



MEMORANDO

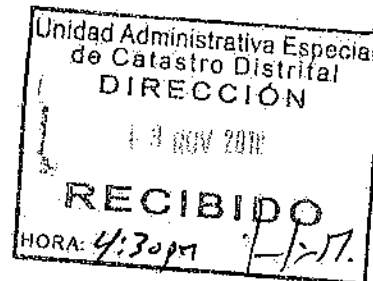
UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 13-11-2018 04:20:39  
Al Contestar Clte Este Nr.:2018IE17277 0 1 Fol:1 Anex:30  
ORIGEN: Sd:197 - OFICINA DE CONTROL INTERNO/NAVAS FLORES JO  
DESTINO: DIRECCION GENERAL/LOPEZ MORALES OLGA LUCIA DIR  
ASUNTO: COMUNICACION INFORME FINAL DE LA AUDITORIA DE GES  
OBS: PRPYECTO: NATALIA RODRIGUEZ

Referencia: Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2018.

Fecha: 13 de Noviembre de 2018

PARA: Olga Lucía López Morales  
Directora Unidad Administrativa de Catastro Distrital

DE: Johny Gender Navas Flores  
Jefe Oficina Control Interno

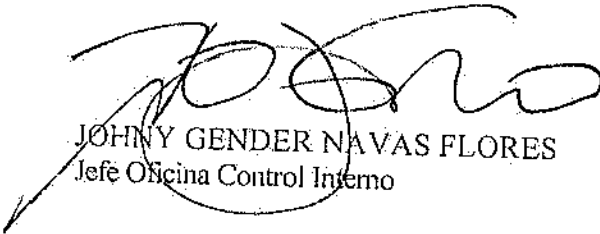


ASUNTO: Comunicación Informe Final de la Auditoría de gestión a los Avalúos Comerciales.

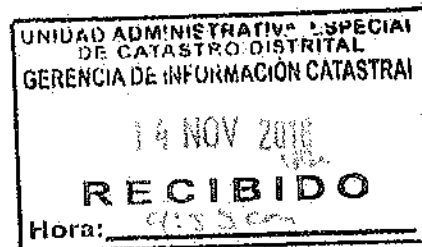
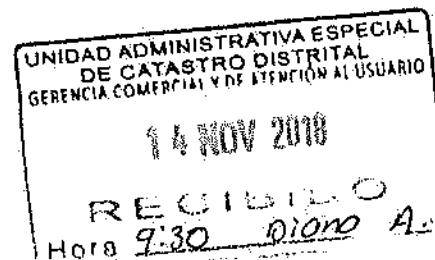
En cumplimiento del Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2018, la Oficina de Control Interno en el marco de sus actividades orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno de la Unidad, realizó la auditoría de Gestión a los Avalúos Comerciales; remito para su conocimiento y fines pertinentes, copia del informe final.

Así mismo se indica que se registrará en el ISODOC los hallazgos de esta auditoría para consulta e implementación de acciones de mejora por parte del responsable del proceso, las cuales serán objeto de seguimiento por esta oficina de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-PR-02 v2.

Cordialmente;

  
JOHNY GENDER NAVAS FLORES  
Jefe Oficina Control Interno

Elaboró: Natalia Rodríguez C. JIC  
Copia a: Yenny Carolina Rozo – Gerente de Información Catastral GIC  
Ligia Elvira González Martínez – Gerente Comercial y de Atención al Usuario GCAU



Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MAJENCA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Seleccionar tipo de Informe:

Evaluación

Seguimiento

Auditoría de Gestión

### NOMBRE DEL INFORME:

Auditoría de gestión a los Avalúos Comerciales

### 1. OBJETIVO GENERAL

Verificar la gestión a los avalúos comerciales.

### 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas y procedimientos relacionados a la aplicación de la metodología en la elaboración de avalúos comerciales.
- Verificar el cumplimiento de las actividades establecidas en el procedimiento "Venta, ejecución y seguimiento a través de contratos"
- Evaluar el sistema de control interno inherente a la gestión de Avalúos Comerciales.

