregue información mensual. Esta acción fortalece nuestra labor de oficio y así podemos depender menos de la oportunidad con la que los ciudadanos cumplan con su obligación de reportar nuevos predios.*

*Por lo anterior, conforme a lo indicado, se solicita respetuosamente al equipo auditor de la Contraloría de Bogotá, eliminar del informe la presente observación.”*



*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

Una vez evaluada la respuesta de la entidad frente a las observaciones, esta se acepta parcialmente, teniendo en cuenta que la UAECD, señala en la misma que algunos predios mencionados por la Contraloría de Bogotá como no incorporados en la actualización catastral, presentaron durante la vigencia 2016 circunstancias de índole jurídico y técnico que no permitieron su inscripción en las bases de datos, este ente de control reconoce que posiblemente algunas unidades prediales no tenían existencia jurídica, cuando la UAECD adelantaba la actividad de reconocimiento predial. Sin embargo, muchas otras unidades prediales ya contaban con existencia jurídica.

Igualmente, en la respuesta aportada por la administración, se entiende que se están implementando acciones técnicas y jurídicas para subsanar las situaciones encontradas.

No obstante, este Ente de Control recalca que persisten errores cometidos por la UAECD en la etapa de reconocimiento predial, por cuanto en las observaciones mencionadas, existen unidades prediales que ya contaban con existencia jurídica mediante el registro de la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro, tal y como la misma entidad lo manifiesta en su respuesta y como se evidencio en las inspecciones oculares realizadas por este ente de control, los proyectos urbanísticos ya estaban entregados y habitados.

También, se encontraron predios que no cuentan con una información alfanumérica, ni representación gráfica asociada coherente, resultante del proceso de actualización catastral.

Asimismo, se evidenciaron deficiencias en la interrelación UAECD-Superintendencia de Notariado y Registro –SNR, por cuanto aún no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente, así como se manifiestan limitaciones en los validadores que garantizan la calidad del cruce de la información.

Finalmente, la UAECD sigue presentando carencias en el desarrollo de las operaciones destinadas en mantener al día los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal, lo cual genera incumplimiento de la Resolución N° 070 de 2011 del IGAC.

Por lo mencionado, se mantiene el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, el cual debe incluirse en el respectivo Plan de Mejoramiento de la entidad con acciones que apunten a la mejora de los procesos.

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

**3.3. HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INCONSISTENCIAS EN EL VALOR ADOPTADO PARA EL M<sup>2</sup> DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.**

Según la base de datos proporcionada por la UAECD a la Contraloría de Bogotá D.C., con corte al 13 de Julio del 2016, se observan 16 unidades prediales en Auditoria Especial y 1 unidad predial con restricción de tipo financiero, estas 17 unidades prediales están ubicadas en la Localidad de Usaquén, sector Santa Ana Occidental, con destino Catastral asignado de “Comercio en Corredor Comercial”, las 17 unidades son de propiedad particular.

Las unidades prediales anteriormente mencionadas, presentan inconsistencia en cuanto al valor metro cuadrado de terreno, puesto que en las bases de datos proporcionadas por la UAECD, este valor es de **\$863.600**, mientras que en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, el Valor de Referencia asciende a **\$7.250.000**.

Los datos presentados en la siguiente imagen tomada desde el 06-11-2010, corresponden al predio en análisis con sector 0084143108.

**GRAFICA 28 REGISTRO FOTOGRAFICO**

**Datos de la Fotografia**



Id Foto :	2877459	Observaciones :	SI
Fecha toma foto :	2010-11-10 11:34:04.0	Fecha toma foto :	2010-11-10 11:34:04.0
Fecha Grabación :	2010-11-10 11:34:04.0	Fuente de la Imagen :	OIC
No. Radicación :	000	Proceso :	SP
Usuario :	51241		

Fuente: FOCA -UAECD

*“Una Contraloría Aliada con Bogotá”*

A continuación, se presentan las 17 unidades prediales objeto de esta observación, según la base de datos proporcionada por la UAECD con corte al 13 de Julio del 2016, es de resaltar el hecho que la sumatoria de áreas de construcción para este predio es de únicamente 175,30 M2, inconsistente a lo existente en la realidad.

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

**CUADRO 19**  
**UNIDADES PREDIALES CL 113 N° 7 - 80**


CHIP	DIRECCIÓN	MATRICULA	SECTOR	ÁREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR DE REFERENCIA	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL
AAA0213ODAW	CL 113 7 80 PISO 3	050N20561750	008414310800103001	140,14	\$863.600	\$7.250.000	14,1	\$465.371.250	\$6.682.760.000
AAA0213ODSY	CL 113 7 80 PISO 17 KR 8	050N20561765	008414310800118001	93,43	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.791.500	\$6.931.326.000
AAA0213ODNX	CL 113 7 80 PISO 14	050N20561761	008414310800114001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODPA	CL 113 7 80 PISO 16	050N20561763	008414310800116001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODMR	CL 113 7 80 PISO 13	050N20561760	008414310800113001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODJZ	CL 113 7 80 PISO 10	050N20561757	008414310800110001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODEP	CL 113 7 80 PISO 7	050N20561754	008414310800107001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODDE	CL 113 7 80 PISO 6	050N20561753	008414310800106001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODHK	CL 113 7 80 PISO 9	050N20561756	008414310800109001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODBS	CL 113 7 80 PISO 4	050N20561751	008414310800104001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODFZ	CL 113 7 80 PISO 8	050N20561755	008414310800108001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODKC	CL 113 7 80 PISO 11	050N20561758	008414310800111001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODCN	CL 113 7 80 PISO 5	050N20561752	008414310800105001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODOM	CL 113 7 80 PISO 15	050N20561762	008414310800115001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213ODRJ	CL 113 7 80 PISO 17 NQS	050N20561764	008414310800117001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000
AAA0213OCZM	CL 113 7 80 LC 1 Y 2	050N20561749	008414310800101001	200,76	\$863.600	\$7.250.000	20,2	\$328.411.445	\$6.807.288.000
AAA0213ODLF	CL 113 7 80 PISO 12	050N20561759	008414310800112001	93,42	\$863.600	\$7.250.000	9,4	\$728.798.250	\$6.931.381.000

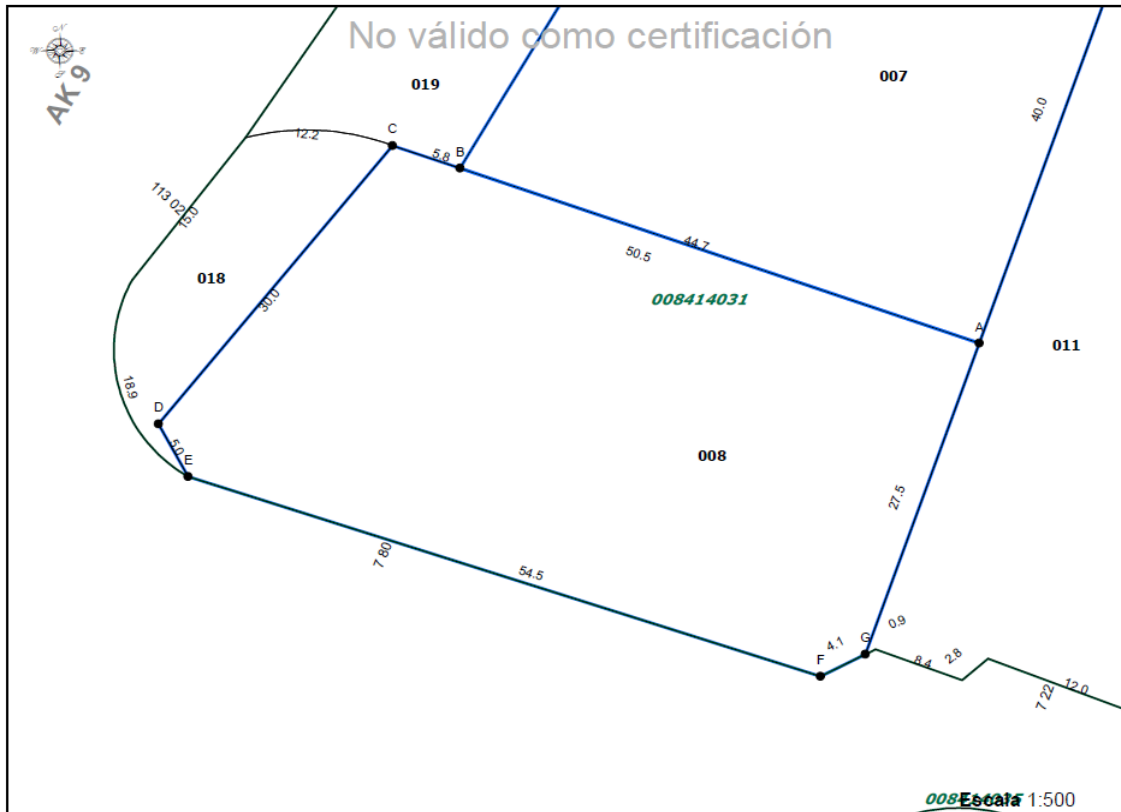
Fuente: UAECD

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

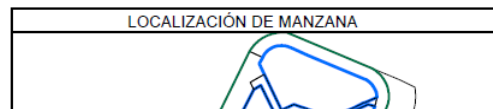
Además, de lo mencionado se presenta una inconsistencia entre la base de datos gráfica y alfanumérica de la UAECD, como se observa en la siguiente imagen, en el Visor Cartográfico de la UAECD, no aparece área de construcción para el predio con código de sector 008414031008.

