



INFORME EJECUTIVO DE AUDITORÍA ABREVIADA A LA
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

“ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2011”

PERÍODO AUDITADO 2010

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL 2011

DIRECCIÓN SECTOR HACIENDA, DESARROLLO ECONÓMICO,
INDUSTRIA Y TURISMO

SEPTIEMBRE DE 2011



AUDITORÍA ABREVIADA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL

Contralor de Bogotá	Mario Solano Calderón
Contralora Auxiliar	Clara Alexandra Méndez Cubillos
Director Sectorial	Alberto Martínez Morales
Subdirectora de Fiscalización	Nilce Bonilla Escobar
Equipo de Auditoría	Esther Camargo Robles Carlos Andrés Fajardo Tapias Ligia Helena Medina Pinzón José Oscar Páez Martínez Jorge Eliécer Molina Segura Luz Nelly Mendoza Ayure Eccehomo Barajas Molina Hugo López Flórez Martha Cuellar López
Pasantes	Diego Armando Cortés Bolívar Edgar Camilo Castiblanco Neira

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	6
2. RESULTADOS DE AUDITORÍA.....	7
2.1. EN BOGOTÁ DURANTE LOS DOS ULTIMOS AÑOS (2010 Y 2011), POR EFECTOS DEL PROCESO DE ACTUALIZACION Y CONSERVACION CATASTRAL, EL AVALUO DE LOS PREDIOS SE HA INCREMENTADO EN PROMEDIO EN EL 76%, SIENDO DEL 55.2% PARA LOS PREDIOS DE USO RESIDENCIAL.....	7
2.2. EN EL 2010 PARA EL COBRO DEL PREDIAL EN EL 2011, CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO ANUAL DE BOGOTÁ D.C. (CIAB), FUERON OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN 2.180.618 PREDIOS, QUE CORRESPONDEN AL 100% DEL AREA URBANA DE BOGOTÁ, Y AL 98.5% DE LA BASE CATASTRAL DE LA CIUDAD, QUE EN LOS ÚLTIMOS SEIS (6) AÑOS SE INCREMENTO EN EL 21% (379.987)	10
2.2.1. Durante los últimos seis años que corresponden al período 2005-2011 la base catastral de Bogotá aumento en 379.987 predios lo que corresponde un incremento predial del 21%	11
2.3. RESULTADOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO ANUAL DE BOGOTÁ D.C. (CIAB), EN LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PRACTICADA EN EL 2010 Y QUE EMPIEZA A REGIR EN ENERO DEL 2011	13
2.3.1. Solo el 5.8% (121.995 predios) de los 2.121.046 predios urbanos sirvieron de referente para la actualización económica del 2011	13
2.3.2. Habiéndose logrado grandes avances en los años de 2009 y 2010, la Contraloría de Bogotá, observa que en el 2011 se presentaron deficiencias en la ejecución del “Censo Inmobiliario anual de Bogotá D. C. (CIAB)”	14
2.4.1 Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria y Fiscal en la cuantía de \$1.849.000, porque un (1) predio, de una muestra de 9159 predios, sin justificación de tipo normativo y económico se produjo un decremento en su avalúo que afectó el recaudo del Impuesto Predial en la cuantía de \$1.849.000.	21
2.4.2 Hallazgo de Tipo Administrativo, porque dos (2) predios, de una muestra de 9159 predios figuran con mejora en suelo ajeno inconsistente.	22

2.4.3. Hallazgo de tipo Administrativo, porque seis (6) predios, de una muestra de 9159 predios aparecen incorporados con destino económico 2, sin que este exista en los manuales de procedimiento	23
2.4.4. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria porque treinta y un predios (31), de una muestra de 9159 predios, de los cuales doce (12) presentan valor del metro cuadrado de construcción con valor negativo, y los 19 predios restantes presentan valor cero (\$0), situación que ocasiona una desestimación en el valor del avalúo catastral.	23
2.4.5. Hallazgo Administrativo, porque a 319 predios, de una muestra de 9159 predios la UAECD les asigno estrato socioeconómico cero (0), cuando por su naturaleza se les debe incorporar estrato socioeconómico	25
2.4.6. Hallazgo Administrativo, porque en la base catastral aparecen dos (2) predios, de una muestra de 9159 predios marcados con tipo de propiedad numero 9, sin que este tipo de identificación exista en los manuales de procedimiento.	26
2.4.7. Hallazgo administrativo con incidencia Disciplinaria, porque a pesar de haberse advertido en el 2010 que 73 predios presentaban inconsistencias en los destinos económicos, con el fin de que la UAECD en el 2011 considera ciertos validadores para que esta situación no vuelva presentarse, sin embargo, con una muestra de 9159 predios, en desarrollo de esta auditoría la Contraloría de Bogotá ha determinado que esta situación no solo se repite si que aumenta de 73 a 326 predios en el 2011.	27
2.4.8. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal en la cuantía de \$266.361.721, originado en el hecho de que habiéndose examinado 89 predios de una muestra de tan solo 245, la Contraloría de Bogotá evidencio que a 37 predios por efecto de haberse cobrado el impuesto predial sobre una base de avalúo inferior (el de enero 1 de 2011) al real de julio de 2011, se dejaron de cobrar \$266.361.721, lo que se constituye en daño al patrimonio público.	28
2.4.9. Hallazgo administrativo, por haberse presentado en 24 tramites 65.533 mutaciones durante el período enero 1 a junio 30 de 2011, de las cuales los sectores mas afectados se encuentran en: la Parcela el Porvenir de la localidad de Bosa (004630) con 2.099; Britalia Suba (009102) con 1.887 y Villa Mayor Oriental (002309) con 1.400	33
2.4.10. Hallazgo administrativo por inconsistencias en la información suministrada de la cantidad de predios rurales en el 2011	36

2.4.11. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y potencial hallazgo fiscal, porque durante el periodo 2006-2011 los predios rurales no han sido objeto de actualización presentándose además del rezago en los valores del terreno y la construcción, afectación al patrimonio público por que se ha venido cobrando un menor valor del impuesto Predial Unificado a 11.358 predios en el 2006, 11.080 predios en el 2007, 11.329 predios en el 2008, 11.480 predios en el 2009, 11.594 predios en el 2010 y 33.363 en el 2011	37
2.4.12. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal de \$21.382.289 por haberse contratado sin la debida planeación, el 23 de agosto de 2010 con la firma IQUARTIL Ltda.....	41
2.4.13 Hallazgo Administrativo, por haberse aperturado proceso licitatorio 001 por la UAECD en mayo 6 de 2011 para contratar outsourcing que implica la tercerización del proceso de gestión documental de la UAECD, porque en las carpetas de la licitación no se encuentra los soportes de los estudios y decisiones presentadas para la licitación 001 de 2011.....	50
ANEXO 1	55
HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS	55

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 1º de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, define al catastro como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica, actividad que para los predios ubicados en el territorio del Distrito Capital, le corresponde a la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital (UAECD), entidad oficial encargada de las actividades relacionadas con la formación, conservación y actualización del inventario de los bienes inmuebles situados dentro del Distrito Capital

La importancia de la información catastral consignada en una base de datos actualizada por el **Censo Inmobiliario Anual de Bogotá D.C. (CIAB)**, además de la disposición de información confiable y necesaria para la gestión de las entidades públicas, y de facilitar la toma de decisiones en los planes de desarrollo de la ciudad, se constituye en instrumento de la sostenibilidad fiscal de la ciudad pues es la base para la liquidación equitativa del impuesto predial y plusvalías, es por esto que **a la administración Distrital en cabeza de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital (UAECD), le corresponde mantener al día la información física¹, jurídica² y económica³ de los predios urbanos y rurales de la ciudad**, para lo cual el Acuerdo 002 de 2007 ha definido como funciones básicas de la UAECD las siguientes:

- Realizar, mantener y actualizar el censo catastral del Distrito Capital en sus diversos aspectos, en particular fijar el valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes.
- Generar y mantener actualizada la Cartografía Oficial del Distrito Capital.
- Establecer la nomenclatura oficial vial y domiciliaria del Distrito Capital.
- Generar los estándares para la gestión y el manejo de la información espacial georreferenciada y participar en la formulación de las políticas para los protocolos de intercambio de esa información y coordinar la infraestructura de datos espaciales del Distrito Capital (IDEC@).

¹ **Artículo 2º de la resolución 2555 de 1988 del IGAC. Aspecto Físico.** El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones.

² **Artículo 3º. Aspecto Jurídico.** El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, de acuerdo con los artículos 656, 669, 673, 738, 739, 740, 756 y 762 del Código Civil (1), mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

³ **Artículo 5º. Aspecto Económico.** El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio.

- Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten.
- Poner a disposición de la Secretaría Distrital de Planeación todos los documentos e instrumentos técnicos que la Unidad elabore para efecto de que aquella desarrolle sus funciones.

En desarrollo de esta auditoria se examinaran por lo corto del tiempo asignado para esta auditoria algunos resultados muestrales relacionados con la aplicación del proyecto **Censo Inmobiliario Anual de Bogotá D.C. (CIAB)** que según la administración actualizo el 100% de la base catastral de la ciudad, vigente a partir de enero de 2011, igualmente **se verificaran los periodos y efectos por la no actualización de los predios rurales** y el posible daño fiscal que se haya podido causar al patrimonio publico por la contratación de actividades relacionadas, que no hayan sido utilizadas; y por ultimo se ha previsto examinar los criterio de planeacion eficiencia y calidad sobre los cuales fundamento la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital (UAECD) fundamento la apertura de proceso licitatorio para la contratación de outsourcing **que implicó la tercerización del proceso de gestión documental**

2. RESULTADOS DE AUDITORÍA

2.1. EN BOGOTÁ DURANTE LOS DOS ULTIMOS AÑOS (2010 Y 2011), POR EFECTOS DEL PROCESO DE ACTUALIZACION Y CONSERVACION CATASTRAL, EL AVALUO DE LOS PREDIOS SE HA INCREMENTADO EN PROMEDIO EN EL 76%, SIENDO DEL 55.2% PARA LOS PREDIOS DE USO RESIDENCIAL

CUADRO No.1
PREDIOS QUE FUERON OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN
DURANTE EL PERIODO ENERO 2005-ENERO2011

Año	TOTAL PREDIOS					PREDIOS ACTUALIZADOS					PREDIOS CONSERVADOS				
	Urbanos		Rurales		Total	Urbanos		Rurales		Total	Urbanos		Rurales		Total
	Cant.	%	Cant.	%		Cant.	%	Cant.	%		Cant.	%	Cant.	%	
2005	1.822.641	99,4%	11.353	0,6%	1.833.994	32.660	1,8%	264	0,01%	32.924	1.789.981	97,60%	11.089	0,60%	1.801.070
2006	1.874.869	99,4%	11.358	0,6%	1.885.695	156.519	8,3%	9.981	0,53%	166.500	1.718.350	91,13%	1.377	0,07%	1.719.195
2007	1.924.412	99,4%	11.080	0,6%	1.935.492	0	0,0%	0	0,00%	0	1.924.412	99,4%	11.080	0,6%	1.935.492
2008	1.958.118	99,4%	11.329	0,6%	1.969.447	0	0,0%	0	0,00%	0	1.958.118	99,4%	11.329	0,6%	1.969.447
2009	2.046.284	99,4%	11.480	0,6%	2.057.764	827.364	40,2%	0	0,00%	827.364	1.218.920	59,24%	11.480	0,56%	1.230.400
2010	2.128.815	99,5%	11.594	0,5%	2.140.409	1.278.618	59,7%	0	0,00%	1.278.618	850.197	39,72%	11.594	0,54%	861.791
2011	2.180.618	98,5%	33.363	1,5%	2.213.981	2.180.604	98,5%	0	0,00%	2.180.604	14	0,00%	33.363	1,51%	33.377

Fuente: UAECD. Verificado equipo auditor.

En el Cuadro anterior se observa, que solo a partir de enero primero de 2009 con la actualización durante el 2008 de cerca de 827.364 predios que corresponden al del 40% de la base predial de la ciudad conformada por 2.057.764 predios, se corrige un rezago de cerca de cinco años (2004-2008) en la información catastral, actualización que para la vigencia del 2010 tiene una cobertura del 60% (1.278.618 predios del total de 2.140.409), y para enero del 2011 la Unidad Administrativa Especial de Catastro (UAECD) ejecutó la Actualización de la Formación Catastral⁴ del 100% del área urbana del Distrito Capital (2.180.618 predios), trabajos que se iniciaron con la expedición de la Resolución No. 70 del 10 de febrero de 2010, proceso que no incluyó los 33.363 predios rurales (1.5% del total de la base) que solo fueron objeto de conservación con la aplicación del “Índice de valoración Inmobiliaria Urbana y rural” (IVIUR), que de acuerdo al artículo 3º. Del Decreto Distrital 544 de diciembre 28 de 2010, “(...) será el mismo que asuma la Nación para este tipo de inmuebles”

CUADRO No.2
VALOR PROMEDIO DE LA BASE CATASTRAL PREDIO POR DESTINO ECONÓMICO

COD.	DESTINO ECONOMICO	VIGENCIA 2009			VIGENCIA 2010			VIGENCIA 2011			INCREMENTOS			
		TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	VALOR PROMEDIO PREDIO	TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	VALOR PROMEDIO PREDIO	TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	%	VALOR PROMEDIO PREDIO	2009-2010	2010-2011	2009-2011
1	Residencial	91.252.900	1.716.470	53.163.120	108.386.000	1.746.674	62.052.793	130.603.811	1.810.883	81,8%	72.121.618	16,7%	16,2%	35,7%
2	Desconocido	1.229	4	307.300.000	1.056	2	527.900.000	5.409	7	0,0%	772.645.714	71,8%	46,4%	151,4%
3	Industrial	5.169.570	6.190	835.148.627	5.486.250	3.631	1.510.947.397	6.290.753	3.698	0,2%	1.701.123.107	80,9%	12,6%	103,7%
4	Dotacional Público (antes institucional)	5.070.010	4.188	1.210.604.107	8.485.860	4.976	1.705.357.717	10.704.792	5.108	0,2%	2.095.691.509	40,9%	22,9%	73,1%
5	Recreacional Público (antes parques)	572.639	420	1.363.426.429	629.907	497	1.267.418.310	744.979	251	0,0%	2.968.044.143	-7,0%	34,2%	117,7%
6	Dotacional Privado	5.191.610	8.116	639.675.949	8.073.610	9.696	832.674.299	9.318.471	10.250	0,5%	909.119.147	30,2%	9,2%	42,1%
7	Mineros	37.097	131	283.182.443	35.750	112	319.193.750	47.120	114	0,0%	413.337.281	12,7%	29,5%	46,0%
8	Recreacional Privado	828.784	116	7.144.687.931	1.086.760	133	8.171.127.820	1.469.608	132	0,0%	11.133.393.106	14,4%	36,3%	55,8%
21	Comercio en Corredor Comercial	20.291.100	143.151	141.746.128	27.078.800	155.110	174.578.041	33.054.060	162.934	7,4%	202.867.787	23,2%	16,2%	43,1%
22	Comercio en Centros Comerciales	4.946.780	43.513	113.685.106	5.933.360	44.966	131.952.142	6.467.461	45.940	2,1%	140.780.614	16,1%	6,7%	23,8%
23	Comercio Puntual (comercio en zonas residenciales)	5.562.780	43.596	127.598.404	10.158.500	50.778	200.057.111	12.888.119	56.044	2,5%	229.964.295	56,8%	15,0%	80,2%
24	Parqueaderos	371.147	806	460.479.901	573.359	1.020	562.116.176	730.957	1.145	0,1%	638.390.424	22,1%	13,6%	38,6%
61	Urbanizado no Edificado	5.717.270	66.038	86.575.457	5.813.100	52.462	110.805.917	5.579.833	43.783	2,0%	127.442.923	28,0%	15,0%	47,2%
62	Urbanizable no Urbanizado	150.462	227	662.829.075	131.973	102	1.293.855.882	145.051	91	0,0%	1.593.963.033	95,2%	23,2%	140,5%
63	No Urbanizables y Suelo Protegido	860.648	17.107	50.309.686	1.076.350	20.926	51.436.013	1.073.778	23.845	1,1%	45.031.598	2,2%	12,5%	-10,5%

1 La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

COD.	DESTINO ECONOMICO	VIGENCIA 2009			VIGENCIA 2010			VIGENCIA 2011			INCREMENTOS			
		TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	VALOR PROMEDIO PREDIO	TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	VALOR PROMEDIO PREDIO	TOTAL AVALUO (EN MILLONES DE PESOS)	TOTAL PREDIOS	%	VALOR PROMEDIO PREDIO	2009-2010	2010-2011	2009-2011
64	Lotes del estado (equivalente al Destino 61)	1.503.230	5.837	257.534.692	1.940.010	3.158	614.316.023	2.259.960	3.120	0,1%	724.346.137	138,5%	17,9%	181,3%
65	Vías	4.438.720	17.326	256.188.387	5.739.560	19.843	289.248.602	10.985.190	20.368	0,9%	539.335.732	12,9%	86,5%	110,5%
66	Espacio Público	1.941.840	5.622	345.400.213	4.106.640	9.416	436.134.240	4.893.758	9.748	0,4%	502.026.846	26,3%	15,1%	45,3%
67	Predios con Mejoras Ajenas	639.411	5.868	108.965.798	1.256.560	11.426	109.973.744	1.291.560	11.028	0,5%	117.116.464	0,9%	6,5%	7,5%
81	Agropecuarios	523.492	5.253	99.655.892	544.605	5.213	104.470.593	547.848	5.237	0,2%	104.611.062	4,8%	0,1%	5,0%
82	No Clasificados dentro de los anteriores	53.818	198	271.809.596	56.794	197	288.296.447	49.322	195	0,0%	252.933.313	6,1%	12,3%	-6,9%
83	Agrícola	11.991	35	342.608.571	12.814	35	366.117.143	12.876	35	0,0%	367.896.086	6,9%	0,5%	7,4%
84	Pecuario	31.364	7	4.480.571.429	5.399	4	1.349.700.000	5.399	4	0,0%	1.349.702.750	-69,9%	0,0%	-69,9%
85	Forestal	213	5	42.680.000	229	5	45.760.000	229	5	0,0%	45.769.000	7,2%	0,0%	7,2%
87	Agroforestal	83	1	83.000.000	108	1	108.000.000	121	1	0,0%	121.427.000	30,1%	12,4%	46,3%
88	Tierras improductivas	586	15	39.053.333	625	15	41.633.333	621	15	0,0%	41.431.067	6,6%	-0,5%	6,1%
TOTALES		61.541.412	2.090.240	74.234.908	196.613.978	2.140.398	91.858.607	239.171.089	2.213.981	100,0%	108.027.616	23,7%	17,6%	75,5%

Fuente: Informe de auditoría regular vigencia 2010, información suministrada por la UAEDD vigencia 2011. Cálculo equipo auditor.

