

INFORME AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL

“Evaluación a la consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD” Actualización Catastral vigencia 2013

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-
PERÍODO AUDITADO 2013

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL 2013

DIRECCIÓN SECTOR HACIENDA

AGOSTO DE 2013

AUDITORÍA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralora Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Directora Sectorial

Carmen Rosa Mendoza Suárez

Asesores

José Antonio Cruz Velandia
Miguel Ángel Alarcón Mora

Gerente

Leidy Yadira Escamilla Triana

Equipo de Auditoría

Carlos Andrés Fajardo Tapias
Esther Camargo Robles
Mario Enrique Silva Vargas
Carlos Andrés Velasco Rincón
Jasbley Valenzuela Quitán

Pasantes

Leslie Lorena Ardila Páez
Ana Rosa Rodríguez Martínez
Oscar Javier Urrego Romero
César Moreno Boyacá
Daniel Ignacio Higuera Arévalo
Yury Carolina Torres Toro
Cristian Andrés Hernández Díaz.



CONTENIDO

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTION Y RESULTADOS	4
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
2.1 SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO	9
2.2 EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO EN EL PROCESO CUSTODIO DE LA INFORMACIÓN	9
2.2.1.1 <i>Hallazgo Administrativo</i>	12
2.3 EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS	14
2.3.1 CHIPS REPETIDOS	20
2.3.1.1 <i>Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la identificación de más de un predio con un mismo Código Homologación Identificación Predial “CHIP”</i>	20
2.3.2 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE INCREMENTARON EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013.....	26
2.3.2.1 <i>Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal de los predios que incrementaron el avalúo catastral entre el 15 de enero a 15 de junio de 2013</i>	26
2.3.3 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE NO PRESENTARON DIFERENCIA EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013.	35
2.3.3.1. <i>Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria</i>	35
2.3.4 ANALISIS A LOS PREDIOS QUE TUVIERON DECREMENTO EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013	41
2.3.4.1. <i>Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria de los predios que tuvieron decremento en el avalúo catastral entre enero 15 y junio 15 de 2013.</i>	41
2.3.5 ANÁLISIS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	49
2.3.5.1. <i>Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria, Código de matrículas inmobiliarias que no siguen el patrón correcto</i>	52
2.3.5.2 <i>Hallazgo Administrativo Con presunta Incidencia Disciplinaria por matrículas inmobiliarias repetidas</i>	53
2.3.6 EVALUACION A PREDIOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN LOS RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2013	56
2.3.6.1 <i>Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria</i>	56
2.3.7 ANÁLISIS AL MODELO ECONOMETRICO	67
2.3.7.1 <i>Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por Valor Unitario del Metro Cuadrado de Terreno Usado en los Modelos Económicos</i>	67
3. ANEXOS 1	72

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTION Y RESULTADOS

Doctor

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ciudad

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política y el Decreto 1421 de 1993, practicó Auditoría Modalidad Especial, a la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital -UAECD-, para efectuar la “Evaluación y revisión a la consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD” Actualización Catastral vigencia 2013, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y valoración de los costos ambientales, con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión, la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas, para establecer si se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos aplicables, la evaluación del Sistema de Control Interno y el cumplimiento del Plan de Mejoramiento.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para el cumplimiento de la misión institucional. La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la entidad, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y la calidad y eficiencia del Sistema de Control Interno.

El informe contiene aspectos administrativos y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, serán corregidos por la administración, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la organización y por consiguiente en la eficiente y efectiva producción y/o prestación de bienes y/o servicios en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como con las políticas y los procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral. El control incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Control Interno.

En el trabajo de la auditoría no se presentaron limitaciones que afectaron el alcance de dicha gestión.

Concepto sobre Gestión y los Resultados

De las bases de datos suministradas por la Entidad, en el período determinado (15 de enero a 15 de junio de 2013), se realizaron los cruces necesarios donde se obtuvo que 27.645 predios presentaron modificación en el avalúo catastral para las vigencias 2013 y 2014, como consecuencia de las 85.904 variaciones realizadas en las áreas de terreno y construcción y en los valores del metro cuadrado de terreno y de construcción, generando de esta manera incremento en 15.872 predios equivalente a \$7.776.717.234.000,00 en el avalúo catastral y decremento en 9.456 predios en \$571.930.079.000 en el avalúo catastral y 2.317 predios cuyo avalúo catastral no varió, sin embargo, tuvieron modificaciones en las áreas y valores de terreno y/o construcción. Las anteriores modificaciones influyen en el cálculo del avalúo catastral siendo esta la base mínima gravable para determinar el Impuesto Predial Unificado.

Como resultado de este análisis y cruces a la información catastral se encontró que 82 predios están incorporados con el CHIP repetido, lo que ocasiona que éstos no se reflejen en la base catastral y permitan la evasión y elusión del IPU. Además de servir de base para la reducción del avalúo catastral del predio duplicado.

De los predios a los que se les incrementó el avalúo catastral, 149 predios originaron detrimento fiscal por \$2.974.727.131 y de los predios que no presentan modificación en el avalúo catastral, se evidenció que existen cambios en las áreas y valores de terreno y de construcción, destinos económicos y estratos, variables determinantes en el cálculo del avalúo, estas variaciones se realizaron unos para la vigencia 2013 y otros para el 2014. No se entiende porque no existe cambio en el avalúo catastral a pesar que se modifican las variables que lo establecen.

Asimismo, a los predios que se les disminuyó el avalúo catastral se encontró que la variable que más se modifica es el valor del metro cuadrado de construcción,

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

como es el caso de los predios calificados con destino económico dotacional que modificaron los avalúos catastrales reversándolos al avalúo que tenían a enero de 2013; Estos cambios se realizan sin sustento técnico y económico que soporten estas variaciones.

De igual manera, se encontraron 67.593 predios que en la identificación de la matrícula inmobiliaria no cuentan con los parámetros establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro y 351 predios que tienen el mismo número de matrícula inmobiliaria, tratándose de predios diferentes, lo anterior ocasiona que no se están identificando correctamente los predios de acuerdo con su realidad jurídica.

Además, se evidenció que 1.994 unidades prediales se omitieron de la actualización catastral vigencia 2013, contradiciendo el objetivo que viene desarrollando la UAECD en las tres últimas vigencias de actualizar la totalidad de la zona urbana del Distrito Capital, a pesar que son predios que jurídicamente nacieron en vigencias anteriores y que tienen que tributar a partir del 1º de enero de la nueva vigencia fiscal.

En conclusión como resultado de la Auditoría Especial se evidencia que la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD, presenta inconsistencias que derivan en: i) facilitar la elusión y evasión del Impuesto Predial Unificado; ii) Incumplimiento con el objetivo de mantener actualizada la zona urbana de la Ciudad, labor que viene realizando en las tres últimas vigencias, cuyos valores de metro cuadrado de terreno y construcción adoptados no se ajustan a las zonas geoeconómicas, destinos económicos, características constructivas y vetustez, en consecuencia el Censo Catastral no resulta consistente ni confiable de cara con los fines constitucionales y legales de la función catastral; iii) Aunque la Resolución 1008 de 2012 expedida por el IGAC, permita un margen de error que no supere el 5% del total de predios objeto de un proceso masivo, es alarmante para este Ente de Control, denotar que en cada vigencia desde que se implementó una actualización permanente a los predios urbanos de la ciudad (últimas 3 vigencias) es constante el incremento de predios con observaciones, tal como se ha descrito en los informes de auditoría regular.

En este sentido, se constata que aunque la planeación del Censo Inmobiliario de Bogotá “CIB” es una de las prioridades en la estrategia institucional, su planeación y control no ha mitigado los errores de manera adecuada, ya que parte de este informe refleja la calidad y consistencia de la información catastral puesta a disposición de la ciudad, la cual se debe a la calidad de la captura y migración de la información a través de los dispositivos móviles.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Circunstancias que de acuerdo con el desarrollo del proceso auditor, permitieron identificar hallazgos de tipo administrativo, con presuntas incidencias disciplinarias y fiscales, descritas en los componentes de Evaluación al Sistema de Control Interno y Gestión y Resultados.

Como resultado de la auditoría adelantada la Contraloría de Bogotá D. C., conceptúa que la gestión y resultados para efectuar la “Evaluación y revisión a la consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD” Actualización Catastral vigencia 2013, correspondiente a la vigencia 2013, es FAVORABLE CON OBSERVACIONES.

Evaluación al Sistema de Control Interno

La evaluación al Sistema de Control Interno del Custodio de la Información Catastral, proceso que tiene como propósito determinar la calidad, nivel de confianza eficacia y eficiencia del sistema en el cumplimiento de los objetivos de la entidad, esto en el entendido de que no basta con documentar la implementación de cada elemento, por el contrario, es necesario garantizar que dichos elementos estén operando y que sean sostenibles en el tiempo, por lo tanto, se concluye que el Sistema de Control Interno en el Proceso de Custodio de la Información, obtuvo una calificación regular, ubicándola en un rango porcentual de Mediano riesgo comprendido entre el 52% a 75%.

**CUADRO 1
CALIFICACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

CALIFICACIÓN		RANGO PORCENTUAL	
1.0 a 2.5	Malo	0 a 51%	Alto riesgo
2.51 a 3.75	Regular	52 a 75%	Mediano riesgo
3,76 a 5.0	Bueno	76 a 100%	Bajo riesgo

Fuente: Matriz de evaluación SCI

El Sistema de Control Interno se encuentra en un buen nivel de desarrollo, debiéndose continuar con su fortalecimiento y propender por la mejora continua, asegurando así su sostenibilidad.

Es así que los manuales, los instructivos y demás documentos que están siendo utilizados deben ser actualizados, aprobados y comunicados, constituyéndose en instrumentos formales de apoyo y concordantes con el rediseño de la entidad.

Consolidación de observaciones y hallazgos

En desarrollo de la presente auditoría tal como se detalla en el Anexo N° 1, se establecieron 9 presuntas observaciones administrativas, de las cuales 8 con presunta incidencia disciplinaria y una con incidencia fiscal por valor de \$2.974.727.131,00

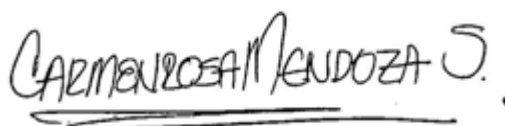
Plan de Mejoramiento

A fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, la entidad debe diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documento que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá a través del aplicativo SIVICOF, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las acciones que se tomarán respecto de cada uno de los hallazgos identificados, cronograma en que implementarán los correctivos, responsables de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución, garantizando que busque eliminar la causa del hallazgo, que sea realizable, medible, contribuya a su objeto misional, propicie el buen uso de recursos públicos, el mejoramiento de la gestión institucional y atienda los principios de la gestión fiscal.

Igualmente, con respecto al plan de mejoramiento consolidado a presentar, en caso de que exista, se retirarán las acciones cerradas, se mantendrán las que se encuentran en ejecución y las abiertas. Estas últimas tendrán un plazo máximo de implementación de 60 días.

Bogotá, D.C., agosto de 2013



CARMEN ROSA MENDOZA SUÁREZ
Directora Sector Hacienda

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1 SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

Revisado el Plan de Mejoramiento vigente para la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, suscrito al finalizar la Auditoría Regular vigencia 2012 PAD 2013, se estableció que no existen acciones correctivas, relacionada con el tema objeto de la presente auditoría, por lo tanto, este componente no se evaluó.

2.2 EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO EN EL PROCESO CUSTODIO DE LA INFORMACIÓN

I. Oficina de Control Interno

El proceso de Medición, Análisis y Mejora busca: *“Garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos propuestos y proveen insumos que retroalimentan los procesos estratégicos”*.

Este Proceso cuenta con tres subprocesos que son: Gestión de Riesgos, Gestión de Auditoría y Evaluación y Mejoramiento Continuo de procesos, a través de los cuales aseguran el cumplimiento de objetivos y metas.

La Oficina de Control Interno suministró toda la información requerida, en la cual se pudo evidenciar que la dependencia tiene un cronograma donde establecen las actividades a desarrollar; para el primer semestre se cumplió con las auditorías propuestas, entre otras:

- Informe Sistema de Control Interno – MECI -
- Auditoría a la nómina
- Arqueo a Cajas Menores
- Actualización del Mapa de Riesgo
- Seguimiento al Plan Anticorrupción y Mapa de Riesgo
- Evaluación a la Gestión Financiera
- Seguimiento a Comités Directivo
- Rendición de cuentas mensual y anual.

Se determinaron tres indicadores a los cuales la entidad, durante el primer semestre no les realizó seguimiento debido a su reciente incorporación, estos son:

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. Realizar Seguimiento al Plan de Manejo de Riesgos de los procesos y la eficacia en su implementación.
2. Evaluar el grado de cumplimiento en la ejecución de las auditorias programadas al Sistema de Gestión Integral.
3. Evaluar el grado de eficacia de las acciones correctivas, preventivas y de mejora implementadas.

Además se establecieron 26 riesgos institucionales de los cuales cuatro corresponden al proceso de custodia de la información y están directamente relacionados con:

- Alteración de la información de los predios para favorecimiento o desfavorecimiento de terceros de forma temporal o permanente.
- Liquidación incorrecta de avalúos catastrales en proceso masivos de actualización, la cual está ubicada en zona de alto riesgo.
- Actualización incorrecta de la información geográfica, física, jurídica y/o económica de los predios de la ciudad.
- Entrega de respuestas inoportunas, incorrectas, incompletas de trámites no inmediatos la, cual está ubicada en zona de alto riesgo.

II. Proceso Custodio de la información

La Entidad se encuentra en rediseño institucional, esto implica, que antes se manejaba como un gran proceso denominado “Gestión Catastral” y en la actualidad se llama “Custodio de la Información Catastral”, debido a ello, la subgerencia se encuentra en construcción y se han venido creando documentos como el tablero de control, formatos de control de calidad, de seguimiento y control de visita técnica, sin el cumplimiento del procedimiento para la aprobación de los mismos.

La Subgerencia cuenta con manuales de Actualización, Formación, Validación, Calificación, Supervisión y Sectorización.

El boletín Informativo del SGI es el documento que informa la transición de la actualización, establece la fecha de inicio y fecha de terminación de la actividad para dar un tiempo límite; fue emitido el boletín No.08 del 26 de febrero de 2013 que tiene como objetivo establecer las actividades para la actualización de los procedimientos e instructivos que conforman la cadena de valor en el marco de la transformación institucional que se viene adelantando, el boletín contiene dos actividades las cuales finalizan el 31 de diciembre de 2013, así:

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. Actualizar la documentación existente en cada uno de los procesos, de acuerdo con la nueva estructura organizacional.
2. Publicar documentos actualizados con la nueva estructura organizacional.

La Subgerencia Información Física y Jurídica cuenta con tres (3) proyectos estratégicos (aprobados el 28 junio/13) los cuales apuntan al objetivo 1.3. “Posicionamiento de la información catastral y geográfica como activo corporativo de la ciudad “los proyectos son de responsabilidad de la Subgerente:

1. Actualización Predial Urbano con calidad y oportunidad
2. Mejoramiento de respuestas a solicitudes.
3. Actualización de la Información predial rural con calidad y oportunidad.

Dentro de los documentos de SGI se encuentra el Instructivo Plan de Gestión de proyectos reglamentado y documentado a partir del 3 de abril de 2013, el cual da los lineamientos para la definición del plan de proyecto, comunicación de cambios y actualización de todos los planes del proyecto, todo proyecto es armonizado con el plan estratégico de la entidad.

Para lograr cumplir con los proyectos aquí citados, se realizan tareas como la mejora de la calidad de la información de la base de datos; cruce de datos de la información secundaria, identificación de la dinámica urbana y gestión de la dinámica que se realiza en visitas a los predios, con el propósito de que esto se logre, se hace evaluación semanal y se revisa que se cumplan con las tareas y fechas acordadas. El responsable del proyecto, mensualmente en Comité, presenta al Director y al Gerente, los resultados obtenidos.

El cronograma del proyecto es realizado en MS Project 2010 Pro, se construye con la participación de todo el equipo del proyecto. El cronograma fue completado y revisado por el patrocinador del proyecto y aprobado, aún no se ha finalizado la incorporación total del personal que se requiere.

Para el desarrollo del trabajo se encuentra un grupo denominado División de Trámites por grupos especializados, organizados por tema, así:

Urbano

- Propiedad Horizontal
- Cabida y Linderos
- Dinámica
- Englobe y desenglobe
- Trámite

Rural

- Que son todos los trámites con aplicación en área rural

El control de calidad se hace a los estudios previos; visita de terreno y estudio final, el tablero de control le permite ver las actividades de las radicaciones que ingresaron en la semana, las asignadas, las revisadas y las realizadas a terreno, entre otras, para el seguimiento y control existe el líder de calidad.

El control se ejecuta desde el inicio y tiene retroalimentación por parte de los líderes hacia los reconocedores y pre-reconocedores, las acciones de control de calidad se llevan a cabo a través de profesionales que revisan y aprueban por muestreo los estudios finales realizados antes de su formalización y remisión a “entregas”.

El Proceso cuenta con seis (6) manuales, el de actualización; formación; validación; calificación; supervisión y sectorización todos versión 1 del año 2011, no obstante, algunas actividades no se realizan tal como se encuentran definidas en los procedimientos.

CONCLUSIÓN

El Sistema de Control Interno se encuentra en un adecuado nivel de desarrollo, sin embargo, se debe continuar con el mantenimiento del mismo; la Oficina de Control Interno monitorea y realiza seguimiento permanente a través de sus auditorías independientes e internas, con el propósito de evaluar el nivel de cumplimiento de los proyectos, planes de mejoramiento y observar desviaciones en sus compromisos, con el fin de recomendar oportunamente las acciones correctivas que se requieran.

Es muy importante, efectuar revisiones periódicas a los procedimientos con el fin de establecer si los mismos, siguen teniendo aplicabilidad, si se requiere incorporar o retirar actividades, esto con el fin de que el quehacer del Proceso, se ajuste a las actividades realmente efectuadas; esto con mayor razón, en virtud del rediseño de la Unidad.

2.2.1.1 Hallazgo Administrativo

El Proceso de Custodio de la Información Catastral - Subgerencia Información Física y Jurídica cuenta con un grupo de trabajo que le permite mantener el

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

monitoreo, seguimiento y control semanal de las diferentes actividades de los proyectos que están bajo su responsabilidad.

No obstante de lo anterior, se evidenció que la dependencia viene utilizando formatos para la medición y control de las metas, documentos que no fueron aprobados por la Oficina Asesora de Planeación, así como tampoco se encontró la solicitud de modificación e inclusión de dichos formatos dentro del SGI; los manuales, los instructivos y demás documentos utilizados deben ser aprobados y comunicados, evitando así, la desactualización del SGI y asegurando la estandarización de los instrumentos y adecuada identificación de los registros.

En el proceso de Custodio de la Información Catastral existen documentos de vigencias anteriores, entre otros los siguientes:

- Instructivo Estudio Técnico para la ejecución de Mutaciones corresponde a la versión No 2 de septiembre de 2008.
- Instructivo Determinación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas versión No.1 de 8 de octubre de 2007
- Instructivo Documentación y Transcripción de metadatos geográficos.
- Instructivo de supervisión e Interventoría para la Actualización Catastral, versión No.1 de 8 de octubre de 2008
- Instructivo componente Físico proceso Actualización Catastral, versión No.1 de 27 de febrero de 2009.
- Manual General de Reconocimiento Predial, versión 1 de octubre de 2011
- Manual de usuario aplicación de pre-reconocimiento, versión 1 de agosto de 2011
- El procedimiento soporte técnico aplicativo móvil, versión 1 de julio de 2011.