**GRAFICA 29 PLANO LOTE**

	Fecha	30/08/2016	Vereda/Manzana	008414031
	Localidad	01		
	Barrio	SANTA ANA OCCIDENTAL		



DATOS DE LOTE	
Código de sector	008414031008
Área de Terreno	1724.9
Área construida	0

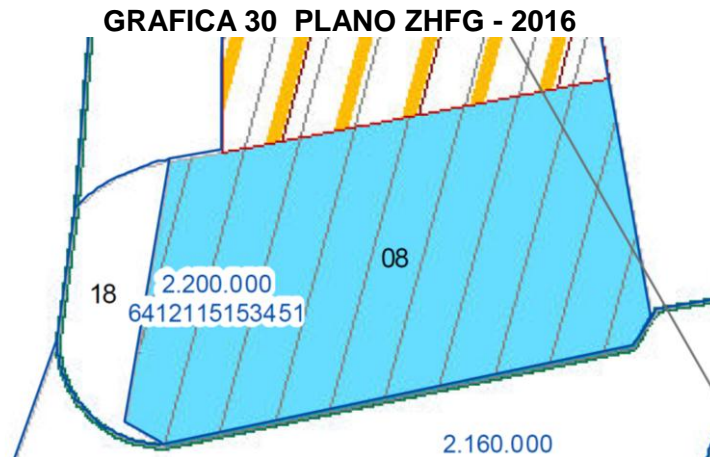


Fuente: Visor Cartográfico UAECD

El código correspondiente a la Zona Homogénea Física de este predio según el SIIC es 6413215153423, de la cual se observa que el área de actividad es de servicios empresariales, el tratamiento urbanístico que aplica es de renovación urbana tipo de reactivación, la actividad económica del inmueble es comercial y de servicios. Sin embargo, en el plano de Zonas Homogéneas Físicas y Zonas

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Homogéneas Geoeconómicas vigencia 2016 proporcionado por la UAECD se observa que el código de la ZHF es diferente (6412115153451), cuya convención (color azul) corresponde a “Revisiones Avalúos 2015”:



Fuente: UAECD - Plano de ZHFG vigencia 2016.

De igual forma, el valor asignado a las unidades prediales de esta edificación en la vigencia 2016, no corresponde a la **realidad del mercado inmobiliario del sector**, ni para el valor M<sup>2</sup> de terreno y menos aún al valor del M<sup>2</sup> de construcción asignado, el promedio por M<sup>2</sup> de Terreno se encuentra en **\$863.600** y el promedio por M<sup>2</sup> de Construcción se encuentra en **\$689'749.982,00**; indicando con ello y como ya se mencionó que no se tuvieron en cuenta los valores de referencia para el M<sup>2</sup> de Terreno y el modelo econométrico aplicado no se ajustó a los valores reales del M<sup>2</sup> de construcción.

Denotando, que no se establecen 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; De la misma manera, falta la implementación de un adecuado validador que detecte valores tan elevados en el valor del metro cuadrado de construcción, demostrando nuevamente deficiencias en el modelo econométrico aplicado.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, conduce a que los contribuyentes paguen por un valor diferente al que realmente les corresponde; induciendo a un desgaste administrativo por las respectivas acciones que debe adelantar la administración para cobrar la diferencia de IPU y las respectivas reclamaciones que presentan los contribuyentes.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Lo señalado, 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; los artículos 34, numeral 1 y ss., y 35 numeral 1 y ss de la Ley 734 de 2002.

**Análisis de la Respuesta**

La entidad respondió en los siguientes términos: *“Para dar respuesta a la anterior observación es necesario precisar que este es un caso atípico, se trata de una propiedad horizontal en la que sus áreas comunes son bastantes amplias y las unidades privadas pequeñas, en proporción. Obsérvese que en el reglamento de propiedad horizontal se incluyen 18 pisos, en los que cada piso tiene un área total de 1.092 M2, con una única unidad predial (oficina) por piso que tiene una área privada de 20,2M2 –primer piso- 14,1M2 –tercer piso- y 9,4 M2 para el resto de los 15 pisos.*

*Nótese que área total construida aproximada del edificio es de 19.656 M2, frente a 175,3 M2 del área de las oficinas del reglamento e incorporadas en el SIIC es decir menos del 1% de lo construido frente a lo reportado. Esto da como resultado una relación totalmente atípica con el resto de propiedades horizontales de la ciudad.*

*De lo anterior se evidencia una forma novedosa de realizar los reglamentos de propiedad horizontal, que podría ser una forma de evasión de impuestos.*

*Dada la novedosa forma de constitución de la propiedad horizontal, para este caso concreto, el cálculo del avalúo catastral se realizó a partir de valores integrales sobre lo que existe físicamente. De ahí que los valores parciales de terreno y de construcción no se ajusten al comportamiento de los demás valores de la zona.*

*Es así que el primer análisis que se realizó para la consistencia de valores del proceso masivo se hizo sobre valores comerciales, por lo que para la vigencia 2014 el valor de referencia fue de \$7.000.000 por metro cuadrado. Sin embargo, desde esta misma vigencia el grupo de apoyo de estadística corre los modelos econométricos y envía a los evaluadores un valor de terreno propuesto. Esto para evitar los valores negativos de construcción, pues al restar del avalúo total del inmueble el avalúo total del terreno el valor resultante de la construcción es negativo en algunos casos.*

*Con el fin de evidenciar lo anterior, el cuadro que se muestra a continuación evidencia las áreas tanto de terreno como de construcción para cada unidad predial y el área total del terreno y de construcción de todo el edificio.*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

CODIGO DE SECTOR	CHIP	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
008414310800101001	AAA0213OCZM	200,8	20,2
008414310800103001	AAA0213ODAW	140,1	14,1
008414310800104001	AAA0213ODBS	93,4	9,4
008414310800105001	AAA0213ODCN	93,4	9,4
008414310800106001	AAA0213ODDE	93,4	9,4
008414310800107001	AAA0213ODEP	93,4	9,4
008414310800108001	AAA0213ODFZ	93,4	9,4
008414310800109001	AAA0213ODHK	93,4	9,4
008414310800110001	AAA0213ODJZ	93,4	9,4
008414310800111001	AAA0213ODKC	93,4	9,4
008414310800112001	AAA0213ODLF	93,4	9,4
008414310800113001	AAA0213ODMR	93,4	9,4
008414310800114001	AAA0213ODNX	93,4	9,4
008414310800115001	AAA0213ODOM	93,4	9,4
008414310800116001	AAA0213ODPA	93,4	9,4
008414310800117001	AAA0213ODRJ	93,4	9,4
008414310800118001	AAA0213ODSY	93,4	9,4
<b>TOTAL AREAS</b>		<b>1.742,2</b>	<b>175,3</b>

*Si se analiza el cuadro se puede observar que las participaciones de terreno para cada unidad son mayores que las de la construcción. Es por esto que en la etapa inicial de liquidación de avalúos por parte del grupo de estadística, se toma únicamente la información vigente en la base y se aplica para estas unidades el correspondiente modelo econométrico, de acuerdo al uso de la construcción. Es decir, es a partir del valor integral que se obtiene el avalúo comercial estimado de cada unidad predial.*

*Sin embargo, para el caso concreto en las vigencias 2014 y 2015, al momento de descomponer el avalúo total en terreno-construcción como lo exige la norma catastral, el valor unitario de terreno enviado por estadística fue de \$618.000 que después de aplicar el CONFIS se obtiene un valor final de \$525.300 M2 de terreno. Es este valor ajustado que finalmente se utiliza para liquidar el avalúo catastral, corrigiendo el valor negativo de construcción que se daba por la alta participación de área de terreno y conservando la consistencia tanto del integral, como del avalúo total.*

*Posteriormente para la vigencia 2016, en la etapa de revisión de la consistencia de la información entregada por el grupo estadístico, la Subgerencia de Información Económica advierte este caso atípico y se propone avalúo especial a la construcción. Lo anterior para mantener la consistencia del avalúo total de acuerdo con las características específicas del predio y las vigencias anteriores.*

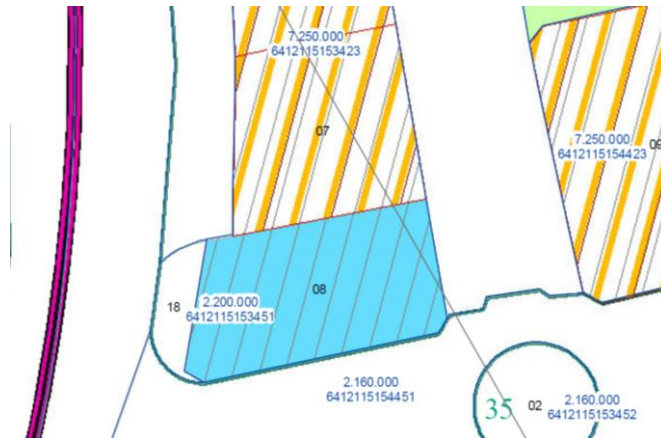
*En este caso se conservó el valor de terreno entregado por el grupo de estadística. Por lo tanto, no existe inconsistencia alguna ya que el avalúo catastral refleja la realidad de cada una de las unidades, así como del mercado inmobiliario para estas novedosas propiedades horizontales.*

*Por lo anterior, conforme a lo indicado, se solicita respetuosamente al equipo Auditor de la Contraloría de Bogotá, eliminar del informe la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.*



**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*De otro lado en la relacionada con la presunta inconsistencia en la Zona Homogénea Física asociada al predio en mención, en la cartografía la Zona Homogénea Física con código 6412115153451 corresponde al predio 18, los datos de la zona aparecen sobre el predio 08 solo para poder ser legible (ver imagen), pero la zona como se aprecia en la misma imagen es la 6412115153423 con un valor de \$7.250.000.*



*Debido a que los predios están sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo total es el resultado de multiplicar el valor integral por metro cuadrado construido. Sin embargo, se reitera que, los predios objeto de estudio tienen unas características especiales, atípicas y únicas, en razón a sus aspectos físicos y jurídicos inscritos en el reglamento de Propiedad Horizontal – PH, al que se encuentran sometidos. Para el cálculo del avalúo, se tomó en cuenta que cada unidad predial jurídica corresponde físicamente a un área mayor, pero que no está contemplada en el reglamento, el área efectiva de uso comprende todo el piso y no solo la pequeña área privada asignada por reglamento. Lo anterior rompe las consideraciones que abarcan los modelos econométricos de los usos 040 (local en PH) y 045 (oficinas en PH) y en consecuencia se requiere de avalúo especial.*

*En lo relacionado con el mecanismo de control, es pertinente aclarar que si existe un mecanismo de control que permite validar la correcta asignación de avalúos catastrales, la prueba está en que los valores resultantes no solo dan cuenta de las áreas del reglamento sino de lo que existe físicamente, de otra forma estarían subvaloradas las unidades prediales.*

*Finalmente, es preciso aclarar que en el proceso de análisis de sensibilidad si existe el validador que detecta valores elevados de construcción, el cual efectivamente mostró la situación, pero por tratarse de unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal con características atípicas, en donde la asignación del avalúo catastral es el producto del valor integral por el área construida, un valor alto de construcción es admisible.*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*Por lo anterior, conforme a lo indicado, se solicita respetuosamente al equipo Auditor de la Contraloría de Bogotá, eliminar del informe la observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria.”*

Una vez evaluada la respuesta, es importante señalar a la UAECD, que el contenido de cada uno de los hallazgos es el producto de un análisis serio y técnico efectuado a los insumos y registros de las bases catastrales suministradas por el sujeto auditado. Analizados, los argumentos planteados por la Administración Distrital, éstos no desvirtúan la observación. Por el contrario, verificada nuevamente la información catastral que reposa en las bases de datos gráfica y alfanumérica y especialmente en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC y al no aceptar las explicaciones descritas en la respuesta al Informe preliminar se confirma el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la incorporación de información catastral inconsistente y deberá incluirse en el Plan de Mejoramiento que se suscriba.