Sin considerar el efecto de la actualización predial realizada en el 2008 para la vigencia del 2009, se observa que para el periodo 2009-2010, el avalúo de la base predial se ha incrementado en promedio durante los dos (2) en el 46%, por el efecto combinado de:

- I. *“La actualización”* realizada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro (UAEDD) a cerca del 60% de los 2.128.815 predios de la ciudad durante el 2009, para el cobro del predial en el 2010, y el *“proceso de conservación”* al 60% restante de la base, genera un incremento promedio cercano al 24% en el avalúo catastral promedio, siendo del 16.7% para los predios residenciales
- II. *“La actualización”* realizada por la UAEDD al 98.5% (2.180.604) de los 2.180.618 predios de la ciudad durante el 2010, para el cobro del predial en el 2011, y el *“proceso de conservación”* aplicado a los 33.363 (1.5%) predios rurales, produce un incremento promedio cercano al 18% en el avalúo catastral promedio, siendo del:
 - 16.2% para los 1.810 883 *“predios residenciales”* que corresponden al 82% del total de los 2.213.981 registrados en la base.
 - Del 16.2% para los 162.934 predios *“comerciales en corredor comercial”*, que conforman el 7.4% del total de predios.
 - Del 15% para los 56.044 predios de *“comercio en zonas residenciales”*, que corresponde el 2.5% del total de predios.
 - Del 6.7% para los 45.940 predios de *“comercio en centros comerciales”*, que corresponde el 2.1% del total de predios.

Obsérvese en el cuadro No. 2 que en los dos (2) últimos años, mientras el avalúo del total de los 2.213.91 predios que existían en enero de 2011, se incrementa en promedio en el 46%:

- **Los 1.810 883 “predios residenciales” que corresponden al 82% del total de los 2.213.981 registrados en la base de enero de 2011 se incrementaron en el 55,2%**
- Los 162,934 predios “comercio en corredor comercial”, que conforman el 7.4% del total de predios, se incrementaron en el 77,6%.
- Los 56.044 predios de “comercio en zonas residenciales”, que corresponde el 2.5% del total de predios, se incrementaron el 123,2%.
- Los 45.940 predios de “comercio en centros comerciales”, que corresponde el 2.1% del total de predios de la base vigente en enero de 2011, el avalúo se incremento en 72.9%.
- Los 43.783 predios “urbanizado no edificado”, que corresponde el 2. % del total de predios de la base vigente en enero de 2011, el avalúo se incremento en 90,6%.
- **Los 23.845 predios “no urbanizables y suelo protegido”, que corresponde el 1.1.% del total de predios de la base vigente en enero de 2011, el avalúo disminuyó en el 3.8%**
- Los 3.120 predios “lotes del estado. urbanizado no edificado”, que corresponde el 0.1.% del total de predios de la base vigente en enero de 2011, fueron los de mayor incremento en el avalúo: 249.3%.
- Los 91 predios “urbanizable no urbanizado”, fueron los predios con el segundo mayor incremento en el avalúo: 247,5%.

Con la actualización catastral de la totalidad de predios urbanos de Bogotá en las vigencias 2009 y 2010, se podría asegurar que la UAECD supero el rezago de la información catastral de la ciudad que promediaba entre 5 y 6 años, ya que para los años de 2005 y 2006 la base predial solo fue objeto de incremento por conservación con la aplicación del “Índice de valoración Inmobiliaria Urbana y rural” (IVIUR), y para los años de 2007 y 2008 no se produce ningún incremento en los avalúos, debido a la clausura de las labores de actualización catastral en el 2007, por la gravedad de las inconsistencias detectadas por la Contraloría de Bogotá, lo que obligo al Catastro a revertir los resultados del reconocimiento predial que para el cobro del predial en el 2007, se había adelantado en el 2006, al igual que se ordeno la devolución de los mayores valores cancelados por los contribuyentes.

2.2. EN EL 2010 PARA EL COBRO DEL PREDIAL EN EL 2011, CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO ANUAL DE BOGOTÁ D.C. (CIAB), FUERON OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN 2.180.618 PREDIOS, QUE CORRESPONDEN AL 100% DEL AREA URBANA DE

BOGOTÁ, Y AL 98.5% DE LA BASE CATASTRAL DE LA CIUDAD, QUE EN LOS ÚLTIMOS SEIS (6) AÑOS SE INCREMENTO EN EL 21% (379.987)

La actualización de la información catastral es fundamental para el fortalecimiento de las finanzas del Distrito Capital, ordenamiento territorial, actualización del patrimonio de los propietarios o poseedores y depuración de la información catastral. Además, la información geográfica y predial es requerida por diferentes instituciones públicas y privadas con fines de planificación e intervención en programas y planes de la ciudad y para homologar y validar información respecto a los aspectos físico, jurídico y económico del Catastro.

Para la vigencia 2011 se desarrollo el proyecto de actualización catastral bajo el nombre de Censo Inmobiliario Anual de Bogotá a los predios urbanos de Bogotá D.C, sobre una base de información gráfica y alfanumérica que supone eliminó sus disparidades en los aspectos físico y jurídico, para fijar los valores de los avalúos catastrales en las dos vigencias anteriores, pero que debido a la dinámica inmobiliaria de la ciudad, la UAECD optó por realizar la actualización de todos los predios urbanos nuevamente para la vigencia 2011.

Tal como se observa en el cuadro No. 1, la Base catastral de Bogotá para el 2011 esta conformada por 2.213.981 predios de los cuales 2.180.618 (98.5%) se clasifican como urbanos, y 33.363 como rurales (1.5%). En el año de 2010 para la vigencia 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro (UAECD) ejecutó la Actualización de la Formación Catastral⁵ del 100% del área urbana del Distrito Capital (2.180.618 predios), labores que se iniciaron con la expedición de la Resolución No. 70 del 10 de febrero de 2010, *“Por la cual se ordena la continuación e iniciación de la Actualización de la Formación del Catastro de una parte del D.C.”*, y concluye con la resolución 1451 del 29 de Diciembre de 2010 *“Por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral vigencia 2011, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de todos los sectores catastrales urbanos objeto de actualización y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avaluos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”*, igualmente se expide el 29 de diciembre de 2010 la resolución 1450 de 2010 que *“aprueba los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avaluos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avaluos de los predios objeto de proceso de actualización para la vigencia del 2011”*.

2.2.1. Durante los últimos seis años que corresponden al período 2005-2011 la base catastral de Bogotá aumento en 379.987 predios lo que corresponde un incremento predial del 21%

CUADRO No.3

¹ La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

DURANTE EL PERÍODO ENERO DE 2005-ENERO DE 2011 LA BASE CATASTRAL DE BOGOTÁ AUMENTO EN EL 21% (379.987)

	TOTAL PREDIOS						
	Urbanos		Rurales		TOTAL	CRECIMIENTO	
	Cantidad	%	Cantidad	%		Predios	%
2005	1.822.641	99,4%	11.353	0,6%	1.833.994		
2006	1.874.869	99,4%	11.358	0,6%	1.885.695	51.701	2,8%
2007	1.924.412	99,4%	11.080	0,6%	1.935.492	49.797	2,6%
2008	1.958.118	99,4%	11.329	0,6%	1.969.447	33.955	1,8%
2009	2.046.284	99,4%	11.480	0,6%	2.057.764	88.317	4,5%
2010	2.128.815	99,5%	11.594	0,5%	2.140.409	82.645	4,0%
2011	2.180.618	98,5%	33.363	1,5%	2.213.981	73.572	3,4%
						379.987	21%

FUENTE: Informe de auditoría regular vigencia 2010, información suministrada por la UAECD vigencia 2011. Cálculo equipo auditor.

Durante los últimos seis (6) años Bogotá a pasado de 1.833.994 predios que se encontraban registrados en la base catastral en enero de 2005 a 2.213,981 registrados en enero de 2011 lo que en valores relativos corresponde a un crecimiento predial del 21%, presentándose durante los últimos tres (3) años el mayor crecimiento de la ciudad, que en el 2009 creció en 88.317 predios, en el 2010 en 82.645, y en el 2011 en 73.572 predios.

CUADRO No. 4
CLASIFICACIÓN TOTAL DE LOS PREDIOS DE LA BASE CATASTRAL PARA EL 2011
POR ESTRATO Y OTROS DESTINOS ECONÓMICOS

Valores en pesos.

ESTRATO	PREDIOS		AVALÚO 2011 (\$)		AREA DEL PREDIO (m ²)	
	Cantidad	%	TOTAL (\$)	UNITARIO (\$)	TERRENO	CONSTRUCCION
Otros destinos	403.592	18,2%	108.656.374.602.500		1.462.595.899	74.817.505
1	107.848	4,9%	2.432.885.650.500	22.558.467	9.755.797	10.673.147
2	484.057	21,9%	21.316.851.048.000	44.037.894	39.025.743	53.509.837
3	591.638	26,7%	37.310.233.669.000	63.062.605	37.838.427	59.683.028
4	371.876	16,8%	30.465.549.790.000	81.923.947	14.959.084	23.450.537
5	131.491	5,9%	15.705.125.089.000	119.438.783	7.488.615	10.113.591
6	123.479	5,6%	23.284.039.330.000	188.566.795	10.098.246	10.750.995
TOTALES	2.213.981	100,0%	239.171.059.179.000	108.027.602	1.581.761.814	242.998.644
Residencial	1.810.389	81,8%	130.514.684.576.500	72.092.066	119.165.915	168.181.138
Otros destinos	403.592	18,2%	108.656.374.602.500	269.223.311	1.462.595.899	74.817.505
TOTALES	2.213.981	100,0%	\$ 239.171.059.179.000	\$108.027.602	1.581.761.814	242.998.644

FUENTE: UAECD INFORMACION A 1 DE ENERO 2011, Cálculos: Equipo Auditor Contraloría de Bogotá.

Del total del censo inmobiliario para el 2011, el 48.6% corresponde a predios estratos 2 y 3 el 12% corresponde a predios estrato 5 y 6, el 16.8% a predios estrato 4 y solo el 4.9 a predios estrato 1; mientras el 18% son predios que tienen usos diferentes al residencial.

2.3. RESULTADOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO ANUAL DE BOGOTÁ D.C. (CIAB), EN LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PRACTICADA EN EL 2010 Y QUE EMPIEZA A REGIR EN ENERO DEL 2011

2.3.1. Solo el 5.8% (121.995 predios) de los 2.121.046 predios urbanos sirvieron de referente para la actualización económica del 2011

Como resultado del proceso de Actualización Catastral vigencia 2010 Bogotá contaba con 2`121.046 predios urbanos ubicados en 887.739 lotes, los cuales de acuerdo con la información suministrada por la entidad, fueron inspeccionados exteriormente en su totalidad. De acuerdo con la evaluación de la Contraloría de Bogotá se comprobó que 305.865 predios equivalentes al 14% de los predios urbanos de Bogotá para la vigencia 2010, se marcaron tanto por la labor de pre-reconocimiento, como por fuentes diferentes y sirvieron como referente para las labores de reconocimiento predial, de estas marcas se verificaron por reconocimiento predial 168.688 equivalentes al 7,95% y a estas marcas objeto de reconocimiento se les hizo control de calidad a 30.682 marcas equivalentes al 1,45% de los predios de la ciudad.

Es significativo mencionar que marcas tan importantes como toma de construcción, corroboración englobe o desenglobe, verificación año de construcción, desenglobe PH entre otras no se les hizo reconocimiento predial suma que asciende a 62,972 marcas, equivalentes al 20% del total de marcas establecidas por la entidad, lo que evidencia que un número importante de predios quedo sin ajustar físicamente como parte de las variables que determinan el valor del avalúo catastral. De acuerdo con lo anterior, se concluye que de los 305.865 predios, fueron marcaron 168.688; por reconocimiento 62,972, la diferencia de 74.211 corresponden a los predios que no requerían reconocimiento como son nuevos y cancelación de accesos.

Para continuar con la evaluación de los resultados del CIAB se verificó las variaciones en áreas, destino económico, usos y calificaciones para establecer su incidencia en los resultados, de lo cual se encontró que de 2`121.046 predios urbanos del año 2010 que se encontraban incorporados en la base, de los cuales a 1`999.051 predios no se les hizo modificaciones en las variables anteriormente mencionadas, significando que el porcentaje de predios que no fueron modificados representan el 94,2%.

De este modo se determina que el 5,8% de los predios urbanos equivalentes a 121.995 predios de la vigencia 2010, sirvieron de referente para el análisis de la información del total de predios de la ciudad, para realizar la actualización en el aspecto económico para la vigencia 2011.

2.3.2. Habiéndose logrado grandes avances en los años de 2009 y 2010, la Contraloría de Bogotá, observa que en el 2011 se presentaron deficiencias en la ejecución del “Censo Inmobiliario anual de Bogotá D. C. (CIAB)”

En los informes de auditoría gubernamental con enfoque integral, modalidad regular presentados por la Contraloría de Bogotá para las vigencias 2009 y 2010, se destacó la labor realizada por la UAECD en los siguientes aspectos:

- Se mejoró la relación contractual entre la entidad y el personal vinculado a las labores tendientes a actualizar la información catastral en los niveles gráficos y alfanuméricos, como también, los procesos de selección y evaluación de los mismos.
- La Redefinición de los procedimientos y metodologías para hacer más efectiva la labor catastral, la cual se desarrolló por medio de la actualización de manuales técnicos y operativos.
- La Regulación del tránsito de información que permitía un mayor control para la aprobación de predios actualizados.
- El Fortalecimiento comunicacional y tecnológico, el primero para garantizar el conocimiento por parte de la ciudadanía de la función e importancia de los proyectos de actualización catastral para la ciudad; el segundo, para garantizar el control y validación de la información de un número creciente de predios año a año, a través de la inclusión de dispositivos móviles de captura, y actualización de los diferentes sistemas requeridos dentro del proyecto.

Con base en estos aspectos, consecuencia de la Resolución No.0219 del 23 de abril de 2007, con la cual se dejó sin valor ni efecto el proceso de actualización catastral vigencia 2007, al evidenciar por parte de este organismo de control graves irregularidades en dicho proceso.

La entidad también adecuó la metodología para desarrollar el proyecto de actualización catastral, donde surgieron los grupos de determinación, reconocimiento y consolidación, que funcionaron de manera adecuada y permitieron un avance en el control de la información de diversas fuentes internas y externas, en la correcta identificación de las modificaciones a nivel físico y jurídico que presentaba la ciudad para ser verificadas en campo y una correcta revisión, validación y aprobación de la información para la asignación de avalúos catastrales y puesta en vigencia.

No obstante, los importantes y destacados avances que presentó la entidad en las vigencias señaladas, se vieron reducidos en la planeación y ejecución del Censo Inmobiliario anual de Bogotá D. C. (CIAB)”, por la redefinición de algunas labores que a continuación se relacionan.

Grupos de Determinación, Reconocimiento y Consolidación.

Para las labores catastrales se suprimió esta categorización de las actividades, la cual generó un alto nivel de confiabilidad de la información aprobada en los aspectos físico y jurídico, para que fuese objeto de actualización económica (avalúo catastral). Donde el grupo de determinación era el mismo grupo responsable de la aprobación y calidad de la información.

Esta categorización se reclasifico a actividades de pre-reconocimiento, reconocimiento y control de calidad; con las cuales se eliminaron procesos tan importantes para la calidad de la información, como son:

- Supervisar la calidad de la información en campo.
- Generación de dato único (consistencia entre la información alfanumérica y gráfica).
- Ampliación de los rangos de tolerancia.
- Criterio técnico dado desde el nivel de la profesionalización de la actividad catastral.
- Rendimientos por actividad.

Control de Calidad.

Este organismo de control establece que durante el desarrollo del proyecto CIAB 2011, no hubo supervisión y mucho menos control de calidad, sobre la información capturada en campo por parte de los reconocedores prediales.