Lo anterior evidencia el Incumplimiento del requisito 4.2.3 de la NTGP 1000:2005 Control de los documentos y del Subsistema Control de Gestión – (Información Secundaria del MECI).

El Sistema de Gestión Integral “SGI” de la entidad en su Proceso de Medición, análisis y mejora, tiene establecido un *“formato para Procedimiento – Código 14-143-FR-24”* que es la guía de la incorporación y/o modificación de actividades de procedimientos, que no está siendo aplicado, así como el *“procedimiento control de documentos”* del Subproceso Mejoramiento Continuo de Procesos, el cual establece los lineamientos para el control y disposición de la documentación y determina que el responsable del proceso es quién garantiza la revisión, actualización o anulación de los documentos internos.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La no aplicación de los procedimientos establecidos en el Sistema de Gestión Integral recae en el responsable del proceso, quien debe solicitar la actualización y/o anulación de los documentos que se generen al interior de la dependencia.

Al crear y utilizar documentos y/o formatos sin aplicar el procedimiento establecido por la Entidad para su aprobación, se produce desactualización del Sistema de Gestión Integral y se genera el riesgo de aplicación o no de dichas herramientas; de igual forma, dificulta la identificación de los registros y su trazabilidad.

ANÁLISIS A LA RESPUESTA

Respecto a las afirmaciones que presentan difusión y que no corresponden fueron ajustadas, sin embargo la observación se mantiene, si bien es cierto, la entidad cuenta con el Boletín Informativo del SGI, es únicamente informativo y con ello no están avalando a los procesos para que antes de ser remitidos, revisados y aprobados por la Oficina de Planeación, la entidad pueda indistintamente crear documentos utilizarlos y después solicitar y/o no su incorporación.

El boletín dentro de su cronograma establece la actividad de “Actualizar la documentación existente...”, pero eso no les faculta que se puedan saltar los numerales 1 y 2 que establece el procedimiento “Control de Documentos” del proceso Medición, Análisis y Mejora, como son el **solicitar la elaboración o modificación de un documento interno; ser enviado para la validación**, los cuales son controles necesarios, dado que a través de ellos garantizan que la solicitud sea pertinente para el SGI, que se cumpla con los requisitos del mismo y que los documentos sean vigentes, razón por la cual nos ratificamos en el hallazgo de tipo administrativo y se debe incluir en plan de mejoramiento que suscriba para subsanar la observación.

2.3 EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS

De acuerdo con el objetivo general de la Auditoría Modalidad Especial a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, establecido en el Memorando de Asignación de Auditoría, se orientó a la “Evaluación a la consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD” Actualización Catastral vigencia 2013.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital tiene como función “Actualizar la información de la base de datos catastral reflejando los cambios en las características físicas, jurídicas y económicas de los predios de acuerdo con la dinámica inmobiliaria que se presenta en el Distrito Capital”, para cumplir esta función desarrolla actividades de pre-reconocimiento y reconocimiento de los cambios físicos presentados en los

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

predios de la ciudad de acuerdo a la dinámica urbana, determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la elaboración del diseño muestral para el desarrollo del modelo econométrico dentro de la consolidación de la capa económica.

Los resultados de auditoría se exponen a continuación:

De las bases de datos suministradas por la Entidad, en el período determinado (15 de enero a 15 de junio de 2013), se realizaron los cruces necesarios donde se obtuvo que 27.645 predios presentaron modificación en el avalúo catastral para las vigencias 2013 y 2014, por las variaciones realizadas en: i) las áreas de terreno y construcción; ii) valor en el metro cuadrado de terreno y de construcción, enseguida se presenta el cuadro No.1, en el que se relacionan 27.645 predios que fueron modificados en el período señalado.

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

PREDIOS CON INCREMENTO EN EL AVALÚO CATASTRAL	
RANGO DE VALORES	NUMERO DE PREDIOS
\$1,000 a \$9,997,000	11.655
\$10,020,000 a \$99,816,000	3.328
\$100,250,000 a \$993,862,000	690
\$1,008,324,000 a \$60,953,422,000	198
\$3.158.634.036.000	1
TOTAL	15.872

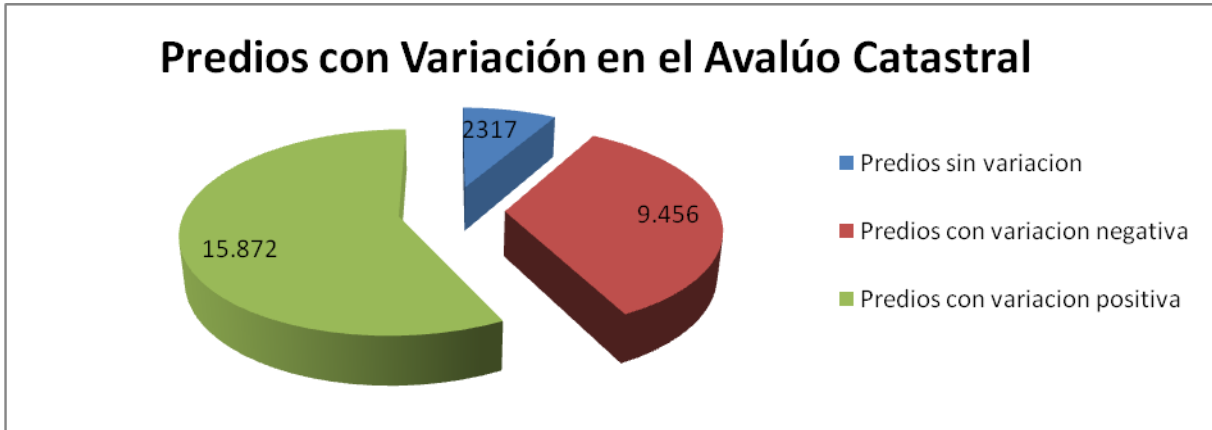
FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

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

PREDIOS QUE DISMINUYERON EN EL AVALÚO CATASTRAL	
RANGO DE VALORES	NUMERO DE PREDIOS
-\$31.658.438,000 a - \$1.012.912.000	44
- \$996,050,000 a - \$100,105,000	826
- \$99,745,000 a - \$10,023,000	3.311
- \$9,999,999 a - \$1,000	5.275
TOTAL	9.456

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

GRAFICO 1



De los 27.645 predios resultantes del período analizado se evidencia que: i) 2.317 no presentan cambio en el avalúo catastral pero si tuvieron modificaciones en las variables que intervienen en el cálculo del mismo; ii) mientras que 8.398 predios presentan cambios grandes de tipo negativo o decremento en el avalúo catastral entre -\$31.658.438,000 y -\$10.023.000 y iii) 4.217 predios muestran incremento en avalúo catastral entre \$10.020.000 y \$3.158.634.036.000¹.

A continuación se presentan cuatro (4) cuadros en los que se analiza la variación del Avalúo Catastral de forma porcentual teniendo en cuenta el cambio de las siguientes variables: área de terreno y de construcción; valor metro cuadrado de terreno y de construcción.

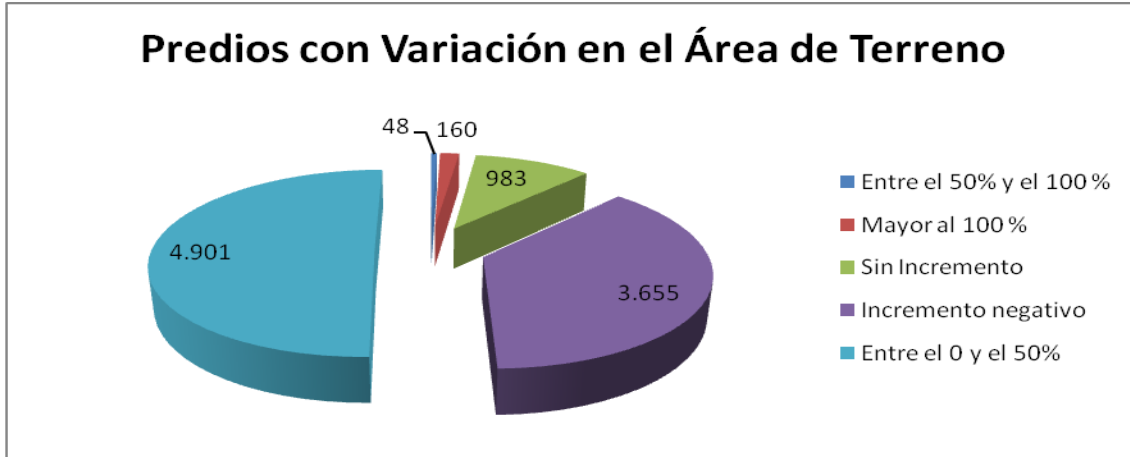
**CUADRO 4
ÁREA DE TERRENO**

RANGO DE VARIACIÓN	NUMERO DE PREDIOS
Entre el 50% y el 100 %	48
Mayor al 100 %	160
Sin Incremento en el avalúo	983
Incremento negativo	3.655
Entre el 0 y el 50%	4.901
TOTAL	9.747

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

¹ Predio del Fondo Aeronáutico Nacional (Aeropuerto El Dorado)

GRAFICO 2

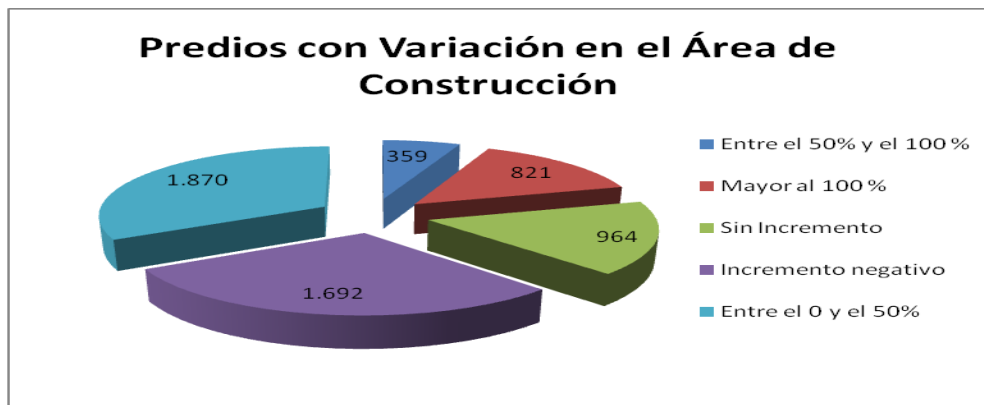


CUADRO 5
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

RANGO DE VARIACIÓN	NUMERO DE PREDIOS
Entre el 50% y el 100 %	359
Mayor al 100 %	821
Sin Incremento en el avalúo	964
Incremento negativo	1.692
Entre el 0 y el 50%	1.870
TOTAL GENERAL	5.706

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 3

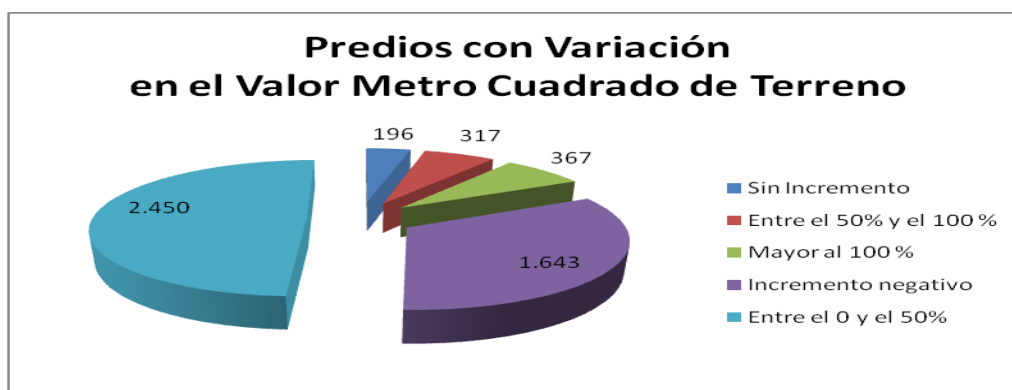


**CUADRO 6
VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO**

RANGO DE VARIACIÓN	NUMERO DE PREDIOS
Sin Incremento	196
Entre el 50% y el 100 %	317
Mayor al 100 %	367
Incremento negativo	1.643
Entre el 0 y el 50%	2.450
TOTAL GENERAL	4.973

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 4

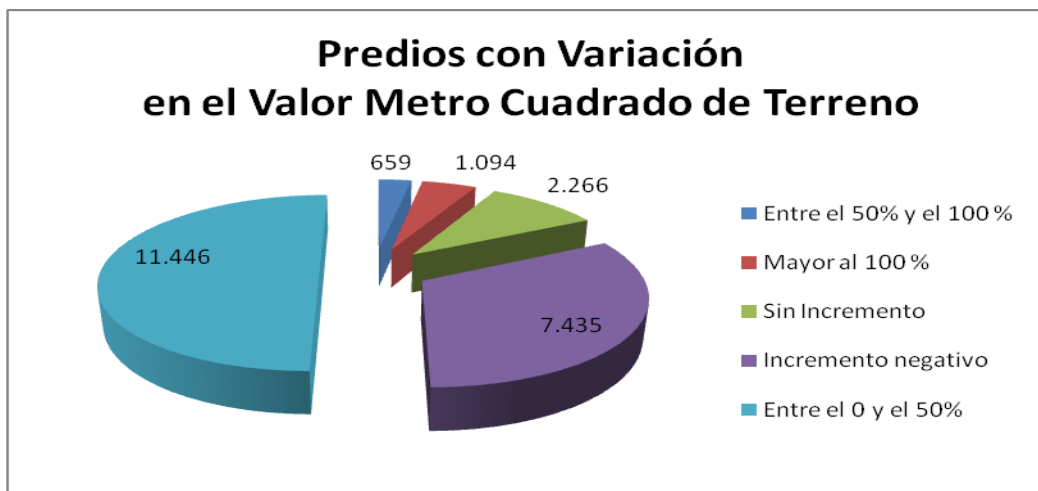


**CUADRO 7
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN**

RANGO DE VARIACIÓN	NUMERO DE PREDIOS
Entre el 50% y el 100 %	659
Mayor al 100 %	1.094
Sin Incremento en el avalúo	2.266
Incremento negativo	7.435
Entre el 0 y el 50%	11.446
TOTAL GENERAL	22.900

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 5



De los cuadros anteriores, se observa que la variable que más presenta cambio es el Valor Metro Cuadrado de Construcción que representa el 83% de los predios que modificaron el avalúo catastral de estas cuatro variables en el periodo analizado y que el rango de variación más alto esta “Entre el 0% y el 50%” seguido por el rango “Incremento negativo” para todos los casos.

Así mismo, la UAECD durante el período analizado expidió 13 Resoluciones con las que modificó 10.919 predios que fueron actualizados para la vigencia 2013; varios de estos predios fueron evaluados en la presente Auditoria Especial, encontrándolos inmersos en los mencionados actos administrativos, tal como se relaciona a continuación en el cuadro No.8:

**CUADRO 8
RESOLUCIONES DE MODIFICACIONES**

No.	RESOLUCION No.	FECHA	CANTIDAD
1	72	31-Enero-2013	1
2	73	31-Enero-2013	2.109
3	74	31-Enero-2013	14
4	87	01-Febrero-2013	775
5	88	01-Febrero-2013	7.681
6	89	01-Febrero-2013	1
7	90	01-Febrero-2013	17
8	91	01-Febrero-2013	1

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

No.	RESOLUCION No.	FECHA	CANTIDAD
9	533	24-Mayo-2013	77
10	534	24-May-2013	9
11	535	24-May-2013	3
12	536	24-May- 2013	39
13	568	31-May- 2013	192
TOTAL			10.919

FUENTE: Información UAECD.

2.3.1 CHIPS REPETIDOS

2.3.1.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la identificación de más de un predio con un mismo Código Homologación Identificación Predial “CHIP”

Dentro del análisis realizado a la base catastral suministrada por la UAECD con corte a 15 de junio de 2013, se observó que existen 82 predios que presentan inconsistencias en cuanto a la asignación de un CHIP a más de un predio, como se muestra en el siguiente cuadro No.9.

**CUADRO 9
PREDIOS CON CHIPS REPETIDOS**

No.	CHIP	DIR ACTUAL	COD SECTOR	AVALUO 2013
1	AAA0005KJHY	CL 64 SUR 11B 04 ESTE MJ 4	001325363500100000	2251000
2	AAA0005KJHY	CL 64 SUR 11A 74 ESTE MJ	001325363800100000	9768000
3	AAA0056FDRJ	KR 53 79B 77	005201317600000000	14068000
4	AAA0056FDRJ	AC 80 53 27	005201312400000000	56136000
5	AAA0056FDSY	AC 80 53 23	005201312500000000	28343000
6	AAA0056FDSY	KR 53 79B 71	005201428900000000	32796000
7	AAA0060JMOM	KR 69 51 31	005506010500000000	16865208000
8	AAA0060JMOM	AK 68 44 95	005506020100000000	1178415000
9	AAA0061YYLF	AK 72 51 99	005606059900000000	752940000
10	AAA0061YYLF	AK 72 52 99	005606049800000000	682819000
11	AAA0062FYWW	AC 63 74A 01 IN 3	005606663400000000	978660000
12	AAA0062FYWW	AC 63 73A 29	005606669800000000	1396350000
13	AAA0064YBSY	AC 80 86 35	005619849900000000	268078000
14	AAA0064YBSY	AK 86 79 31	005619849700000000	72160000
15	AAA0081FWDM	AC 3 79 08	006505189200000000	288225000
16	AAA0081FWDM	CL 6 78C 63 IN 1	006505186600000000	10395000