**3.4. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA, POR FALTA DE DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA.**

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, 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.”*

Revisada la base de datos alfanumérica a 13 de Julio de 2016 suministrada por la UAECD, se encontró que para el predio con número de chip “AAA0017FFRU” está asociado a dos matrículas inmobiliarias diferentes y de igual manera información catastral diferente, una correspondiente a espacio público y otra a uso residencial, como se observa:

**CUADRO 20  
CONSULTA BASE DE DATOS ALFANUMERICA**

	CHIP character(11)	DIRECCION_REAL character(60)	MATRICULA character(12)	SECTOR character(18)	LC ch
1	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S00454269	002455710300000000	19
2	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S00454269	002455710300000000	19
3	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S00454269	002455710300000000	19
4	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S00454269	002455710300000000	19
5	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S00454269	002455710300000000	19
6	AAA0017FFRU	CL 62D SUR 71C 29	050S40478443	002455710300000000	19

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

“Una Contraloría Aliada con Bogotá”

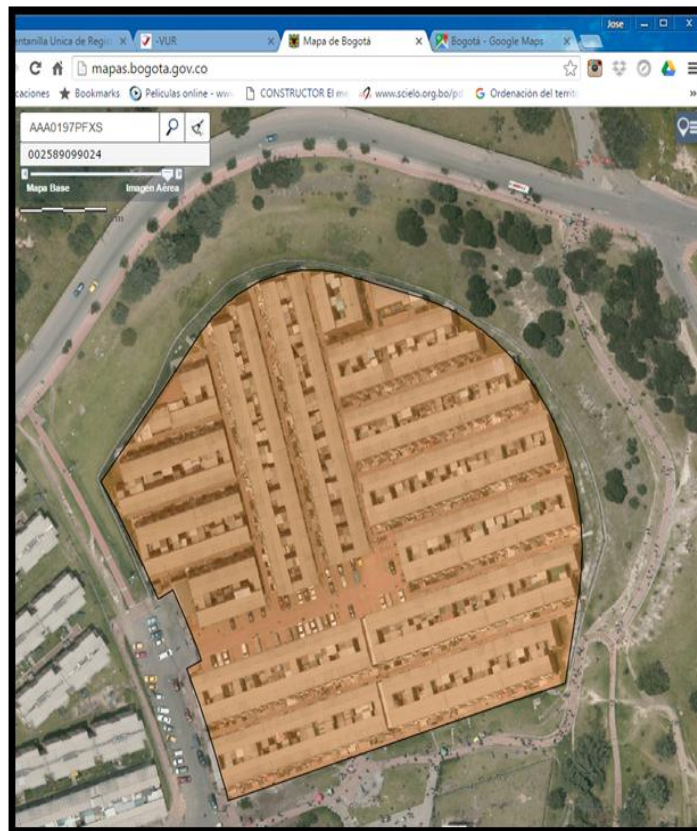
CUADRO 21  
CONSULTA BASE DE DATOS ALFANUMERICA

MATRICULA character(12)	CTOR character(18)	LOCALIDAD character(40)	NOMBRE_BARRIO character(40)	CEDULA_CATASTRAL character(24)	AREA_TERRENO numeric	VALOR_M2_TERRENO numeric	AREA_CONSTRUIDA character(24)	VALOR_M2_CONSTRUCCION character varying(100)	VALOR_AVALUO bigint	DESTINO_CATASTRAL character(40)
050500454269	002455710300000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	11196.35	270000	0	0	302301000	66-ESPACIO PUBLICO
050500454269	002457103000000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	11196.35	270000	0	0	302301000	66-ESPACIO PUBLICO
050500454269	002457103000000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	11196.35	270000	0	0	302301000	66-ESPACIO PUBLICO
050500454269	002457103000000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	11196.35	270000	0	0	302301000	66-ESPACIO PUBLICO
050500454269	002457103000000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	11196.35	270000	0	0	302301000	66-ESPACIO PUBLICO
050840478443	004557103000000000	19-CIUDAD BOLIVAR	LA VALVANERA	BS 13175	37.51	420000	43.29	608412.7	420920001	01-RESIDENCIAL

Fuente: Información UAECD, consolidado por el Equipo Auditor.

Así las cosas, se procedió a verificar en el VUR el número de matrícula inmobiliaria “50S-40478443” relacionado al destino catastral de tipo Residencial y se encontró asociado el siguiente CHIP “AAA0197PFXS”, correspondiente a un predio residencial en Propiedad Horizontal con la siguiente ubicación:

GRAFICA 31  
UBICACIÓN PREDIO



Fuente: Mapas Bogotá

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra. 32A No. 26A-10

Código Postal 111311

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Y para el predio con matrícula inmobiliaria 050-00454269 correspondiente al destino catastral de tipo Espacio Público, se encontró la siguiente ubicación:

**GRAFICA 32  
UBICACIÓN PREDIO**



Fuente: Mapas Bogotá

Esto debido a la falta de depuración de la información contenida en la base de datos alfanumérica.

La anterior situación genera falta de confiabilidad en la información reportada en la base de datos alfanumérica.

**Análisis de la Respuesta:**

Una vez evaluada la respuesta suministrada por la UAECD al equipo auditor, es aceptada y se desvirtúa la observación.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

3.5. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA, POR FALTA EN LA DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA ASOCIADA AL CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL “CHIP”.

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, 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 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, en su artículo 2, numeral 3 señala que se debe *“Conformar y mantener actualizado un sistema único nacional de información que integre las bases de datos de las diferentes autoridades catastrales.”*

Revisada la base de datos alfanumérica a 13 de Julio de 2016 suministrada por la UAECD, se encontró información catastral repetida 2 o más veces, asociada a 71.173 CHIPS, para un total de 144.665 repeticiones de la base total. Esta información se adjunta en CD anexo (Información duplicada 2016.xlsx)

Esto debido a la falta de depuración de la información contenida en la base de datos alfanumérica.

La anterior situación genera la falta de confiabilidad contenida en la base de datos alfanumérica.

Análisis de la Respuesta:

Una vez evaluada la respuesta suministrada por la UAECD al equipo auditor, es aceptada y se desvirtúa la observación.

3.6. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR ERRORES MÁXIMOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO AL RELACIONAR Y VALIDAR LA INFORMACIÓN ENTRE LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA Y CARTOGRÁFICA.

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*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*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 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, en sus artículos 24, 34 y 97, establece que *“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.”*, *“Base de datos catastral.- Es el compendio de la información alfanumérica y gráfica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.”* Y *“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.”*, respectivamente.

Por último la UAECD en su manual de Actualización Catastral en el proceso **“4.2 DEPURACION ARCHIVOS GRAFICOS Y ALFANUMÉRICOS”**, establece como objetivo la realización de conexión entre el archivo gráfico y alfanumérico con el fin de determinar los predios a nivel manzana que han experimentado modificaciones tanto en el aspecto físico como jurídico.

Con base en la información suministrada por la UAECD, donde establece los errores máximos permitidos por diferencia de áreas de terreno, según el Manual de Actualización Catastral, se realizó una verificación para constatar que las áreas de terreno consignadas en la base de datos alfanumérica, coincidiera o estuviera dentro de los rangos de error permitidos, de acuerdo al siguiente cuadro.

**CUADRO 22  
VERIFICACIÓN DE ÁREAS DE INMUEBLES**

	<b>ÁREAS A CORREGIR</b>
De 0 m <sup>2</sup> a 72 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 4 m <sup>2</sup>
De 72.1 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 5 m <sup>2</sup>
De 100.1 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 8 m <sup>2</sup>
De 201 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 15 m <sup>2</sup>
De 300.1 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 20 m <sup>2</sup>
De 500.1 m <sup>2</sup> a 1000 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales a 30 m <sup>2</sup>
Mayor a 1000.1 m <sup>2</sup>	Diferencias mayores o iguales al 3%

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

	del área del lote
Predios rurales mayores a 1000 m2	Diferencias mayores o iguales al 10% del área del lote

Fuente: Información UAECD

Después de la verificación por parte del equipo auditor se encontró que el 12.3% de los predios no cumplen con el rango de los errores permitidos, obteniendo los siguientes resultados de acuerdo a la tabla de rangos del Manual de Actualización Catastral.

**CUADRO 23  
VERIFICACIÓN DE ÁREAS DE INMUEBLES – ERROR PERMITIDO**

AREA DEL INMUEBLE	NUMERO DE PREDIOS QUE NO CUMPLEN EL RANGO PERMITIDO DE ERROR
De 0 m2 a 72 m2	718
De 72.1 m2 a 100 m2	983
De 100.1 m2 a 200 m2	1.562
De 201 m2 a 300 m2	610
De 300.1 m2 a 500 m2	741
De 500.1 m2 a 1000 m2	976
Mayor a 1000.1 m2	1.917
Predios rurales mayores a 1000 m2	231
<b>TOTAL</b>	<b>7.788 predios</b>

Fuente: Elaborado por el Equipo Auditor.

Los predios objeto de la presente observación, se adjuntan en CD anexo (Cruce Arc-Info versus SIIC.xlsx).

Esta situación se presenta por falta de validadores y control de calidad durante el proceso de depuración de los archivos gráficos y alfanuméricos. De igual manera en el proceso de actualización, falta control en la verificación de los datos relacionados con áreas de terreno, cabida y linderos.