En cambio lo que se hizo fue una doble visita a los predios que fueron marcados para ser revisados en campo, primero por el reconocedor predial y luego si se escogía para una segunda visita por el profesional denominado control de calidad; dejando a un proceso informático la **comparación** entre la variación de los criterios técnicos entre una visita y otra, para establecer según los rangos de tolerancia si el predio era aprobado por un aplicativo del sistema o no.

De acuerdo con la respuesta presentada por la administración, se concluye, que se esta obviando la propiedad de la supervisión que consiste en dar un visto bueno a una actividad cumplida a satisfacción; o desde el punto de vista del control de calidad garantizando la calidad de la información, en este caso donde debería verificarse si la información capturada por un reconocedor se puede o no aprobar por un profesional con mayor experiencia.

Rangos de Tolerancia.

A continuación se presenta el rango de tolerancias establecidas para el proyecto de actualización catastral vigencia 2010, para verificar la calidad de la información aprobada:

CUADRO No. 5

LISTADO CRUCE AREAS DE TERRENO ARC/INFO VERSUS SIIC

AREA DEL INMUEBLE	AREAS A CORREGIR*
De 0 m ² a 72 m ²	Diferencias mayores o iguales a 4 m ²
De 72.1 m ² A 100 m ²	Diferencias mayores o iguales a 5 m ²
De 100.1 m ² a 200 m ²	Diferencias mayores o iguales a 8 m ²
De 200.1 m ² a 300 m ²	Diferencias mayores o iguales a 15 m ²
De 300.1 m ² a 500 m ²	Diferencias mayores o iguales a 20 m ²
De 500.1 m ² a 1000 m ²	Diferencias mayores o iguales a 30 m ²
Mayor a 1000.1 m ²	Diferencias mayores o iguales al 3%. Del área del lote.
Predios rurales mayores a 1000 m ²	Diferencias mayores o iguales al 10%. Del área del lote.

* Rangos de áreas ya incorporadas en el proceso de validación.

FUENTE: UAECD, información solicitada auditoría gubernamental con enfoque integral, modalidad regular vigencia 2010.

CUADRO No. 6
LISTADO CRUCE AREAS CONSTRUCCIÓN ARC/INFO VERSUS SIIC

AREA DE CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO	AREAS A CORREGIR*
De 0 a 100 m ²	Diferencias hasta el 9%
De 100 a 200 m ²	Diferencias hasta el 7%
Mas de 200 m ²	Diferencias hasta el 5%

FUENTE:* Rangos ya incorporados en el proceso de validación.

Fuente: UAECD, información solicitada auditoría gubernamental con enfoque integral, modalidad regular vigencia 2010.

El rango de estas variaciones se estimaba a partir de la comparación del registro gráfico y el alfanumérico una vez aprobado por las respectivas áreas con el fin de filtrar los predios que superaban estos rangos y que se pudiesen revisar, ajustar y aprobar.

No obstante, para el proyecto CIAB los rangos de tolerancia se denominaron rangos de aceptación, como comparación entre la labor en campo de manera independiente del reconocedor y del profesional de control de calidad.

A continuación se describe algunos de los párrafos de las mencionadas actas de rangos de aceptación, de acuerdo con las actas de reunión número 79 del 11 de octubre de 2011, el ingeniero Manuel Bolívar *“...presenta las estadísticas de las diferencias halladas en campo entre el reconocedor y el profesional de control de calidad. Por lo anterior, se citó a estos grupos el viernes 8 de octubre de 2010, para explicarles las diferencias encontradas en terreno y para poder llegar a un consenso en cuanto a las discrepancias, pero se informó que en la reunión no se llegó a ningún acuerdo. Se recuerda que en el acta No. 75 se había decidido que cuando existiera diferencia ente los criterios de los reconocedores y los del profesional de control de calidad, el que tiene la potestad es este último. No obstante, si la discrepancia continúa, el problema deberá elevarse a una instancia mayor, en este caso, a los coordinadores. Se dice que los inconvenientes para que el control de calidad no avance de la manera esperada es que los manuales de reconocimiento vigentes son muy subjetivos, y que las tolerancias de aceptación deberían por ello mismo revisarse. Las cifras indican que el 32% de la muestra presenta diferencias, de las cuales el 18% se refiere a diferencias de Uso. Las posibles*

estrategias para avanzar en el control de calidad son: a) Analizar los rangos de aceptación. b) Revisar y ajustar la metodología para las megazonas C, D y E”.

Acta 80 del 12 de octubre de 2010 “... Los asistentes realizan los siguientes comentarios respecto de las variables que se tienen en cuenta para la aceptación en el proceso de control de calidad: Avance de construcción: el manual de reconocimiento estipula 5 grados de avance. Como para efectos tributarios se empieza a cobrar el impuesto a partir del grado de avance 2, se plantea, entonces, que solamente se compare el avance 1 contra el resto. Vetustez: se tienen algunos inconvenientes en la base de datos, con la edad de la construcción, razón por la cual se recomienda que el ajuste se haga masivamente. No obstante, como ejercicio se plantea encontrar cual es la cantidad de predios que no cumplen con las tolerancias dentro de los rangos de 10 y 15 años. Usos: se recomienda realizar el ejercicio con la tabla de homologación.” Las variables de aceptación tienen un porcentaje de impacto en los modelos econométricos, así: I) usos y destinos, un 80%, II) calificación, 70%, III) vetustez, 60%, IV) área de terreno y construcción, 50%; y VI) avance de construcción, 0%.

Acta 81 del 13 de octubre de 2010 “...el objeto fue diagnosticar la actividad de mutación del CIAB...informática de validar las radicaciones de CIAB frente a las modificaciones realizadas por el área de conservación. ... Con un compromiso de solicitar a la subdirección de informática el reporte de validación de las radicaciones del CIAB frente a las modificaciones realizadas por el área de Conservación.”

Acta 82 del 13 de octubre de 2010, “objeto evaluación sobre la actividad de control de calidad en el marco del proyecto CIAB- compromisos del acta 81 Gabriel Vallejo y Magnolia Moreno presentaron los resultados presentados del ejercicio del cruce de las bases de datos DMC (Dispositivos Móvil de Captura) llegada del profesional de control de calidad con la del reconocido, para establecer el rango de las diferencias de las variables de las tolerancia de aceptación que se presentaron en la megazona A, como parte del compromiso 2 del acta No. 81. Tamaño de la muestra 4.291 predios. De la información anterior se analiza lo siguiente: de los 4.291 visitados por el profesional de control de calidad que se encuentra en DMC, llegada 419 no coincidieron con el destino (9,76%) y 652 no coincidieron con el área de mayor uso (15,19%). Del universo total, 366 no tienen uso coincidente (8,53%), mientras que la diferencia, 3.925 (91,47%) tiene el uso coincidente. Ahora bien, de estos 3.925, 2.509 (58,47% del total) presentan diferencia en puntaje. Para el avance de construcción, la diferencia es de 1.412 (32,91%). La vetustez presenta diferencia en 511 registros (11,91%).

” Bajo los análisis estadísticos anteriores, se presento el ejercicio anterior modificando las siguiente variables de comparación:

I) Avance de construcción: se compara el avance 1 contra el resto.

II) Vetustez: se amplía el rango de aceptación en 5, 10, y 15 años.

III) Usos con la tabla de homologación.

Se obtiene el siguiente resultado

Del universo total, 155 no tienen uso coincidente (3,61%), mientras que la diferencia, 4.136 (96,39%), presenta el uso coincidente. Ahora bien, de estos 4.136, 1.770 (41,25% del total) presenta diferencia en puntaje.

Para el avance de construcción, la diferencia es de 21 (0,49%). La vetustez presenta diferencia en 112 registros (2,61%)...Decisiones una vez analizadas las cifras, se redefine las siguientes tolerancias de aceptación para el control de calidad del reconocimiento predial.

Vetustez: se elimina como variable de comparación. No obstante, al final del proceso, a las construcciones antiguas que presenten inconsistencia en dicho parámetro se les aplicara el protocolo que esta realizando el grupo de marcas, y a las construcciones nuevas se les tomara la edad capturada en campo por el reconecedor predial.

Avance de construcción: se elimina como variable de comparación.

Usos: se tomara en cuenta para la comparación solo el uso que tenga la mayor área, además, se utilizara la tabla de homologación de usos.

Destino: se mantiene la tolerancia de comparación en cero.

Acta 83 del 14 de octubre de 2010, el objeto de evaluación de control de calidad en el marco CIAB- Compromiso del Acta No. 82 se estableció el orden del día 1. Tolerancias entre las variables de la ficha predial- calificación 2 Tolerancias entre las variables de área de terreno y construcción 3. Efectividad de las marcas. Manuel Bolívar entrega el documento sobre las tolerancia entre las variables de la ficha predial- calificación, En dicho documento se establece la tolerancia para la calificación en el acta se muestra un total de 28 (28% del puntaje máximo de una edificación.

Decisiones:” se redefinieron las tolerancias de aceptación para el control de calidad para el reconocimiento predial y para el puntaje de calificación.

Acta 84 del 15 de octubre de 2010, Manuel Bolívar “hace entrega de documento sobre las tolerancias entre las áreas d terreno y construcción...y se hace la siguiente propuesta. Las diferencias aceptables entre las mediciones del área total de construcción de un reconecedor y de un supervisor Serán máximo de del 15%, teniendo en cuenta dos situaciones: I) si el predio tiene solo uso, se acepta el 15% de diferencia con la base en los parámetros de aceptación, y II) si el predio tiene dos o mas usos, el uso de mayor área debe ser el mismo para el supervisor y el reconecedor, y la diferencia de áreas entre uno y otro se calculará por el tipo (R= residencial o C= comercial). Esta diferencia igualmente será máxima del 15%.

Acta 85 del 20 de octubre de 2010, “Gabriel Vallejo y Magnolia Moreno presentan la prueba del control de calidad con las tolerancias adoptadas con las actas Nos. 82, 83 y 84. el ejercicio parte c una muestra de 4869 registros de comparación. Como resultado se obtienen que 941 registros tienen diferencia en el área total; 481, en el uso mayor de área; 1.351, en usos de mayor área más puntaje; y 1489, en solo puntaje...en el ejercicio presentado para la megazona A se tiene el siguiente universo: la efectividad de la muestra fue del 60%; existen 1613 reportes de que los dos actores del proceso entraron y 1.088 reportes de que no. Se propone que la muestra sea efectuada solamente para los predios a los que haya ingresado el reconecedor. Con base en esto, se hará la sobremuestra para aquellos casos en los que el profesional de control de calidad no haya ingresado al predio. Ara poder calcular la muestra de predios a los que el reconecedor predial tuvo acceso efectivo, se debe garantizar que el desplazamiento del reconecedor y del profesional de control de calidad en terreno sea de máximo 4 días. Otra decisión que se toma: “1. la muestra se le hará solamente a los predios a los que ingrese el reconecedor. Con base en ello, se calculará la sobremuestra para los casos en los que el profesional de control de calidad no ingresos al predio. 2. Se aumentará la diferencia –tolerancia – entre variables de “acabado piso” a 3 puntos. 3. Se decide que la comparación de la variable “puntaje” – que tiene 16 ítems- será rechazada si presenta inconsistencia en más de dos ítems”.

De las actas de la Subdirección técnica – CIAB del 2010, revisadas por este ente de control, se estableció que las diferencias entre la información capturada por el reconecedor y el control de calidad, superaban los rangos de aceptación, no solo en áreas (terreno y construcción) sino también en usos, destinos económicos y puntajes de calificación (estos últimos tres en procesos de actualización anteriores

eran aprobados con un solo criterio por parte del supervisor, después del proceso de reconocimiento predial) por tanto, de una manera gravosa y de acuerdo con las actas relacionadas se dio la instrucción por medio del formato de solicitud de acompañamiento el día 9 de noviembre de 2010, para que al aplicativo de control de calidad CIAB se le realizaran los siguientes ajustes⁶:

- Área de construcción: Que solo se reporten los predios cuya área total construida difiera en más del 15% entre control de calidad y reconocedor.
- Puntaje: Que el aplicativo reporte los predios cuya diferencia en calificación, entre control de calidad y reconocedor, supere los puntajes relacionados en la tabla anexa en dos o mas variables.
- Usos: el uso de mayor área debe coincidir entre control de calidad y reconocedor.

Como conclusión a esta decisión por parte de la entidad, de ampliar el margen de error a los datos de los predios que fueron objeto de comparación entre reconocimiento y control de calidad, debido que cuando un predio presenta diferentes cálculos en el área construida se aprueba, cuando presenta varios usos no se puede establecer el área definitiva de cada uno, asimismo, cuando hay diferencias en el criterio de calificación esta se aprueba con esas diferencias.

Podemos evidenciar que cuando se conjugan los datos referidos el margen de error es acumulativo, por tanto estas inconsistencias tomadas como referente para el modelamiento econométrico de la información hace que se estimen valores errados, que luego son irradiados.

Ahora bien, para los predios que fueron objeto de reconocimiento pero no de control de calidad, se les aprobó la información sin verificar los márgenes de error tanto en rangos de tolerancia, como en dato único.

Dato Único.

La correspondencia entre la información gráfica y alfanumérica se conoce como Dato Único y se refiere a la coincidencia entre el número de predios registrados gráfica y alfanuméricamente y, la consistencia entre las áreas de terreno y construcción registradas gráficamente con las registradas alfanuméricamente.

Como se menciono anteriormente esta actividad se dejo de lado, ya que el área de cartografía únicamente actualizó cartográficamente los predios que se les realizaba ajuste de áreas por la aprobación del sistema comparativo entre el reconocedor y el profesional de control de calidad, pero no se realizó la verificación de la existencia gráfica y alfanumérica uno a uno de los registros, dejando por sentado que el área construida valida es la que se digitalizaba.

⁶ Tomado parcialmente del formato solicitud de mantenimiento de 09 de noviembre de 2010.

Lo grave del hecho como se menciono en los rangos de tolerancia, es que los márgenes de aceptación en áreas y usos fueron tan amplios, a dos meses de cerrarse el proceso (noviembre de 2010) que se minimizo el número de predios a ajustar y verificar cartográficamente.

De acuerdo con la respuesta de la entidad, la utilización de herramientas de apoyo como son las ortofotos, no indican una optimización de la actividad, al contrario pueden contribuir a la propagación de errores en el cálculo de áreas ya que sin la debida inspección en campo pueden resultar en no tomar voladizos, obviar niveles de construcción bajo cubierta, ductos bajo cubierta, entre otros.

Rendimientos y profesionalización de la actividad.

La definición de unos rendimientos para cada una de las actividades sin consideración de factores inherentes al proceso, como son las condiciones de seguridad, la tipología de predios, las áreas de los mismos según destinos económicos y sus usos, conjugados con la necesidad por parte de la administración de ajustar los rangos de aceptación, evidencian que en este aspecto falto mayor planeación y ajuste a las pruebas piloto (si las hubo); ya que se recurrió a ampliar las tolerancias en noviembre de 2010, para ajustar el comportamiento de los modelos econométricos en diciembre de 2010, cuando aún se estaban adelantando actividades de campo.

Asimismo, el proyecto CIAB deja como resultado que es más importante un modelamiento estadístico de las actividades del proceso, y delegar a un aplicativo informático la aprobación de las labores catastrales de campo, para un proceso que históricamente de acuerdo con sus resultados ha demostrado que requiere un énfasis altamente técnico.

Avalúos Integrales.

La UAECD realizó un modelamiento de la información catastral, de tal forma que se estimaron avalúos integrales, lo cual falta a la normatividad vigente aplicable, que establece que el avalúo catastral debe ser la adición de terreno y construcción.

Como conclusión a las deficiencias detectadas en el proyecto CIAB, se evidencia que cada uno de los componentes evaluados, genera en el proceso una acumulación de fallas sobre un número (121.995), mínimo de predios que se utilizan como referentes para actualizar la base catastral conformada por 2`121.046 de predios en el área urbana en términos económicos. Que en otros términos se podría observar como la multiplicación de un acumulado de errores.

2.4. HALLAZGOS ADMINISTRATIVOS (13) CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA (6) Y FISCALES (3) QUE ASCIENDE A **\$289.593.010** POR INCONSISTENCIAS DETECTADAS EN: (i) LA BASE CATASTRAL. (ii) RADICACIONES 2011 (iii), EN LOS PREDIOS RURALES.

(i) HALLAZGOS POR INCONSISTENCIAS DETECTADAS EN LA BASE CATASTRAL

2.4.1 Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria y Fiscal en la cuantía de \$1.849.000, porque un (1) predio, de una muestra de 9159 predios, sin justificación de tipo normativo y económico se produjo un decremento en su avalúo que afectó el recaudo del Impuesto Predial en la cuantía de \$1.849.000.

Una vez verificada la consistencia de la información catastral se evidenció que un (1) predio, sin justificación de tipo normativo o de estudio económico, tuvo una variación en su valor avalúo catastral que incide en un menor recaudo por concepto de Impuesto Predial y que a su vez incide en la estimación de la base catastral.