### 3. ALCANCE

Esta auditoría se realizó a partir de la verificación de los informes técnicos de los avalúos seleccionados remitidos por la Subgerencia de Información Económica –SIE, entre el 1 junio de 2017 y el 1 junio de 2018; además de la revisión documental encontrada en los expedientes.

La muestra seleccionada (muestreo no estadístico) fue de 100 informes técnicos de avalúos comerciales emitidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD; adicionalmente, se solicitó a la Oficina Asesora Jurídica los procesos judiciales asociados a los avalúos comerciales. Esta muestra equivale al 4.81% de la totalidad de avalúos comerciales (2.079) en el período del alcance.

Se verificaron 4 contratos interinstitucionales para la atención de avalúos comerciales para verificar las formas, condiciones de pago, facturas y cumplimiento de las actividades establecidas en los procedimientos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Se evaluó el sistema de control interno relacionado con la gestión de avalúos comerciales revisando el seguimiento los riesgos asociados al procedimiento y el plan de acción realizado para los hallazgos de la auditoría anterior.

### 4. MARCO NORMATIVO O CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Decreto Nacional 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos."

Av. Cra 30 No 25 – 90.  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195.  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

- Decreto Nacional 2729 de 2012 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. “Por el cual se reglamenta el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”
- Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”
- Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. “Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”
- Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”
- Resolución 0858 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR. “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”
- Generalidad del Proceso Disposición de la Información código 05-GP-01 v2 publicado el 07-07-2017, numeral 4 Políticas de Operación, establece: Viñeta 6: “Este proceso se compromete a definir e implementar las estrategias de mercadeo conforme a las necesidades de la Unidad con el propósito de posicionar los productos y servicios y contribuir al cumplimiento del objetivo de los ingresos por ventas establecido”. Viñeta 7: “Este proceso se orienta a fortalecer la generación de ingresos propios que permitan reducir la solicitud de recursos a la administración distrital” y demás normas relacionadas.
- “Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos” - 05-01-PR-03 V5 publicado el 10-07-2018.
- “Procedimiento gestión de Avalúos Comerciales” - 05-01-PR-07-v4.
- Instructivo de elaboración y corrección de facturas código 05-01-IS-03 V3 publicado el 26-07-2017.
- Formato de Cotización código 05-01-FR-01 v1.1 publicado el 13-07-2017.
- Formato de Gestión de cartera GCAU código 05-01-FR-21 v2.
- Formato Solicitud de producto y/o servicio código 05-01-FR-02 V1.1 publicado
- Formato “Evaluación de informe técnico de avalúos comerciales” -05-01-FR-09

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
FISCALÍA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Digital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

### 5. METODOLOGÍA

En la presente auditoría de gestión, se aplicó las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna, la cual incluyó: la planeación, ejecución, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones; se utilizaron las técnicas de:

1. Verificación del “*Procedimiento gestión de avalúos comerciales*” con el fin de examinar el flujo de trabajo documentos relacionados.
2. Entrevistas e indagaciones a través de conversaciones directas hechas a los funcionarios del grupo de avalúos comerciales.
3. Análisis de la información, a través de la evaluación objetiva de los informes técnicos y expedientes, con el propósito de establecer si cumplen con los criterios normativos y técnicos vigentes.
4. Se verificó la información suministrada por la Gerencia Comercial y Atención al Usuario remitida a la Oficina de Control Interno mediante correo electrónico del 10 de octubre de 2018, de igual forma se realizó visita INSITU el día 11 de octubre de 2018, la cual fue atendida por la Gerente Comercial y Atención al Usuario y Profesional Especializado, se validaron los soportes documentales enviados a la Oficina de Control Interno y controles implementados documentados en el “*Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos*”.