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

No.	CHIP	DIR ACTUAL	COD SECTOR	AVALUO 2013
17	AAA0087OBMS	CL 24 1A 62 ESTE	008106251400000000	46065000
18	AAA0087OBMS	CL 24 1A 10 ESTE	008106252000000000	8923000
19	AAA0131XBJZ	KR 81 145D 39	009231553800000000	60592000
20	AAA0131XBJZ	KR 81 BIS 145C 30	009231823600000000	15779000
21	AAA0131XBKC	KR 81 145D 33	009231553900000000	34942000
22	AAA0131XBKC	KR 81 BIS 145C 26	009231823500000000	21086000
23	AAA0136PTJH	CL 154 104 46 IN 2	009242290400000000	42264000
24	AAA0136PTJH	AK 104 153 24	009242358700000000	23522000
25	AAA0136PTKL	CL 154 104 50	009242290500000000	40104000
26	AAA0136PTKL	CL 153 BIS 103B 89	009242358800000000	25920000
27	AAA0136PTOE	AK 104 153 36	009242359200000000	23760000
28	AAA0136PTOE	CL 154 104 80	009242290900000000	23555000
29	AAA0136PTRU	AK 104 153 52	009242359400000000	23760000
30	AAA0136PTRU	KR 106A 154 16	009242291100000000	962538000
31	AAA0136PTZM	CL 154 104 30	009242290100000000	215909000
32	AAA0136PTZM	AK 104 153A 34	009242358400000000	1561608000
33	AAA0138TBDM	TV 81B 34A 25 SUR MJ	006517676200200000	48933000
34	AAA0138TBDM	TV 81B 34A 29 SUR MJ	006517676200100000	96367000
35	AAA0140EKEP	SAN JOSE 19	105318016000000000	8339000
36	AAA0140EKEP	PTE SAN JOSE LA RULETA	105318000300000000	5990000
37	AAA0142FXZE	KR 88 156C 18	009231410400000000	19440000
38	AAA0142FXZE	KR 80 152 40	009231320500000000	635493000
39	AAA0143BZWF	CL 100B SUR 1A 52	002556122600000000	3425000
40	AAA0143BZWF	CL 100B SUR 1A 46	002556122500000000	8178000
41	AAA0144LERU	KR 88 156C 28	009231410700000000	86532000
42	AAA0144LERU	CL 162 76 28	009231321200000000	771194000
43	AAA0145ZWRJ	KR 10A ESTE 86 41 SUR	002621282400000000	13365000
44	AAA0145ZWRJ	KR 10A ESTE 85A 19 SUR	002621291400000009	5832000
45	AAA0145ZWWW	KR 10A ESTE 85B 41 SUR	002621290100000000	7776000
46	AAA0145ZWWW	KR 10 BIS ESTE 86 02 SUR	002621282900000000	17511000
47	AAA0157BJEP	DG 136BIS S 3 74 MJ 3	002599210100400000	21499000
48	AAA0157BJEP	DG 136 BIS SUR 3 66 MJ 8	002599210100800000	17285000
49	AAA0157HNMR	KR 87B 152 16 MJ	009231190200600000	5811000
50	AAA0157HNMR	CL 152 87 30	009231190700000000	34436000
51	AAA0157HYOE	KR 80 152 32	009231321100000000	5827146000
52	AAA0157HYOE	KR 88 156 20	009231440600000000	93260000
53	AAA0158NFMS	CL 64 1 99	008205139900000000	168300000
54	AAA0158NFMS	CL 64 1 27	008205130200000000	807420000

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

No.	CHIP	DIR ACTUAL	COD SECTOR	AVALUO 2013
55	AAA0160SMAW	KR 98B 14 60 TO 7 AP 106	006521150100701006	44219000
56	AAA0160SMAW	KR 98B 14 60 GJ 91	006521150100101006	2672000
57	AAA0161FZKL	KR 98B 14 60 GJ 90	006521150100101005	2672000
58	AAA0161FZKL	KR 98B 14 60 TO 7 AP 105	006521150100701005	38224000
59	AAA0162XCAF	CL 156A 87B 18	009231799800000000	32724000
60	AAA0162XCAF	TV 77 162 55	009231321000000000	29708299000
61	AAA0169DLJH	KR 106 72 00 S	004573139900000000	127710000
62	AAA0169DLJH	KR 106A 71 31 SUR	004573049900000000	7527467000
63	AAA0170LNXR	CL 62A SUR 99A 08	004635200200000000	35499000
64	AAA0170LNXR	CL 62A SUR 99A 12	004635200400000000	35347000
65	AAA0172JWKC	DG 100A BIS SUR 4A 73 ESTE MJ 2	002615033000200000	4200000
66	AAA0172JWKC	DG 100A BIS SUR 4A 65 ESTE MJ	002615032800100000	10470000
67	AAA0172XRUZ	DG 89A SUR 87 10 MJ 9	004513343300900000	1498000
68	AAA0172XRUZ	DG 89A SUR 87 10 MJ 33	004513343303300000	7990000
69	AAA0172XRXR	DG 89A SUR 87 10 MJ 4	004513343300400000	23601000
70	AAA0172XRXR	DG 89A SUR 87 10 MJ 14	004513343301400000	7027000
71	AAA0176YPDE	CL 152C 87A 35 MJ	009231230200100000	9614000
72	AAA0176YPDE	CL 152C 87A 29	009231230300000000	53453000
73	AAA0178UKSK	AC 63 74A 99	005606669700000000	1995120000
74	AAA0178UKSK	AC 63 74A 01 IN 2	005606663300000000	966870000
75	AAA0179SBKL	CL 71C SUR 27 46	002570370600000009	10368000
76	AAA0179SBKL	CL 71C SUR 27 22	002570370200000009	10368000
77	AAA0179TRHK	CL 71 C SUR 27 98	002570373000000009	14256000
78	AAA0179TRHK	CL 71C SUR 27 70	002570371000000009	10368000
79	AAA0185HKNX	AK 30 40A 36 IN 1	007107169500000000	47520000
80	AAA0185HKNX	AK 30 40A 12	007107169700000000	45966000
81	AAA0208HSUH	DG 51A SUR 2D 24 ESTE	002597531900000000	37447000
82	AAA0208HSUH	DG 51A SUR 2D 18 ESTE	002597531800000000	27119000

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

De los 82 predios que tienen el mismo CHIP para más de un predio se resalta lo siguiente:

- 1- Aparecen incorporados 22 predios en la base catastral como vías y como propietario el IDU o de particulares que corresponde al 26,82%, donde los valores del metro cuadrado de terreno para estos predios varían sustancialmente unos de otros a pesar que tienen el mismo destino económico.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- 2- CHIP AAA0162XCAF, aparece con las direcciones TV 77 No.162 - 55 y CL156A No. 87B 18 que corresponde a dos predios con características constructivas y destinos económicos diferentes.
- 3- En oficio de respuesta No.2013EE170533 del 22 de julio de 2013 de la Secretaria de Hacienda, Oficina del Servicio al Contribuyente, reportó la relación de los predios que cancelaron el IPU para la vigencia 2013, se encontró que solo siete (7) de los sesenta (60) predios que están obligados a contribuir cancelaron el gravamen, como se muestra en el cuadro No. 10.

**CUADRO 10
PREDIOS CON EL MISMO CHIP - PAGO IPU PARA 2013**

No.	CHIP	DIR ACTUAL	DESTINO CATASTRAL Y HACENDARIO	CODIGO DESTINO		ESTRATO	AVALUO 2013	IPU 2013 CANCELADO
1	AAA0131XBJZ	KR 81 145D 39	residencial	01	61	2	21.086.000	No aparece en la base SDH
		KR 81 BIS 145C 30	residencial	01	61	2	21.086.000	22.000
2	AAA0131XBKC	KR 81 145D 33	residencial	01	61	1	21.086.000	31.000
		KR 81 145 D 39	residencial	01	61	2	21.086.000	No aparece en la base SDH
3	AAA0138TBDM	TV 81B 34A 25 SUR MJ	Comercio c comercial	21	62	0	48.933.000	391.000
		TV 81B 34A 29 SUR MJ	Comercio c comercial	21	62	0	96.367.000	No aparece en la base SDH
4	AAA0142FXZE	KR 88 156C 18	Urbanizado no edificado	61	61	0	19.440.000	No aparece en la base SDH
		KR 80 152 40	residencial	01	61		635.493.000	3.359.000
5	AAA0162XCAF	CL 156A 87B 18	residencial	01	66	4	32.724.000	No aparece en la base SDH
		TV 77 162 55	dotacional	06	66	0	29.708.299.000	173.794.000
6	AAA0170LNXR	CL 62A SUR 99A 08	residencial	01	61	2	86.532.000	No aparece en la base SDH
		CL 62A SUR 99A 12	residencial	01	61	2	35.347.000	Exento invierno
7	AAA0208HSUH	DG 51A SUR 2D 24 ESTE	residencial	01	61	1	35.499.000	Presentó sin pago
		DG 51A SUR 2D 18 ESTE	residencial	01	61	1	37.447.000	No aparece en la base SDH.

FUENTE: Información Secretaria Distrital de Hacienda.

La UAECD al asignar el mismo CHIP a más de un predio transgrede la Constitución Política Artículo 6, la Ley 14 de 1983, Artículo 3º.- *“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”*; Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32. Número Predial Nacional² y Parágrafo único; Artículo 2, literal b

Resolución 70/2011² **Artículo 32. Número Predial Nacional.** A cada predio se le asignará un código numérico que permita localizarlo inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. **Parágrafo:** Para efectos de conformar la

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de la Ley 87 de 1993 y la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1.

Lo anterior, se debe a la falta de validadores al momento de aprobar e incorporar la información predial en la base catastral. Además de facilitar la elusión y evasión tributaria por parte de los contribuyentes al identificar a más de un predio con el mismo CHIP, generando desgaste administrativo en la Dirección de Impuestos de Bogotá quién requiere a los contribuyentes a aclarar la información tributaria y correlativamente a la UAECD a depurar la base catastral.

VALORACIÓN DE LA RESPUESTA

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en apartes de la respuesta, comenta:

“Es preciso señalar que ante los grandes esfuerzos de la Unidad para cumplir su misión, actualizando anualmente (aproximadamente 2.330.000 predios en la vigencia 2013) y proporcionalmente en función de alrededor de 60 variables de información física, económica y jurídica (130 millones de datos aproximadamente), es posible que se presenten algunas inconsistencias al momento del procesamiento de la información. Precisamente, previendo esas situaciones, que son totalmente normales en procesos de tal envergadura, cuya metodología es masiva y no puntual, las normas Catastrales admiten márgenes de error pero permiten la corrección de los mismos una vez se detecten, por el proceso de conservación catastral. Esto se fundamenta en lo prescrito por los artículos 117 y 129 de la Resolución 070 de 2011.”

La Contraloría Distrital al realizar el cruce de la base de datos entregada para la Auditoria regular (15 de enero de 2013) y posteriormente a la base de datos entregada para la auditoria especial (con corte a 15 de junio de 2013), pudo advertir, que la situación de chips duplicados solo se configuró en la base entregada con corte al 15 de junio de 2013. Es decir que en ningún momento se afectó la tributación de los contribuyentes”.

Este Ente Control advierte que para obtener la muestra que se evaluó en la Auditoria Especial, se contó con información solicitada y entregada por la UAECD en dos tiempos diferentes y de las sesenta (60) variables de la información catastral, se tuvo en cuenta las siguientes: i) Dirección; ii) Chips; iii) destino; iv) estrato; v) matrícula inmobiliaria; vi) avalúo catastral; vii) áreas de terreno y de construcción y viii) valor de metro cuadrado de terreno y de construcción. Por lo tanto no es dable afirmar que la inconsistencia se presentó únicamente en la base

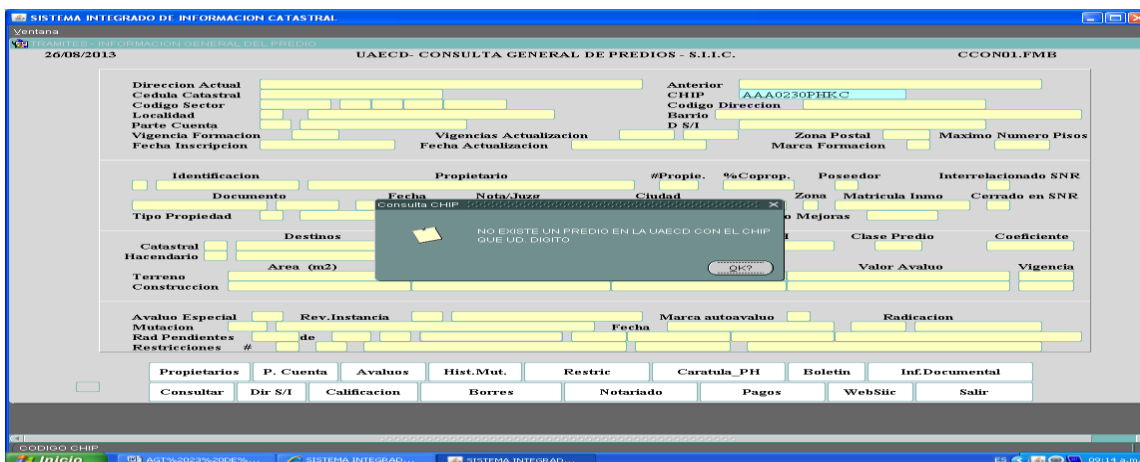
base de datos catastral nacional el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptará un identificador único para cada predio.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

a 15 de junio y que la información estaba correctamente incorporada el 15 de enero presentando inconsistencia en el segundo corte.

Respecto a los reportes de pago de IPU entregados por la SDH, nos permitimos informar que de estos predios con CHIP repetido se encontraron cinco (5) predios más que cancelaron menos de lo reglamentado y un predio que canceló más del avalúo ajustado, fuera de los relacionados en el cuadro No.10, por este motivo no se puede afirmar “...que la situación se presentó durante el primer semestre de la presente vigencia, la base con la cual la Secretaría Distrital de Hacienda realiza la emisión de formularios y utiliza como referente para el Impuesto Predial Unificado fue correctamente entregada por la Unidad”.

De otro lado, la UAECD, manifiesta que el predio de la CL156A No.87B-18 le asignó el CHIP AAA0230PHKC y consultado en el Sistema de Información Catastral “SIIC”, se evidencia que el mismo no existe en la base catastral, tal como lo muestra la imagen de consulta en SIIC:



Teniendo en cuenta los argumentos dados por la UAECD y analizada nuevamente la información que aparece incorporada en el Sistema de Información Catastral “SIIC” con la información de los contribuyentes en la base de la Secretaría de Hacienda Distrital, además por la incorrecta identificación de la información predial al incorporarlos en la asignación del Código de Homologación de Identificación Predial “CHIP”, este Ente de Control considera que esta inconsistencia facilita la elusión y evasión tributaria por parte de los contribuyentes contraviniendo la Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32 y Parágrafo único; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo anterior, se confirma el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y se debe incluir en el plan de mejoramiento que suscriba.

2.3.2 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE INCREMENTARON EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013.

Teniendo en cuenta que mediante la Resolución No. 1726 de 27 de diciembre de 2012, se clausura el proceso de actualización catastral para la vigencia 2013 y que previo a ello se aprueban las Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas mediante la Resolución No.1725 de 2012, donde se definen los valores de metro cuadrado de terreno y construcción para el año 2013 previa verificación y ajuste a los aspectos físicos, económicos y jurídicos de cada inmueble urbano en Bogotá, el cual se concentra en el avalúo catastral.

De esta manera la UAECD pone en vigencia estos valores de avalúo catastral a partir del 1º de enero de 2013, para que la Secretaria de Hacienda Distrital, administre, recaude y controle Impuesto Predial Unificado.

2.3.2.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal de los predios que incrementaron el avalúo catastral entre el 15 de enero a 15 de junio de 2013.

Con base en la información que se solicitó a la UAECD de los predios inscritos con corte a 15 de junio de 2013 y del análisis a los cruces realizados en el desarrollo de la Auditoria Especial, se compararon los predios que presentaron incrementos, detectando avalúos catastrales que aumentaron a junio, lo que obligo a una revisión más minuciosa de la situación, en donde se encontró el porqué del cambio de información.

El cruce de la información para la evaluación se hizo de la siguiente manera:

1. Se tomó la información catastral entre enero y junio de 2013, al hacer el cruce comparativo se determinó que el valor del avalúo de varios predios, presentaron modificaciones.
2. Se seleccionaron los predios cuyos cambios fueran superiores a 100 millones de pesos. De esta población se encontraron 501 predios, los cuales se clasificaron según el tipo de propiedad, así:

**CUADRO 11
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL**

TIPO DE PROPIEDAD	NUMERO DE PREDIOS
1-oficial	17
2-Distrital	108
3-Religioso	21
6-Particular	355
TOTAL	501

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

3. Se evaluaron los predios de tipo de propiedad 6 (particular), 3 (religioso) y oficial (1).
4. En la evaluación al tipo de propiedad seis se clasificaron en predios que aumentaron el valor por cambios en terreno y en construcción en cualquier de sus aspectos (área, uso, valor metro cuadrado).

Analizado la información respecto a los predios que presentaron cambios en el valor de terreno se obtuvo lo siguiente:

**CUADRO 12
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL POR TERRENO**

CLASIFICACIÓN	NUMERO DE PREDIOS
Predios no tributan	34
Pedio que cambia el valor ZHFG	101
Cambia el valor de terreno , pero su ZHFG no presenta cambios	15
Se corrige aplicación del CONFIS	12
Predios con casos especiales (revisar)	9
Pedio con mejora ajena sin evaluación cartográfica	10
Mal aplicación CONFIS junio	21
Sin Observación (predios rurales)	4
TOTAL	206

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

Respecto a los predios cuyo cambio se presentó en la construcción, se hace la siguiente clasificación:

**CUADRO 13
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL POR CONSTRUCCION**

CLASIFICACION	Nº DE PREDIOS
Cambios por resolución 0568/13	88
Cambios por resolución 88/13	2
Predios a los cuales se les incorporó construcción	55
TOTAL	145

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

Para los demás predios se encontraron modificaciones tanto en terreno como en construcción.

1. En los predios de tipo de propiedad 3 (Religioso), se presentó lo siguiente:

**CUADRO 14
PREDIOS DE TIPO DE PROPIEDAD RELIGIOSO**

OBSERVACION	NUMERO DE PREDIOS
Cambio valor construcción, que afectó el valor en terreno.	9
Predio que cambia el valor ZHFG	5
TOTAL	14

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

Si bien, de los 501 predios que presentaron incrementos superiores a cien millones de pesos a junio de 2013, varios de los cambios fueron sustentados u observados en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, otros tantos, no tienen sustento alguno, por esta razón y centrando la evaluación en los predios de tipo de propiedad 6, que les corresponde pagar Impuesto Predial, se solicitó a la Secretaría Distrital de Hacienda el registro de declaración y pagos del Impuesto Predial Unificado IPU.