La anterior situación genera información catastral inconsistente e incompatible incorporada en las bases de datos cartográfica y alfanumérica; imposibilidad para la entidad de poder integrar la información gráfica y alfanumérica en una sola plantilla en la perspectiva de la construcción del Sistema Integrado Geográfico Catastral SIGC; y posible riesgo de pérdida de recursos económicos por concepto de recaudo de Impuesto predial, cuando las áreas son mal calculadas e inciden en un menor valor del avalúo catastral.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Análisis de la Respuesta

La entidad manifiesta que revisados los CHIPS suministrados por la Contraloría dentro de la observación, efectuó una depuración y encontró que:

- Un total de 7.738 registros de los cuales 1.872 estaban repetidos.
- Se identificaron 202 registros de mejoras en predio ajeno.
- Se encontraron 40 predios matrices (por la forma en que se envió la respuesta, este ente de control entiende que los 27 predios dispersos están incluidos dentro de los 40 matrices)

Así las cosas de los 7.738 registros, aún quedan 5.624 CHIPS por depurar, los cuales dada la respuesta quedaron plenamente identificados por parte del sujeto de control. Por las anteriores razones se establece un hallazgo administrativo que debe ser sujeto de plan de mejoramiento.

**3.7. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR INCONSISTENCIA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR INTEGRAL PARA UN PREDIO ATÍPICO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

La UAECD en la Memoria Técnica Liquidación de Avalúos Catastrales 2016 suministrado por la Subgerencia de Información Económica, en el numeral 1.4.3. Valor de construcción por predio especial (Atípico) establece que *“Este valor se aplica para los predios que por sus **características particulares de área de terreno, uso del suelo y construcciones diversas**, no le son aplicables un modelo econométrico o una tabla de valores, por lo tanto, se les hace un avalúo especial a todos los usos del predio.”* (Negrilla fuera de texto).

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.”* (Negrilla fuera de texto).

De acuerdo con la información suministrada por la UAECD, se realizó una búsqueda en la base de datos y en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, donde se encontró un predio propiedad de la Cámara de Comercio de Bogotá ubicado en la AC 26 68D 35, barrio Salitre Occidental, Localidad No.9 Fontibón, con las siguientes especificaciones.



GRAFICA 33 REPORTE SIIC

Dirección Actual	AC 26 68D 35 OF 101	Anterior	
Cedula Catastral	006313010400101001	CHIP	AAA0194RXUZ
Código Sector	006313 01 04 001 01001	Código Dirección	200700000000013569
Localidad	9 FONTIBON	Barrio	SALITRE OCCIDENTAL
Parte Cuenta	1 006313010400000000	D S/I	
Vigencia Formación	1.996	Vigencias Actualización	2001 2011
Fecha Inscripción	05/06/2007	Fecha Actualización	31/12/2015
		Zona Postal	99
		Marca Formación	9

Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR		
N 8600073229	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	1	100.00000	N	SI		
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo	Cerrado en SNR	
COPIA ESCRITURA	4789	17/12/2004	30	1	SANTAFE DE BOGOTA	C 050C01618917	NC
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras			

Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente		
Catastral 06 DOTACIONAL PRIVADO	Estrato 0	2 Irra/do	PH 88.31000		
Hacendario 66 DOTACIONAL					
Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia	
Terreno	11,192.06	4,250,000.00	47,566,255,000.00	94,561,485,000	2016
Construccion	13,003.62	3,614,011.36	46,995,230,401.12	63,599,718,000	2015

Avaluo Especial	SI	Rev.Instancia		Marca autoavaluo		Radicacion	
Mutación	99	FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015	2015	1642865	
Rad Pendientes	de 12	77 CERTIFICACION CATAS	2015	560570	20/05/2015	RECLAMADA	
Restricciones	# 0						

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral SIIC

GRAFICA 34 REPORTE SIIC

Dirección Actual	AC 26 68D 35 OF 102	Anterior	
Cedula Catastral	006313010400101002	CHIP	AAA0194RXTO
Código Sector	006313 01 04 001 01002	Código Dirección	200700000000013568
Localidad	9 FONTIBON	Barrio	SALITRE OCCIDENTAL
Parte Cuenta	1 006313010400000000	D S/I	
Vigencia Formación	1.996	Vigencias Actualización	2001 2011
Fecha Inscripción	05/06/2007	Fecha Actualización	31/12/2015
		Zona Postal	99
		Marca Formación	9

Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR		
N 8600073229	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	1	100.00000	N	SI		
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo	Cerrado en SNR	
COPIA ESCRITURA	4789	17/12/2004	30	1	SANTA FE DE BOGOTA	C 050C01618918	NC
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras			

Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente		
Catastral 06 DOTACIONAL PRIVADO	Estrato 0	1 Irr/dor	PH 11.40100		
Hacendario 66 DOTACIONAL					
Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia	
Terreno	1,444.92	4,250,000.00	6,140,910,000.00	11,467,801,000	2016
Construccion	1,678.85	3,172,940.56	5,326,891,259.16	9,660,199,000	2015

Avaluo Especial		Rev.Instancia		Marca autoavaluo		Radicacion	
Mutación	99	FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015	2015	1642865	
Rad Pendientes	de 10	77 CERTIFICACION CATAS	2015	560599	20/05/2015	RECLAMADA	
Restricciones	# 0						

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral SIIC

GRAFICA 35 REPORTE SIIC

Dirección Actual	AC 26 68D 35 OF 103	Anterior	
Cedula Catastral	006313010400192001	CHIP	AAA0194RXWF
Codigo Sector	006313 01 04 001 92001	Codigo Dirección	200700000000013570
Localidad	9 FONTIBON	Barrio	SALITRE OCCIDENTAL
Parte Cuenta	1 006313010400000000	D S/I	
Vigencia Formación	1.996	Vigencias Actualización	2001 2011
Fecha Inscripción	05/06/2007	Fecha Actualización	31/12/2015
		Zona Postal	99
		Maximo Numero Piso	9
		Marca Formación	

Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR
N 8600073229	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	1	100.00000	N	SI
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Immo
COPIA ESCRITURA	4789	17/12/2004	30	1	SANTA FE DE BOGOTA
					C 050C01618919
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras	
					NC

Catastral	06 DOTACIONAL PRIVADO	Estrato	0	2	Irta/do	PH	Clase Predio	PH	Coefficiente	.28900
Hacendario	66 DOTACIONAL									
	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia					
Terreno	36.63	4,250,000.00	155,677,500.00	288,208,000	2016					
Construccion	42.58	3,112,500.00	132,530,250.00	250,844,000	2015					

Avaluo Especial	Rev.Instancia	Marca autoavalo	Radicacion
Mutacion	99 FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015
Rad Pendientes	de 9 77 CERTIFICACION CATAS	2015	856156 2407/2015
Restricciones	# 0		CATASTRO EN LINEA

Fuente: Sistema Integrado de información Catastral SIIC

A partir de esta información se realizó un análisis del comportamiento del avalúo catastral de las 3 oficinas que comprenden el edificio, obteniendo la siguiente representación gráfica.

GRAFICA 36 AVALÚO CATASTRAL POR VIGENCIAS



Fuente: Información SIIC, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 37 AVALÚO CATASTRAL POR VIGENCIAS 102 Y 103**



Fuente: Información SIIC, consolidado por el Equipo Auditor.

Luego, haciendo una revisión en el SIIC y consultada la Subgerencia de Información Económica se obtuvo la siguiente información en relación con la obtención del Avalúo Catastral para los periodos comprendidos entre 2010 y 2015.

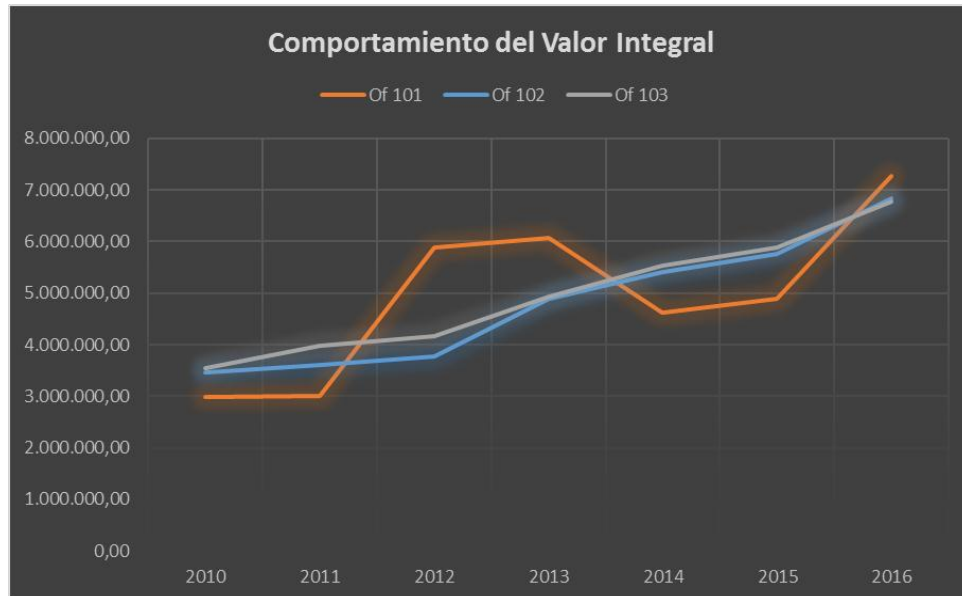
**CUADRO 24 AVALUO CATASTRAL 2010-2015**

AÑO	OF 101	OF 102	OF 103	RESOLUCION	VIGENCIA
2010	*Avalúo Especial	Modelo	Avalúo Especial	1450 de 28/12/2010	2011
2011	Modelo	Avalúo Especial	Avalúo Especial	1585 de 26/12/2011	2012
2012	Avalúo Especial	Avalúo Especial	Avalúo Especial	1725 de 27/12/2012	2013
2013	Modelo	Modelo	Modelo		2014
2014	Avalúo Especial	Avalúo Especial	Avalúo Especial	1829 de 34/12/2014	2015
2015	Modelo	Modelo	Avalúo Especial	2976 de 28/12/2015	2016

Fuente: Información SIIC, consolidado por el Equipo Auditor.

Inicialmente este inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, razón por la cual la UAECD responde que el análisis para este tipo de predios debe ser basado en los valores integrales. Por esta razón se evalúa el comportamiento de la siguiente manera.