CUADRO No. 7
PREDIO CON DECREMENTO EN SU AVALUO CATASTRAL

CHIP	AVALUO CATASTRAL 2010	AVALUO CATASTRAL 2011	PRESUNTO DETRIMENTO	OBSERVACIONES
AAA0103BUEP	\$368'276.000	\$259'675.000 SE CORRIGIO A \$365'527.000	\$1'849.000	El predio resultado del proyecto CIAB vigencia 2011 tuvo una asignación en avalúo catastral de \$ 259'675.000, el cual fue el valor referente que utilizó el contribuyente para cancelar su Impuesto Predial, por un valor de \$1'519.000. No obstante, la UEACD sometió este predio a revisión corrigiendo su valor avalúo catastral a \$365'527.000. Si se toma como referencia que el avalúo catastral es el corregido, el IPU que le correspondería para la vigencia es de \$3'368.000, por tanto el presunto daño fiscal se cuantifica en \$1'849.000.
TOTAL PRESUNTO DETRIMENTO			\$1'849.000	

*Impuesto Predial Unificado.

Fuente: Base de datos UAECD, verificación equipo auditor.

Lo anterior transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983, el literal b del artículo 2 de la Ley 87 de 1993, el artículo 6 de la ley 610 de 2000, y el artículo 88 de la resolución 2555 de 1988 del IGAC.

Dadas las deficiencias en el proceso de actualización catastral vigencia 2011, en la asignación del avalúo catastral y en la validación y aprobación del proceso, al asignar valores que no corresponden a las condiciones físicas de los predios.

La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del impuesto predial unificado, asociado a un menor valor de pago por este concepto, ocasionando un presunto daño fiscal cuantificado en un millón ochocientos cuarenta y nueve mil pesos (**\$1`849.000**) para la vigencia 2011.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la entidad, se retiran cuatro predios del hallazgo, por encontrarse en zonas de alto riesgo y se mantiene el hallazgo de tipo administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria. Por cuanto la Entidad acepta que la inconsistencia se originó en el cargue de la información y envió a la Secretaría Distrital de Hacienda.

2.4.2 Hallazgo de Tipo Administrativo, porque dos (2) predios, de una muestra de 9159 predios figuran con mejora en suelo ajeno inconsistente.

El predio con chip AAA0002BLNN figura en la base catastral como mejora del predio con chip AAA0203LNZE, aún así, cuenta con área de terreno asignada.

CUADRO No. 8
PREDIOS CON MEJORAS EN SUELO AJENO INCONSISTENTE

CHIP	CÓDIGO SECTOR	ÁREA TERRENO m ²	ÁREA CONSTRUIDA m ²
AAA0203LNZE	001209011000000009	4,664.13	.00
AAA0002BLNN	001209011000200000	261.50	276.00

FUENTE: Base de datos UAECED, verificado equipo auditor.

Lo anterior transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 y artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

Lo anterior se debe a falta de validadores que permitan identificar este tipo de inconsistencias al momento de aprobar e incorporar la información a la base catastral.

Los hechos mencionados son ocasionados por la incorrecta identificación de la información del predio, originando información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración, se realizó la confrontación de la corrección del error, no obstante, se mantiene el hallazgo de tipo administrativo,

este será revisado una vez se incluya en el plan de mejoramiento y sea verificado posteriormente por este organismo de control. Con el fin de evitar que se presenten a futuro situaciones similares.

2.4.3. Hallazgo de tipo Administrativo, porque seis (6) predios, de una muestra de 9159 predios aparecen incorporados con destino económico 2, sin que este exista en los manuales de procedimiento

En la definición de destinos económicos la entidad no contempla en los manuales de procedimiento el destino económico 2, sin embargo, para los seis (6) predios siguientes se incorporaron con ese destino.

CUADRO No. 9
PREDIOS CON DESTINO ECONOMICO INCONSISTENTE

NÚMERO	CHIP	DIRECCION
1	AAA0219NWWW	KR 1B ESTE 68D 28 SUR CA 2
2	AAA0008AMWF	CL 29 S 5 51
3	AAA0038ESDE	KR 62 4G 26
4	AAA0102RLWW	KR 23 100 62
5	AAA0219NWXS	KR 1B ESTE 68D 22 SUR CA 1
6	AAA0089ATNN	CL 69A 4 64

FUENTE: Base de datos UAECD, verificado equipo auditor.

Lo que transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 y artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

Esta inconsistencia incide directamente en el cálculo del avalúo catastral, debido a que el destino económico es una variable de peso en la obtención del avalúo catastral para la vigencia.

La información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales genera incertidumbre en la valoración real de los inmuebles.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración, se realizó la comprobación de la corrección del error, no obstante, los seis (6) predios que se dejan en el hallazgo de tipo Administrativo con incidencia disciplinaria que serán revisados una vez se incluyan en el plan de mejoramiento y sea verificado posteriormente por este organismo de control. Con el fin de evitar que se presenten a futuro situaciones similares.

2.4.4. Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria porque treinta y un predios (31), de una muestra de 9159 predios, de los cuales doce (12) presentan valor del metro cuadrado de construcción con valor negativo, y

los 19 predios restantes presentan valor cero (\$0), situación que ocasiona una desestimación en el valor del avalúo catastral.

Para los predios enunciados a continuación se encontró que el valor metro cuadrado de la construcción es cero o negativo, lo cual es una inconsistencia, teniendo en cuenta que la normatividad vigente aplicable exige estimar por separado los valores metro cuadrado de construcción y de terreno.

CUADRO No. 10
PREDIOS CON MODELAMIENTO INTEGRAL DEL AVALUO CATASTRAL

NÚMERO	CHIP	SECTOR	VALOR m ² CONSTRUCCIÓN
1	AAA0189XPDM	008519302200101005	\$ 0,00
2	AAA0222OEDM	006218152800191449	\$ -197.166,66
3	AAA0222OECX	006218152800191448	\$ -211.532,39
4	AAA0222OEEA	006218152800191450	\$ -140.505,05
5	AAA0222OEFT	006218152800191451	\$ -276.823,53
6	AAA0222OEKL	006218152800191454	\$ -186.918,92
7	AAA0222OEHY	006218152800191452	\$ -218.000,00
8	AAA0156POMR	009136361001301001	\$ -737.875,79
9	AAA0222OEJH	006218152800191453	\$ -266.136,64
10	AAA0222OELW	006218152800191455	\$ -53.078,15
11	AAA0222OENN	006218152800191457	\$ -19.758,20
12	AAA0222OEMS	006218152800191456	\$ -92.185,24
13	AAA0104RCPP	008415532100191015	\$ 0,00
14	AAA0103FEFZ	008414281300191002	\$ 0,00
15	AAA0103FEHK	008414281300191003	\$ 0,00
16	AAA0102WAOM	008412281400191047	\$ 0,00
17	AAA0116NKKC	008528030100191263	\$ 0,00
18	AAA0205USHK	009117862800491133	\$ 0,00
19	AAA0176MOXR	009117862300391101	\$ 0,00
20	AAA0104KWPA	008415482000103005	\$ 0,00
21	AAA0097SAZM	008312070800101004	\$ 0,00
22	AAA0074PLZE	006217200100391036	\$ 0,00
23	AAA0205UTBR	009117862800491150	\$ 0,00
24	AAA0097SAYX	008312070800101003	\$ 0,00
25	AAA0103FEFP	008414281300191001	\$ 0,00
26	AAA0097SAXR	008312070800101002	\$ 0,00
27	AAA0074POWF	006217200100491028	\$ 0,00
28	AAA0102YRNN	008412481500191028	\$ 0,00
29	AAA0074PPJZ	006217200100491039	\$ 0,00
30	AAA0074PHWW	006217200100291038	\$ 0,00
31	AAA0126KBTO	009126510100101001	\$ 0,00

FUENTE: Base de datos UAECD, verificado equipo auditor.

Es importante destacar que esta observación por parte de la Contraloría de Bogotá es reiterada, ya que en el informe de auditoría gubernamental con enfoque integral modalidad regular del año 2010 se estableció como hallazgo para que

fuese ajustado y no se tuvo en cuenta para el la implementación del “Censo Inmobiliario anual de Bogotá D.C. (CIAB)”.

Lo anterior transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983, los artículos número 6. “**Avalúo Catastral.** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 61,90, 94.d, 101, 102, 114 y 118, de esta resolución, el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.”, número 62. “**Elementos del Avalúo Catastral.** En el avalúo catastral quedarán comprendidos: a) El valor de los terrenos; y b) El valor de las edificaciones.”, número 71. “**Factores que inciden en el avalúo de los Edificios y Construcciones.** Los factores que inciden en el avalúo de los edificios y construcciones en general son: a) Los materiales de construcción propiamente dichos; b) El acabado de los trabajos; c) La vetustez; d) El estado de conservación...”, número 74. “**Determinación de Valores Unitarios para edificaciones.** Para determinar los valores unitarios de los tipos de edificaciones se harán investigaciones económicas con el fin de establecer valores por metro cuadrado de construcción mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.”, y el artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

La definición de los valores de esta manera ocasiona una incorrecta formulación y análisis de las variables y factores que se involucran en los modelos econométricos por uso.

Este tipo de información ocasiona error en la estimación en los valores metro cuadrado de construcción como de terreno, que desestiman los valores individuales en la determinación del valor del avalúo catastral.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración, se realizó la confirmación de las correcciones, no obstante, estas serán revisadas puntualmente una vez se incluyan en el plan de mejoramiento y sean verificadas posteriormente por este organismo de control. Con el fin de evitar que se presenten a futuro situaciones similares, por lo tanto se mantiene el Hallazgo Administrativo con Incidencia Disciplinaria.

2.4.5. Hallazgo Administrativo, porque a 319 predios, de una muestra de 9159 predios la UAECD les asigno estrato socioeconómico cero (0), cuando por su naturaleza se les debe incorporar estrato socioeconómico

Para trescientos diecinueve (319) predios relacionados en el archivo PREDIOSANEXOS.xls ANEXO 2, que por su naturaleza se les asigna destino económico diferente al residencial, se les debe incorporar estrato socioeconómico

diferente a cero (0), no obstante, para los registros citados estos no cumplen con esta condición.

Lo anterior transgrede el Artículo 3 de la Ley 14 de 1983 y Artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

Debido a la carencia de validadores al momento de aprobar e incorporar la información en la base catastral.

Los hechos mencionados son ocasionados por la incorrecta identificación de la información del predio, originando información catastral inconsistente incorporada en las bases catastrales.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración el hallazgo de tipo administrativo se mantiene y será verificado en la respectiva revisión del plan de mejoramiento que se suscriba con la Entidad.

2.4.6. Hallazgo Administrativo, porque en la base catastral aparecen dos (2) predios, de una muestra de 9159 predios marcados con tipo de propiedad número 9, sin que este tipo de identificación exista en los manuales de procedimiento.

Para los predios indicados en el siguiente cuadro se les marco en la base catastral como predios con tipo de propiedad número 9, lo cual no existe esta identificación en los manuales de procedimiento de la entidad.

CUADRO No. 11
PREDIOS CON TIPO DE PROPIEDAD INCONSISTENTE

CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR
AAA0215UEEA	KR 1A ESTE 1C 02 MJ 57	003210490105700000
AAA0214ZPZE	KR 91C 54D 44 SUR MJ 002	004631550600200000

FUENTE: Base de datos UAECD, cálculos equipo auditor.

Lo anterior inconsistencia transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 y artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

La inconsistencia indicada se da por la carencia de supervisión y de validadores inmersos en los aplicativos de la entidad.

Los hechos mencionados son ocasionados por la incorrecta identificación de la información del predio, originando información catastral inconsistente al incorporarla en las bases catastrales.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración, se realizó la confirmación de las correcciones, no obstante, estas serán revisadas puntualmente una vez se incluyan en el plan de mejoramiento y sean verificadas posteriormente por este organismo de control. Con el fin de evitar que se presenten a futuro situaciones similares. Por lo anterior se mantiene el hallazgo de tipo administrativo.

2.4.7. Hallazgo administrativo con incidencia Disciplinaria, porque a pesar de haberse advertido en el 2010 que 73 predios presentaban inconsistencias en los destinos económicos, con el fin de que la UAECD en el 2011 considera ciertos validadores para que esta situación no vuelva presentarse, sin embargo, con una muestra de 9159 predios, en desarrollo de esta auditoría la Contraloría de Bogotá ha determinado que esta situación no solo se repite si que aumenta de 73 a 326 predios en el 2011.

En el informe de auditoría gubernamental con enfoque integral modalidad regular del PAD 2010, se observó las inconsistencias que se generan a raíz de no considerar ciertos validadores para la correcta inscripción de la información catastral, en las bases de datos y los aplicativos de la entidad. Aún así, siendo observadas estas inconsistencias, para la presente auditoría abreviada, se evidencia que se sigue incurriendo en las mismas falencias y que de una vigencia a otra se incrementaron; tal como se demuestra en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 12
PREDIOS CON INCONSISTENCIAS REITERADAS

	LAS INCONSISTENCIAS REITERADAS DETECTADAS EN DESARROLLO DE		
	LA AUDITORIA REGULAR DEL 2010	ESTA AUDITORIA ABREVIADA DEL 2011	TOTAL PREDIOS
Destino económico 02	2	7	9
Predios con destino económico diferente a 01 con estrato socioeconómico	71	319	390
TOTAL PREDIOS	73	326	399

FUENTE: Bases de datos UAECD, Informes Contraloría. Consolidado equipo auditor.

Lo anterior transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 y artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

Se evidencia la insuficiencia de supervisión y de validadores inmersos en los aplicativos de la entidad.

Los hechos mencionados son ocasionados por no generar validadores que permitan verificar e incorporar bien la información a la base catastral.

Valoración de la respuesta:

De acuerdo con la respuesta de la administración, se mantiene el hallazgo de tipo administrativo con incidencia Disciplinaria retirando únicamente lo concerniente a predios con destino económico 01 sin estrato socioeconómico. Por lo anterior se debe incluir en el plan de mejoramiento que se suscriba con la entidad.

(ii) HALLAZGOS POR INCONSISTENCIAS DETECTADAS EN LA EVALUACIÓN A LAS RADICACIONES VIGENCIA 2011

2.4.8. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal en la cuantía de \$266.361.721, originado en el hecho de que habiéndose examinado 89 predios de una muestra de tan solo 245, la Contraloría de Bogotá evidencio que a 37 predios por efecto de haberse cobrado el impuesto predial sobre una base de avalúo inferior (el de enero 1 de 2011) al real de julio de 2011, se dejaron de cobrar \$266.361.721, lo que se constituye en daño al patrimonio público.

La evaluación de este componente se realizó con el cruce los archivos de la base catastral entregada por la UAECD correspondientes a enero y junio de 2011:

Del análisis del archivo se estableció las variaciones en los datos procesados de la información catastral, relacionadas con las variables: avalúos, áreas de terreno y/o construcción y en los valores metro cuadrado de construcción y terreno. Igualmente se seleccionó los registros cuyos avalúos catastrales disminuyeron y/o aumentaron en el período determinado (enero - junio 2011).

Acorde con lo anterior, una vez realizado el proceso pertinente, se obtuvo un total de 9.317 registros (CHIPS) que se mutaron de los 2.213.981 predios que fueron actualizados para la vigencia 2011, de los cuales 2.518 tuvieron reducción en el avalúo catastral desde **\$1.000 a \$14.720.489.000**, y 6.799 incrementaron el avalúo catastral en el rango de **\$1.000 a \$52.585.314.000**, como se muestra en el siguiente cuadro.

CUADRO 13
RANGOS DE VARIACIÓN EN LOS AVALÚOS CATASTRALES ENTRE ENERO A JUNIO 2011

DECREMENTOS				INCREMENTOS			
No.	RANGOS	CANTIDADES	No.	RANGOS	CANTIDADES	No.	CANTIDADES
1	MENOR	1.000.000	572	1	1000	1.000.000	550
2	1.000.001	20.000.000	1.243	2	1.000.001	20.000.000	2.308
3	20.000.001	100.000.000	518	3	20.000.001	100.000.000	3.447
4	100.000.001	200.000.000	62	4	100.000.001	200.000.000	265
5	200.000.001	300.000.000	24	5	200.000.001	300.000.000	87

DECREMENTOS			INCREMENTOS		
No.	RANGOS	CANTIDADES	No.	RANGOS	CANTIDADES
6	300.000.001 - 400.000.000	22	6	300.000.001 - 400.000.000	36
7	400.000.001 - 500.000.000	8	7	400.000.001 - 500.000.000	18
8	500.000.001 - 600.000.000	4	8	500.000.001 - 600.000.000	12
9	600.000.001 - 700.000.000	19	9	600.000.001 - 700.000.000	7
10	700.000.001 - 800.000.000	7	10	700.000.001 - 800.000.000	9
11	800.000.001 - 900.000.000	3	11	800.000.001 - 900.000.000	5
12	900.000.001 - 1.000.000.000	3	12	900.000.001 - 1.000.000.000	5
13	1.000.000.001 - 2.000.000.000	9	13	1.000.000.001 - 2.000.000.000	28
14	2.000.000.001 - 3.000.000.000	7	14	2.000.000.001 - 3.000.000.000	10
15	3.000.000.001 - 4.000.000.000	5	15	3.000.000.001 - 4.000.000.000	1
16	4.000.000.001 - 5.000.000.000	4	16	4.000.000.001 - 5.000.000.000	2
17	5.000.000.001 - 6.000.000.000	0	17	5.000.000.001 - 6.000.000.000	2
18	6.000.000.001 - 7.000.000.000	2	18	6.000.000.001 - 7.000.000.000	2
19	7.000.000.001 - 8.000.000.000	5	19	7.000.000.001 - 18.000.000.000	4
20	MAYOR 14.000.000.000	1	20	IGUAL 52.585.314.000	1
TOTAL		2.518	TOTALES		6.799

FUENTE: UAECD BASES CATASTRALES ENERO-JUNIO 2011, CALCULOS PROPIOS.