Del análisis efectuado, se encontró que 150 predios cancelaron Impuesto Predial para el año 2013 con el avalúo catastral asignado en enero de 2013 y no con el avalúo catastral corregido a junio produciéndose un posible detrimento al patrimonio por dieciocho mil setecientos sesenta y siete millones ochocientos noventa y siete mil trescientos once pesos (\$18.767.897.311,00)

**CUADRO 15
PREDIOS QUE PAGARON IPU POR MENOR VALOR DE AVALUO CATASTRAL**

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Nº	CHIP	COD SECTOR	AVALUO ENERO 2013 (\$)	AVALUO JUNIO 2013(\$)	DIFERENCIA AVALUOS (\$)	TARIFA	MENOS	IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$)	DETRIMENTO POSIBLE(\$)
1	AAA0218ZOUZ	106301000500000000	710.736.000	15.425.640.000	14.714.904.000	0,0040	0	58.859.616	58.859.616
2	AAA0224OCTO	007304142600000000	2.787.057.000	13.313.809.000	10.526.752.000	0,0330	315.000	347.382.816	347.067.816
3	AAA0206DFYX	002201014400000000	5.187.767.000	13.829.898.000	8.642.131.000	0,0065	0	56.173.852	56.173.852
4	AAA0199DKNN	008214112300000000	24.491.600.000	33.076.421.000	8.584.821.000	0,0065	0	55.801.337	55.801.337
5	AAA0177EOPA	005620401200000000	1.925.847.000	10.232.727.000	8.306.880.000	0,0080	7.000	66.455.040	66.448.040
6	AAA0098ZOPP	008315220100000000	14.515.732.000	22.774.506.000	8.258.774.000	0,0065	0	53.682.031	53.682.031
7	AAA0094XFFZ	008307031700000000	1.682.208.000	9.733.490.000	8.051.282.000	0,0330	315.000	265.692.306	265.377.306
8	AAA0094XFKC	008307032000000000	1.658.880.000	9.518.857.000	7.859.977.000	0,0330	315.000	259.379.241	259.064.241
9	AAA0207PFHK	005663021100000000	4.498.920.000	12.351.532.000	7.852.612.000	0,0330	315.000	259.136.196	258.821.196
10	AAA0215YTNX	008304107700000000	2.499.984.000	10.267.768.000	7.767.784.000	0,0095	356.000	73.793.948	73.437.948
11	AAA0048YMOE	004537470200000000	5.289.071.000	12.661.455.000	7.372.384.000	0,0065	0	47.920.496	47.920.496
12	AAA0058MXZM	005402050800000000	27.701.309.000	34.964.555.000	7.263.246.000	0,0065	0	47.211.099	47.211.099
13	AAA0040PUFZ	004501432100000000	2.129.444.000	8.905.230.000	6.775.786.000	0,0065	0	44.042.609	44.042.609
14	AAA0231CJBS	009233262400000000	3.360.398.000	8.145.796.000	4.785.398.000	0,0330	315.000	157.918.134	157.603.134
15	AAA0203TPFZ	008315021900000000	5.480.948.000	9.446.601.000	3.965.653.000	0,0065	0	25.776.745	25.776.745
16	AAA0090STWF	008212033500000000	1.802.915.000	5.613.195.000	3.810.280.000	0,0065	0	24.766.820	24.766.820
17	AAA0090PBPA	008208172700000000	4.755.395.000	8.237.988.000	3.482.593.000	0,0065	0	22.636.855	22.636.855
18	AAA0100HNUH	008402040700000000	15.144.039.000	18.585.448.000	3.441.409.000	0,0065	0	22.369.159	22.369.159
19	AAA0233YTHK	006525323200000000	11.654.577.000	15.021.455.000	3.366.878.000	0,0330	315.000	111.106.974	110.791.974
20	AAA0090WDJH	008212130100000000	26.835.618.000	29.814.850.000	2.979.232.000	0,0065	0	19.365.008	19.365.008
21	AAA0167RLHY	004501432200000000	924.885.000	3.736.562.000	2.811.677.000	0,0065	0	18.275.901	18.275.901
22	AAA0234ANCX	008304103300000000	3.455.581.000	6.177.289.000	2.721.708.000	0,0095	356.000	25.856.226	25.500.226
23	AAA0161EKDM	005609023500000000	720.116.000	3.415.080.000	2.694.964.000	0,0065	0	17.517.266	17.517.266
24	AAA0039FXMS	004402700100000000	5.406.511.000	8.057.465.000	2.650.954.000	0,0065	0	17.231.201	17.231.201
25	AAA0095PDLW	008307341300000000	5.449.018.000	7.983.028.000	2.534.010.000	0,0095	75.000	24.073.095	23.998.095
26	AAA0098SYYN	008314300200000000	1.628.265.000	4.087.082.000	2.458.817.000	0,0065	0	15.982.311	15.982.311
27	AAA0233YTJZ	006525323100000000	7.944.746.000	10.239.894.000	2.295.148.000	0,0330	315.000	75.739.884	75.424.884
28	AAA0155CWXS	005106480100100000	1.987.830.000	3.904.290.000	1.916.460.000	0,0065	0	12.456.990	12.456.990
29	AAA0083KLAF	007105030900000000	606.041.000	2.403.517.000	1.797.476.000	0,0065	0	11.683.594	11.683.594
30	AAA0102OANX	008412010700000000	3.573.702.000	5.367.640.000	1.793.938.000	0,0065	0	11.660.597	11.660.597
31	AAA0073FMLF	006201251400000000	432.367.000	2.164.604.000	1.732.237.000	0,0065	0	11.259.541	11.259.541
32	AAA0079YNDE	006525305100000000	1.260.026.000	2.968.145.000	1.708.119.000	0,0100	0	17.081.190	17.081.190
33	AAA0172WWAF	004510112900000000	663.695.000	2.215.580.000	1.551.885.000	0,0065	0	10.087.253	10.087.253
34	AAA0175BKOE	007204094000000000	20.128.645.000	21.592.199.000	1.463.554.000	0,0065	0	9.513.101	9.513.101
35	AAA0140JNAW	006525301900000000	2.346.211.000	3.800.253.000	1.454.042.000	0,0095	75.000	13.813.399	13.738.399
36	AAA0194SZBS	006418189000000000	1.125.302.000	2.536.657.000	1.411.355.000	0,0330	315.000	46.574.715	46.259.715
37	AAA0203ELBR	007203402600000000	908.221.000	2.311.085.000	1.402.864.000	0,0065	0	9.118.616	9.118.616
38	AAA0140JMWf	006525301500000000	108.566.000	1.463.145.000	1.354.579.000	0,0095	75.000	12.868.501	12.793.501
39	AAA0140JMPP	006525301000000000	918.399.000	2.269.054.000	1.350.655.000	0,0100	0	13.506.550	13.506.550
40	AAA0083FOUZ	007104061300000000	756.769.000	2.082.292.000	1.325.523.000	0,0065	0	8.615.900	8.615.900
41	AAA0035XOSY	004202410100000000	454.032.000	1.723.103.000	1.269.071.000	0,0065	0	8.248.962	8.248.962
42	AAA0233RZSK	008510155900000000	1.754.460.000	2.954.880.000	1.200.420.000	0,0330	315.000	39.613.860	39.298.860
43	AAA0140ZZUH	006519851600000000	3.296.924.000	4.482.246.000	1.185.322.000	0,0095	75.000	11.260.559	11.185.559
44	AAA0227OAEp	005609023700000000	353.010.000	1.447.216.000	1.094.206.000	0,0065	0	7.112.339	7.112.339
45	AAA0058RRAW	005402670100000000	4.558.689.000	5.583.724.000	1.025.035.000	0,0095	75.000	9.737.833	9.662.833
46	AAA0140JMoe	006525300900000000	1.372.595.000	2.382.483.000	1.009.888.000	0,0100	0	10.098.880	10.098.880
47	AAA0096ADDM	008308081000000000	4.706.637.000	5.700.499.000	993.862.000	0,0330	315.000	32.797.446	32.482.446
48	AAA0140JMNN	006525300800000000	653.391.000	1.601.097.000	947.706.000	0,0100	0	9.477.060	9.477.060
49	AAA0165SANN	002505300300000000	787.363.000	1.692.683.000	905.320.000	0,0095	75.000	8.600.540	8.525.540
50	AAA0140JMru	006525301100000000	551.037.000	1.401.922.000	850.885.000	0,0100	0	8.508.850	8.508.850



Nº	CHIP	COD SECTOR	AVALUO ENERO 2013 (\$)	AVALUO JUNIO 2013(\$)	DIFERENCIA AVALUOS (\$)	TARIFA	MENOS	IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$)	DETRIMENTO POSIBLE(\$)
51	AAA0085XCSK	007308092400000000	580.635.000	1.417.568.000	836.933.000	0,0065	0	5.440.065	5.440.065
52	AAA0092ZUJZ	008302020200000000	2.009.506.000	2.793.657.000	784.151.000	0,0095	75.000	7.449.435	7.374.435
53	AAA0036SRBR	004208091900000000	1.621.606.000	2.394.882.000	773.276.000	0,0095	356.000	7.346.122	6.990.122
54	AAA0083KLBR	007105031000000000	410.425.000	1.153.471.000	743.046.000	0,0065	0	4.829.799	4.829.799
55	AAA0129DUDE	009266704800000000	965.467.000	1.703.161.000	737.694.000	0,0060	45.000	4.426.164	4.381.164
56	AAA0129DUUH	009266706400000000	593.795.000	1.301.924.000	708.129.000	0,0330	315.000	23.368.257	23.053.257
57	AAA0035XOTD	004202410200000000	300.680.000	1.007.266.000	706.586.000	0,0065	0	4.592.809	4.592.809
58	AAA0091USUZ	008214060800000000	471.150.000	1.158.014.000	686.864.000	0,0330	315.000	22.666.512	22.351.512
59	AAA0122EPLW	009113170200000000	1.026.875.000	1.708.927.000	682.052.000	0,0065	0	4.433.338	4.433.338
60	AAA0126RJZ	009126400100000000	606.379.000	1.276.030.000	669.651.000	0,0065	0	4.352.732	4.352.732
61	AAA0091WFFA	008214063600000000	624.105.000	1.291.533.000	667.428.000	0,0330	315.000	22.025.124	21.710.124
62	AAA0122LBPA	009115450500000000	1.134.972.000	1.789.920.000	654.948.000	0,0065	0	4.257.162	4.257.162
63	AAA0051PLLW	004551730500000000	21.522.843.000	22.161.863.000	639.020.000	0,0095	75.000	6.070.690	5.995.690
64	AAA0140JOZM	006525310800000000	825.401.000	1.442.222.000	616.821.000	0,0095	75.000	5.859.800	5.784.800
65	AAA0060XHFT	005509432000000000	533.176.000	1.136.127.000	602.951.000	0,0060	45.000	3.617.706	3.572.706
66	AAA0012CEPA	002103412300000000	773.206.000	1.375.481.000	602.275.000	0,0065	0	3.914.788	3.914.788
67	AAA0113PUTO	008516382100000000	404.532.000	1.003.604.000	599.072.000	0,0065	0	3.893.968	3.893.968
68	AAA0047RUDM	004531202400000000	277.128.000	852.181.000	575.053.000	0,0065	0	3.737.845	3.737.845
69	AAA0160WOCN	006525306000000000	707.565.000	1.225.209.000	517.644.000	0,0100	0	5.176.440	5.176.440
70	AAA0057LHDM	005304422400000000	558.468.000	1.066.928.000	508.460.000	0,0065	0	3.304.990	3.304.990
71	AAA0084NCXS	007205432500000000	446.270.000	936.232.000	489.962.000	0,0065	0	3.184.753	3.184.753
72	AAA0229HBFZ	008501022900000000	1.554.956.000	2.036.706.000	481.750.000	0,0095	75.000	4.576.625	4.501.625
73	AAA0057LHEA	005304422500000000	559.791.000	1.037.647.000	477.856.000	0,0065	0	3.106.064	3.106.064
74	AAA0208HWTD	008314243000000000	22.211.190.000	22.671.531.000	460.341.000	0,0065	0	2.992.217	2.992.217
75	AAA0102BJOM	008408071400000000	3.422.004.000	3.867.471.000	445.467.000	0,0095	356.000	4.231.937	3.875.937
76	AAA0062UDRJ	005609022400000000	209.590.000	648.436.000	438.846.000	0,0065	0	2.852.499	2.852.499
77	AAA0140JORU	006525310100000000	585.279.000	1.020.372.000	435.093.000	0,0095	75.000	4.133.384	4.058.384
78	AAA0160UTCX	006521040700000000	615.114.000	1.048.562.000	433.448.000	0,0330	315.000	14.303.784	13.988.784
79	AAA0046BPJH	004586221200000000	399.510.000	828.897.000	429.387.000	0,0065	0	2.791.016	2.791.016
80	AAA0140JPRJ	006525312300000000	703.336.000	1.130.580.000	427.244.000	0,0095	75.000	4.058.818	3.983.818
81	AAA0034MDPP	004103222600000000	433.211.000	850.376.000	417.165.000	0,0095	75.000	3.963.068	3.888.068
82	AAA0047RUCX	004531202300000000	312.753.000	726.161.000	413.408.000	0,0065	0	2.687.152	2.687.152
83	AAA0116FKDE	008526850700000000	1.477.344.000	1.875.835.000	398.491.000	0,0060	45.000	2.390.946	2.345.946
84	AAA0034MDKL	004103222100000000	423.989.000	821.260.000	397.271.000	0,0095	75.000	3.774.075	3.699.075
85	AAA0080UATO	006502340600000000	176.670.000	567.921.000	391.251.000	0,0330	315.000	12.911.283	12.596.283
86	AAA0062UDBS	005609021100000000	168.733.000	559.733.000	391.000.000	0,0065	0	2.541.500	2.541.500
87	AAA0233RYOM	008515485500000000	1.259.678.000	1.646.342.000	386.664.000	0,0075	81.000	2.899.980	2.818.980
88	AAA0080UASK	006502340500000000	177.957.000	564.342.000	386.385.000	0,0330	315.000	12.750.705	12.435.705
89	AAA0080UARU	006502340400000000	178.659.000	549.219.000	370.560.000	0,0330	315.000	12.228.480	11.913.480
90	AAA0120BWKL	009107451800000000	238.000.000	606.536.000	368.536.000	0,0065	45.000	2.395.484	2.350.484
91	AAA0040PTPP	004501430700000000	265.490.000	632.705.000	367.215.000	0,0065	0	2.386.898	2.386.898
92	AAA0002ECEA	001211010200000000	2.592.514.000	2.955.205.000	362.691.000	0,0065	0	2.357.492	2.357.492
93	AAA0177UMKC	008401024100000000	431.888.000	789.613.000	357.725.000	0,0330	315.000	11.804.925	11.489.925
94	AAA0083FOTO	007104061200000000	331.266.000	675.560.000	344.294.000	0,0065	0	2.237.911	2.237.911
95	AAA0060NCCN	005507470100000000	485.863.000	826.741.000	340.878.000	0,0065	0	2.215.707	2.215.707
96	AAA0086XYMR	007407100600000000	305.912.000	644.918.000	339.006.000	0,0065	0	2.203.539	2.203.539
97	AAA0088FFLW	008112060200000000	585.440.000	919.777.000	334.337.000	0,0095	75.000	3.176.202	3.101.202
98	AAA0040PTSK	004501430900000000	209.569.000	523.153.000	313.584.000	0,0065	0	2.038.296	2.038.296
99	AAA0093DXMS	201105190500000000	1.103.351.000	1.415.984.000	312.633.000	0,0095	356.000	2.970.014	2.614.014
100	AAA0196UYTO	004616197800000000	275.857.000	583.339.000	307.482.000	0,0330	315.000	10.146.906	9.831.906

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Nº	CHIP	COD_SECTOR	AVALUO ENERO 2013 (\$)	AVALUO JUNIO 2013(\$)	DIFERENCIA AVALUOS (\$)	TARIFA	MENOS	IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$)	DETRIMENTO POSIBLE(\$)
101	AAA0062UDMR	005609022000000000	131.271.000	437.505.000	306.234.000	0,0065	0	1.990.521	1.990.521
102	AAA0132EDJZ	009214540300000000	1.717.177.000	2.018.118.000	300.941.000	0,0950	75.000	28.589.395	28.514.395
103	AAA0144LMRU	108110033200000000	54.627.000	355.150.000	300.523.000	0,0095	356.000	2.854.969	2.498.969
104	AAA0201FXOM	009210824200000000	1.094.236.000	1.379.606.000	285.370.000	0,0065	0	1.854.905	1.854.905
105	AAA0113PUSK	008516382000000000	371.566.000	639.412.000	267.846.000	0,0065	0	1.740.999	1.740.999
106	AAA0084OPJZ	007206050100000000	272.520.000	537.897.000	265.377.000	0,0330	315.000	8.757.441	8.442.441
107	AAA0096UFSK	008309151100000000	2.516.361.000	2.781.407.000	265.046.000	0,0095		2.517.937	2.517.937
108	AAA0225PDSY	002103263400000000	504.299.000	760.123.000	255.824.000	0,0095	75.000	2.430.328	2.355.328
109	AAA0034RYKL	004105201600000000	201.371.000	444.760.000	243.389.000	0,0065	0	1.582.029	1.582.029
110	AAA0091USXR	008214061100000000	406.755.000	646.204.000	239.449.000	0,0330	315.000	7.901.817	7.586.817
111	AAA0086XYOM	007407100800000000	183.005.000	420.857.000	237.852.000	0,0065	0	1.546.038	1.546.038
112	AAA0126LLEP	009126560300000000	186.332.000	416.868.000	230.536.000	0,0095	75.000	2.190.092	2.115.092
113	AAA0088RECN	008201215200000000	210.415.000	438.109.000	227.694.000	0,0065	0	1.480.011	1.480.011
114	AAA0086YXNX	007407100700000000	133.912.000	357.695.000	223.783.000	0,0065	0	1.454.590	1.454.590
115	AAA0091USWF	008214061000000000	463.845.000	684.757.000	220.912.000	0,0060	0	1.325.472	1.325.472
116	AAA0189UEKL	006525312700000000	357.289.000	570.554.000	213.265.000	0,0095	75.000	2.026.018	1.951.018
117	AAA0088FEAW	008112041000000000	194.387.000	401.661.000	207.274.000	0,0065	0	1.347.281	1.347.281
118	AAA0091MSOE	008213250300000000	8.737.985.000	8.944.553.000	206.568.000	0,0065	0	1.342.692	1.342.692
119	AAA0079SZLF	006410121300000000	993.132.000	1.179.560.000	186.428.000	0,0095	75.000	1.771.066	1.696.066
120	AAA0079SROM	006410101400000000	617.797.000	803.690.000	185.893.000	0,0065	0	1.208.305	1.208.305
121	AAA0142OFLW	008544060500000000	2.812.885.000	2.989.312.000	176.427.000	0,0095	75.000	1.676.057	1.601.057
122	AAA0140JKYX	006525290900000000	846.400.000	1.020.281.000	173.881.000	0,0100	0	1.738.810	1.738.810
123	AAA0155OESY	001332510800000000	1.214.336.000	1.386.061.000	171.725.000	0,0330	315.000	5.666.925	5.351.925
124	AAA0083XFEP	007202612500000000	149.899.000	319.720.000	169.821.000	0,0065	0	1.103.837	1.103.837
125	AAA0186ZBNX	004579032600000000	101.088.000	270.767.000	169.679.000	0,0330	315.000	5.599.407	5.284.407
126	AAA0036SRCX	004208090800000000	288.300.000	456.354.000	168.054.000	0,0100	0	1.680.540	1.680.540
127	AAA0115RUAF	008523112300000000	580.710.000	743.883.000	163.173.000	0,0060	45.000	979.038	934.038
128	AAA0083EJHH	007103040300000000	1.711.180.000	1.870.115.000	158.935.000	0,0065	0	1.033.078	1.033.078
129	AAA0160UTHY	006521040800000000	956.903.000	1.114.698.000	157.795.000	0,0330	315.000	5.207.235	4.892.235
130	AAA0180FEWF	001102601300000000	2.457.144.000	2.610.101.000	152.957.000	0,0330	315.000	5.047.581	4.732.581
131	AAA0074OAOA	006217140600000000	515.416.000	666.053.000	150.637.000	0,0100	0	1.506.370	1.506.370
132	AAA0082SXJZ	006512230700000000	999.741.000	1.149.296.000	149.555.000	0,0330	315.000	4.935.315	4.620.315
133	AAA0153WHKL	009234880100000000	2.586.470.000	2.730.163.000	143.693.000	0,0330	315.000	4.741.869	4.426.869
134	AAA0139XBNX	004633741500000000	35.640.000	178.703.000	143.063.000	0,0330	315.000	4.721.079	4.406.079
135	AAA0167PHHY	004304990500000000	112.326.000	248.138.000	135.812.000	0,0095	75.000	1.290.214	1.215.214
136	AAA0065UKTD	005624040300000000	4.105.962.000	4.241.062.000	135.100.000	0,0080	7.000	1.080.800	1.073.800
137	AAA0079SZOM	006410121600000000	447.278.000	577.956.000	130.678.000	0,0095	75.000	1.241.441	1.166.441
138	AAA0024XCMR	002456600900000000	427.414.000	555.638.000	128.224.000	0,0330	315.000	4.231.392	3.916.392
139	AAA0062UDFZ	005609021500000000	155.814.000	283.668.000	127.854.000	0,0065	0	831.051	831.051
140	AAA0040PTRU	004501430800000000	193.715.000	321.164.000	127.449.000	0,0065	0	828.419	828.419
141	AAA0115LCPD	008520713400000000	165.467.000	289.834.000	124.367.000	0,0060	45.000	746.202	701.202
142	AAA0030MEAW	003106060500000000	16.722.000	139.359.000	122.637.000	0,0040	0	490.548	490.548
143	AAA0090BAEA	008206101800000000	630.653.000	752.834.000	122.181.000	0,0075	81.000	916.358	835.358
144	AAA0012HAWF	002104252800000000	195.075.000	310.924.000	115.849.000	0,0330	315.000	3.823.017	3.508.017
145	AAA0126DXUH	009125120800000000	1.396.786.000	1.509.547.000	112.761.000	0,0065	0	732.947	732.947
146	AAA0074OANX	006217140500000000	606.668.000	712.939.000	106.271.000	0,0095	75.000	1.009.575	934.575
147	AAA0228ULLF	005668222900000000	40.095.000	143.524.000	103.429.000	0,0330	315.000	3.413.157	3.098.157
148	AAA0086BRRU	007310370200000000	394.118.000	496.198.000	102.080.000	0,0095	75.000	969.760	894.760
149	AAA0025TNRJ	002536512500000000	179.158.000	279.408.000	100.250.000	0,0095	75.000	952.375	877.375
								DETRIMENTO TOTAL	2.974.727.131

Fuente: Información suministrada UAED y SHD. Verificada y consolidada Equipo Auditor.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La inconsistencia observada contraviene las disposiciones contenidas en: Ley 14 de 1983, artículo 3; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 24, 91 y 97; Constitución Política artículo 209; Ley 489 de 1998 artículo 3; Ley 87 de 1993, artículo 2, literal b y e; el artículo 6 de la ley 610 de 2000; Ley 734 de 2002, artículo 34, numeral 1 y ss., artículo 35 numeral 1 y ss.