**GRAFICA 38 COMPORTAMIENTO DEL VALOR INTEGRAL**



Fuente: Información SIIC, consolidado por el Equipo Auditor.

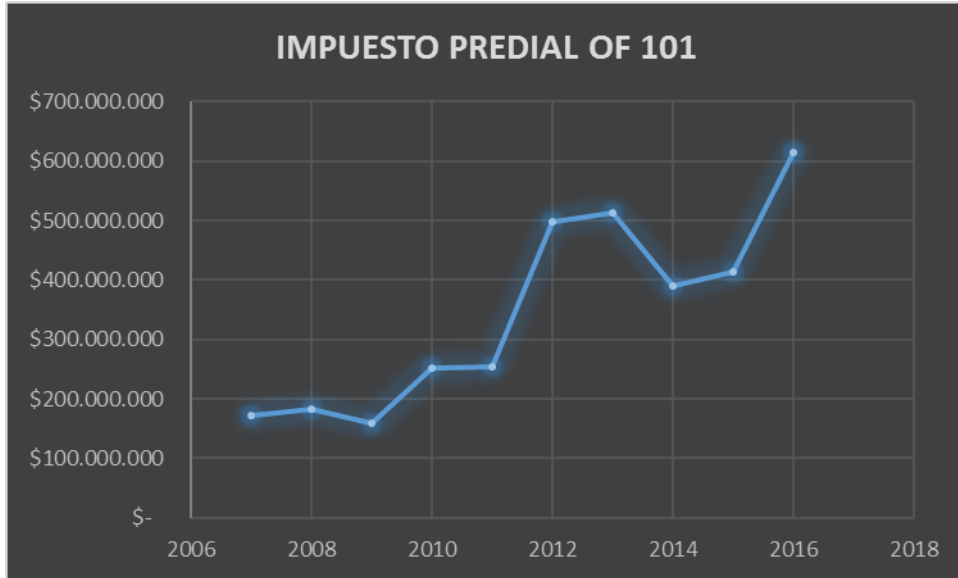
A partir del gráfico de comportamiento del valor integral para las oficinas de la Cámara de Comercio de Bogotá, se puede evidenciar la disparidad para la vigencia 2012, en la cual la oficina 101 presenta un elevado incremento, pasando de un valor integral en el 2011 de \$3.013.130,27 a un valor de \$5.893.945,76 en el 2012, es decir una variación porcentual del 95,61%; vigencia en la cual para las oficinas 102 y 103 a las cuales se les realizó avalúo especial presentaron un incremento del 4,59% y 4,6%, respectivamente, en comparación de la oficina 101 que obtuvo el valor basado en modelo econométrico.

Para la vigencia 2014 donde se realizó el cálculo del avalúo para las 3 oficinas basado en modelo econométrico, la oficina 101 pasó de tener un valor integral de \$6.071.039,30 a \$4.622.617,39 es decir una variación del -23,86%, sin embargo, las oficinas 102 y 103 tuvieron un incremento de 10,42% y 12,09%, respectivamente.

En la vigencia 2015, se realizó avalúo especial a las 3 oficinas, obteniendo la de mayor área tanto de terreno como de construcción un valor integral menor con respecto a la oficina 102 y 103, siendo estas de menor dimensión.

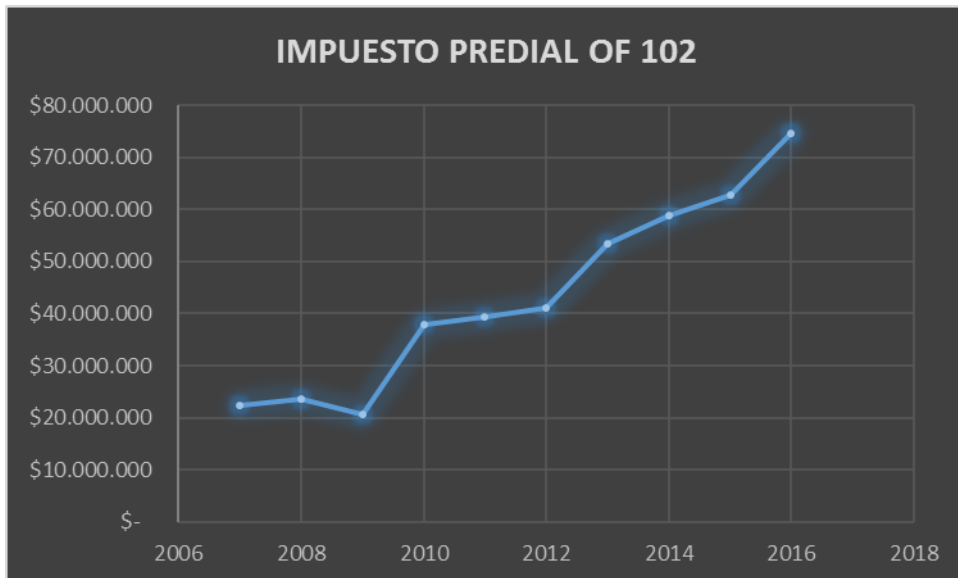
Debido a que el avalúo catastral es la base para el recaudo del impuesto predial unificado, estos hechos también se evidencian en los pagos realizados por el contribuyente para las oficinas del edificio mencionado, así.

**GRAFICA 39**  
**IMPUESTO PREDIAL OF 101**



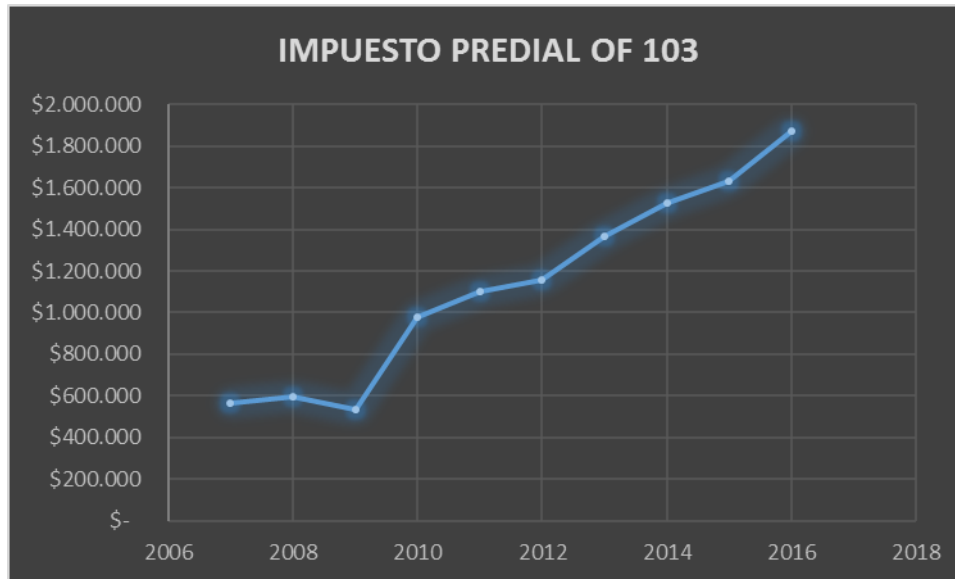
Fuente: Información Secretaría de Hacienda Distrital SHD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 40**  
**IMPUESTO PREDIAL OF 102**



Fuente: Información Secretaría de Hacienda Distrital SHD, consolidado por el Equipo Auditor.

**GRAFICA 41  
IMPUESTO PREDIAL OF 103**



Fuente: Información Secretaría de Hacienda Distrital, consolidado por el Equipo Auditor.

Cabe resaltar que a pesar de las disparidades entre las oficinas 102 y 103, con un área construida de 1678,85 m<sup>2</sup> y 42,58 m<sup>2</sup>, respectivamente, presentan un comportamiento similar en cuanto a su crecimiento para el periodo 2010-2016, no así para la oficina 101.

En conclusión, se observa que la utilización de la combinación de avalúos en la oficina 101 mediante el método de modelamiento y el de avalúo especial, ha generado un comportamiento altamente variable en la determinación del valor integral y por ende en el pago del Impuesto Predial Unificado. Situación justificable en el entendido de que dicho resultado fuera producto de la dinámica inmobiliaria obtenida para el sector en el periodo analizado, lo cual no corresponde con la realidad como se evidenció en el mismo análisis para las oficinas 102 y 103 (mismo periodo, uso, calificación-acabados-, localización).

La anterior situación genera falta de confiabilidad en la estimación del valor integral para este predio (Oficina 101), lo cual ocasiona sobre estimaciones y/o sub valoraciones en la asignación de valores para la determinación del avalúo catastral y por ende en el pago del impuesto predial unificado. Este aspecto como se evidenció ha conllevado a que el erario en algunas vigencias haya obtenido mayores ingresos y en otras se haya visto menoscabado.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

**Análisis de la Respuesta**

La entidad respondió en los siguientes términos: *“El edificio al que hace referencia el equipo auditor en la pregunta, así como el edificio referenciado en la pregunta 3.3 reflejan innovaciones de los constructores privados en la manera en como construyen, comercializan y desengloban áreas para uso de oficinas. Podrá notar el grupo auditor que en esas construcciones, relativamente nuevas, las áreas no son homogéneas ni las unidades prediales se parecen entre sí. Los edificios de oficinas se construyen cada vez más usando amplias áreas de hasta pisos completos, que se integran o dividen dependiendo de las necesidades particulares de los clientes. En estas construcciones también se ha comenzado a evidenciar que se dejan grandes áreas como comunes y se reducen las áreas privadas. Estas innovaciones constructivas y comerciales implican la búsqueda de beneficios fiscales en el impuesto predial.*

*El primer aspecto a considerar es que aunque se tratan de tres oficinas en un mismo edificio y que hacen parte integral del mismo, todas tienen características físicas diferentes.*

*El edificio Cuenta con 8 pisos de altura y dos sótanos con únicamente tres unidades prediales, donde de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal la oficina 101 se encuentra distribuida en varios pisos, la oficina 102 en uno de los pisos y la 103 corresponde a un área mínima ubicada en el segundo sótano del edificio.*

*Otro de los aspectos a considerar más relevantes, es la diferencia de áreas para cada una de las oficinas, pues este aspecto junto con las características físicas tan disímiles impide que Se pueda realizar una comparación directa en términos de valores integrales y menos aún en valores de construcción.*