Producto del análisis y verificación de la información de los informes técnicos y expedientes de los avalúos comerciales seleccionados, se generaron los siguientes resultados:

### 6. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

El grupo de Avalúos comerciales de la Subgerencia de Información Económica –SIE, se encontró conformado por 23 servidores: 3 auxiliares y un técnicos operativo; encargados de la gestión documental, de recibir y transferir la información suministrada para realizar los avalúos comerciales, un técnico que apoya las labores de estudios de mercado (subir la información de las ofertas); 13 evaluadores contratistas y 3 funcionarios profesionales especializados que realizan los informes técnicos de avalúos comerciales, 4 contratistas de control de calidad, 1 profesional especializado que cumple las actividades de secretario técnico de los comités de avalúos y líder técnico del grupo de avalúos comerciales; un coordinador de avalúos comerciales, un asesor que realizan seguimiento a las actividades derivadas a los avalúos comerciales en materia técnica, operativa y financiera y el Subgerente de Información Económica.

Se evidenció que la SIE, cuenta con un grupo de evaluadores idóneo, se destaca de este equipo el trabajo, conocimiento y compromiso a mejorar la labor que desempeñan; se evidenció la elaboración en colaboración con la Gerencia de Tecnología – GT de un aplicativo web compuesto por dos módulos, uno para la radicación de documentación por parte de la entidad solicitante y un módulo para la gestión del avalúo comercial, lo anterior con el fin de crear una herramienta que contenga la información sobre cada uno de los predios y almacene la información de la labor que realiza el grupo de avalúos comerciales, con este desarrollo, se pretende obtener un mayor control sobre los trámites y la información del proceso, y tener una trazabilidad del desarrollo de cada avalúo. Este desarrollo estará en producción en el mes de noviembre de 2018. (Ver Figura No.1 y 2).

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

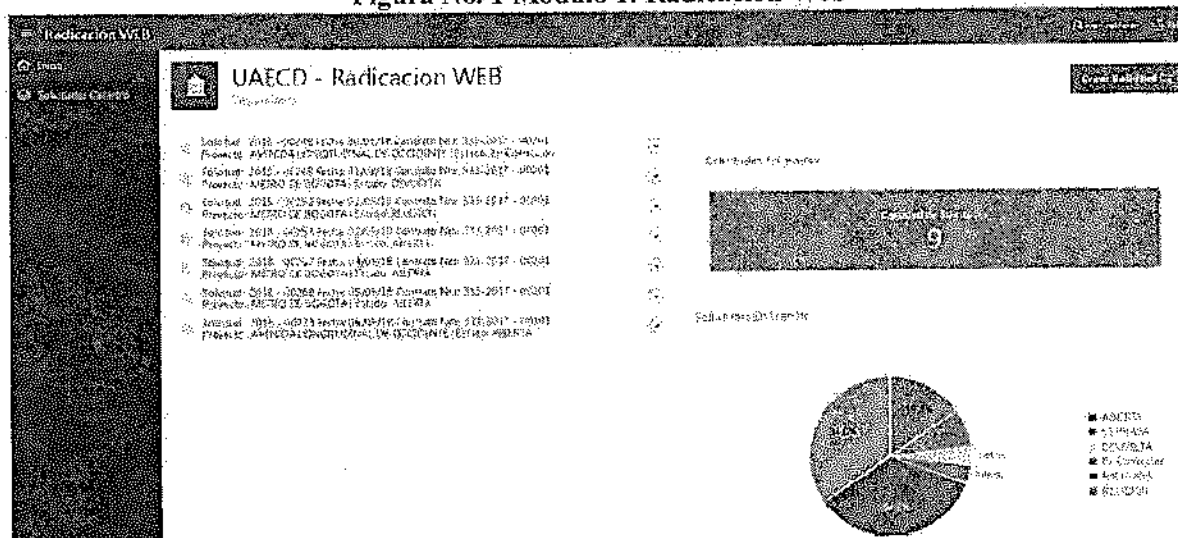
**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
FACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