Lo anterior, se origina por realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad, sin establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad.

Así mismo, se denota deficiencias en el proceso por falta de planeación, puesto que es reiterado el hecho de que estos proyectos se inician a pocos meses de cerrar vigencia, y utilizar equipos para captura de información alfanumérica y gráfica donde el cargue y migración de información presenta fallas y puede generar que se asignen valores que no corresponden a las condiciones físicas de los predios.

Valoración de la respuesta

Teniendo en cuenta las observaciones presentadas por la administración donde los 150 predios citados en la presunta observación fiscal fueron objeto del proceso de Conservación Catastral por actuaciones técnicas y jurídicas, relacionadas directa o indirectamente con los resultados del proyecto Censo Inmobiliario de Bogotá 2013. De los cuales 40 predios fueron por cambios físicos y /o jurídicos propiciados por la dinámica urbana, 4 por revisión de avalúo, 48 por revisión de Zona Homogénea Física y Geoeconómica, 58 por corrección valor metro cuadrado de construcción y 1 por incorrecta aplicación CONFIS; sin contar el hecho que la Unidad cita el predio con chip AAA0233CZEP el cual no hace parte del presente hallazgo.

Donde la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez detectadas las inconsistencias y atendiendo los respectivos requerimientos, procedió en cumplimiento de su labor a notificar de las modificaciones de los avalúos catastrales de cada uno de los predios para la vigencia 2013, a sus respectivos propietarios antes del vencimiento de la fecha de pago del IPU.

Por lo tanto, es de aceptación parcial la respuesta dada por la Unidad, puesto que verificadas las normas catastrales vigentes, ha hecho uso y aplicación de ellas. No obstante, es importante realizar algunas salvedades, como son:

**CUADRO 16
PREDIOS QUE MODIFICARON LOS ASPECTOS FÍSICOS O JURÍDICOS:**

No de Orden Inf. Contraloría	CHIP	JUSTIFICACIÓN
1	AAA0218ZOUZ	<p>Es de observar que este predio tuvo radicación 2012 – 136705 con fecha 27 de febrero de 2012, donde se solicitó desenglobe para tres unidades inmobiliarias.</p> <p>Donde se evidencia que hasta el 16 de mayo de 2013 se dio respuesta definitiva al solicitante, trámite que duro más de 14 meses, no entendiéndose porque se generó una nueva radicación (2013-167655) el día 25 de febrero del 2013, sin que se diera respuesta o cierre a la anterior solicitud.</p> <p>En cuanto a los predios desenglobados es de mencionar:</p> <p>0056631001, 0056631004, 0056631090 y PH 0056631003 tienen escritura de desenglobe número 7323 de 21 de diciembre de 2011, y trámite ante la oficina de registro e instrumentos públicos en la misma vigencia, por tanto, se evidencia que en el momento que el solicitante radicó en febrero de 2012 se allegó la totalidad de documentación. Del mismo modo no se entiende porque a unos predios les ajustan avalúos catastrales desde el año 2012 (predio 90, 01) y al predio 04 no se le ajusta con el mismo criterio.</p> <p>En este sentido, aunque es válido que es labor de la Unidad adelantar labores correspondientes a mantener actualizadas las capas físicas y jurídicas de los inmuebles de Bogotá, no es válido para este predio ese criterio toda vez que la administración no actuó con oportunidad y debió aplicar correcciones durante la vigencia 2013 que pueden conducir a un posible detrimento fiscal.</p>
2	AAA0224OCTO	<p>Es de observar que la radicación se realizó en el mes de noviembre de 2012, cuando la administración aún estaba realizando las actividades propias de reconocimiento predial para el CIB 2013; asimismo, para el 3 de diciembre de 2012 la Subgerencia de Información Física y Jurídica ya contaba con la información de la solicitud, lo que evidencia que la administración no actuó de manera oportuna contando con los insumos necesarios.</p>
5	AAA0177EOPA	<p>Con la modificación realizada al área de terreno aplicada para la vigencia 2013 modifica el avalúo catastral para la misma vigencia. Además si bien se hace un desenglobe, también aumenta el área de construcción.</p>

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

7	AAA0094XFFZ	Como se menciona la radicación a solicitud del propietario es del año 2012, con informe de visita técnica del 06/09/2012. Se incorpora construcción, y el valor del detrimento fue calculado sobre la diferencia del avalúo, además es claro q si aumenta la construcción, aumenta el valor del metro cuadrado y por lo tanto aumenta también el avalúo catastral, y es sobre este último, sobre quien se calcula el detrimento.
8	AAA0094XFKC	Incorporan construcción, por lo tanto el valor del avalúo aumenta también y es sobre este nuevo avalúo que se calcula el detrimento, la solicitud por parte del propietario se realizó el pasado 04 de mayo de 2012.
9	AAA0207PFHK	Aunque el predio esta borrado de la base catastral a partir del 01 de agosto de 2013, si le corresponde pagar al matriz con matricula inmobiliaria 50C-1721077 para la vigencia 2013 Impuesto Predial Unificado toda vez que los tramites de desenglobe se desarrollaron durante el 2013 ante notariado y la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá.
10	AAA0215YTNX	El propietario realizó la solicitud durante 2012 y la aplicación de la corrección de avalúo catastral se tuvo en cuenta para la vigencia 2013.
14	AAA0231CJBS	Como bien dice la administración “...rectificada su área construida según radicación 2012-831486 del 31/10/2012...” y avalúo ajustado para la vigencia 2013.
55	AAA0129DUDE	Efectivamente este ente de control encontró que actualmente en la base de catastro (SIIC) aparece incorporado el predio resultante del englobe con código de sector 009266 70 90 000 00000 y matricula inmobiliaria 050N20695278, matricula que fue abierta en Registro el día 04 de febrero de 2013, según consulta en VUR número 11786484, Por tanto a los predios matrices de este englobe (48 y 64) si les corresponde pagar IPU de acuerdo con el valor del avalúo catastral corregido a junio de 2013.
56	AAA0129DUUH	

Aunque se establezca a través de la resolución 1008 de 2012 expedida por el IGAC que debe procurarse no superar en un 5% el margen de error permitido del total de predios objeto de un proceso masivo, es alarmante para este ente de control denotar que en cada vigencia desde que se implementó una actualización permanente a los predios urbanos de la ciudad (ultimas 3 vigencias) es constante el incremento de predios con observaciones, tal como se ha descrito en los informes de auditoría regular por vigencia.

En este sentido, se evidencia que aunque la planeación del Censo Inmobiliario de Bogotá “CIB” es una de las prioridades en la estrategia institucional, su planeación y control no ha mitigado los errores de manera adecuada, ya que parte de este

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

informe refleja la calidad y consistencia de la información catastral puesta a disposición de la ciudad, la cual pasa también por la calidad de la captura y migración de la información a través de los dispositivos móviles.

Concluye este ente de control que los predios objeto de esta observación han tenido actuación pertinente por parte de la administración; no obstante, el hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria y fiscal se mantiene toda vez que la administración procedió a ajustar o corregir el avalúo catastral para la vigencia 2013 una vez surtido el cierre de las actividades propias de la actualización catastral vigencia 2013 (CIB 2013), por tanto, así se haya notificado a cada propietario de las respectivas modificaciones que inciden directamente sobre el pago de Impuesto predial Unificado, es latente el posible daño fiscal hasta que cada contribuyente no pague con relación al avalúo catastral ajustado.

Lo anterior, tiene efecto por la información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del impuesto predial unificado, conduce a que el contribuyente pague por menor valor al que realmente le corresponde; induce a un desgaste administrativo por las respectivas acciones que debe adelantar la administración para cobrar la diferencia de Impuesto Predial y las respectivas reclamaciones que presenta el contribuyente, ocasionando un presunto daño fiscal en cuantía de dos mil novecientos setenta y cuatro millones setecientos veintisiete mil ciento treinta y uno pesos (\$2.974.727.131,00) para la vigencia 2013, lo cual transgrede la Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32 y Parágrafo único; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1 y Ley 610 de 2000.

Respecto al predio identificado con chip AAA0065UHEA, la Dirección de Hacienda de la Contraloría de Bogotá, decidió ampliar el análisis y estudio en una próxima actuación fiscal.

Por lo anterior, se configura un hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal.

2.3.3 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE NO PRESENTARON DIFERENCIA EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013.

2.3.3.1. *Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria*

Se realizó una consolidación de la información predial entregada por la UAECD en Junio del presente año (denominada en adelante vigencia 20132), mediante oficio 1502000_01 y se realizó un pareo con la información predial entregada por la

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

UAECD en enero del presente año (denominada en adelante vigencia 20131). De este pareo resultaron 27,645 predios con alguna diferencia en áreas (terreno y/o construcción), valores por metro cuadrado o avalúo catastral. Del análisis de los predios con variaciones en áreas o valores por metro cuadrado sin cambios en el avalúo catastral es claro que en su mayoría (2137 de 2319 predios) responde a errores en el cálculo, esto tras una verificación contra el producto de las áreas por los valores por metro cuadrado.

En el cuadro 17 se presenta la diferencia entre el avalúo calculado y el catastral, junto al número de predios por destino catastral y estrato.

**CUADRO 17
DIFERENCIA ENTRE EL AVALÚO CALCULADO Y EL CATASTRAL JUNTO AL NÚMERO DE
PREDIOS POR DESTINO CATASTRAL Y ESTRATO**

		Avalúo catastral mayor al calculado		Avalúo catastral menor al calculado	
Destino catastral	Estrato	Error en cálculo		Error en cálculo	
		(calculado - catastral)	Predios	(calculado - catastral)	Predios
Agropecuarios		\$ (13,341,000)	3	\$56,074,000	5
Comercio en corredor comercial		\$ (272,873,000)	44	\$1,199,384,000	91
Comercio puntual		\$ (227,275,000)	51	\$ 1,731,754,000	76
Dotacional Privado		\$ (179,746,000)	14	\$4,147,435,000	29
Dotacional Público		\$ (874,967,000)	7	\$230,671,000	14
Espacio Público		\$ (1,043,000)	1	\$11,523,000	1
Lotes del Estado		\$ (103,688,000)	6		
No Urbanizable y suelo protegido		\$ (49,938,000)	7	\$62,126,000	4
Parqueaderos				\$5,443,000	1
Pecuario		\$ (364,496,000)	1	\$294,182,000	1
Predios con mejoras ajenas		\$ (168,480,000)	12	\$23,940,000	4
Residencial	1	\$ (166,496,000)	43	\$1,675,564,000	215
	2	\$ (647,567,000)	134	\$3,598,450,000	272
	3	\$ (732,798,000)	159	\$1,041,268,000	82
	4	\$ (98,983,000)	6	\$15,404,274,000	696
	5	\$ (112,851,000)	2	\$6,129,000	1
	6	\$ (355,727,000)	122	\$753,296,000	17
Urbanizado No Edificado		\$ (193,007,000)	14	\$17,135,000	2
Total		\$ (4,563,276,000)	626	\$30,258,648,000	1511

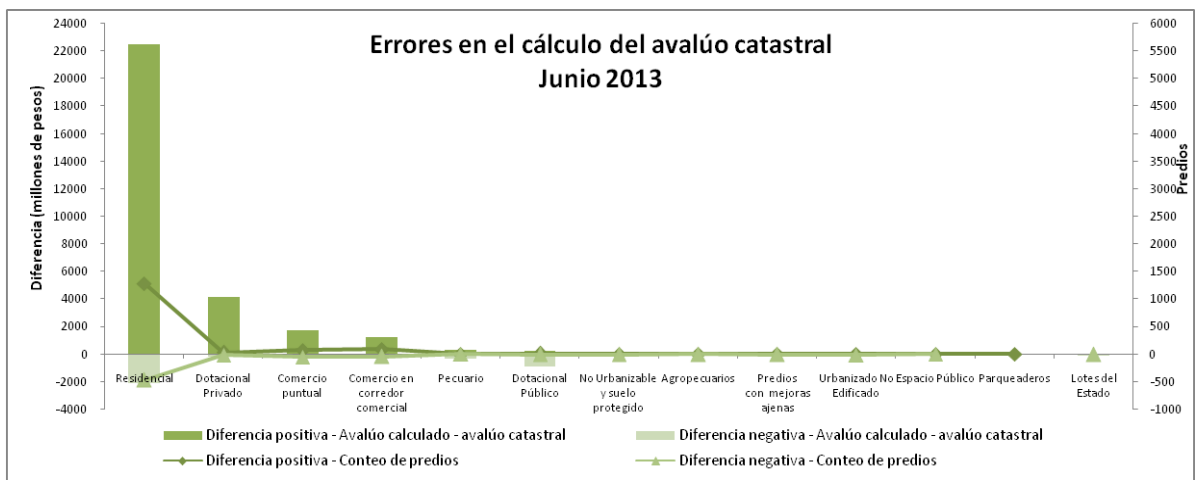
FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En el cuadro anterior se evidencia que 1.511 predios deberían presentar un incremento acumulado \$30.258.648.000 en la presente vigencia y 624 predios deberán presentar una disminución del avalúo catastral para la vigencia 2013 en \$4.653.276.000. Lo anterior se debe a errores en el cálculo del avalúo catastral.

En el gráfico es evidente que las magnitudes de predios y avalúos son mayores en el caso de los predios con avalúo catastral menor al calculado en todos los destinos económicos.

GRAFICO 6



En la gráfica se observa que el caso más frecuente y con mayor magnitud es el de los predios con avalúo catastral menor al avalúo calculado.

En el análisis realizado a las bases catastrales se evidenció que 2.317 predios no se les modificó el avalúo catastral entre enero y junio de 2013 para la vigencia 2013, a pesar que tuvieron diferencias en las áreas de terreno y construcción y en los valores de metro cuadrado de terreno y construcción, como se muestra en los cuatro cuadros siguientes:

**CUADRO 18
VARIACION EN ÁREA DE TERRENO**

RANGO DE VARIACIÓN (m2)	NUMERO DE PREDIOS
-67.711,85	1
-927,79	1
-56,4 a -36,2	4
-27,25 a -10,87	34
-9,84 a -0,03	846



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

RANGO DE VARIACIÓN (m2)	NUMERO DE PREDIOS
0 a 9,95	1407
11,28 a 27	17
41,51 a 72	5
7.174,69	1
TOTAL	2317

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

**CUADRO 19
VARIACION EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**

RANGO DE VARIACIÓN (m2)	NUMERO DE PREDIOS
-3.703,48	1
-273,43 a -101,27	22
-99 a -10	95
-9,6 a 0,01	243
0 a 9,8	1523
10,2 a 49,9	214
50,1 a 95,1	141
103,71 a 816	77
2.724,8	1
TOTAL	2317

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

**CUADRO 20
VARIACION EN VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO**

RANGO DE VARIACIÓN (\$)	NUMERO DE PREDIOS
- \$564.055 a - \$121227,5	27
- \$90000 a - \$10700,79	75
- \$9.287,1 a - \$0.01	33
0 a \$9.000	2132
\$11.000 a \$90.000	25
\$127.500 a \$1.991.788	25
TOTAL	2317

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

**CUADRO 21
VARIACION EN VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN**

RANGO DE VARIACIÓN (m2)	NUMERO DE PREDIOS
- \$4.076.660,71a - \$673.373,67	17
- \$276.048,92 a - \$101.799,99	37
- \$95.969,12 a -\$10.070,07	357
- \$9.966,09 a -0,1	167
0 a \$99.237,13	1080

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

RANGO DE VARIACIÓN (m2)	NUMERO DE PREDIOS
\$100.570,27 a \$987.929,79	479
\$101.5710,67 a 1207336,18	180
TOTAL	2317

FUENTE: Información UAECD, Cálculos Equipo Auditor.

La anterior inconsistencia transgrede el Artículo 4 de la Ley 14 de 1983; Artículo 5 y 8 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993.

Que al verificar las variables que se modificaron y que influyen en el cálculo del avalúo catastral, se observa, que los valores asignados al valor del metro cuadrado de construcción y de terreno, se varían de tal manera que el avalúo catastral no cambia para la vigencia analizada pero se realizan modificaciones en los valores de terreno y de construcción sin sustentar de manera técnica y económica con la elaboración de avalúos comerciales puntuales que demuestren el comportamiento de las características físicas y económicas de los predios objeto de la modificación.

VALORACION DE LA RESPUESTA

En algunos apartes de la respuesta entregada por la UAECD se mencionan las fases de la actualización y conservación predial; sin embargo, para los 2.317 predios objeto de análisis, los cambios se realizaron en su mayoría al valor metro cuadrado de terreno y/o construcción, a diferencia de otros predios con modificaciones físicas y/o económicas se actualizó el avalúo catastral para la vigencia 2013, por lo anterior la respuesta se considera improcedente, debido que la UAECD, expidió trece resoluciones donde modificó el avalúo catastral a 10.919 predios para la vigencia 2013, y del listado de estos predios se observa que varios de ellos fueron modificados en avalúo para las vigencias 2013 y 2014.

Con respecto a los tiempos de procesamiento de la información son mínimos para verificar la información que apenas requiere del pareo por CHIP entre dos tablas de aproximadamente 2'300.000 registros verificando cambios en áreas, valores y avalúos, que son la base para la ejecución de la auditoria en la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoria en cuanto a la información, cumplimiento y desempeño.