No de Oficina	Área M2
101	13.003.62
102	1.678.85
103	42.58

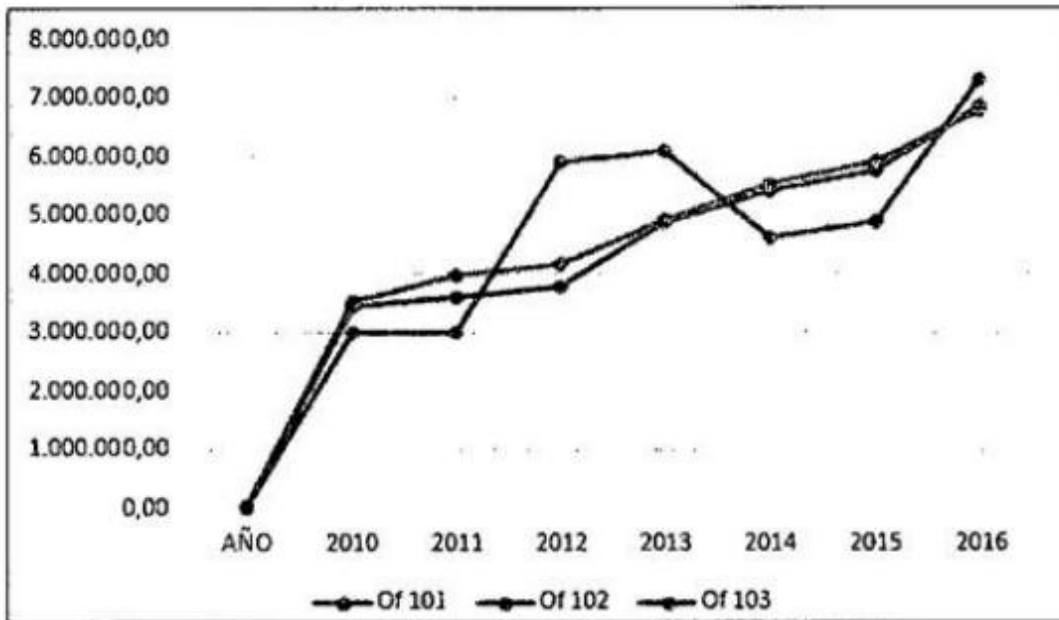
*Todo lo anterior es importante precisarlo porque aunque en los tres casos se trata de oficinas en propiedad horizontal en un mismo edificio, los ciclos económicos de las oficinas con aspectos físicos y áreas diferentes no son necesariamente semejantes, el área y el aspecto físico se convierten en variables diferenciadoras con respecto a la Oferta y la demanda por este tipo de inmuebles.*

*Por lo tanto la disparidad en valores a los que alude el ente de control, se da porque las condiciones físicas y de área no son las mismas para los tres tipos de oficinas.*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*Para los inmuebles sometidos a propiedad horizontal se realiza un modelamiento basado en valores integrales y no sobre valores unitarios de construcción como lo hace el ente de control, por tal razón, se debe observar el resultado con respecto al valor integral de cada unidad predial.*

*Revisando el comportamiento de los valores integrales de las oficinas 101, 102 y 103 para las vigencias 2010 a 2016, se puede observar lo siguiente:*

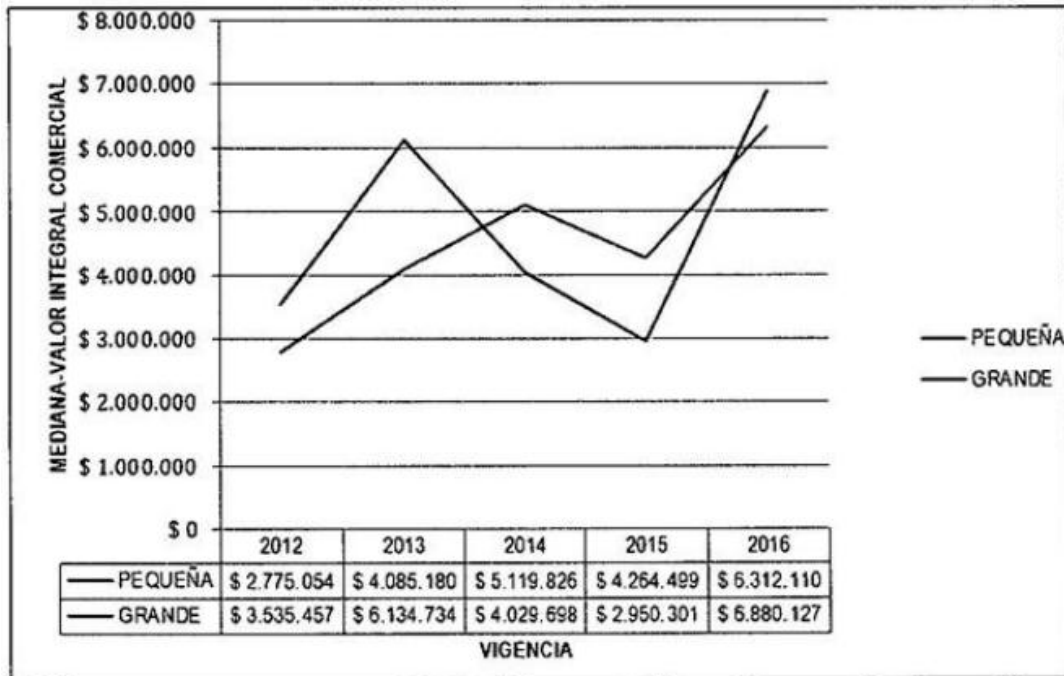


Comportamiento de valores integrales

*Para efectos de ver el comportamiento general de las ofertas que se encuentran en el Observatorio Inmobiliario Catastral desde el año 2012, se pudo detectar que para oficinas pequeñas con áreas menores a 100m<sup>2</sup> y oficinas grandes mayores a los 100 M<sup>2</sup> se comportan de manera similar a las curvas de la gráfica anterior del comportamiento de valores integrales, donde para el año 2013 se encuentra un incremento en los valores y para el 2015 existe un descenso también considerable en el mismo término de valores integrales para las oficinas denominadas como grandes.*



**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**



*Finalmente, la gráfica anterior muestra el comportamiento del mercado de oficinas en general, comparando áreas grandes versus áreas pequeñas que como se definió anteriormente corresponden a las oficinas de menores y mayores a 100 m<sup>2</sup> respectivamente; se observa una tendencia muy similar a los valores catastrales liquidados para los predios ubicados en el edificio "Centro Empresarial Salitre"*

Evaluada la respuesta, es preciso señalar que los argumentos presentados por la UAECD, en relación a que el comportamiento de las 3 oficinas situadas en el mismo edificio varía ostensiblemente dependiendo del área, discriminando las oficinas en pequeñas menor de 100 M<sup>2</sup> y grandes mayores de 100 M<sup>2</sup>. Con lo anterior se indicó que el comportamiento de las oficinas grandes expresaban los incrementos y caídas que reporta el Observatorio Inmobiliario Catastral -OIC- para el periodo analizado.

Cabe señalar que la oficina 102, cuya área es de 1.678,85 M<sup>2</sup> de construcción se encuentra catalogada como oficina grande y presenta un comportamiento similar en el valor integral para el periodo analizado a la oficina 103, estando ésta clasificada como pequeña oficina con un área de 42,58 M<sup>2</sup>.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Adicionalmente se analizó el resultado del análisis presentado por la UAECD respecto al periodo equivalente al señalado por la contraloría encontrando que las tasas de variación no son similares y en algunos casos contrarios en su pendiente.

Cabe señalar que la gráfica presentada por la Contraloría corresponde a valores catastrales y la presentada por la UAECD a valores comerciales, por lo que las gráficas pierden sustento en su comparación dado el componente que tanto para terreno y avalúo castiga el CONFIS, de forma diferente para terreno y construcción y que como bien lo señala la UAECD solo responde a un ejercicio meramente matemático puesto que el valor para los PH se obtiene de una relación integral.

Así las cosas, no se acepta la respuesta dada por la entidad y se constituye un hallazgo administrativo que debe ser sujeto de plan de mejoramiento.