En este contexto, se presentan dos situaciones:

La primera tiene que ver con los 2.518 predios que el avalúo catastral **decreció** entre los meses de enero a junio de 2011 en \$228.299.648.000 este comportamiento repercute negativamente en las finanzas del contribuyente, por cuanto, el valor cancelado fue obtenido del avalúo catastral a enero de 2011, sin haberse aplicado la disminución de éste, hecho que conlleva a que la Secretaría Distrital de Hacienda deba compensar o devolver los mayores valores cobrados a los contribuyentes, que declararon con una base catastral mayor a la ajustada.

La segunda parte, se relaciona con 6.799 predios que el avalúo catastral se **incrementó** en \$440.788.815.500, durante el mismo período analizado. Como resultante de las diferentes mutaciones que se hicieron a estos predios. La determinación de haber adelantado esta labor durante el primer semestre de 2011, ocasiona que el incremento en estos avalúos influye negativamente en el recaudo del Impuesto Predial Unificado, teniendo en cuenta que la base mínima de liquidación del avalúo, debe estar actualizada al primero (1) enero 2011, fecha en que los contribuyentes proceden a cancelar su obligación, pero al estar tramitando el cambio de la base gravable mínima de liquidación durante el tiempo en que se debe cancelar, conlleva a la disminución del recaudo por este concepto convirtiendo la diferencia entre el valor liquidado con la base sin actualizar y el que debía ser liquidado con una base ajustada a características físicas del inmueble; inconsistencias que se originan del proceso de actualización catastral, convirtiéndose en un presunto detrimento patrimonial.

La afirmación anterior, se sustenta mediante chequeo realizado de una muestra de 245 CHIPS (predios) a 89 inmuebles en la **BASE DE IMPUESTOS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA**, presentando 37 de ellos, una diferencia negativa en el avalúo. Este resultado al multiplicarlo por la tarifa correspondiente al destino económico del predio, conlleva al no cobro por concepto del impuesto predial unificado de doscientos sesenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos veintiún mil (\$266.361.721) pesos suma que se convierte en un presunto detrimento patrimonial como consecuencia de la modificación de la base mínima de liquidación del avalúo catastral, en períodos en los que base gravable no se debe modificar. En el siguiente cuadro se muestra el cálculo correspondiente.

CUADRO No.14
CUADRO PRESUNTO DETRIMENTO PATRIMONIAL
(CIFRAS EN PESOS)

No.	CHIP	AVALUO ENERO 2011	AVALUO JUNIO 2011	DIFERENCIA EN EL AVALÚO	TARIFA POR MIL	VALOR PRESUNTO DETRIMENTO \$
1	AAA0073SJEP	341.969.000	448.140.000	106.171.000	0,0095	1.008.624,50
2	AAA0174HRCX	185.925.000	296.378.000	110.453.000	0,0075	828.397,50
3	AAA0101YCYX	1.185.550.000	1.300.501.000	114.951.000	0,0095	1.092.034,50
4	AAA0101YBEP	1.286.738.000	1.404.550.000	117.812.000	0,0095	1.119.214,00
5	AAA0101YBTD	1.216.954.000	1.335.674.000	118.720.000	0,0095	1.127.840,00
6	AAA0115LFFZ	911.804.000	1.034.413.000	122.609.000	0,0095	1.164.785,50
7	AAA0093ATPA	2.283.223.000	2.406.916.000	123.693.000	0,0040	494.772,00
8	AAA0107RHEA	1.010.706.000	1.134.988.000	124.282.000	0,0095	1.180.679,00
9	AAA0158EOOE	1.171.070.000	1.298.264.000	127.194.000	0,0095	1.208.343,00
10	AAA0178NJTO	234.830.000	364.730.000	129.900.000	0,0095	1.234.050,00
11	AAA0092SNLW	34.778.000	166.679.000	131.901.000	0,0080	1.055.208,00
12	AAA0164TZHK	281.755.000	415.992.000	134.237.000	0,0095	1.275.251,50
13	AAA0034RYKL	68.680.000	218.733.000	150.053.000	0,0065	975.344,50
14	AAA0102RKXR	384.264.000	536.559.000	152.295.000	0,0095	1.446.802,50
15	AAA0158ESBR	988.582.000	1.144.294.000	155.712.000	0,0095	1.479.264,00
16	AAA0158EPSY	998.369.000	1.155.628.000	157.259.000	0,0095	1.493.960,50
17	AAA0158ERSY	1.003.800.000	1.161.903.000	158.103.000	0,0095	1.501.978,50
18	AAA0167ZKMR	1.293.433.000	1.467.463.000	174.030.000	0,0065	1.131.195,00
19	AAA0093RFDM	1.549.099.000	1.730.741.000	181.642.000	0,0095	1.725.599,00
20	AAA0040PTNN	129.134.000	319.551.000	190.417.000	0,0065	1.237.710,50

No.	CHIP	AVALUO ENERO 2011	AVALUO JUNIO 2011	DIFERENCIA EN EL AVALÚO	TARIFA POR MIL	VALOR PRESUNTO DETRIMENTO \$
21	AAA0091BCKC	292.289.000	488.958.000	196.669.000	0,0095	1.868.355,50
22	AAA0102AABS	3.083.814.000	3.296.201.000	212.387.000	0,0095	2.017.676,50
23	AAA0098XWDM	2.250.665.000	2.473.239.000	222.574.000	0,0095	2.114.453,00
24	AAA0031CHTD	1.550.028.000	1.804.137.000	254.109.000	0,0095	2.414.035,50
25	AAA0083EJZM	200.558.000	509.867.000	309.309.000	0,0065	2.010.508,50
26	AAA0169MMPP	5.382.076.000	5.691.541.000	309.465.000	0,0085	2.630.452,50
27	AAA0140JOZM	1.180.148.000	1.500.142.000	319.994.000	0,0040	1.279.976,00
28	AAA0030ZROM	928.404.000	1.252.247.000	323.843.000	0,0095	3.076.508,50
29	AAA0075UFKC	3.614.111.000	4.153.158.000	539.047.000	0,0095	5.120.946,50
30	AAA0030MMEP	918.631.000	1.505.340.000	586.709.000	0,0065	3.813.608,50
31	AAA0102CMRJ	32.675.867.000	33.598.303.000	922.436.000	0,0095	8.763.142,00
32	AAA0080LSEP	8.106.881.000	9.300.948.000	1.194.067.000	0,0095	11.343.636,50
33	AAA0058MXZM	21.351.324.000	22.599.325.000	1.248.001.000	0,0065	8.112.006,50
34	AAA0144FKKL	70.286.017.000	71.914.475.000	1.628.458.000	0,0040	6.513.832,00
35	AAA0206CUCX	2.388.603.000	4.504.772.000	2.116.169.000	0,0330	69.833.577,00
36	AAA0162PZWW	48.216.132.000	54.130.572.000	5.914.440.000	0,0065	38.443.860,00
37	AAA0073DDLW	41.757.021.000	53.022.266.000	11.265.245.000	0,0065	73.224.092,50
TOTAL						266.361.721,50

FUENTE: UAECD –SDH, CALCULO EQUIPO AUDITOR.

La anterior inconsistencia transgrede el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; El artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993; artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC “La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario”; ARTICULO 1o. DE LA LEY 601 DE 2000 “A partir del año fiscal 2000 la base gravable del impuesto predial unificado para cada año será el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder, como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto”. Artículo 6 de la Ley 610 de 2000.

Se causa por deficiencias en la incorporación de valores inconsistentes para los citados predios en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2011 y como consecuencia en la asignación de los avalúos catastrales que no corresponden a las condiciones económicas de los predios.

Y por consiguiente, afecta las bases mínimas de liquidación del impuesto predial unificado, además influye en un menor valor a cancelar por parte del contribuyente, ocasionando un presunto detrimento en el recaudo del impuesto predial para la vigencia 2011, por valor de doscientos sesenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos veintiún mil **(\$266.361.721,00)** pesos.

Valoración de la respuesta:

La entidad en su respuesta comenta:

“Con relación a este punto es importante resaltar que la diferencia en el avalúo radica en que este grupo de predios corresponde a predios en el año 2010 se les realizó revisión de avalúo y la respuesta fue favorable para los usuarios, por lo tanto para estos casos revisados puntualmente en el año 2010 y a los cuales se les estaba realizando proceso masivo el mismo año, se tomó la decisión que el nuevo avalúo de la vigencia 2011 fuera el avalúo notificado del 2010 más la variación propia del paso de un año a otro.

En la entrega de la información de avalúos especiales de estos predios –construcción-, para cargar al sistema, se remitió el valor del avalúo especial como valor catastral y no comercial, que era sobre el cual el sistema aplicaba el porcentaje establecido por el CONFIS para la construcción, que en este caso es el 65%.

Esto originó que a todos los predios que se les revisó y aceptó la revisión en el año 2010 se les bajara el avalúo del año 2011. Por lo tanto una vez advertida la inconsistencia y con base en lo establecido en los artículos 96 y 112 de la Resolución 2555 de 1988 (Hoy 070 de 2001) del IGAC, se procedió a corregir para lo cual el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital emitió la Resolución 0129 del 1 de marzo de 2010⁷ y con base en ésta se actualizó la base de datos, debido a que el error no se generó en el avalúo mismo, que fue bien determinado, sino en error del sistema.

A la fecha estos avalúos se encuentran bien determinados”.

Evaluada la respuesta emitida por Entidad, quién aceptó la inconsistencia comunicada por el Ente de Control, que para subsanar la irregularidad expidió las Resoluciones Números: a) 0129 de marzo 1 de 2011 “Por medio de la cual se modifica la resolución No. 1450 de 28 de diciembre de 2010 en el sentido de fijar valor metro cuadrado de construcción a algunos predios que fueron objeto de Actualización catastral Vigencia 2011” b) 0127 del 1 de marzo de 2011 “Por medio de la cual se modifica la resolución No. 1450 de 28 de diciembre de 2010 en el sentido de modificar unas Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas – valor metro al cuadrado de terreno- de algunos predios que fueron objeto de Actualización catastral Vigencia 2011” c) 0355 del 9 de mayo de 2011 “Por la cual se modifica la Resolución No. 1450 del año 2010 fijando la Zona Homogénea Física y Geoeconómicas y el valor metro cuadrado de terreno- a un predio ubicado en Bogotá Distrito Capital”; d) Resolución 0130 del 1 de marzo de 2011 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 1450 de 28 de diciembre de 2010 en el sentido de fijar valor metro cuadrado de construcción a algunos predios que fueron objeto de Actualización catastral Vigencia 2011” para modificar la Resolución de la

⁷ Sic Resolución No.0129 del 1 de marzo de 2011. afectó a 1652 predios.

UAECD No.1450 del 28 de Diciembre de 2010. *“Por la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2011”*

Con Las anteriores resoluciones se modificaron los avalúos catastrales de la actualización catastral que pusieron en vigencia con la Resolución de la UAECD No.1450 del 28 de Diciembre de 2010. *“Por la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2011”*, evaluado lo anterior, el equipo auditor determinó que el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria se mantiene, por cuanto, las inconsistencias detectadas durante la ejecución de la auditoría y revisados los recibos de pago de la **“DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS SISTEMA DE ORIENTACION TRIBUTARIO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO”**, se observó que los contribuyentes cancelaron su impuesto predial Unificado para la vigencia 2011, con la base catastral incorporada en el mes de enero y que fue sugerida y comunicada por Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos- previo a las fechas vencimiento. Por lo tanto se confirma el detrimento por doscientos sesenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos veintiún mil **(\$266.361.721,00)** pesos.

ANALISIS RADICACIONES VIGENTES AL 30 DE JUNIO - 2011

2.4.9. Hallazgo administrativo, por haberse presentado en 24 tramites 65.533 mutaciones durante el período enero 1 a junio 30 de 2011, de las cuales los sectores mas afectados se encuentran en: la Parcela el Porvenir de la localidad de Bosa (004630) con 2.099; Britalia Suba (009102) con 1.887 y Villa Mayor Oriental (002309) con 1.400

Se solicitó a la entidad las radicaciones relacionadas con las mutaciones que se tramitaron desde inició de la vigencia a 30 de junio de 2011, archivo que contiene 65.533 registros detallados en 24 trámites cada uno. La revisión adelantada arrojó el número de mutaciones que se hicieron a las diferentes radicaciones; aclarando que se mantiene el código y nombre respectivo de cada trámite; así como se evidencia en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 15
TRÁMITES AGRUPADOS POR CÓDIGO A JUNIO 30 DE 2011

No.	MUTACION	No. MUTACIONES	VARIACIÓN %
1	10-CAMBIO DE NOMBRE	26.151	39,91
2	12-CAMBIO NOMBRE-PLAN REGISTRO	621	0,95
3	16-RECUPERACION PREDIOS BORRADOS	6	0,01

No.	MUTACION	No. MUTACIONES	VARIACIÓN %
4	21-ENGLOBE NPH	59	0,09
5	31-DESENGLOBE NPH	343	0,52
6	32-DESENGLOBE PH	3.352	5,11
7	35-REFORMA PH	8.172	12,47
8	40-TOMA DE CONSTRUCCION	564	0,86
9	50-REVISION DE AVALUOS	357	0,54
10	51-RECTIFICACION AREA TERRENO	290	0,44
11	53-REPOSICION APELA REV AVALUO	10	0,02
12	5-ACTUALIZACION VIGENCIAS	592	0,90
13	60-AUTOAVALUOS	21	0,03
14	61-REVISION AVALUO MASIVO PH	78	0,12
15	6-VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS NPH	1.928	2,94
16	71-INCORPORACION PREDIO NUEVO	89	0,14
17	72-MEJORA EN PREDIO AJENO	63	0,10
18	7-VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	1.857	2,83
19	91-CAMBIO CODIGO SECTOR	364	0,56
20	92-DEST/ESTRATO/TIPO PROP/CONS H	268	0,41
21	93-CAMBIO CEDULA CATASTRAL	3	0,00
22	94-CAMBIO DE DIRECCION	19.147	29,22
23	95-MODIFICACION PARTE CUENTA	7	0,01
24	96-CAMBIO DESTINO MASIVO-ESTRATO	1.191	1,82
TOTAL		65.533	100,00

FUENTE: UAECD, CALCULOS EQUIPO AUDITOR.

Del total de predios que fueron modificados a junio 30 de 2011, los sectores donde se presentaron el mayor número de mutaciones se encuentra la Parcela el Porvenir de la localidad de Bosa (004630) con 2.099; Britalia Suba (009102) con 1.887 y Villa Mayor Oriental (002309) con 1.400. Para hacer mayor claridad se detalla en el siguiente cuadro la información para los primeros 18 barrios.

CODIGO SECTOR	10-CAMBIO DE NOMBRE	12-CAMBIO NOMBRE-PLAN REGISTRO	21-ENGLOBE NPH	31-DESENGLOBE NPH	32-DESENGLOBE PH	35-REFORMA PH	40-TOMA DE CONSTRUCCION	50-REVISION DE AVALUOS	51-RECTIFICACION AREA TERRENO	53-REPOSICION APELA REV AVALUO	5-ACTUALIZACION VIGENCIAS	60-AUTOAVALUOS	61-REVISION AVALUO MASIVO PH	6-VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS NPH	7-VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	91-CAMBIO CODIGO SECTOR	92-DEST/ESTRATO/TIPO PROP/CONS H	93-CAMBIO CEDULA CATASTRAL	94-CAMBIO DE DIRECCION	96-CAMBIO DESTINO MASIVO-ESTRATO	TOTAL	
004630	248			2		1848	1															2099

009102	238	1			315		1		2		2	142	123		935	128	1887
002309	28				902						1	1			1	467	1400
008108	94	2									3	172			990		1261
006320	72			520	230							4			93	230	1149
008307	203		1				1		1	6	12				842	1	1067
006512	414				336							240					990
008544	58				781		1				3						843
009115	80	1			751	1	2				1				4		840
009106	245			212	182	2						16	102		1		760
006313	56						3					80			598		737
004110	26		1		325		1	1	1			2			325		682
009128	141				435		2				4	1					583
009245	77								1			1			497		576
008404	96	1			152	4	1					3	113		110	85	565
009248	119						1					6	210		216		552
008308	105						1				3		418				527
004612	31	1		6		4			3					2	455		502
TOTAL																	17020

FUENTE: UAECD, CALCULOS DEL EQUIPO AUDITOR.

Del anterior cuadro, se infiere que las mutaciones antes descritas forman parte de las etapas realizadas para el proceso de la actualización catastral, por lo tanto estas modificaciones son inconsistencias originadas en el comentado proceso, clausurado con la Resolución No.1451 del 29 de diciembre de 2010. *“Por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral vigencia 2011, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de todos los sectores catastrales urbanos objeto de actualización y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos catastrales resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación”*

Se considera pertinente que este tipo de irregularidades no se deben presentar, toda vez, que estas modificaciones afectan el proceso tal como se observa en los casos más relevantes como el cambio de nombre con el 39.91%, Reformas PH 12,47%; cambio de dirección 29,22%, cambios que se deben aplicar durante el proceso de actualización. Sin embargo, se precisa que la Unidad durante el proceso de actualización se focaliza en el aspecto económico tributario del predio, dando menor relevancia a los demás aspectos que forman parte de las condiciones generales de los inmuebles.