De otra parte, se aclara que las inconsistencias advertidas y comunicadas en desarrollo del proceso auditor se hacen en cumplimiento de las resoluciones expedidas por el Ente de Control. En este sentido, es imperioso advertir que la información requerida por la UAECD en lo atinente a la observación 2.3.3.1., como

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

ya se ha dicho constituye de un lado la información catastral sobre la cual la Autoridad Catastral refulge como garante y titular, conforme a disposiciones normativas entre las cuales se destacan; el Artículo 3 ley 14 de 1983, concordante con el Artículo 1º del Decreto Reglamentario 3496 de 1983, el Artículo 2 de la Resolución 070 de 2011, que se contraen al ámbito de competencia , objetivos y funciones de las Autoridades Catastrales del orden nacional, tales como la elaboración del censo catastral, y su titularidad como ente encargado de los procesos de Formación, Actualización y Conservación Catastral.

De otro lado, la información relacionada en los requerimientos EE44298 de agosto 20 de 2013 y EE44590 de agosto 22 de 2013, circunscrita a los métodos y criterios utilizados en el cruce de información y análisis de bases catastrales registradas por la UAECD durante los cortes que oscilan entre Enero 15 de 2013 a Junio 15 del mismo año, compone el conjunto de papeles de trabajo elaborados en la Auditoria, sobre los cuales opera la confidencialidad hasta la presentación del Informe Final de Auditoria, según concepto 2013IE0037985 emitido por la Contraloría General de la República, dada la naturaleza de la función u objeto misional que cumple el Ente de Control sobre el Sujeto auditado, sumado a la finalidad de garantizar el esclarecimiento de los hechos, la identificación de presuntos responsables y el funcionamiento de los órganos públicos cuando otros medios no resultan adecuados.

Así las cosas, es preciso indicar a la UAECD, que el contenido de cada uno de los hallazgos es el producto de un análisis serio y técnico efectuado a los insumos y registros de las Bases Catastrales allegados por el Sujeto auditado, quien como se ha dicho de forma reiterada es el titular del Censo Catastral vigencia 2013, en ese sentido resulta inexplicable como procura invertir la carga de la prueba sobre información recopilada por dicha Entidad, que además cuenta con recursos técnicos, tecnológicos y capital humano, para evaluar y realizar los cruces respectivos a las bases de datos consolidadas en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2013, sobre el cual se efectuó el proceso auditor.

Por lo anterior y al no aceptar las explicaciones descritas en la respuesta al Informe preliminar se confirma el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la Incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y que los contribuyentes no declaren y cancelen conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Por lo tanto, se configura un hallazgo de tipo administrativo presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria y debe incluir en el plan de mejoramiento que suscriba.

2.3.4 ANALISIS A LOS PREDIOS QUE TUVIERON DECREMENTO EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013

2.3.4.1. Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria de los predios que tuvieron decremento en el avalúo catastral entre enero 15 y junio 15 de 2013.

De los 27.645 predios que modificaron el avalúo catastral en el período determinado, se encontró que 9.456 de ellos, **decrecieron** el avalúo catastral entre los meses de enero a junio de 2013 en \$571.930.079.000, debido a las modificaciones que se hicieron a las áreas y valores de metro cuadrado de terreno y construcción, este comportamiento repercute negativamente en las finanzas de los contribuyentes, por cuanto el valor cancelado fue tomado del avalúo catastral incorporado a enero de 2013, hecho que conlleva a que la Secretaria Distrital de Hacienda deba compensar y/o devolver los mayores valores cobrados a los contribuyentes, que declararon con una base catastral mayor a la ajustada.

Acorde con lo anterior, 870 predios redujeron el avalúo catastral en valores superiores a 100 millones, por los cambios realizados en las áreas y a los valores de metro cuadrado de terreno y construcción, como se muestra en el cuadro No. 22.

**CUADRO 22
PREDIOS QUE DISMINUYERON EL AVALUO CATASTRAL EN VALOR SUPERIOR A 100 MILLONES**

PREDIOS QUE DISMINUYERON EL AVALUO CATASTRAL EN VALOR SUPERIOR A 100 MILLONES	QUE EL TUVIERON CAMBIO EN EL ÁREA DE TERRENO	QUE TUVIERON CAMBIO EN EL AREA DE CONSTRUCCIÓN	QUE TUVIERON CAMBIO EN EL VALOR DEL M2 DE TERRENO	QUE TUVIERON CAMBIO EN EL VALOR DEL M2 CONSTRUCCIÓN
870	74 (8,50%)	68 (86,89%)	489 (56,20%)	756 (86,89%)

UENTE: Información UAED, Periodo Analizado 15 Enero A 15 Junio De 2013, Cálculos Equipo Auditor

Del cuadro anterior indica que la variable que más se modificó fue el valor del metro cuadrado de construcción, seguido del valor del metro cuadrado de terreno; donde un mismo predio puede presentar más de un cambio.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. Dentro de la ejecución de la auditoria se seleccionaron 44 predios en los que el decremento en el avalúo se concreta entre -\$31.658.438,000 a -1.012.912.000, encontrando lo siguiente:

El predio que tuvo el mayor decremento (-\$31.658.438,000) en el avalúo catastral corresponde al inscrito en la base con la nomenclatura CL156A No.87B-18, y que tiene el mismo CHIP del predio de la TV 77 No. 162 – 55, localizados en direcciones y destinos catastrales diferentes, motivo por el cual no era procedente realizarle la disminución del avalúo catastral.

2. De los 44 predios valorados se encontró que 19 (43%) presentan disminución en el avalúo catastral, desconociendo los porcentajes establecidos en el Acta No.17 del 26 de diciembre de 2012, proferida por el CONFIS, que establece los porcentajes que deben aplicarse a los valores comerciales tanto de terreno como de construcción, según el destino económico y estrato, con el fin de obtener los valores catastrales del metro cuadrado de terreno y construcción para la actualización catastral vigencia 2013³.

De los 44 predios de la muestra 18 (41%) predios presentan variación en el valor del metro cuadrado de construcción, entre estos se resalta los siguientes predios:

2.1	AAA0044ENLF	004512530100000000	TV 74 F 40B 54 SUR	017	Hospital Kennedy
------------	-------------	--------------------	--------------------	-----	------------------



³ Este tema se comunicó en el informe final de Auditoría Regular a la UAECD, vigencia 2012 PAD 2013, en general.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Área Terreno	Valor Terreno m2	Valor ZHG	Área Construcción	Valor m2. Const	Avalúo Catastral
15.375,12	\$ 510.000	\$ 600.000	18.872,76	\$ 891.765	\$ 26.055.133.271
				\$1.311.249,51	\$32.588.209.000

Se verificó área del lote y área de construcción, no se encontraron inconsistencias al cruzar la información gráfica y alfanumérica. Tiene un puntaje de calificación predial de **78** y una vetustez de 29 años, sin embargo se presenta una modificación en los valores unitarios de construcción pasando de \$1'311.249.51 a \$ 891.765 sin una metodología que sustente el cambio de valor.

2.2. AAA0199CNT0	008315031700000000	TV 23 94A 39	017	Clínicas, Hospitales. Centro Médico Grande	Clínica los Nogales
----------------------------	--------------------	--------------	-----	---	------------------------



Área Terreno	Valor Terreno	Valor ZHG	Área Construcción	Valor m2. Const	Avalúo Comercial
3500	\$ 2.975.000	\$ 3.500.000	23.604,97	\$ 470.588	\$ 23.358.221.176
			4.993,16	\$ 321.616	\$ 1.605.882.379
				Total	\$ 24.964.103.555

Se verificó las áreas del lote y de construcción, donde no se encontró inconsistencia al cruzar la información gráfica y alfanumérica. El predio tiene un puntaje de calificación predial de **83** y una vetustez de un (1) año, sin embargo, presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m² cuadrado de construcción de \$470.000 para el destino A (Consultorios Clínicas, Centros Hospitalarios), y

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

para la construcción B (parqueadero en sótanos) se asigna como valor m² de construcción de \$321.000, que promediado el valor del metro cuadrado de construcción es de **\$377.891,42**, valor que no corresponde a la tipología constructiva y a la vetustez (edad de construcción) del predio.

2.3			Oficinas y Consultorios (Inst. oficial)	Hospital Policía	Centro Administrativo CAN
AAA0055DUXS	005109010600000000	KR 59 26 21			



Área Terreno	Valor Terreno	Valor ZHG	Área Construcción	Valor m2. Const	Avalúo Comercial
29.667	\$1.190.000	\$ 1.400.000	24096,6	\$ 470.588	\$ 52.873.376.471
			18691	\$ 376.471	\$ 7.036.611.765
				Total	\$ 59.909.988.235

Se verificó las áreas de terreno y de construcción, no se encontraron inconsistencias al cruzar la información gráfica y alfanumérica. Tiene un puntaje de calificación predial de **72** para la unidad A (oficinas y consultorios) y **78** para la unidad B (clínicas, hospitales, centros médicos) una vetustez de 38 años, el valor adoptado para la unidad A es de \$470.588 y para la unidad B de \$376.471, que promediado es de **\$365.053,43** valor que no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, a los valores de construcción de este tipo de edificaciones de buenas características constructivas que se reflejan en los puntajes asignados.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.4	AAA0233CZEP	006217032300401001	AK 60 22 99 AP 1H	046	Hoteles	Ciudad Salitre Sur-oriental
-----	-------------	--------------------	-------------------	-----	---------	-----------------------------



Área Terreno	Valor Terreno	Valor ZHG	Área Construcción	Valor m2. Const.	Avalúo Comercial
1805,17	\$ 1.487.500	\$ 1.750.000	9542,07	\$ 1.755.000	\$ 19.905.380.350
TOTAL					\$ 19.905.380.350

Se verificó las áreas del lote y construcción donde no se encontraron inconsistencias al cruzar la información gráfica y alfanumérica. El predio cuenta con una calificación predial de **84** puntos y una vetustez de **3** años y el valor m2 de construcción asignado es de \$1.755.000,00

2.5		CL 66 15		Colegio y Universidades de 1 a 3 pisos Hospital Chapinero	Barrios Unidos
AAA0085RRBS	007305131700000000	41	013		



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Área Terreno	Valor Terreno	Valor ZHG	Área Construcción	Valor A. Const.	Avalúo Comercial
4.609	\$ 561.000	\$ 660.000	486,8	\$ 300.000	\$ 3.187.980.000
			1553,62	\$ 250.000	\$ 388.405.000
			541,15	\$ 608.158	\$ 329.104.702
			3783,51	\$ 250.000	\$ 945.877.500
			2359,57	\$ 200.000	\$ 471.914.000
TOTAL					\$ 5.323.281.202

Se verificó los 5 tipos de calificación de construcción que corresponde a colegios y universidades con **57** puntos y vetustez de 78 años; colegios y universidades con **58** puntos y vetustez de 6 años; oficinas y consultorios con **48** puntos y vetustez de 2 años; clínicas y hospitales con **48** puntos y vetustez de 2 años y parqueadero cubierto con 39 puntos y vetustez de 2 años y valor promedio del metro cuadrado de construcción de \$261.480,40. En este predio se observa que para la vigencia 2012 el valor promedio del m² de construcción fue de \$556.846,34 y para la vigencia 2013 se redujo en \$295.365,94, estas modificaciones no se encuentran soportes de los estudios económicos que den como resultado los valores adoptados para este tipo de inmuebles ya que según las características de edad y puntaje sus valores son diferentes entre si en el mercado.

2.6 AAA0096DDEP	008308210400000000	N	AK 15 88 36	021	Hoteles	Chapinero	Chicó
-----------------	--------------------	---	-------------	-----	---------	-----------	-------



Área Terreno	Valor Terreno	Valor ZHG	Área Construcción	Valor m2. Construcción	Avalúo Comercial
753,8		\$ 3.700.000	3972,06	\$ 1.203.813	\$ 7.570.677.698
			662,65	\$ 1.203.813	\$ 797.706.723
				Total	\$ 8.368.384.422

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La construcción presenta dos unidades de calificación, las cuales están clasificadas en A (HOTELES NPH) y B (PARQUEO CUBIERTO NPH), tienen puntaje de calificación de **74** y **59** puntos respectivamente y una vetustez de 2 años. Se observa que el valor m² de construcción asignado es el mismo (\$1.203.813,00) para las dos unidades, a pesar que son diferentes los puntajes y construcción.

La anterior inconsistencia transgrede el Artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993; Artículo 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC y Artículo 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”* y acta del CONFIS del 17 de diciembre de 2012.

Por las deficiencias en la incorporación de avalúos catastrales para la vigencia 2013 que no se asemejan a las condiciones físicas de los predios y que no corresponde a la reposición a nuevo y a la depreciación por vetustez o a los valores del mercado de las construcciones, además no encontró los soportes técnicos e informes de avalúos comerciales para la determinación de los valores de construcción adoptados para los diferentes tipos de construcción de acuerdo a su vetustez, materiales de construcción y al uso.

Así mismo, de acuerdo con los análisis realizados a los predios antes mencionados se observa que el modelo aplicado no se ajusta a los valores reales de m² de construcción, si estos predios se consideran atípicos de acuerdo con sus características constructivas, el valor adoptado para cada unidad calificada debe ser producto de un estudio puntual para llegar a un valor adecuado tanto para el m² de construcción como para el terreno. Además de no cumplir con los valores establecidos por el CONFIS en acta del 17 de diciembre de 2012, que establece 65% para construcción y 85% para terreno del valor comercial para predios diferentes a los residenciales.

Valoración de la respuesta:

La Entidad comenta que revisado el histórico de mutaciones del SIIC, los predios con las direcciones: CL156A No.87B-18 y TV77 No.162–55 y que tienen mismo CHIP no fueron modificados, sin embargo, en desarrollo de auditoría y en el cruce de la información catastral en el período determinado, se encontró que la disminución del avalúo se originó por las diferencias presentadas en: áreas, valores y avalúo que se interrelacionó la información del predio de la TV77 No.162–55 con la del predio CL156A No.87B-18, lo que ocasionó la disminución, como se muestra en el siguiente cuadro:

**CUADRO 23
CRUCE DE INFORMACIÓN**

CHIP	COD_SECTOR	DESTINO CAT	ESTRATO	AVALUO_ENE2013	AVALUO_JUN2013	Diferencia avalúo ABS(F-E)
AAA0162XCAF	009231799800000000	6	4	29.708.299.000,00	32.724.000,00	29.675.575.000,00

AREA_TER_ENE2013	AREA_TERR_JUN2013	DIFERENCIA TERRENO	AREA_CON_ENE2013	AREA_CON_JUN2013	DIFERENCIA CONSTRUCCION
45.044,73	77,09	44.967,64	22.230,15	151,78	22.078,37

VM2_TER_ENE2013	VM2_TER_JUN2013	DIFERENCIA VM2 TERRENO	VM2_CON_ENE2013	VM2_CON_JUN2013	DIFERENCIA VM2 DE CONSTRUCCION
204.000,00	68.000,00	136.000,00	923.033,52	181.061,49	741.972,03

FUENTE: Información UAECD, Cálculos Equipo Auditor.

De otra parte, revisados los CHIP AAA0044ENLF, AAA0199CNT0, AAA0055DUXS y AAA0085RRBS en el SIIC, se encontró que la UAECD, reverbó el avalúo catastral que se había disminuido en el período analizado y dejó el que incorporó a enero de 2013, estas correcciones se realizaron específicamente en el valor del m² cuadrado de construcción en mayo y posteriormente en agosto de 2013, sin embargo, persiste en los predios restantes que fueron objeto del decremento en el avalúo catastral.

En relación a que el Ente control no entregó la información producto de los cruces realizados, se debe aclarar que esta información se extrajo de la misma información que entregó la Entidad al iniciar la Auditoría Especial y esta relacionada en los papeles de trabajo producto de la ejecución de la Auditoría, la excusa presentada por la UAECD, sorprende al Ente Control, porque la fuente de la información es la Entidad auditada y es quien tiene la capacidad tecnológica y humana para realizar estos cruces.

Por lo expuesto anteriormente, no se acepta la respuesta de la Entidad y se confirma el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, como quiera que la información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, hecho que conlleva a que la Secretaria Distrital de Hacienda deba compensar o devolver los mayores valores

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

cobrados a los contribuyentes que declararon con una base catastral mayor a la ajustada; además del desgaste administrativo que genera estas decisiones administrativas. Por lo anterior, se debe incluir en el plan de mejoramiento que suscriba.

2.3.5 ANÁLISIS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS

Se realizó un procedimiento basado en expresiones regulares tipo Perl⁴ (lenguaje de programación libre). Este procedimiento se divide en dos bloques, cada uno de los cuales debe estar presente al menos una vez. El primer bloque corresponde al prefijo tipo “050-“, con múltiples variaciones. El segundo bloque corresponde a una cadena de cuatro (4) o más dígitos que va a continuación del prefijo. Las características usadas para la construcción de la expresión regular por bloque son:

Bloque 1:

1. Un dígito inicial opcional (puede no estar presente, o puede estar presente una o múltiples veces).
2. Uno o múltiples dígitos cinco (5) que siga al dígito opcional del numeral anterior.
3. Un cero (0) o una letra “O” que se repita una o muchas veces.
4. Una letra del abecedario latino, un espacio o un guión que se repita uno o muchas veces.

**CUADRO 24
RELACIÓN DE PREDIOS SEGÚN LA PERTINENCIA DEL CÓDIGO DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA SEGÚN DESTINO CATASTRAL Y ESTRATO.**

Destino catastral	Estrato	Predios		Predios con matrícula inmobiliaria válida		Predios con matrícula válida y repetida	
		2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO
Agrícola	0	55	55	48	48	0	0
Agroforestal	0	1	1	0	0	0	0
Agropecuarios	0	5,201	5,198	3,812	3,831	10	9
Comercio en centro comercial	0	48,160	48,170	48,102	48,135	22	0
Comercio en corredor	0	165,436	165,863	163,660	164,148	15	15

⁴ Perl es un [lenguaje de programación](#), está basado en un estilo de bloques como los del C o AWK, y fue ampliamente adoptado por su destreza en el procesado de texto y no tener ninguna de las limitaciones de los otros lenguajes de [script](#).