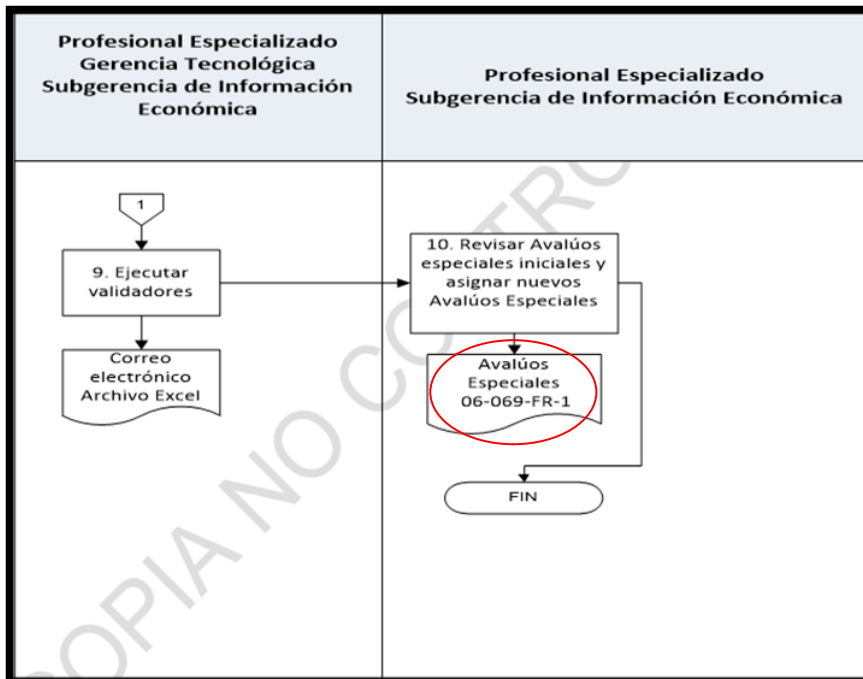
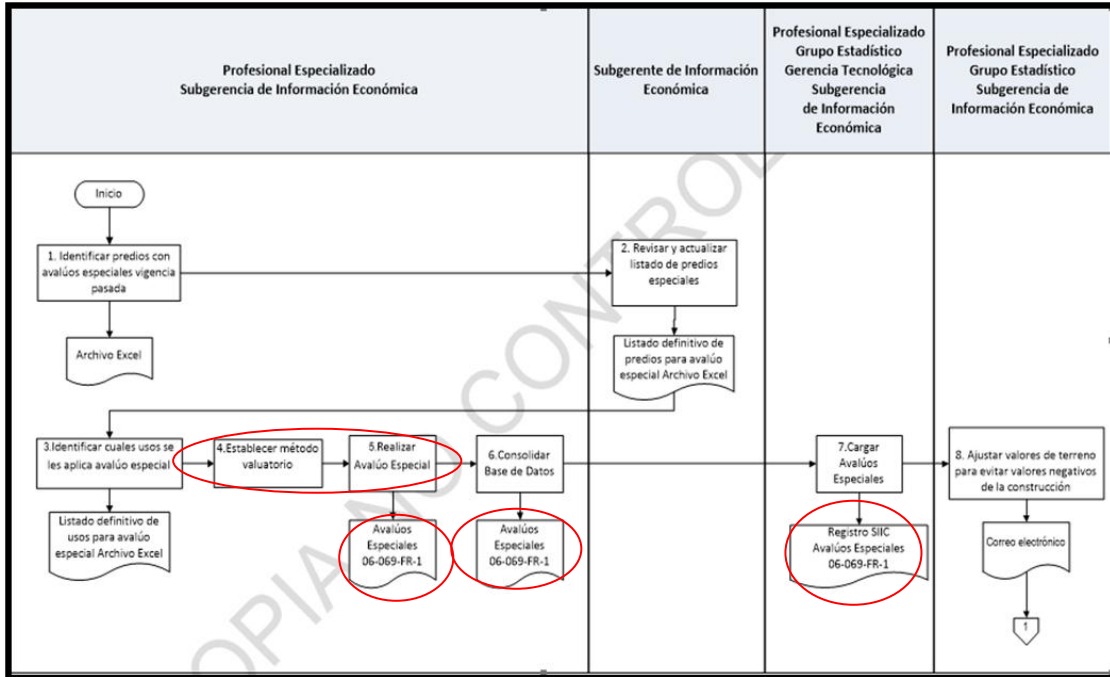
**3.8. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR FALTA DE SOPORTE TÉCNICO EN LA APLICACIÓN DE AVALÚO ESPECIAL PARA PREDIOS QUE NO TIENEN MODELO, TABLA DE VALORES O SU COMPORTAMIENTO NO CORRESPONDE AL MODELO ECONOMÉTRICO.**

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.”* (Negrilla fuera de texto).

Revisados los soportes del procedimiento y de acuerdo a las observaciones efectuadas en el numeral 3.7. Observación administrativa por inconsistencia en la determinación del valor integral para un predio atípico sometido a régimen de Propiedad Horizontal y teniendo en cuenta que al solicitar los soportes técnicos usados para determinar el avalúo catastral de los predios seleccionados para avalúo especial, se encontró que no existe documentación puntual para estos predios, sino que se realiza de manera masiva.

Así mismo, se revisó el Procedimiento para la realización de Avalúos Especiales No. 06-069-PR-02 y el diagrama de flujo del Subproceso: Gestión y Producción de la Información Valuatoria que se muestra a continuación.

**GRAFICA 42  
PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS ESPECIALES**




Fuente: Información suministrada por la UAECD



**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Durante el proceso se identifican los predios con avalúos especiales antiguos y nuevos, se determinan los usos y se procede a establecer el método valuatorio para el listado definitivo de predios a efectuarse el avalúo especial. También se tiene en cuenta el formato No.06-069-FR-1 (Avalúos Especiales) predeterminado para llenar la información pertinente para cada predio así:

**GRAFICA 43  
FORMATO AVALUOS ESPECIALES**

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>Unidad Administrativa Especial Catastro Destrato</small></p> <p style="text-align: center;"><b>AVALUOS ESPECIALES</b></p>														
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONOMICA														
SECTOR CATASTRAL				CÓDIGO DE SECTOR										
N°	FECHA	CÓDIGO SECTOR	CÓDIGO DE SECTOR				USO	UNIDAD	PUNTAJE	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR	FIRMA PROFESIONAL	FIRMA SUPERVISOR	FIRMA TRANSCRIPTOR
			SECTOR	MZ	PR	ED/PISO/UNIDAD								FECHA TRANSCRIPCIÓN

Fuente: Información suministrada por la UAECD

En la visita administrativa realizada a la Subgerencia de Información Económica, informan que para la vigencia 2016 se realizaron 297.015 avalúos especiales, de los cuales 4.128 corresponden a predios rurales y 292.887 son urbanos. Estos avalúos se realizaron en el mes de noviembre y diciembre, los cuales quedan consignados mediante acto administrativo como cierre del proceso de actualización, donde se establecen los valores por m2 de construcción para este tipo de avalúos.

Revisada esta documentación no se encontró registro alguno que evidencie una identificación específica del predio, material fotográfico, visita al predio. De la misma forma ninguna otra característica que permita garantizar que dicho predio tiene algún tratamiento especial en su valoración, por el contrario no se

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

encuentran soportes suficientes que den la explicación técnica de la estimación del precio de m2 de construcción y por ende de la valoración adecuada del predio.

El formato No.06-069-FR-1 (Avalúos Especiales) solamente describe alguna información básica del predio pero no especifica los elementos técnicos que dieron lugar a la estimación del valor (comercial) resultante.

Debido a la gran cantidad de predios seleccionados para la aplicación de avalúo especial para la vigencia 2016, correspondientes al 12,3% de la totalidad de la base del Distrito y el corto tiempo en el que se lleva a cabo este proceso, los avalúos especiales en su mayoría se realizan de manera masiva, lo cual puede generar disparidades en la determinación del avalúo comercial de acuerdo a lo que se encuentra en el mercado inmobiliario.

La anterior situación genera falta de confiabilidad en el método de realización de los avalúos especiales ya que en el acto administrativo emitido por la UAECD en el proceso de cierre, no se expresan las variables y métodos tenidos en cuenta para llegar al resultado del valor comercial del inmueble y por ende no garantiza que el valor estimado a cada bien inmueble corresponda al valor más probable a asignar para la valoración del avalúo catastral y por lo tanto para el cobro apropiado del Impuesto Predial Unificado.

#### Análisis de la Respuesta

El sujeto de control respondió así: *“El proceso de liquidación de los avalúos catastrales Objeto de actualización catastral se realiza mediante la sumatoria de los avalúos parciales del terreno obtenido por Zonas Homogéneas Geoeconómicas y de las construcciones a partir de modelos econométricos, avalúos especiales o tablas de valor.*

*Los valores de construcción están dados por modelos o tablas de valor, sin embargo, aunque los modelos econométricos estiman de forma satisfactoria un alto porcentaje de los avalúos prediales de la ciudad -de acuerdo con los errores fijados en el proceso de inferencia estadística- es natural que existan algunos predios, con características particulares, para los cuales los modelos no ajusten adecuadamente. Este último grupo de predios debe ser avaluado mediante métodos especiales —avalúo especial-.*

*De Otra parte, una vez realizada la liquidación de los avalúos por parte de la Gerencia de Tecnología, encontramos en el proceso de sensibilidad varias situaciones particulares para algunos de los predios, que hacen que la determinación del avalúo catastral no Se ajuste a la realidad del mercado inmobiliario o a los principios básicos de la economía,*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*como son los valores de construcción negativos que se dan en el caso de las propiedades horizontales con alta participación de áreas de terreno.*

*En este caso la situación es compleja, toda vez que para los predios en propiedad horizontal los modelos econométricos se calculan por valor metro cuadrado integral de construcción, tal como se comercializan este tipo de bienes en el mercado inmobiliario. El inconveniente se presenta en la liquidación del avalúo catastral cuando la participación (área) del terreno es muy alta, con un valor de ZHG que hace que el avalúo parcial del terreno sea más alto que el avalúo total del predio, dando como resultado por efectos de programación, un valor metro cuadrado de construcción negativo.*

*Esta situación se corrige asignando un valor puntual de la Zona Homogénea Geoeconómica más bajo, manteniendo el avalúo total del predio predicho por el modelo econométrico, ya que éste se encuentra ajustado a mercado inmobiliario. Esta operación está formulada y se genera el avalúo especial de la construcción con valor positivo que mantenga el equilibrio de la ecuación del avalúo parcial del terreno más avalúo parcial de la construcción sea igual al avalúo del predio (obtenido del valor integral que arroja el modelo).*

*Otra de las formas por las cuales se proponen avalúos especiales a las construcciones aun cuando éstas no tengan ninguna característica que las haga especiales, es para los casos de predios a los que se les reconsideró el avalúo catastral mediante el trámite de revisión de avalúo en la vigencia anterior y los predios a los cuales se les aceptó la estimación de autoavalúo catastral, esto por cuanto correspondieron a estudios puntuales. Lo que se hace en este caso para estos predios es asignarles la ZHG correspondiente para la vigencia de actualización, determinar el avalúo total y luego hacer la diferencia  $\text{Avalúo Total} - \text{Avalúo de Terreno} = \text{Avalúo de la Construcción}$ , éste último se divide por el área construida y el valor que arroja es el que se determina como avalúo especial.*

*Por último existe otro tipo de predios de características especiales que presentan usos que no se pueden liquidar ni por modelo econométrico, ni por tabla de valores para la vigencia 2016, dentro de los cuales se encuentran los siguientes usos:*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

USO	USO	NPH	PH
006	CENTRO COMERCIAL MEDIANO NPH	X	
007	CENTRO COMERCIAL GRANDE NPH	X	
018	INSTALACIONES MILITARES	X	
029	PARQUES DE DIVERSIÓN	X	
030	CLUBES MAYOR EXTENSIÓN	X	
041	CENTRO COMERCIAL MEDIANO PH		X
042	CENTRO COMERCIAL GRANDE PH		X
043	CENTROS MEDICOS EN PH		X
055	CEMENTERIOS	X	
065	CLUBES PEQUEÑOS	X	
067	MUSEOS	X	
075	SECADEROS	X	
094	CENTRO COMERCIAL PEQUEÑO NPH	X	
095	CENTRO COMERCIAL PEQUEÑO PH		X
098	DEPÓSITO ALMACENAMIENTO PH		X