Las inconsistencias mencionadas transgrede el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993; artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC *“La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario”*

Debido a las deficiencias en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2011, relacionadas con la identificación física y jurídica de los bienes inmuebles de la Ciudad, al incorporar información inconsistente a las bases catastrales que provee Información no solamente para el predial, sino que es base para otros impuestos.

Valoración de la respuesta:

Analizada la respuesta proveída por la UAECD y analizada por el equipo auditor se determinó que se mantiene el hallazgo de tipo administrativo, por cuanto el mayor número de las mutaciones se realizaron para subsanar inconsistencias que se omitieron durante el proceso de Actualización, sin desconocer que la normatividad catastral les permite realizar estos ajustes. Por lo tanto se debe incluir en el Plan de mejoramiento a suscribir con la Entidad.

(iii) HALLAZGOS POR INCONSISTENCIAS DETECTADAS EN LOS
PREDIOS RURALES

2.4.10. Hallazgo administrativo por inconsistencias en la información suministrada de la cantidad de predios rurales en el 2011

Analizadas las diferentes estadísticas suministradas sobre la cantidad de predios que conforman el censo catastral rural del Distrito Capital, se encontró que no concuerda la información, en las diferentes fuentes entregadas por la Entidad: i) Resultado del cruce de la base catastral de enero y junio de 2011; ii) Informe de balance social cuenta anual 2010, incorporado en el SIVICOF y iii) Oficio No.2011EE21338 del 15 de julio de 2011, con el cual certifica la Administración el número de predios rurales, tal como se muestra en el siguiente cuadro, así:

CUADRO 16
ESTADÍSTICAS NÚMERO PREDIOS RURALES

No.	FUENTE	No. PREDIOS RURALES
1	INFORME BALANCE SOCIAL CUENTA ANUAL 2010	407
2	OFICIO No.2011EE21338 DEL 15 -07-2011.	40.515
3	CRUCE EQUIPO AUDITOR INFOMACION A 1 DE ENERO 2011.	33.362
4	CRUCE EQUIPO AUDITOR INFOMACION A 22 DE junio 2011.	33.425

Fuente: UAECD, INFORMCIÓN ENTREGADA. AL EQUIPO AUDITOR.

Lo anterior transgrede el literal a) y e) del artículo 2 de la ley 87 de 1993, que preceptúa *“Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional y Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros”*, por cuanto la información de los predios rurales que conforman la base de datos es inconsistente y no confiable.

Situación que es ocasionada por la falta de precisión en el número de predios rurales que conforman el Distrito Capital, por cuanto varía la información en los diferentes registros que suministra la entidad.

Valoración de la respuesta:

La anterior inconsistencia influye en las decisiones a tomar sobre políticas públicas en ordenamiento territorial, definición de necesidades de equipamientos rurales, etc., además, afecta los costos y plazos en que se incurra en la planeación para un posible proceso de actualización catastral en este sector, igualmente, la generación de imprecisiones e inequidades en cuanto a los avalúos catastrales y pago de impuestos para estos predios. Una vez, analizada y evaluada la respuesta emitida por la Entidad, el equipo auditor confirma el hallazgo de tipo administrativo y por lo tanto se debe incluir en el Plan de mejoramiento que se suscriba con la Entidad.

2.4.11. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y potencial hallazgo fiscal, porque durante el periodo 2006-2011 los predios rurales no han sido objeto de actualización presentándose además del rezago en los valores del terreno y la construcción, afectación al patrimonio público por que se ha venido cobrando un menor valor del impuesto Predial Unificado a 11.358 predios en el 2006, 11.080 predios en el 2007, 11.329 predios en el 2008, 11.480 predios en el 2009, 11.594 predios en el 2010 y 33.363 en el 2011

Cuadro No.17
DURANTE EL PERIODO ENERO 2007-ENERO 2011 LOS PREDIOS RURALES NO HAN SIDO OBJETO DE PROCESO DE ACTUALIZACIÓN

Año	TOTAL PREDIOS					PREDIOS ACTUALIZADOS					PREDIOS CONSERVADOS				
	Urbanos		Rurales		Total	Urbanos		Rurales		Total	Urbanos		Rurales		Total
	Cant.	%	Cant.	%		Cant.	%	Cant.	%		Cant.	%	Cant.	%	
2005	1.822.641	99,4%	11.353	0,6%	1.833.994	32.660	1,8%	264	0,01%	32.924	1.789.981	97,60%	11.089	0,60%	1.801.070
2006	1.874.869	99,4%	11.358	0,6%	1.885.695	156.519	8,3%	9.981	0,53%	166.500	1.718.350	91,13%	1.377	0,07%	1.719.195
2007	1.924.412	99,4%	11.080	0,6%	1.935.492	0	0,0%	0	0,00%	0	1.924.412	99,4%	11.080	0,6%	1.935.492
2008	1.958.118	99,4%	11.329	0,6%	1.969.447	0	0,0%	0	0,00%	0	1.958.118	99,4%	11.329	0,6%	1.969.447
2009	2.046.284	99,4%	11.480	0,6%	2.057.764	827.364	40,2%	0	0,00%	827.364	1.218.920	59,24%	11.480	0,56%	1.230.400
2010	2.128.815	99,5%	11.594	0,5%	2.140.409	1.278.618	59,7%	0	0,00%	1.278.618	850.197	39,72%	11.594	0,54%	861.791
2011	2.180.618	98,5%	33.363	1,5%	2.213.981	2.180.604	98,5%	0	0,00%	2.180.604	14	0,00%	33.363	1,51%	33.377

La Actualización de la Formación Catastral para los predios rurales no se ha realizado desde la vigencia 2006 a 2011. Únicamente se ha venido aplicando el reajuste a los avalúos catastrales en estas vigencias el *INDICE DE VALORACIÓN INMOBILIARIA URBANA Y RURAL "IVIUR"* de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000, como se observa en el cuadro siguiente:

CUADRO 18
INDICE DE VALORACIÓN INMOBILIARIA URBANA Y RURAL

No.	INCREMENTO VIGENCIA	PORCENTAJE INCREMENTO
-----	---------------------	-----------------------

	FISCAL	
1	2007	4%
2	2008	1,77%
3	2009	5%
4	2010	3%
5	2011	0%

Fuente: OFICIO No.2011EE21338 DEL 15 -07-2011

Para la vigencia 2011, los predios rurales no tuvieron reajuste en el avalúo catastral, acogiéndose a lo dispuesto por el Gobierno Nacional en el Artículo 2º del Decreto 4818 del 29 de diciembre de 2010⁸. Sin embargo, de los 33.362 predios rurales que están incorporados en la base catastral, 11.399 no tuvieron incremento en el avalúo catastral para la vigencia 2011, es decir el avalúo es igual al de la vigencia 2010; los restantes 21.962 predios los avalúos catastrales se incrementaron en diferentes porcentajes en diferentes vigencias, como es el caso de los sectores 205209, 208120, 201107, 201304, 202410, 204304, 205225, 205101 y 202301, entre otros.

Otra de las inconsistencias observadas tiene que ver con las marcas de la última actualización catastral, realizadas a estos predios que no han sido actualizados, tal como aparece a continuación relacionada en el cuadro:

CUADRO 19
MARCAS VIGENCIAS DE ACTUALIZACION

VIGENCIAS	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2009	SIN MARCA DE ACTUALIZACION
PREDIOS	98	452	179	8.543	6.620	17.147	169	217

FUENTE: UAECD, INFORMCIÓN ENTREGADA. AL EQUIPO AUDITOR. CÁLCULOS PROPIOS.

Se solicitó a la dirección de la Entidad, para que justificará las razones de tipo técnico por las cuales no se ha realizado la actualización de los predios rurales, comentando lo siguiente: *“En términos de equidad e igualdad la actualización rural en Bogotá sería necesaria, luego de varios procesos de actualización consecutivos para los predios urbanos... Sin embargo, al considerar el esfuerzo logístico y metodológico que un proceso de estos demandaría (rural), es importante conocer de antemano el estado de la información y encontrar una metodología que permita la valuación masiva de esos predios, con impacto positivo en las finanzas del Distrito Capital...”*, con respecto a este comentario, el Ente de control considera que estas apreciaciones están en contravía a los documentos proferidos por la UAECD *“Actualización Catastral 2009 Censo Inmobiliario de Bogotá”*, documento de la Alcaldía Mayor de Bogotá que determina porqué es importante una Actualización Catastral:

Es *“Base para la planeación urbana: información sobre dinámicas de conocimiento uso real de la tierra, etc.”*

⁸ Documento CONPES 3691 de diciembre 22 de 2010.

- *Contribuye a la sostenibilidad fiscal de la Ciudad”.*
- *Información georreferenciada para el diseño de proyectos de infraestructura. (predios y redes de infraestructura).*
- *Información de calidad para el ciudadano (áreas, valores, Etc.)*

Igualmente, se enfatiza con el Informe “Rendición de cuentas 2010. En el numeral 1.3 Cambios o mejoras de la Ciudad generados por la UAECD. “*Se destacan como contribuciones para la ciudad y el ciudadano:*

- *El fortalecimiento de las finanzas de la ciudad, lo que ha permitido reinvertir en el desarrollo de temas prioritarios para la ciudad e inversión social bajo estrategias de mejoramiento de calidad de vida.*
- *La disposición de información de carácter urbano actualizada para la gestión de las diferentes Entidades del orden Nacional y Distrital con las características suficientes para contribuir a los procesos de planeación y ordenamiento territorial.*
- *El mejoramiento de la equidad tributaria de tal manera que los predios de mayor valor, contribuyan en mayor proporción y viceversa.*
- *Por último, resulta imprescindible destacar el impacto que la actividad catastral produce directamente sobre los ciudadanos. Si bien las acciones relacionadas con la actividad pública inciden en última instancia sobre los ciudadanos, existen otra serie de resultados que les afectan de forma inmediata y que, en su mayoría, aluden el ámbito de la apropiación de la información para el desarrollo de actividades ordinarias de todo tipo, asociadas a los inmuebles. Desde la localización de una determinada dirección, hasta la protección jurídica que se deriva de la correcta descripción catastral de un inmueble que se pretenda adquirir, la información de Catastro es consultada diariamente por un número significativo de ciudadanos en busca de información que ha de servirles para la toma de decisiones”.*

También es importante comentar, que existe una metodología definida que se ha venido aplicando en desarrollo de su misión institucional, la entidad es quien conoce el estado en que se encuentra la información catastral de los predios rurales, en concordancia con la función para la cual esta creada la UAECD. Este proceso de actualización catastral debe ser prioritario, independientemente del aspecto económico (fiscal), además existen los aspectos como el físico y jurídico que son de igual importancia en la actualización catastral de estos predios y no solamente orientar el proceso al aspecto económico.

El incumplimiento en la ejecución de la actualización catastral para los predios rurales del D.C. transgrede el literal a) y b) del artículo 2 de la ley 87 de 1993, que preceptúa: “*Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que lo afecten y “Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional”.* Artículo 3º. De la Ley 14 de 1983 – “*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”.* Artículo 1º de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC.” *Definición de Catastro. El Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.*

El hecho de no ejecutar la actualización catastral de los predios del sector rural de Ciudad ocasiona que: i) Los predios rurales con características urbanas y con la vocación de explotación diferente a la agropecuaria localizados en suelo de expansión presentan valores rezagados en terreno y construcción; ii) Desactualización en la información en los aspectos físico y jurídico y iii) En las últimas tres (3) vigencias se han suscrito contratos por valor de \$942.0 millones con el fin de realizar los estudios pertinentes para cumplir con la actualización catastral, contratos que se detallan a continuación:

1. Contrato Interadministrativo No. 335 del 12 de noviembre de 2009 por valor cuatrocientos cuarenta y nueve millones quinientos sesenta y seis mil novecientos cincuenta y dos pesos (\$449.566.952) M/CTE incluido IVA, suscrito con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" cuyo objeto fue el de *"elaborar el ortofotomosaico de Bogotá D.C., para 120.000 hectáreas aproximadamente del Distrito Capital. Contrato liquidado, entre algunas obligaciones del contratista están:*
 - *Cumplir idónea y oportunamente con la ejecución del objeto contractual.*
 - *Cumplir con las obligaciones y especificaciones consignadas en los estudios previos y la propuesta presentada, documentos que hacen parte integral del presente convenio.*
 - *Elaborar ortofotomosaico de Cerros Orientales a escala 1:2.000 a partir de aerofotografías capturadas por el IGAC para el D.C. en el año 2009 con resolución media píxel (GSD) de 15 CMS, sobre el terreno.*
 - *Elaborar ortofotomosaico del sector de Sumapaz a escala 1:10.000 a partir de aerofotografías capturadas por el IGAC para el Distrito Capital en el año 2009 con resolución media de píxel (GSD) de 30 a 50 cms. sobre el terreno.*
 - *Realizar el post procesamiento completo de las fotografías correspondiente al área de Cerros Orientales y sector de Sumapaz, incluyendo la georeferenciación, fotocontrol, aerotriangulación y obtención del modelo digital del terreno (DTM), de tal manera que los productos entregados a la UAECD cumpla con las precisiones requeridas para la escala 1:2.000 Y 1:10.000 respectivamente.*
2. Contrato BM017, suscrito con PROCÁLCULO PROSIS S.A., el 24 de diciembre de 2010 y acta de iniciación de enero 11 de 2011, cuyo objeto es *Suministrar a la UAECD una imagen satelital programada y ortorectificada de Bogotá. Por valor \$298.910.714, con plazo de 4 meses de ejecución, este contrato actualmente se encuentra en prórroga, debido a la dificultad que se viene presentando en la toma de las imágenes satelitales por las condiciones climáticas adversas, a pesar de realizar 21 intentos de toma. Además se verificó que a la fecha el contrato no ha tenido ninguna erogación.*

De los contratos anteriormente analizados se observa que por los motivos ya expuestos, no han cumplido el objeto para lo cual se suscribieron, los cuales estaban enmarcados en las funciones misionales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Valoración de la respuesta:

Al analizar las explicaciones expuestas en la respuesta al informe preliminar de Auditoría Abreviada, en cuanto a la periodicidad que se debe desarrollar el proceso de Actualización catastral, se acepta la respuesta proferida por la Administración. Sin embargo, se ratifica el hallazgo de tipo administrativo con incidencia disciplinaria y potencial hallazgo fiscal, porque durante el periodo 2006-2011 los predios rurales no han sido objeto de actualización presentándose además del rezago en los valores del terreno y la construcción y que afecta al patrimonio público por que se ha venido cobrando un menor valor por concepto del impuesto Predial Unificado a: 11.358 predios en el 2006; 11.080 predios en el 2007; 11.329 predios en el 2008; 11.480 predios en el 2009; 11.594 predios en el 2010 y 33.363 para la vigencia 2011.

Lo anterior, por cuanto la UAECD, no está cumpliendo con la misión institucional de ejecutar la actualización catastral de los predios rurales y que la misma entidad le da la relevancia de este proceso en los diferentes informes de rendición de cuenta a la ciudadanía, por lo tanto se ratifica el hallazgo de tipo administrativo con incidencia disciplinaria y potencial fiscal y se debe incluir en el plan de mejoramiento que se suscriba con la entidad.

2.4.12. Hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal de \$21.382.289 por haberse contratado sin la debida planeación, el 23 de agosto de 2010 con la firma IQUARTIL Ltda.

EL CONTRATO DE CONSULTORIA BM-006 DE 2010 por \$194.384.448, *“para realizar el diagnostico sobre el estado actual de la información catastral de Bogotá en los sectores rurales y desarrollar una propuesta metodológica que contenga los aspectos técnicos necesarios para realizar un proceso de actualización catastral sobre estos predios”*, que derivo en la terminación en forma anticipada y de común acuerdo en mayo 10 de 2011; según esta acta, se alcanzó una ejecución del 11%, cuantificada en la suma de \$21.382.289, que puede constituirse en un presunto daño fiscal, una vez se desembolse los recursos, por cuanto los productos entregados se elaboraron con datos no coincidentes, y son recomendaciones muy generales que no proporcionan confiabilidad para su aplicación y por los cuales la UAECD, se obliga a pagar al contratista según consta en el acta de terminación que dice: *“...cancelando la Unidad el valor ejecutado una vez suscrita el acta correspondiente.”*

EVALUACION AL CONTRATO DE CONSULTORÍA BM-006 DE 2010

Se suscribió el contrato de consultoría **BM-006 de 2010** entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y la firma IQUARTIL LTDA por \$194.384.448, el 23 de Agosto de 2010 con un plazo inicial de 4 meses con el objeto de *“...realizar el diagnostico sobre el estado actual de la información catastral de Bogotá en los sectores rurales y desarrollar una propuesta metodológica que contenga los aspectos técnicos necesarios para realizar un proceso de actualización catastral sobre estos predios.”*

Se establece en el contrato que los productos finales a entregar por el contratista son:

1. Documentos con las conclusiones del diagnóstico técnico para decidir sobre la conveniencia de adelantar un proceso de actualización de la información catastral rural.
2. Documento de las fórmulas, explicación y pruebas de los modelos econométricos desarrollados.
3. Documento que explique la metodología logística y operación del proceso de actualización de los predios rurales de Bogotá, así como con el estimativo de costos del proceso.
4. Documento con el análisis de la relación beneficio-costos de realizar el proceso de actualización.
5. Documento con las recomendaciones finales del plan de acción de cómo desarrollar el proceso de actualización de los predios rurales.

Se da inicio al contrato el 30 de septiembre de 2010 después de treinta y siete (37) días de suscrito el contrato.