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Destino catastral	Estrato	Predios		Predios con matrícula inmobiliaria válida		Predios con matrícula válida y repetida	
		2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO
comercial							
	2	1		1		0	
	3	1		1		0	
	5	1		1		0	
Comercio puntual	0	57,207	56,779	55,441	55,066	14	12
	2	3		3		0	
	3	3		3		0	
	4	1		1		0	
	5	1		1		0	
Dotacional Privado	0	10,150	10,191	9,474	9,518	4	4
Dotacional Público	0	4,919	4,884	4,051	4,016	4	5
Espacio Público	0	10,329	10,399	7,689	7,765	21	19
Forestal (Protector-Productor)	0	5	5	3	3	0	0
Industrial	0	3,590	3,600	3,529	3,541	1	1
Lotes del Estado	0	2,840	2,795	1,746	1,730	5	6
Mineros	0	118	118	110	110	0	0
No Urbanizable y suelo protegido	0	22,051	23,482	18,348	19,662	14	15
Otros	0	134	134	117	117	0	0
Parqueaderos	0	1,186	1,188	1,175	1,180	0	0
Pecuario	0	4	6	4	6	0	0
Predios con mejoras ajenas	0	10,760	10,635	9,858	9,770	29	30
	1	108	106	87	85	0	0
	2	132	130	112	111	0	0
	3	19	19	16	16	0	0
	4	2	2	0	0	0	0
Recreacional Privado	0	137	141	130	135	0	0
Recreacional Público	0	217	211	147	142	2	1
Residencial	0	56	56	35	35	0	0
	1	95,737	96,113	67,172	67,757	20	22
	2	508,201	510,240	495,929	498,218	59	54
	3	616,808	620,288	612,913	616,592	39	49
	4	404,916	408,996	404,571	408,665	17	17
	5	137,490	138,266	137,443	138,223	3	3

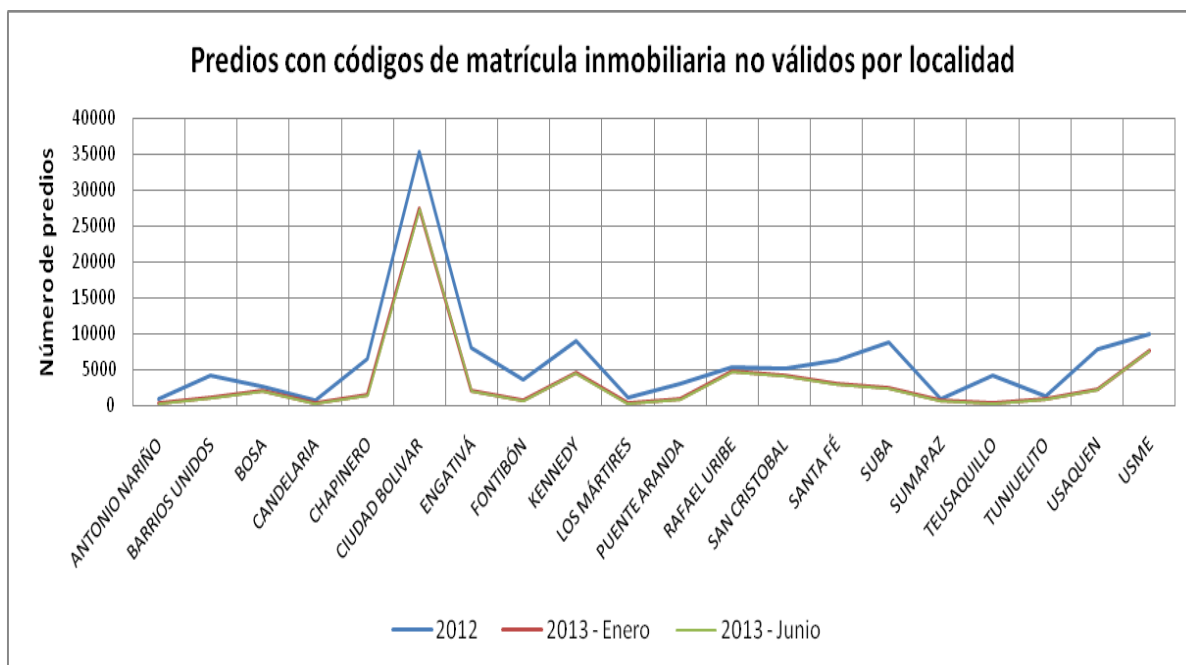
“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Destino catastral	Estrato	Predios		Predios con matrícula inmobiliaria válida		Predios con matrícula válida y repetida	
		2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO	2013 ENERO	2013 JUNIO
	6	131,760	133,381	131,630	133,318	67	4
Tierras improductivas	0	15	15	13	13	0	0
Urbanizable No Urbanizado	0	1,197	1,189	1,155	1,146	0	0
Urbanizado No Edificado	0	38,216	35,793	34,551	32,310	33	29
Vías	0	20,970	20,967	16,043	16,060	63	56
TOTAL		2,298,138	2,309,416	2,229,125	2,241,472	442	351

FUENTE: INFORMACIÓN UAECD, CALCULOS EQUIPO AUDITOR, Relación de predios según la pertinencia del código de matrícula inmobiliaria según destino catastral y estrato.

En el cuadro 22 (antes incluido) se muestra la relación de predios con matrícula inmobiliaria válida y única con el patrón recién mencionado, agrupado por destino catastral y estrato, de estos también se realizó el conteo de aquellos con matrícula válida (que sigue el patrón mencionado) y única.

GRAFICO 7



El segundo bloque se relaciona con los predios que no siguen el patrón correcto.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.3.5.1. Hallazgo Administrativo con presunta Incidencia Disciplinaria, Código de matrículas inmobiliarias que no siguen el patrón correcto

En el cuadro 25, muestra un total de 96 predios cuyos folios de matrícula inmobiliaria incorporados en base catastral que a pesar que son códigos alfanuméricos no cumplen con el formato establecido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

**CUADRO 25
DISTRIBUCIÓN DE LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS QUE NO SIGUEN EL PATRÓN CORRECTO**

EL CÓDIGO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE NO SIGUEN EL PATRÓN CORRECTO	LONGITUD	EJEMPLO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO DE PREDIOS
No	1	0	483
No	2	00	8
No	3	50S	51
No	4	O5OS	7564
No	5	94769	11205
No	6	BOGOTA	474
No	7	S796108	263
No	8	Z0337694	3215
No	9	S40316113	234
No	10	FL162TM 39	56
No	11	L1P661N2001	135
No	12	9484 55 84 4	43905
TOTAL			67.593

FUENTE: INFORMACION SUMISTRADA UAEC. CALCULOS EQUIPO AUDITOR. Relación de predios según la validez del código de matrícula inmobiliaria por longitud del código.

Lo anterior transgrede la Ley 14 de 1983, Artículo 3º; Resolución 070 de 2011 del IGAC Artículo 2º. Objetivos Generales⁵. Artículo 4º, Artículo 23 -gestión catastral-, artículo 24. Consistencia en la información catastral. Aspecto Jurídico; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y la Constitución Política Artículo 6 por omisión en el cumplimiento de la ley; Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1 y Ley 1579 de 2012, Artículo 3º, Literal b) especialidad.

Al incorporar la información jurídica (código de matrícula inmobiliaria) de los predios que no cumple con los estándares establecidos por la Superintendencia

⁵ Son Objetivos Generales del Catastro, los siguientes: Numeral 4. *Facilitar la interrelación de las bases de datos de Catastro y de Registro con el fin de lograr la correcta identificación física, jurídica y económica de los predios.*

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de Notariado y Registro. Además se evidencia que la actualización catastral permanente que viene realizando la UAECD en las tres últimas vigencias no esta cumpliendo con objetivo de renovar continuamente la información catastral en lo referente al aspecto jurídico de los predios inscritos en la base catastral

ANÁLISIS DE LA RESPUESTA

Analizada la respuesta allegada por la UAECD, se evidencia que ninguno de los identificadores prediales o marcas prediales conducen a diferenciar la posesión de la propiedad en los predios incorporados a la base catastral, contrario a lo ocurrido con las mejoras en predio ajeno, que se pueden identificar en la nomenclatura o en la ausencia de área de terreno.

Aunado a lo anterior, la Entidad reconoce que en la actualidad existen registros de predios que figuran con información de libro, página, tomo y fecha sin matrícula inmobiliaria, pero a la vez este campo aparece diligenciado con información alfanumérica que nada tiene que ver con el aspecto jurídico de los predios, situación frente a la cual la UAECD indica estar evaluando la posibilidad de corregir dichas inconsistencias a través del SIIC, sin precisar cuales son las medidas específicas para actualizar los 67.593 pendientes. En consecuencia, este Ente de Control, confirma el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, y se debe incluir en el plan de mejoramiento que se suscriba.

2.3.5.2 **Hallazgo Administrativo Con presunta Incidencia Disciplinaria por matrículas inmobiliarias repetidas.**

El cuadro 26, muestra 351 predios que tienen incorporada más de un código de matrícula inmobiliaria:

**CUADRO 26
MATRICULAS INMOBILIARIAS REPETIDAS**

Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula
050S00263286	4	050C01336761	2	050S40524934	2	050N20045425	2	050S40587676	2
050S00289912	4	050S40446342	2	050C01793924	2	050S40209198	2	050N20556559	2
050S89999904	4	050C01380359	2	050S40538067	2	050N20115057	2	050S40592291	2
050C01776137	3	050S40505278	2	050C01794062	2	050S40223072	2	050S40610510	2

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula
050S00151315	3	050C01399955	2	050S40592290	2	050N20123225	2	050S40606024	2
050N20366064	3	050S40539950	2	050C01800783	2	050S40246431	2	050S501266	2
050C01463843	3	050C00076902	2	050S40609489	2	050N20279442	2	050S40609685	2
050S11111111	3	050S40610288	2	050C01822808	2	050S40278333	2	050N20679019	2
050C01636376	3	050C01635580	2	050C00249529	2	050N20321872	2	050S40610319	2
050S559000	3	050S00099919	2	050C01852599	2	050S40295649	2	050N20685371	2
050S40355076	2	050C00129773	2	050S00040807	2	050N20322782	2	050S00027036	2
050S00562284	2	050C00037815	2	050C01856062	2	050S40343414	2	050C00041157	2
050S40602204	2	050C01637684	2	050C00237648	2	050N20330752	2	050C00028793	2
050C00260922	2	050S00516937	2	050C01857083	2	050S40359239	2	050N20614558	2
050S40072104	2	050C01653665	2	050S00237345	2	050N20330794	2	050N20631115	2
050C00274959	2	050S00651931	2	050C01857609	2	050S40366389	2	050S40286181	2
050S40500233	2	050C01670634	2	050S00266404	2	050N20340703	2	050C01328857	2
050C00275441	2	050S00967745	2	050C1196843	2	050S40392618	2	050S40367320	2
050S00183556	2	050C01671309	2	050S00515885	2	050N20348618	2	050C01793725	2
050C00276447	2	050S40000943	2	050C452542	2	050S40416717	2	050S40505231	2
050S10000000	2	050C01686930	2	050S00550548	2	050N20354886	2	050C01793844	2
050C00283570	2	050S40048363	2	050N00173733	2	050S40429978	2	050S40073689	2
050S40244231	2	050C01732354	2	050S00575171	2	050C00182278	2	050N20010059	2
050C00328762	2	050S40100579	2	050N00283790	2	050S40443192	2	050S40125386	2
050S40416718	2	050C01745633	2	050S00805976	2	050N20419318	2	050N20504886	2
050C00464101	2	050S40209884	2	050N00299547	2	050S40446369	2	050S40539943	2
050S40528020	2	050C01756132	2	050S00891202	2	050N20425582	2	050N20527127	2
050C00472079	2	050S40253527	2	050N00441824	2	050S40485569	2	050S403673	2
050S00032036	2	050C01771942	2	050S01143762	2	050N20428721	2	050C01321231	2
050C00650506	2	050S40320960	2	050N00662745	2	050S40500641	2	050S40462083	2

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula	Matriculas inmobiliarias	Números predios que repiten matricula
050C00038112	2	050C00180256	2	050C00239032	2	050N20440847	2	050N20010030	2
050C01039520	2	050S40360158	2	050N00696143	2	050S40505265	2	050S40529958	2
050S00864256	2	050C01776146	2	050S40011839	2	050N20474970	2	050S40201386	2
050C01056335	2	050S40416716	2	050N00992268	2	050S40513691	2	050C01793719	2
050S40021898	2	050C01777557	2	050S40036231	2	050N20496668	2	050S40058199	2
050C01132007	2	050S40430767	2	050N01191216	2	050S40527291	2	050N20502734	2

FUENTE: INFORMACION SUMISTRADA UAECD. CALCULOS EQUIPO AUDITOR.

La inconsistencia observada contraviene las disposiciones contenidas en: Ley 14 de 1983, Artículo 3º; Resolución 070 de 2011 del IGAC Artículo 2º. Objetivos Generales⁶. Artículo 4º, artículo 23 -gestión catastral-, artículo 24. Consistencia en la información catastral. Aspecto Jurídico; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente Constitución política Artículo 6 por omisión en el cumplimiento de la ley la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1 y Ley 1579 de 2012, Artículo 3º, Literal b) especialidad⁷.

Lo anterior tiene como causa la falta de depuración del elemento jurídico (matricula inmobiliaria) de los predios que están incorporados en la base catastral.

VALORACION DE LA RESPUESTA

Efectuado el análisis a la respuesta emitida por la UAECD, en lo concerniente al aspecto jurídico de los inmuebles incorporados en la Base Catastral con matriculas inmobiliarias repetidas, resulta oportuno indicar que el Sujeto auditado admite la observación presentada por la Contraloría, en la cual queda en evidencia que el proceso de depuración no se aproxima al objetivo propuesto, teniendo en cuenta que hay 371 predios sobre los cuales persiste la inconsistencia a Junio de 2013, en efecto se mantiene el hallazgo de tipo administrativo con presunta incidencia disciplinaria. Asimismo se debe incluir en el plan de mejoramiento que suscriba.

⁶ Son Objetivos Generales del Catastro, los siguientes: Numeral 4. *Facilitar la interrelación de las bases de datos de Catastro y de Registro con el fin de lograr la correcta identificación física, jurídica y económica de los predios.*

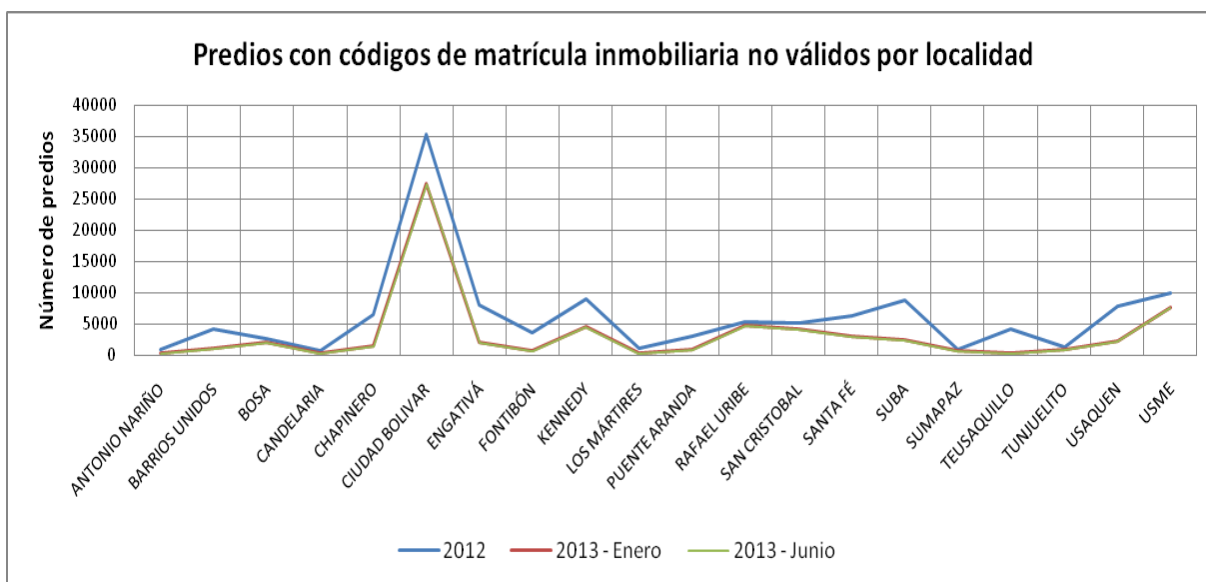
⁷ Principios, Literal b) Especialidad A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única....

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Desactualización catastral en lo atinente al aspecto jurídico de los predios (matrícula inmobiliaria) inscritos en la base catastral. Por lo anterior, se configura una presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria.

Finalmente, en el gráfico 8 se realiza una comparación por localidad del número de predios con patrones de matrículas inmobiliarias no válidos en las vigencias 2012, 2013 enero y 2013 junio.

GRAFICO 8



2.3.6 EVALUACION A PREDIOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN LOS RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2013

2.3.6.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria

En el avance de la auditoria consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de UAECD, se detecto que aproximadamente 1.429 unidades prediales no fueron incluidas en los resultados de la actualización catastral vigencia 2013.

En la auditoria adelantada, se evidenciaron fallas en la ejecución del proyecto de actualización catastral, por cuanto se encontraron desarrollos urbanísticos nuevos y donde sus unidades prediales aun no se encuentran en la base de datos de la

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

UAECD, que se supone fue actualizada sobre la totalidad de predios urbanos de la ciudad para la vigencia 2013. Lo anterior, se constata en los siguientes predios:

La identificación de predios en la UAECD, se hace a nivel alfanumérico y a nivel gráfico y entre ambos niveles debe existir una correlación, la Entidad no ha implementado los suficientes y adecuados validadores que aseguren la calidad de la información y con ello disminuya el número de predios que aun difieren entre la información gráfica y la alfanumérica.

CALLE 153 Nº 59 - 15



En la inspección ocular efectuada al predio con código de sector 0091280519, se observó que es un centro comercial denominado MULTIDRIVE COLINA perteneciente a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentran 51 locales comerciales. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino comercio en centro comercial y matrícula 050N-00620600, mas no la de los 51 locales que componen el centro comercial.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Verificado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constató que los predios del Centro Comercial MULTIDRIVE COLINA se encuentran incritos en la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, desde 28 de diciembre de 2011, mediante la escritura Publica N° 11520 de la Notaria 72, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

CL 99 N° 10 - 19



En inspeccion ocular efectuada en terreno, al predio con codigo de sector 0083012415 se observó que el predio es un PH que consta de aproximadamente 20 oficinas. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con matricula 050C-01609926, mas no la de las 20 oficinas que componen el predio denominado PARQUE 98 en PH.

Verificado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constató que los predios del edificio PARQUE 98 en PH. se encuentran incritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 30 de agosto de 2006, mediante la escritura pública N° 1672 de la Notaria 44, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

CL 58D SUR N° 51 – 35 – AK 51 N° 58 D 41 SUR INT. 1

“Por un control fiscal efectivo y transparente”



En inspección ocular efectuada en terreno, a los predios con código de sector 0024223026 y 0024223026 se observó que en el sitio se encuentra la supertienda MAXI ATLANTA, en el SIIC aparecen con uso lote urbanizado no edificado y uso industrial respectivamente.

Adicionalmente, las construcciones del predio, tampoco se encuentran en el módulo cartográfico, es decir el predio no cuenta con información alfanumérica ni representación gráfica asociada, resultante del proceso de actualización catastral.

CL 11A N° 42 A 08



Al predio con código de sector 0042070501, según la información que reporta VUR fue desenglobado en 5 predios en el año 2011, los cuales no aparecen en la base de datos de Catastro SIIC.

En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino comercio puntual y matrícula 050C-00324510, más no las de las 5 unidades prediales que la componen.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

KR 8D N° 191 - 15



En inspeccion ocular efectuada en terreno, al predio con codigo de sector 0085210414, se observó que en el Conjunto Residencial Camino del Norte se encuentran construidas 5 torres de apartamentos, adicionales de las que aparecen el SIIC. Es decir, para un total de 900 unidades prediales mas de las que se encuentran en la base de datos.

Igualmente, las construcciones adicionales, tampoco se encuentran en el modulo cartografico, las existentes aparecen con codigo de sector 0085210415. Los predios no cuentan con una información alfanumérica ni representación gráfica asociada coherente, resultante del proceso de actualización catastral.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Verificado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constató que los predios del Conjunto Residencial Camino del Norte se encuentran incritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 15 de septiembre de 2011 mediante la Escritura Publica N° 2567 de la Notaria 40, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

CL 64D N° 112D 21



En inspeccion ocular efectuada en terreno, al predio con codigo de sector 0056378670 se observó que el predio es un PH que consta de aproximadamente 48 apartamentos distribuidos en 6 torres. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino lote urbanizado no edificado y matricula 050C-01757484, mas no la de los 48 apartamentos que componen el Conjunto Residencial Caminos de Engativa P.H.