*Así mismo, se aplica avalúo especial para los predios que luego de aplicarles la liquidación por modelo econométrico, el valor resultante que arroja no se ajusta a las características del predio o al comportamiento del mercado inmobiliario.*

*También se aplica para unidades constructivas que se encuentren ubicadas en inmuebles especiales, los cuales son considerados así por su extensión y características particulares.*

*En el capítulo 4 de Memoria Técnica Liquidación de Avalúos Catastrales 2016, se explica el procedimiento a realizar en cada caso.*

*Por lo anteriormente escrito y basados en los estudios económicos que se realizan para el proceso de Actualización Catastral, queda argumentado técnicamente que los avalúos que por proceso de actualización catastral son considerados especiales, están debidamente soportados tanto económica como estadísticamente, por lo que se solicita al equipo auditor retirar la observación administrativa.*

*Este año estamos evaluando cómo ampliar la utilización de las herramientas estadísticas de manera que cada vez sea menos necesario utilizar avalúos especiales y cada vez tengamos un mayor número de predios cubiertos por el proceso masivo en los que se utilizan modelos econométricos.”*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

Evaluada la respuesta anterior suministrada por la UAECD y entendiendo que la observación radica sobre la falta de soportes en la estimación puntual que se efectúa dentro de los procesos anteriormente señalados y reconociendo la dispendiosa labor resultante para el área económica de la entidad, no se acepta la respuesta por lo siguiente:

El 12,3% de los predios de la ciudad para la vigencia 2016 fueron determinados en su valor utilizando los métodos anteriormente descritos. Al revisar aleatoriamente los soportes que sustentaban la estimación de los valores de dichos predios, únicamente fue suministrado el acto administrativo (resolución) por el cual se asignaba su valor. Dado que se trata de predios que deben ser avaluados “*mediante métodos especiales –avalúo especial-*”, deberían contar con registros que permitieran evidenciar cómo se determinó su cuantificación (fotos, estudio de mercado, argumentos técnicos acerca de la desviación en relación con el modelo (si fuere el caso)), la presencia de valores negativos de construcción, de la misma manera detallar cuando las características particulares del bien y/o su extensión ameriten su valoración especial, etc.).

Por lo anterior se constituye hallazgo administrativo que debe ser objeto de plan de mejoramiento.

### 3.9. OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA POR DESACTUALIZACIÓN EN LA FICHA DE CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

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.***” (Negrilla fuera de texto).

En la Resolución 1008 de 2012 “*Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la Formación Catastral*”, en el artículo 1º 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.*” (Negrilla fuera de texto).

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***



**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

**actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales”** (Negrilla fuera de texto).

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 13A 15, en el barrio San Diego, Localidad No. 3 Santa Fé.

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.

**GRAFICA 44  
INFORMACION DEL PREDIO**

Dirección Actual	CL 28 13A 15 OF 2110	Anterior	
Cedula Catastral	27A 13A 1 46	CHIP	AAA0087PBRJ
Código Sector	008107 02 08 001 22001	Código Dirección	110280001310152101
Localidad	3 SANTA FE	Barrio	SAN DIEGO
Parte Cuenta	0	D S/I	
Vigencia Formación	1,993	Vigencias Actualización	2000 2011
Fecha Inscripción	25/02/1993	Fecha Actualización	31/12/2015
		Zona Postal	9999
		Marca Formación	
		Maximo Numero Pisos	14

Identificación	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR
S 11348593	LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPA/IA DE F	1	100.00000	N	SI
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo
COPIA ESCRITURA 1739	19/09/2006	46	1	BOGOTA D.C.	C 050C00435435
Cerrado en SNR					NC
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	N	Numero Mejoras	

Destinos	Marca PH	Clase Predio	Coefficiente	
Catastral 21 COMERCIO EN CORREDOR COM	Estrato 0	2 Irra/do	PH	2.16000
Hacendario 63 FINANCIERO				

	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia
Terreno	94.34	2,720,000.00	256,604,800.00	2,412,429,000	2016
Construccion	1,038.90	2,075,102.54	2,155,824,028.81	2,600,861,000	2015

Avaluo Especial	SI	Rev.Instancia		Marca autoavaluo	N	Radicacion	
Mutacion	99	FORMACION - ACTUALIZACION	Fecha	31/12/2015	2015	1642865	
Rad Pendientes	de 9 9	REFORMA PH/NCORPO	2013	1589096	16/12/2013	ENTREGAS	
Restricciones	# 1	063 FINANCIEROS	01/01/2016	CARGUE DE RESTRICCIONES ENVIADAS			

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral SIIC

GRAFICA 45  
CALIFICACION DEL PREDIO

Predio:	008107020800122001	CL 28 13A 15 OF 2110	Pisos	16				
Clase:	C	Unid	E	Uso:	045	OFICINAS Y CONSULTORIOS PH	Puntaje	65
Area:	1.038.90	Responsable	MARCELA BEATRIZ BERNAL LUQUE					
Fecha Calificacion:	31/12/1999	Ano Declaracion	2009	Ano Vetustez	1977			
Avance Construccion	4							
<b>1. ESTRUCTURA</b>				<b>3. BANO</b>				
Armazon	22	CONCRETO HASTA TRES PISOS			Tamano			
Muros	4	BLOQUE, LADRILLO			Enchape			
Cubierta	13	AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCIL.			Mobiliario	6	REGULAR	
Conservacion					Conservacion			
<b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>				<b>4. COCINA</b>				
Fachada	6	REGULAR			Tamano			
Cubrim/to Muros	3	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL DE COL			Enchape			
Pisos	9	TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRAN			Mobiliario			
Conservacion	2	REGULAR			Conservacion			

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.

**GRAFICA 46  
EDIFICIO CL 28 13A 15**



Fuente: Google Street View

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.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

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.

**Análisis de la Respuesta**

La entidad contestó la observación en los siguientes términos *“Conforme lo indica el informe de la Contraloría, la ficha predial, forma parte de los parámetros técnicos definidos por el ente rector del Catastro en Colombia, en la Resolución 070 de 2011 del IGAC, en el artículo 33 así:*

*ARTÍCULO 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".*

*PARÁGRAFO: Una vez diligenciada la ficha predial, Se constituye en la constancia de identificación predial.*

*Es así, que la Unidad en cumplimiento de la normatividad catastral, utiliza la ficha predial para calificar las construcciones en la etapa de reconocimiento predial masivo y puntual en los procesos catastrales de Actualización de la Formación y Conservación Catastral. Bajo este mismo marco jurídico ha ajustado, actualizado y precisado los conceptos en procedimientos, instructivos y manuales de la Unidad, como Se puede evidenciar en la documentación publicada en el Sistema de Gestión Integral.*

*Por el contrario a lo indicado por el ente de control, la Unidad a la par de la actualización permanente de la ciudad revisa y genera los elementos necesarios para la aplicación de la ficha predial establecida por la norma, teniendo en cuenta los nuevos conceptos de la construcción de los inmuebles en la ciudad (grandes características de acabados, arquitectónicas, estructurales, de edificabilidad, etc.) y que garantiza la correcta determinación del avalúo, pero sin salirse de la regla dada en la ficha predial. En estos casos se asigna la mayor puntuación permitida para el ítem que se está calificando.*

*Sin embargo, la Unidad viene trabajando en el estudio y análisis de una propuesta de Tipologías Constructivas, donde se han evidenciado los aspectos a mejorar, los cuales se socializaran con el IGAC.*

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

*De otra parte con relación al predio CL 28 13A 1 5, citado en la presente observación se encuentra lo siguiente en los archivos de la base catastral así:*

*Tipo de propiedad: Propiedad Horizontal*

*Código de sector: 008107 02 08*

*Nombre del edificio: Centro Internacional Escritura de Reglamento de PH: 5605 del 31/12/1977, Notaria 10*

*Es de anotar, que este predio es objeto de verificación en terreno, dentro de las labores del proceso de catastral vigencia 2017.*

*Con la expedición del CONPES 3859 de 2016 que versa sobre Catastro Multipropósito y los pilotos metodológicos impulsados por el Gobierno Nacional en cabeza del DNP y el IGAC se abre una oportunidad histórica para impulsar modernización y optimización de todo el proceso de captura e integración de la información. La UAECD está participando activamente aportando Su conocimiento técnico para lograr simplificar y modernizar todo el proceso.*

*Con base en las evidencias aportadas, la UAECD solicita respetuosamente al equipo auditor de la Contraloría Distrital, retirar la observación administrativa por cuanto no existe inconsistencia en la aplicación de la ficha predial.”*

Revisada detenidamente la respuesta presenta por la UAECD, a continuación se presenta las siguientes consideraciones:

- La unidad subraya del artículo 33 de la Resolución 070 de 2011 la expresión “según el modelo que determine el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.”. Así mismo se examinó la definición de modelo de la Real Academia Española que en su numeral 1 señala:”*m. Arquetipo o punto de referencia para imitarlo o reproducirlo*”. Así las cosas, según el modelo...señalado en el artículo 33 de la citada resolución, no es otra cosa que una guía que oriente la forma como se debe estructurar la calificación, en el caso particular para las construcciones, modificándolas y/o adecuándolas a la realidad existente para la ciudad de Bogotá.
- La calificación asignada para la cubierta del edificio en mención, no fue la máxima calificación como lo asegura en la respuesta la UAECD.

**“Una Contraloría Aliada con Bogotá”**

- Es importante como lo señala la unidad, aprovechar el espacio que se genera con el documento CONPES 3859 de 2016 para que se hagan los ajustes necesarios y pertinentes, entre otros a las estructuras que hoy hacen parte del urbanismo de la ciudad.

Por las anteriores razones se establece un hallazgo administrativo que debe ser sujeto de plan de mejoramiento.

**ANEXO 1. CUADRO DE TIPIFICACION DE OBSERVACIONES**

TIPO DE OBSERVACIONES O	CANTIDAD	VALOR (en pesos)	REFERENCIACIÓN
<b>ADMINISTRATIVOS</b>	7	NA	3.1. 3.2. 3.3. 3.6. 3.7. 3.8. 3.9.
<b>DISCIPLINARIOS</b>	3	NA	3.1. 3.2. 3.3.
<b>PENALES</b>	0	NA	NA
<b>FISCALES</b>	0	NA	NA

NA: No aplica.