Se hicieron las siguientes modificaciones al contrato:

1. Del 1 de septiembre de 2010, en que se faculta al Subdirector Técnico de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital para designar coordinadores dentro del contrato.
2. El 28 de enero de 2011, para prorrogar en 4 meses más el plazo inicial del contrato con el fin de *“discutir y unificar algunos conceptos en cuanto a la estructura e interpretación de las bases de datos entregadas en su momento por la entidad. Igualmente se estableció la necesidad de suministrar al contratista información de Zonas Homogéneas Físicas, requerida para el primer informe”*, se propuso el replanteamiento del Plan de Trabajo, sobre todo en función del ítem 5 a cargo de la Unidad. Las bases de datos como insumo para la ejecución del contrato fueron entregadas por la entidad contratante en octubre y noviembre de 2010.
3. El 28 de febrero de 2011, se modifica el numeral 6.4 del anexo II-III condiciones de pago del contrato así:

“Un primer pago correspondiente al 11% del valor total del contrato, previa aprobación por parte de interventor del documento que contenga las actividades previstas en el producto 5.1 numerales 1, 2, 3, y 4.

Un segundo pago correspondiente al 9% del valor total del contrato, previa aprobación por parte de interventor del documento que contenga las actividades previstas en el producto 5.1 numerales 6 y 7.

Un tercer pago corresponde al 20% del valor total del contrato, previo recibo a satisfacción por le interventor del informe que contenga lo previsto en el producto 5.2.

Un cuarto pago corresponde al 20% del valor total del contrato, previo recibo a satisfacción por le interventor del informe que contenga lo previsto en el producto 5.3.

Un quinto pago corresponde al 20% del valor total del contrato, previo recibo a satisfacción por le interventor del informe que contenga lo previsto en el producto 5.4.

Un sexto pago corresponde al 20% del valor total del contrato, previo recibo a satisfacción por el interventor del informe que contenga lo previsto en el producto 5.5. “

Con relación al producto No. 1 a ser entregado por el contratista, se plantea adelantar las siguientes actividades:

1. Revisar y diagnosticar los procesos, procedimientos y normas vigentes que definen la manera de ejecutar la actualización rural en relación con la situación inmobiliaria en Bogotá.

Sobre esta actividad el contratista concluyó que después del análisis en la parte normativa se tienen dos alternativas para que el Distrito aborde la actualización rural y presente la propuesta al IGAC, a). Delimitar la zona rural de expansión o suburbana. b). Limitar la aplicabilidad de la metodología de la estratificación socioeconómica rural a los predios con categoría agropecuaria.

2. Revisar las metodologías realizadas en otros países para procesos de actualización catastral rural y analizar la viabilidad de ejecución en Bogotá.

Con relación a la metodología revisaron varios países con condiciones similares concluyendo el contratista que no se pudo replicar ninguna de las metodologías empleadas en los otros países por las condiciones especiales de Bogotá.

3. Realizar un análisis estadístico de la información grafica y alfanumérico disponible en las bases catastrales de los predios rurales de Bogotá.

El contratista evidencia que existe una discrepancia entre los datos proporcionados por la base gráfica y alfanumérica en áreas de terreno y de otra parte por el bajo poblamiento de las variables, indica que es importante completar la información para poder realizar un análisis mas completo y homogéneo para proponer una metodología, en este punto el contratista evidencia la falta de información de las bases y sugiere utilizar otra fuente de información como la ortofoto, la imagen satelital y consulta de bases de datos

de otras entidades del Distrito como la de servicios públicos, la CAR, entre otras. Las bases de datos suministradas por la entidad al contratista de la zona rural, son las disponibles actualizadas de forma masiva a 1 de enero de 2006 y de forma puntual por los procesos de conservación.

4. Realizar una muestra estadística que permita escoger unos predios para analizar su estado actual de la información catastral en relación con la realidad física, jurídica y económica.

El consultor en el informe final propone tres muestras o alternativas a aplicar una vez se tenga la imagen satelital y la información de las otras variables a conseguir con externos para su cruce y decidir la mejor opción. Para su estudio parte de un universo de 24.816 predios rurales (folio 35 informe de mayo de 2011 y página 3 a reverso informe 8 de abril de 2011).

De otro lado, el contrato de consultoría se da por terminado en forma anticipada y de común acuerdo, el 10 de mayo de 2011. Se esbozan dos argumentos principales para su terminación: problemas climatológicos y de seguridad en el contrato con el IGAC suscrito en el año 2009, que debería suministrar imagen de los predios rurales en Ortofoto, insumo fundamental para la ejecución del contrato de consultoría; además se sugiere gestionar con otras entidades y empresas de servicios públicos información que puede ser de utilidad para la labor de campo y análisis subsiguientes.

En acta de visita administrativa fiscal del 2 de agosto de 2011, la consultora del Banco Mundial expresa *“...que por el cierre programado del empréstito 7609-CO, no era procedente la prórroga del contrato y había la necesidad de su terminación.”*

De conformidad con el documento de la procuraduría delegada para la vigilancia preventiva de contratación pública *“recomendaciones para elaboración de estudios previos, aplicación del principio de planeación en la contratación de las entidades públicas”*, todos los procesos contractuales deben tener en cuenta como fundamento la etapa de planeación, hace ver la importancia de la etapa precontractual, que determina, en buena medida, el éxito o el fracaso de los procesos de selección o de los contratos que se suscriban. Igualmente en el mismo documento se hace mención a la sentencia del 31 de agosto de 2006 del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo radicado R-7664 que reitera la obligación de *“...cumplir el principio de planeación en virtud del cual resulta indispensable la elaboración previa de estudios y análisis suficientemente serios y completos antes de iniciar un procedimiento de selección...”*.

También es importante tener en cuenta en los procedimientos de la contratación, que una vez suscrito el contrato debe dársele inicio de forma oportuna y los insumos para la ejecución del contrato deben ser entregados de acuerdo a la

pactado y a la necesidad para la consecución del contrato, con el fin del desarrollo normal y eficaz de la contratación.

En la ejecución del contrato las entidades deben ceñirse a la normatividad prevista en la Ley 80 de 1993, y para el caso, de manera especial los numerales 7 y 12 del artículo 25 que reiteran la exigencia de tener clara la conveniencia y necesidad del objeto a contratar, el decreto 2474 de 2008 artículo 3º, Ley 1150 de 2007 artículo 8º, que también hacen énfasis en el principio de la planeación que contempla las ventajas, desventajas y riesgos para efectuar la contratación.

Para el caso concreto el objeto del contrato BM 006 de 2010 ameritaba que la Unidad Especial de Catastro entregara de forma oportuna al contratista los insumos necesarios para la ejecutar el objeto del mismo, esto es, que entregara las bases de datos alfanumérica y grafica de forma completa y consistente, las imágenes u ortofotos de los predios rurales de Bogotá.

El grupo auditor realiza un análisis de la ejecución del contrato y encuentra que:

1. Suscrito el contrato BM-006 de 2010 entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y la firma IQUARTIL LTDA el 23 de Agosto de 2010 se da inicio al mismo, treinta y siete (37) días después, sin evidencia de ninguna justificación.
2. La Unidad Especial de Catastro no entregó de forma oportuna las bases de datos al contratista y este hecho se evidencia en el reconocimiento que hace la entidad en la solicitud de modificación del 20 de enero de 2011 y que dice: *“...el primer producto debía entregarse un mes y medio después de suscrita el acta de iniciación, es decir el 16 de noviembre de 2010. Para que el referido producto se presentara dentro de la oportunidad citada era necesario que las partes concretaran los requerimientos de información, especialmente de base de datos, lo que tuvo lugar en los meses de octubre y noviembre.”* Véase cómo no se tenía claro, por la UAECD cuáles eran los requerimientos de información que necesitaba el consultor para la ejecución del contrato.
3. No se entregaron los insumos necesarios para la ejecución del contrato como se evidencia en el acta atrás referida que dice: *“En diciembre se presenta y discute un primer documento, haciéndose necesario en el citado mes y en el presente de enero, discutir y unificar algunos conceptos en cuanto a la estructura e interpretación de las bases de datos entregadas en su momento por la entidad. **Igualmente se estableció la necesidad de suministrar al contratista información de zonas homogéneas físicas, requeridas para el primer informe.**”* (negrillas fuera del texto).
4. De conformidad con los informes del contratista del 8 de abril de 2011 y del 3 de mayo de 2011 las bases de datos entregadas por la entidad, eran precarias, incompletas e inconsistentes y no se aportó al contratista las imágenes u ortofotos de los predios rurales de Bogotá.

5. Evaluados los fundamentos del acta que dio fin al contrato, esto es, problemas climáticos y de seguridad, considera el grupo auditor que estas motivaciones no son de recibo y procedentes para sustentar la terminación anticipada porque:
- a) Los problemas climáticos y de seguridad están referidos al contrato 510 de 2008 suscrito entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, que terminó el 14 de septiembre de 2010 y no al contrato BM 006 del 2010, que se analiza. Por otro lado, la Entidad presenta en la diligencia administrativa fiscal del 2 de agosto de 2011, citada, el contrato BM 017 suscrito el 24 de diciembre de 2010, en ejecución, cuyo objeto es la entrega a la UAECD de una imagen satelital programada y ortorectificada de Bogotá y señalan que debido a los problemas climáticos y de seguridad en el primer contrato y al clima en el segundo, no ha sido posible la consecución de las imágenes necesarias para el Desarrollo de la consultoría evaluada.
 - b) En el transcurso y ejecución del contrato que se estudia no se mencionó problemas referentes a cambios climáticos o seguridad.

Las anteriores circunstancias evidencian la falta de planeación por parte de la UAECD, porque una vez suscrito el contrato, los insumos necesarios para la ejecución del mismo, esto es, las bases de datos se encontraban incompletas e inconsistentes y los documentos de imágenes ortofotos o satelitales no se encontraban completas, por lo que era imposible adelantar el objeto del contrato y por ende no era conveniente celebrar este contrato.

Ahora bien, revisados los productos de las actividades realizadas y entregados por el contratista se pudo verificar lo siguiente:

El contratista analizó y ajustó las bases de datos y partió para la entrega de su estudio de un universo de predios rurales en Bogotá de 24.816 y de conformidad con la base de datos catastral que maneja el ente auditor para la vigencia 2011 se registran 33.363 predios rurales, lo cual arroja una diferencia de 8.547 predios rurales, que implica que los datos no coinciden, para la confiabilidad de los resultados del estudio.

Por otro lado, en lo que tiene que ver con la conclusión o producto de la actividad uno (1), atrás reseñada, “...a) *Delimitar la zona rural de expansión o sub urbana ...*”, considera el grupo auditor que no es un producto, sino una descripción de una falencia de las bases de datos existentes dentro de UAECD, por cuanto esta determinación debe ser tenida en cuenta al momento de la actualización catastral, es decir, esto debe estar definido previamente al desarrollo del objeto contractual que se analiza. Y respecto a la segunda conclusión o producto, “b) *limitar la aplicabilidad de la metodología de la estratificación socioeconómica rural a los predios con categoría agropecuaria.*”, se considera que es una recomendación muy general

basada en un estudio que no genera confiabilidad. Los otros productos entregados por el contratista y considerados en la liquidación final del contrato tienen inconsistencias evidenciado en el universo de predios rurales que el contratista tomó como base para su estudio, lo cual los hace inaceptables para su aplicación.

En conclusión, el equipo auditor evidencia que: a) los insumos entregados por parte del contratante UAECD a la firma IQUARTIL LTDA no fueron los que se necesitaban (inconsistentes e incompletos) para la ejecución del contrato de consultoría, derivada tal situación de la falta de planeación. b) Los productos entregados por el contratista y ejecutados, no son confiables porque tienen datos que no coinciden en la base del universo tomado para el estudio. El consultor entrega recomendaciones generales sobre su estudio que no aportan ningún valor agregado a la consecución del objeto del contrato. c) Los fundamentos presentados para justificar la terminación del contrato son totalmente externos y ajenos a la ejecución del contrato de consultoría BM 006 de 2011.

La transgresión a la normatividad vigente para la suscripción, ejecución y terminación del contrato, con consecuencias administrativas para la entidad contratante.

Los productos entregados por el consultor no responden al cumplimiento del objeto del contrato por causa de la falta de planeación, por lo tanto, los recursos reconocidos en cuantía de **\$21.382.289** constituyen un daño patrimonial. Se presenta una transgresión de la Ley 610 de 2000 artículos 3, 5 y 6 y con incidencia disciplinaria, de conformidad con los artículos 34 numeral 1, 2, y 21 de la Ley 734 de 2002, por la transgresión de la ley 80 de 1993 en los numerales 7 y 12 del artículo 25, el decreto 2474 de 2008 y la ley 1150 de 2007.

Valoración de la Respuesta

Con relación al contrato BM-006 de 2010 suscrito entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y la firma IQUARTIL LTDA el 23 de Agosto de 2010 se da inicio al mismo, treinta y siete (37) días después sin ninguna justificación.

Evaluada la respuesta reiteramos la apreciación de la falta de justificación en la tardanza en el inicio de la ejecución del contrato por cuanto las actividades descritas en la respuesta la primera relacionada con la asignación del equipo de supervisión debió ser previa o concomitante a la suscripción del contrato y la segunda referente a la capacitación para el consultor por la especificidad del tema catastral rural, esta debió surtir y tenerse como actividad dentro de la ejecución del contrato, hechos estos que ratifican la falta de planeación para suscribir el contrato.

Respecto a que se suscribe la primera modificación o aclaración al contrato el 1 de septiembre de 2010, sin que éste se haya iniciado.

Evaluada la respuesta: estamos de acuerdo en que es plausible la modificación o aclaración de un contrato antes de la suscripción del acta de inicio, sin embargo,

nuevamente reiteramos que esta circunstancia se debió a la falta de planeación por cuanto la asignación del equipo de supervisión debió ser previa o concomitante a la suscripción del contrato.

De que La Unidad Especial de Catastro no entregó de forma oportuna las bases de datos al contratista y este hecho se evidencia en el reconocimiento que hace la entidad en la solicitud de modificación del 20 de enero de 2011.

Evaluada la respuesta reiteramos que la solicitud de modificación del 20 de enero de 2011, dice “...el primer producto debía entregarse un mes y medio después de suscrita el acta de iniciación, es decir 16 de noviembre de 2010. Para que el referido producto se presentara dentro de la oportunidad citada era necesario que las partes concretaran los requerimientos de información, especialmente de bases de datos, lo que tuvo lugar entre los meses de octubre y noviembre.”. Con la anterior afirmación es claro para el grupo auditor que para las fechas que debía entregarse el primer producto de acuerdo con el cronograma de ejecución del contrato, apenas el contratante entregaba las bases de datos con los requerimientos de información para la consecución del contrato.

Con relación a que no se entregaron los insumos necesarios para la ejecución del contrato porque las bases de datos eran incompletas e inconsistentes y no se aportó al contratista las imágenes u ortofotos de los predios rurales de Bogotá.

Evaluada la respuesta se ratifica el hecho que no se entregaron los insumos necesarios para la ejecución del contrato porque las bases de datos eran incompletas y no se aportó al contratista las imágenes u ortofotos de los predios rurales de Bogotá, no ajenos a la experiencia catastral que no pudiera prever insumos técnicos necesarios para la consecución del objeto del contrato. El hecho que no se hubiera contemplado en las obligaciones del contrato no exime a la entidad del cumplimiento de su responsabilidad en la contratación, máxime si se trata de insumos propios de su quehacer institucional. Por lo anterior, se mantiene la consideración de la falta de planeación.

Respecto a la evaluación de los fundamentos del acta que dio fin al contrato, esto es, problemas climáticos y de seguridad, considera el grupo auditor que estas motivaciones no son de recibo.

Evaluada la respuesta nos atenemos a lo manifestado en el acta de terminación del contrato del 10 de mayo de 2011, y de la solicitud de modificación, adición, prórroga, o terminación del 9 de mayo del 2011 (que hace referencia al acta de reunión del 3 de mayo de 2011) y que en el aparte de fundamento dice: “Motivo de la modificación solicitada: En reunión celebrada el día 3 de mayo de 2011 según consta en el acta de la misma fecha la cual hace parte del presente documento las partes acordaron terminar anticipadamente el contrato No. BM-006 de 2010, teniendo en cuenta entre otras circunstancias por razones climáticas y de seguridad no ha sido posible contar con las imágenes requeridas para continuar el desarrollo del mismo y no existe certeza sobre la fecha en que tales inconvenientes puedan ser superados.

“Cabe anotar que no se puede prorrogarse indefinidamente el contrato, ni acceder a la figura a la suspensión de su plazo, esto último por cuanto las directrices fijadas por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento no admiten la adopción de este tipo de medidas.”.

Por otra parte, el acta de reunión del 3 de mayo manifiesta “... como puede verse, hay una serie de requerimientos y tiempos inciertos, como el de la imagen satelital, que impondrían una o varias prorrogas al contrato BM 006 de 2010 por un tiempo indeterminado...”.

De lo anterior concluye el equipo auditor que la circunstancia especial que conllevó a la terminación del contrato, y la imposibilidad de prórroga del mismo, es la incertidumbre de obtención de la imagen satelital, que no se pudo tomar por las condiciones climáticas y seguridad, por lo tanto, no se acepta la respuesta.