Adicionalmente, las construcciones del predio, tampoco se encuentran en el modulo cartografico, es decir el predio no cuenta con información alfanumérica ni representación gráfica asociada, resultante del proceso de actualización catastral.

Verificado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constató que los predios del Conjunto Residencial Caminos de Engativa P.H. se encuentran incritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 15 de diciembre de 2011, mediante la Escritura Publica N° 7925 de la Notaria 24, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

CALLE 64D N° 112D 62

“Por un control fiscal efectivo y transparente”



En inspección ocular efectuada en terreno, al predio con código de sector 0056378668 se observó que el predio es un PH que consta de aproximadamente 84 apartamentos distribuidos en 8 torres. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino lote urbanizado no edificado y matrícula 050C-01757485, mas no la de los 84 apartamentos que componen el Conjunto Residencial Caminos de Engativa P.H.

Adicionalmente, las construcciones del predio, tampoco se encuentran en el módulo cartográfico, es decir el predio no cuenta con información alfanumérica ni representación gráfica asociada, resultante del proceso de actualización catastral.

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constató que los predios del Conjunto Residencial Caminos de Engativa P.H. se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde el 15 de diciembre de 2011, mediante la Escritura Pública N° 7925 de la Notaría 24, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CL 66 70 A 30



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En inspección ocular efectuada en terreno, al predio con código de sector 0055091147, se observó que es un PH que consta de aproximadamente de 170 apartamentos, 104 parqueaderos y 33 depósitos distribuidos en 2 torres, que componen el Conjunto Residencial Parques de San Joaquín.

En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC hasta el 30 de julio de 2013 aparecía únicamente la información del predio matriz con destino comercio en corredor comercial y matrícula 050C-01845043, mas no las 307 unidades prediales que componen el Conjunto Residencial Parques de San Joaquín.

Solo a partir del 31 de julio de 2013, el predio fue desenglobado y sus unidades prediales aparecen en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC; sin embargo, se observa en el SIIC en el link control y seguimiento de trámites, que la radicación de desenglobe fue solicitada el 20 de diciembre de 2012, es decir este predio fue incorporado al sistema mediante un proceso de conservación que duro 197 días y no de actualización, como debió haber sido.

Es de resaltar el hecho que el trámite de desenglobe realmente comenzó el 14 de enero de 2013 y en una sola actividad para asignar un funcionario para la definición de la zona geoeconómica la UAECD se demoró 73 días.

Las situaciones mencionadas, denotan deficiencias en la planeación técnica de los procesos de actualización y conservación, limitaciones en el control de calidad de la información y deficiencias en términos de tiempos y talento humano, que genera incumplimiento de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, Artículo 116 expedida por el IGAC que da como término 30 días para dar respuesta a las solicitudes realizadas por la ciudadanía.

AK 70 65 A 91- AK 70 65 A 91Int 1 - AK 70 65 A 91Int. 5



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En inspección ocular efectuada en terreno, los predios con código de sector 0055091197, 0055091198, 0055091199 ubicados en la AK 70 65 A 91, Int. 1 e Int. 5 se observó que presentan construcciones destinadas a comercio.

Mediante la radicación 2012-1032329 de desenglobe solicitada el 20 de diciembre de 2012, se vienen trabajando estos predios por medio del proceso de conservación que duro 197 días y no del proceso de actualización, como debió haber sido. Es de resaltar que el trámite de desenglobe comenzó desde el 14 de enero de 2013 y en una sola actividad para asignar un funcionario para la definición de la zona geoeconómica la UAECD se demoró 73 días, situación que genera incumplimiento de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, Artículo 116 expedida por el IGAC que da como término 30 días para dar respuesta a las solicitudes realizadas por la ciudadanía.

La información que aparece registrada en el modulo cartografico y en el Sistema Integrado Geográfico Catastral - SIIC, no señala las construcciones, ni el uso que le están dando al predio actualmente, por el contrario en las bases de la UAECD aparecen como vías y espacio público.

CL 188 N° 57- 93



Fuente: Sistema de Información Geográfica Catastral -UAECD

En la inspección ocular efectuada en terreno, se observó que el predio con código de sector 0091331902 tiene actualmente uso de lote, según la información que reporta VUR fue desenglobado en 10 predios y los cuales no aparecen en la base de datos de Catastro SIIC. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino residencial y matrícula 050N-20271800, mas no las de las 10 unidades prediales que la componen.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constata que los predios ya se encuentran inscritos en la Superintendencia de Notariado y Registro desde febrero de 1999, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la SNR, por cuanto no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

Visto lo anterior, las deficiencias detectadas en el proceso de actualización catastral vigencia 2013 y de la inconsistente información incorporada en las bases catastrales gráfica y alfanumérica evidenciadas por este ente de control, son debidas a fallas en la planeación técnica de los procesos de actualización, la no completa aplicación del manual de actualización catastral, la no correcta implementación de validadores en todas las etapas del proceso que permitan garantizar que los datos obtenidos estén acorde con la realidad del predio e insuficientes mecanismos de control de calidad al momento de aprobar la información.

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

Es decir, los errores detectados por este Ente de Control inciden directamente en la calidad de la información contenida en la base catastral en cuanto a las áreas de construcción y de terreno, no inclusión de las modificaciones detectadas en terreno en cuanto a usos, calificación de las construcciones y finalmente no tener adecuadamente correlacionada la información alfanumérica y cartográfica.

Es importante anotar, que la base de datos alfanumérica y cartográfica de todos los predios que conforman el Censo Inmobiliario del Distrito Capital, es también suministrada a otras entidades como lo es el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para efectuar la asignación, notificación y cobro de la contribución de valorización de la fase II, del Acuerdo 180 de 2005 para el año 2013.

Las fallas en la consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de UAECD, causaría inequidades en la liquidación y distribución de la contribución, afectando la asignación de monto distributable y el cobro para los predios pertenecientes a las distintas zona de influencia, debido a que la información suministrada por la UAECD no correspondería a la realidad de los predios en el momento de la asignación del gravamen, situación que afectaría los recursos de la valorización, para las diferentes intervenciones de obra pública que se vayan a emprender durante los próximos años.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Aunque, un proceso como el de actualización catastral sea masivo y que normativamente permita cierto margen de error, no hay justificación cuando se evidencian situaciones en que unidades prediales no sean incluidas en los resultados del proyecto, constituyendo este hecho reducción en la confiabilidad de la información.

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

VALORACION

Una vez evaluada la respuesta de la entidad frente a las observaciones, esta se acepta parcialmente, teniendo en cuenta que la UAECD, señala en su respuesta que algunos predios mencionados por la Contraloría de Bogotá como no incorporados en la actualización catastral, presentaron durante la vigencia 2013, circunstancias de índole jurídico y técnico que no permitieron su inscripción en las bases de datos, este ente de control reconoce que posiblemente algunas unidades prediales no tenían existencia jurídica, cuando la UAECD adelantaba la actividad de reconocimiento predial.

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

No obstante, este Ente de Control recalca que persisten errores cometidos por la UAECD en la etapa de reconocimiento predial, por cuanto en las observaciones mencionadas, existen unidades prediales que ya contaban con existencia jurídica mediante el registro de la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

Asimismo, se evidenciaron deficiencias en la interrelación UAECD-Superintendencia de Notariado y Registro –SNR, por cuanto aun no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente, así como se manifiestan

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

limitaciones en los validadores que garantizan la calidad del cruce de la información.

Finalmente, la UAECD sigue presentando deficiencias en términos de tiempos, que genera incumplimiento de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, Artículo 116 expedida por el IGAC.

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

2.3.7 ANÁLISIS AL MODELO ECONOMETRICO

2.3.7.1 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por Valor Unitario del Metro Cuadrado de Terreno Usado en los Modelos Econométricos

En marzo del presente año mediante oficio la UAECD entregó el detalle por predio, de todas las variables usadas para la estimación del valor por metro cuadrado de construcción, vía modelos econométricos.

Una de las variables que se usó en la mayoría de los modelos econométricos (11 de 12) fue el valor unitario del metro cuadrado de terreno, por lo que fue parte del detalle entregado para cada predio de la Ciudad. Este valor se comparó contra el correspondiente del detalle predial que entregó la UAECD el 29 de enero del presente año, mediante oficio 150200-03. De esta comparación es evidente que se aplicó un factor de ajuste por destino económico y estrato al valor unitario del metro cuadrado de terreno usado en los modelos econométricos, según la relación esbozada en siguiente cuadro:

**CUADRO 27
DESTINO ECONÓMICO – ESTRATO Y FACTOR DE AJUSTE**

Destino económico - estrato	Factor de ajuste
Residencial - estrato 1	0.75
Residencial - estrato 2	0.75
Residencial - estrato 3	0.8
Residencial - estrato 4	0.85
Residencial - estrato 5	0.85
Residencial - estrato 6	0.85
Comercio en corredor comercial	0.85
Comercio en centro comercial	0.85
Comercio puntual	0.85

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Parqueaderos	0.85
Industrial	0.85
Dotacional Público	0.85
Recreacional Público	0.85
Dotacional Privado	0.85
Urbanizado No Edificado	0.85
Lotes del Estado	0.85
Vías	0.85
Espacio Público	0.85
Predios con mejoras ajenas	0.85
Mineros	0.85
Recreacional Privado	0.85

FUENTE: Información entregada por la UAECD. Cálculos Equipo Auditor.

En la mayoría de los predios (2.084.975) el valor unitario del metro cuadrado de terreno usado en los modelos econométricos y ajustado por el factor recién mencionado (se denominará en adelante VMTERMODAJ⁸) es igual al valor por metro cuadrado de terreno definitivo (se denominará en adelante VMTERDEF⁹) es decir el que se usó para el cálculo del avalúo catastral de la vigencia 2013 (y sobre el cual se enviaron las tarifas sugeridas para el pago del impuesto predial). Sin embargo, para 10.114 predios el VMTERMODAJ es diferente al VMTERDEF, la relación por destino económico y estrato de los predios con diferencias y su magnitud se relaciona a continuación:

CUADRO 28

VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO USADO EN LOS MODELOS ECONOMÉTRICOS Y AJUSTADO POR EL FACTOR VS VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO DEFINITIVO (SE DENOMINARÁ EN ADELANTE VMTERDEF¹) ES DECIR EL QUE SE USÓ PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL DE LA VIGENCIA 2013.

Destino económico	Estrato	Predios	VM2TERDEF promedio (DEF)	VM2TERMODAJ promedio (AJ)	Área de terreno (AT)	Estimación de la implicación (DEF-AJ)*AT
-------------------	---------	---------	--------------------------	---------------------------	----------------------	--

⁸ VMTERMODAJ: valor unitario del metro cuadrado de terreno usado en los modelos econométricos y ajustado por el factor

⁹ VM2TERDEF: valor por metro cuadrado de terreno definitivo (se denominará en adelante VMTERDEF⁹) es decir el que se usó para el cálculo del avalúo catastral de la vigencia 2013.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Destino económico	Estrato	Predios	VM2TERDEF promedio (DEF)	VM2TERMODAJ promedio (AJ)	Área de terreno (AT)	Estimación de la implicación (DEF-AJ)*AT
Comercio en centro comercial		909	2,396,925	1,808,239	11,337	6,674,171,570
Comercio en corredor comercial		669	1,472,028	1,319,631	164,018	24,995,863,191
Comercio en corredor comercial	2	1	487,500	552,500	163	-10,595,000
Comercio en corredor comercial	3	1	960,000	1,020,000	165	-9,900,000
Comercio puntual		382	897,427	745,693	663,808	100,722,080,858
Comercio puntual	2	3	325,000	368,333	565	-24,474,667
Comercio puntual	3	2	640,000	680,000	264	-10,551,600
Dotacional Privado		35	789,432	716,833	1,142,635	82,953,623,688
Dotacional Público		64	970,039	943,331	10,186,574	272,060,776,948
Industrial		17	676,108	659,912	434,781	7,041,627,359
Parqueaderos		109	2,133,135	1,813,672	71,416	22,814,679,922
Predios con mejoras ajenas		2	425,000	420,750	91,612	389,351,723
Predios con mejoras ajenas	1	1	150,000	170,000	617	-12,332,000
Recreacional Privado		3	417,633	380,233	204,911	7,663,667,660
Recreacional Público		3	525,017	510,000	497,914	7,477,007,065
Residencial	1	23	191,585	158,625	4,735	156,062,634
Residencial	2	1,908	410,091	364,012	63,225	2,913,336,443
Residencial	3	3,158	715,059	651,600	141,004	8,947,984,825
Residencial	4	1,646	990,586	974,001	48,465	803,775,888
Residencial	5	531	1,885,504	1,219,219	92,355	61,535,004,751
Residencial	6	647	2,242,626	1,815,555	31,295	13,365,114,350
Total (predios, área de terreno y estimación)/ Promedio		10,114	1,025,910	887,982	13,851,859	620,446,275,609

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

FUENTE: Información entregada por la UAECD. Cálculos Equipo Auditor.

Como se aprecia en el cuadro anterior, el costo estimado de los cambios realizados en el VM2TERDEF para estos 10.114 predios es del orden de los 620.000 millones de pesos, valores reflejados en incrementos en el avalúo catastral y por ende en el pago del impuesto predial (excepto para predios exentos y excluidos de pago del impuesto predial). Es importante anotar que de estos 10.114 predios, 9.695 están dentro de la categoría de lo que se denominó avalúos especiales por la UAECD, lo cual no debería ser justificación del ajuste realizado pues la administración ha sostenido que para los avalúos especiales se realizaron ajustes únicamente al valor unitario del metro cuadrado de construcción.

La inconsistencia observada contraviene las disposiciones contenidas en: la Ley 14 de 1983, artículo 3; Resolución 070 de 2011 del IGAC, artículos 24, 91, 96 y 97; Constitución política artículo 209; Ley 489 de 1998 artículo 3; Ley 87 de 1993, artículo 2, literal b y e; el artículo 6 de la ley 610 de 2000; Ley 734 de 2002, artículo 34, numeral 1 y ss, artículo 35 numeral 1 y ss.

Lo anterior tiene como causa la no aplicación del factor de ajuste del metro cuadrado de terreno para determinar el avalúo catastral y a la vez los porcentajes indicados por el CONFIS en diciembre de 2012 para el metro cuadrado de terreno en los diferentes destinos de uso y estrato a los 10.114 predios, es decir, la adopción de los avalúos catastrales de estos predios quedaron sobrevalorados en \$620.446.275.609,00 para la vigencia 2013 y en el mismo valor la base catastral.

VALORACIÓN DE LA RESPUESTA

La UAECD argumenta que *“Teniendo en cuenta que la Contraloría procedió a la entrega de la información requerida por la UAECD, frente a este tema, el día de hoy, Agosto 23 de 2013, no es factible dar respuesta en este momento dado que se requiere del tiempo necesario para esta labor, que por su complejidad requiere un tiempo importante para su análisis. Por lo anterior se requiere del tiempo prudencial para elaborar y remitir dicha respuesta”*

En tal sentido, se advierte que la Autoridad Catastral usó el valor por metro cuadrado de terreno en once de doce modelos econométricos para la estimación del valor por metro cuadrado de construcción para la vigencia 2013, según consta el anexo de la Resolución 1725 de 2012. La Contraloría considera inadmisibles que en la respuesta de la UAECD se argumente la falta de información, debido a que el detalle de cada una de las variables consideradas en los diferentes modelos econométricos de cada unidad de construcción de la Ciudad fue generada por la Entidad auditada, quien construye el censo catastral y determina las variables para el cálculo del avalúo catastral en cada vigencia, enviando dicha información al

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

equipo auditor en Abril del presente año. Éste insumo, junto con el valor por metro cuadrado de terreno definitivo de la vigencia 2013 es suficiente para establecer los cambios mencionados para los 10.114 predios referidos. Estos cambios afectan la base gravable para el pago del impuesto predial y sobre todo, dejan sin validez el uso de los modelos econométricos para la estimación de los valores por metro cuadrado de construcción en función del valor por metro cuadrado de terreno (entre otras tantas variables).

Por lo anterior, se ratifica el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y se debe incluir en el plan de mejoramiento que se suscriba.

Para el cierre del presente informe y como conclusión final, se dirá que la Función Catastral está orientada al cumplimiento de los fines esenciales del Estado Social de Derecho¹⁰, esto es el cumplimiento de los principios constitucionales que irradian la Función Administrativa¹¹, en concreto, los principios de **igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.**

En consecuencia, el legislador en uso de la libertad de configuración ha establecido un cuerpo normativo caracterizado por su especialidad, signado en la Ley 14 de 1983, la Resolución 070 de 2011 y demás normas concordantes, en el cual si bien se reconoce un ámbito de discrecionalidad para las Autoridades Catastrales en los procesos de formación catastral, actualización catastral y conservación catastral, el estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico en dicha función constituye un límite destinado a garantizar los derechos de los administrados.

De otro lado, el catastro caracterizado por su componente fiscal, físico, jurídico y económico, es una de las herramientas primigenias con las que cuenta el Estado, para llevar a cabo un Plan de Ordenamiento Territorial eficiente, que permita no solo conocer la información predial o geo- referenciada del territorio nacional, en su componente urbano y rural, sino que permita reordenar la distribución del territorio, la asignación del suelo, cuencas hidrográficas y recursos ambientales, dirigidos al desarrollo económico del Estado en el marco del principio de sostenibilidad fiscal. En efecto cobra vital importancia que la información catastral

¹⁰ **Constitución Política Art. 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y **garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución**; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

¹¹ Ver Sentencia T-377 de 1997

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

se destaque por su consistencia, cuyo efecto se reporta en los fines atrás señalados.

Ahora bien, dentro de la auditoría especial desarrollada en la UAECD circunscrita al proceso de actualización catastral para la vigencia 2013, ha quedado en evidencia que la función catastral o a la actividad implementada por las autoridades catastrales, se contrae única y exclusivamente a la finalidad fiscal, dejando de lado el cumplimiento cabal de los lineamientos esbozados en la Constitución Política, cuya categoría es superior en el organigrama normativo del Estado Colombiano, en concordancia con el artículos 3 y 5 de la Ley 14 de 1983 y los artículos: 23, 24, 71-81, 97-101 de la Resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC, con la correlativa responsabilidad de los funcionarios públicos encargados de dicho proceso por omisión o extralimitación de sus funciones en el cumplimiento de la Ley.

3. ANEXOS 1

OBSERVACIONES DETECTADAS Y COMUNICADAS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
ADMINISTRATIVOS	9	NA	1.2.1.1 2.3.1.1 2.3.2.1 2.3.3.1 2.3.4.1 2.3.5.1 2.3.5.2 2.3.6.1 2.3.7.1
CON INCIDENCIA FISCAL	1	\$2.974.727.131,00	2.3.2.1
CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA	8	NA	2.3.1.1 2.3.2.1 2.3.3.1 2.3.4.1 2.3.5.1 2.3.5.2 2.3.6.1 2.3.7.1
CON INCIDENCIA PENAL.		NA	

NA: No aplica.

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