En lo que tiene que ver con la conclusión o producto de la actividad uno (1), atrás reseñada, “...a) Delimitar la zona rural de expansión o sub urbana ...”, considera el grupo auditor que no es un producto, sino una descripción de una falencia de las bases de datos existentes dentro de UAECD, por cuanto esta determinación debe ser tomada en cuenta al momento de la actualización catastral, es decir, esto debe estar definido previamente al desarrollo del objeto contractual que se analiza. Y respecto a la segunda conclusión o producto, “b) limitar la aplicabilidad de la metodología de la estratificación socioeconómica rural a los predios con categoría agropecuaria. “, se considera que es una recomendación muy general basada en un estudio que no genera confiabilidad.

Evaluada la respuesta considera el equipo auditor que la delimitación de la zona de expansión o suburbana está insita en las bases de datos de Catastro Distrital, al considerar los registros gráficos y alfanuméricos según los códigos de sector rural 10 y 20, que dan la caracterización del sector rural con características rurales y del sector rural con características urbanas, por lo tanto, la sugerencia del consultor no es una consideración nueva. Respecto a la segunda conclusión o producto de la actividad uno, Catastro acepta que es una recomendación muy general la cual debería ser madurada que sin embargo que por la terminación anticipada no se pudo realizar, culminar o concretar, por lo anterior, se mantiene la observación de este ente de control.

Los otros productos entregados por el contratista y considerados en la liquidación final del contrato tienen inconsistencias evidenciadas en el universo de predios rurales que el contratista tomó como base para su estudio, lo cual los hace inaceptables para su aplicación.

Evaluada la respuesta no se acepta porque reiteramos que, el contratista analizó y ajustó las bases de datos y partió para la entrega de su estudio de un universo de predios rurales en Bogotá de 24.816 y de conformidad con la base de datos catastral que maneja el ente auditor para la vigencia 2011 se registran 33.363 predios rurales, que implica que los datos no coinciden para la confiabilidad de los resultados del estudio.

Los fundamentos presentados para justificar la terminación del contrato son totalmente externos y ajenos a la ejecución del contrato de consultaría BM 006 de 2011.

Evaluada la respuesta, reiteramos que la falta de toma de las ortofotos, presentada por la entidad como caso fortuito pertenece a circunstancias de un contrato ajeno al aquí analizado BM-006 de 2010.

La transgresión a la normatividad vigente para la suscripción, ejecución y terminación del contrato, con consecuencias administrativa e incidencia disciplinaria y potencialmente fiscal para la entidad contratante.

Evaluada la respuesta; se aclara que no se cuestiona respecto de las normas o proceso frente al Banco Mundial, sino a las irregularidades presentadas en la etapa precontractual por la falta de planeación que determinó la terminación anticipada del contrato.

Por último, no resulta justificable la existencia de planeación por cuanto se tenía contemplado en el Empréstito denominado Proyecto de servicios Urbanos para Bogotá 7609-CO como meta, pues no se contaba con los insumos técnicos necesarios e indispensables, previos a la celebración del contrato de consultoría BM 006 DE 2010; y tampoco es aceptable el argumento de no haberse contemplado en el contrato como obligación de la UAECD, la entrega de la información, porque resulta lógico que los insumos, las bases de datos alfanumérica y gráfica consistente y completa, propios de la labor de la entidad, debían ser entregados para el logro del objeto contractual. La Administración no se puede EXCUSAR en que ello no forma parte de las obligaciones del contrato, hecho que reitera la falta de planeación del contrato. El hallazgo se mantiene como administrativo con incidencia disciplinaria y un potencial daño fiscal.

EVALUACIÓN A LA LICITACIÓN 001 DE 2011

2.4.13 Hallazgo Administrativo, por haberse aperturado proceso licitatorio 001 por la UAECD en mayo 6 de 2011 para contratar outsourcing que implica la tercerización del proceso de gestión documental de la UAECD, porque en las carpetas de la licitación no se encuentra los soportes de los estudios y decisiones presentadas para la licitación 001 de 2011.

Actualmente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital lleva a cabo el proceso de gestión documental de conformidad con el Manual específico de funciones y de competencias laborales para los empleados de la planta. El centro de documentación está manejado por 25 funcionarios así: 15 de planta, 7 supernumerarios; y 3 contratistas, funcionarios que tienen plasmadas sus funciones en la resolución No. 0078 del 4 de marzo de 2009 que, entre otras, establece: Diseñar y ejecutar el programa de gestión documental; modernizar la información; analizar y proyectar respuesta a las solicitudes de información documental; controlar el archivo documental y sus normas; conservar los documentos; mantener, organizar, conservar y actualizar la documentación;

procesar la microfilmación de documentos y actualizarlos y digitalizar los documentos.

Durante la vigencia 2010 la Entidad consideró la necesidad de implementar un modelo de gestión organizacional eficiente, eficaz y efectivo que permita el desarrollo integrado de gestión catastral con recurso humano competente, con tecnología de punta y la determinación de políticas interinstitucionales que complementen y apoyen la orientación de la gestión documental de la entidad conforme a lo previsto en los incisos 3 y 8 del artículo 4º de la Ley 594 de 2000. En los estudios previos la justificación de la necesidad indica: “... *La organización y custodia del patrimonio documental se está realizando bajo criterios técnicos de eficiencia y calidad, con base en la normatividad establecida por el Archivo General de Nación y Archivo de Bogotá*”.

En la consideración de la necesidad, la Entidad manifiesta que se requiere adelantar el proceso de contratación del servicio especializado de gestión documental, que permita: a) Unificar los procedimientos en un solo proyecto, b) Modernizar y mejorar la gestión documental y c) Fortalecer la infraestructura y la organización de la información documental; sobre estos tres fundamentos basa la necesidad del contrato de servicio de outsourcing, para cumplir las metas propuestas en el Plan Operativo para el 2010-2012.

Para adelantar la etapa precontractual, la entidad invita, para la tercerización del proceso de gestión documental de la UAECD y determinar el valor de la apropiación presupuestal para el contrato, a doce (12) proveedores, de los cuales revisada la documentación por el grupo auditor, dos (2) cotizaron (Skaphe y Total Quality Magnament) con las especificaciones sugeridas, incluyendo IVA y todos los costos e impuestos.

Con base en las dos cotizaciones, la entidad determinó el presupuesto oficial estimado para el contrato por un valor de (\$570.181.800) quinientos setenta millones ciento ochenta y un mil ochocientos pesos.

La entidad decide abrir la **licitación 001 de 2011 mediante Resolución 340 del 6 de mayo de 2011** para contratar el outsourcing especializado en Gestión Documental, cuyo objeto es el de “*Contratar los servicios de outsourcing de custodia, actualización, bodegaje, consulta, transporte del archivo central de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y digitalización e indexación de imágenes*”.

Además se solicitó al Archivo de Bogotá, “*apoyo para el análisis, revisión y posterior concepto favorable si lo considerase pertinente, de los documentos correspondientes para adelantar el proceso en mención*”, en donde el Director del Archivo de Bogotá Dr. Francisco Javier Osuna Currea, envía respuesta el 17 de febrero de 2011 haciendo recomendaciones y ajustes a algunos de los ítems que contenía el pliegos de condiciones y el anexo técnico, que son acogidas por la entidad.

La Resolución de apertura establece un presupuesto oficial de \$579.429.348 millones incluido IVA y un plazo de doce (12) meses; el 24 de mayo de 2011 se realiza audiencia de aclaración del pliego de condiciones y el 13 de junio de 2011 a las tres (3) de la tarde se cierra el Proceso de Licitación como se señaló en el pliego de condiciones definitivo, teniendo en cuenta las ofertas presentadas así:

CUADRO N° 17
LISTADO DE PROPONENTES

Nº	Nombre del proponente	Compañía y garantía de seriedad n°	Verificación parafiscales al folio	Propuesta económica*	Nº de folios
1	INFORMATICA DOCUMENTAL LTDA.	Seguros Bolívar N° 1523123157201 \$57.942.935	Si folio 21	\$455.687.000	153
2	COMPAÑÍA DE SERVICIOS ARCHIVISTICOS Y TECNOLÓGICOS LTDA.	Liberty Seguros S.A. N° 1894315 \$57.942.935	Si folio 10	\$519.276.558	181
3	DIGISERVICE LTDA.	Sudamericana N° 0601817-1 \$ 57.942.935	Si folio 51	\$ 438.273.000	230
4	UNIÓN TEMPORAL INTERARCHIVOS – FOTO RUDOLF S.A.	Solidaridad de Colombia N° 816-47-94400002871 \$57.942.935	Si folios 68 y 217	\$548.155.280	260
	UNIÓN TEMPORAL INDRA COLOMBIA LTDA. MEMORY COR S.A.	Liberty Seguros S.A. N° 1897356 \$ 57.942.934.8	Si folios 86 y 88	\$540.497.280	260

FUENTE: Soportes Licitación 001 de 2011 presentada por UAECD – folios 180

Factores de Ponderación: “La presente licitación será adjudicada a quien haya demostrado capacidad jurídica y financiera y de experiencia teniendo en cuenta el objeto a contratar y que sea la más favorable respecto a relación Calidad-precio, establecido en el Decreto 2474 de 2008 para efecto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:”

CUADRO N° 18
EVALUACIÓN TÉCNICA

ÍTEM		PUNTAJE
EVALUACIÓN TÉCNICA		
1	Suministro de cajas X 200 de reposición	75
2	Suministro de carpetas de yute plastificadas	75
3	Menor tiempo de digitalización e indexación	150
4	Estímulo A La Industria Nacional	100
EVALUACIÓN ECONÓMICA		600
TOTAL PUNTAJE EVALUACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA		1000

FUENTE: soportes licitación 001 de 2001 suministrados por la entidad – folio 8 (al respaldo)

Mediante Resolución N° 0555 de 9 de junio de 2011 se designa el comité de evaluación para el proceso de licitación 001 de 2011, el cual debe tener en cuenta los factores de verificación jurídica, financiera, técnica, y de experiencia; así como la evaluación y ponderación económica y técnica de las ofertas presentadas, entregando el informe de evaluación preliminar en el cual se encuentran

rechazados los proponentes Unión Temporal Interarchivo S Foto Rudolf S.A.S. y Unión Temporal Indra Colombia Ltda. Memory Cor S.A.

El acto administrativo 0340 del 6 de mayo de 2011 que contiene el cronograma del proceso licitatorio, ha sido variado mediante las Resoluciones 0635 de del 23 de junio de 2010 por la cual se modifica el plazo de la evaluación por cinco (5) días hábiles, es decir, hasta el 1 de julio de 2011; Resolución 0771 del 15 de julio de 2011 por la cual se modifica el plazo en dos (2) días hábiles, es decir, el 21 de julio de 2011 y la Resolución 0780 de 21 de julio de 2011, resuelve suspender el proceso de licitación pública por diez (10) días hábiles, es decir, hasta el 4 de agosto inclusive.

Lo anterior transgrede el artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

No se evidencia, una vez revisada la documentación de la carpeta de la licitación 001 de 2011 en doscientos diez (210) folios:

1. Estudios previos para la tercerización del proceso de gestión documental de la UAECD que indiquen cuáles son las ventajas, desventajas y riesgos de entregar el procedimiento de gestión documental a un tercero, no hay fundamentos o soportes fácticos, jurídicos y económicos de los que se advierta la necesidad de iniciar el proceso licitatorio 001 de 2011.
2. Estudios de mercado en el proceso para definir el precio o cuantía del contrato el presupuesto a destinar, se allegaron dos cotizaciones que no fueron requeridas por la Entidad con la información básica necesaria para establecer el valor del servicio. tampoco se evidencia análisis de costos actuales, la diferencia o ventaja de los mismos con la tercerización.
3. No se identificaron otras opciones o modalidades diferentes a la tercerización para el proceso de gestión documental que pueden permitir la escogencia objetiva del contratista, de conformidad con la normatividad, comparaciones de las ventajas o desventajas de la actual modalidad que efectúa la entidad, con otras modalidades.
4. No existe un estudio de los costos actuales del proceso de gestión documental realizado por los funcionarios de la UAECD, y comparado con el contrato del outsourcing.
5. No se evidencia el estudio y la aplicación de metodologías de controles al contratista por parte de la entidad, para la permanencia de la calidad en el proceso de la gestión documental.
6. No se evidencia estudios sobre la reducción de personal en la entidad frente al manejo del proceso de gestión documental y decisiones que debe adoptar la

entidad respecto a los mismos por la asunción de las funciones por parte del contratista.

7. No se evidencia el estudio y los mecanismos para mitigar los riesgos como la ruptura en el control del proceso, la pérdida de control sobre el proceso de gestión documental, la eventualidad que con el tiempo los procesos documentales se vuelvan muy costosos, el deterioro y pérdida de la documentación por el traslado del archivo de un lugar a otro en cada periodo de inicio de ejecución de cada contrato, la apertura en cada periodo de licitaciones que conlleva a un desgaste económico y administrativo de la entidad.

Por último, consideramos que es importante resaltar que, los mismos pliegos de la licitación indican que a la fecha el Centro de Documentación de la UAECD lleva de forma óptima, eficiente y eficaz el proceso de gestión documental del archivo central de la entidad (18.000.000 cajas y 132.000 planos) y se reconoce que la falencia radica en el rezago de la digitalización en el proceso de gestión documental, situación que debe ser subsanada por la entidad. La licitación abierta (sin estudios previos, ni de mercado), que en unos de sus puntos trata de conjurar esta circunstancia, no ha sido planeada de conformidad con la normatividad vigente, en razón a ello no soluciona las carencias existentes y no soporta la viabilidad económica, técnica y jurídica del outsourcing derivando en el momento de concretarse el contrato en un posible detrimento patrimonial.

Valoración de la respuesta:

Este grupo auditor evaluó la respuesta y los anexos entregados por la administración respecto al hallazgo 2.4.13 que presenta las observaciones de la licitación 001 de 2011 así:

Se evidencia por el contrato de servicios de consultoría 007 de 27 de septiembre del 2010, suscrito entre la UACD con la firma BAHAMON ASESORES ASOCIADO LTDA terminado 11 de febrero de 2011, que la ejecución tuvo en cuenta un análisis y estudio al proceso de gestión documental y determinó que la mejor modalidad era la tercerización de la digitalización de la información del archivo histórico, igualmente advierte y considera que los servicios de recepción, enrutamiento digital de correspondencia y su asociación a flujo de trabajo, podía ser mercerizado, premisas de la cuales parte la UAECD para iniciar el proceso de estudio del contrato de outsourcing. (Folios 133 al 142 de la respuesta y acta de visita fiscal administrativa del 17 de agosto de 2011)

Se evidencia que se efectuó un análisis de los costos y las ventajas del contrato de outsourcing comparado con la situación que se está presentando actualmente en la entidad y se muestra de forma cuantitativa y cualitativa estos beneficios.

(Acta de comité de contratación del 25 de noviembre de 2010 (folios 131 y 132; folios 71 al 78 todos los anteriores partes de la respuesta).

Se aclara por parte de la entidad que actualmente no cuenta con personal con área de trabajo, equipos, elementos de oficina y recurso humano que atiendan la documentación que reposa en el archivo central y mucho menos la digitalización documental, por estas falencias es la decisión de la tercerización.
(Folios 74 al 77 de la respuesta).

De acuerdo a lo anterior se acepta la respuesta de la administración y se desvirtúa la incidencia disciplinaria quedando como un hallazgo administrativo, porque en las carpetas de la licitación no se encuentra los soportes de los estudios y decisiones presentados para la licitación 001 de 2011

Revisado los documentos del proceso licitatorio 001 por la UAECD en mayo 6 de 2011 se encontró que los escritos allegados como son: productos entregados por la firma BAHAMON ASESORES ASOCIADO LTDA, el acta de contratación y el cuadro explicativo donde se definen las actividades que se pretenden contratar dentro del proceso de licitación, que hacen parte de dicho proceso, no son de fácil consulta porque no se cuenta con una carpeta de documentos de soportes específicos previos a la licitación 001 de 2011 mediante Resolución 340 del 6 de mayo de 2011, para contratar el outsourcing especializado en Gestión Documental, cuyo objeto es el de *“Contratar los servicios de outsourcing de custodia, actualización, bodegaje, consulta, transporte del archivo central de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y digitalización e indexación de imágenes”*.

De otra parte se observa que valorada y analizados los soportes anexos a la respuesta se acepta parcialmente, debido que los documentos que soportaron la respuesta al hallazgo no hacían parte de las carpetas suministradas al equipo auditor, no obstante, por lo cual el hallazgo se mantiene de tipo administrativo con el fin de que la entidad mantenga todos los documentos que soportan en el proceso contractual para que permitan un mejor control y seguimiento al mismo, por anterior la entidad debe incluir acciones correctivas en el plan de mejoramiento ha suscribir.

ANEXO 1 HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

Valores en \$

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACIÓN		
ADMINISTRATIVOS	13		2.4.1	2.4.6	2.4.11
			2.4.2	2.4.7	2.4.12
			2.4.3	2.4.8	2.4.13
			2.4.4	2.4.9	
			2.4.5	2.4.10	
FISCALES	3	\$289.593.010	2.4.1	2.4.8	2.4.12
DISCIPLINARIOS	6		2.4.1	2.4.4	2.4.7
			2.4.8	2.4.11	2.4.12
PENALES					

NA: No aplica.

Los hallazgos administrativos representan el total de hallazgos de la auditoría; es decir incluye, fiscales, disciplinarios, penales y los netamente administrativos.