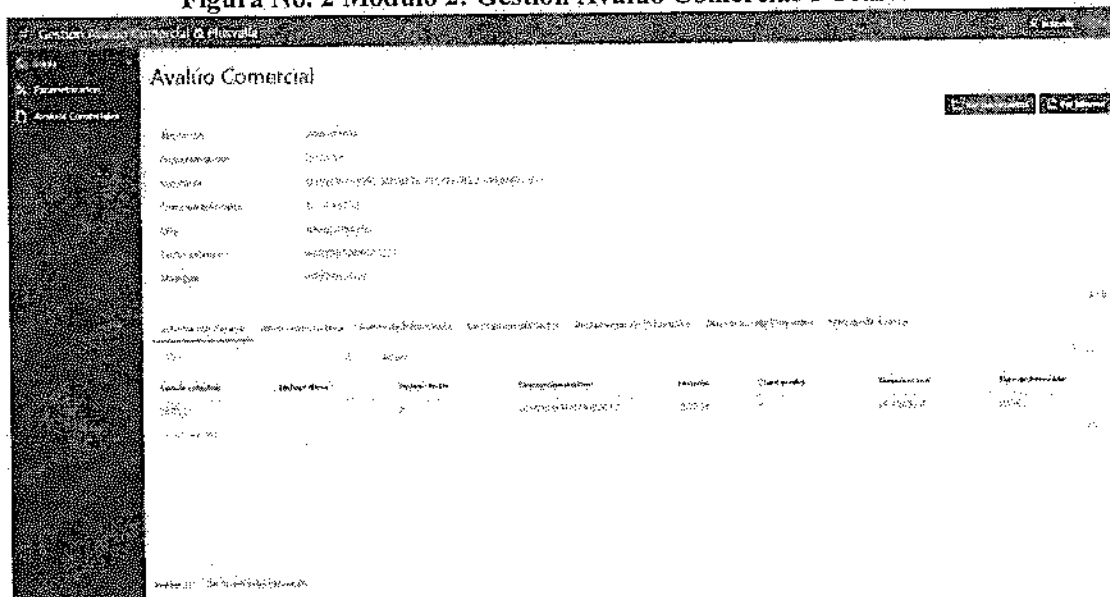
## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Figura No. 1 Módulo 1: Radicación Web



Fuente: PruebasET HUS01 Informe Técnico –elaboración auditora de la OCI.

Figura No. 2 Módulo 2: Gestión Avalúo Comercial Y Plusvalía



Fuente: PruebasRW HUS01-04 –elaboración auditora de la OCI

Se revisó la gestión en la elaboración de avalúos comerciales, a través de la verificación del cumplimiento de las disposiciones normativas, procedimientos relacionados y revisión documental de 100 Informes Técnicos encontrando inconsistencias en el procedimiento toda vez que cumplen parcialmente las disposiciones vigentes que regulan sus operaciones como se muestra a continuación:

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234-7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

8



## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

6.1. Verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas y procedimientos relacionados a la aplicación de la metodología en la elaboración de avalúos comerciales.

6.1.1. **Criterio Evaluado:** Resolución 1044 de 2014-IGAC. "Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de que fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013." Artículo 4. Modificar. El artículo 10, el cual quedara así: "Determinación de la indemnización. El avaluador encargado del cálculo deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de contrastar la información entregada por la entidad adquiriente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo. (...) **Parágrafo 2: El avaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como los soportes empleados para tal propósito.**"

**Situación evidenciada:**

Revisados los informes de avalúos muestra de esta auditoría, y los expedientes remitidos por la Subgerencia de Información Económica –SIE de la muestra seleccionada, se evidenció que se realiza el anexo del avalúo indemnizatorio encontrando las fuentes de cálculo para los componentes del daño emergente, sin embargo no se deja constancia de la metodología aplicada para los componentes de lucro cesante ya que no se menciona en la fuente la normatividad asociada al cálculo o los soportes remitidos por la entidad solicitante. (Ver figura No.3)

**Figura No. 3 Calculo Lucro Cesante**

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Claudia Lopez	\$ 550.000	6	\$ 3.300.000
Lizandro de Diego	\$ 305.559	6	\$ 1.833.354
Elsy Angulo	\$ 395.182	6	\$ 2.371.092
Gladys Meza	\$ 400.000	6	\$ 2.400.000
Edinson Diaz	\$ 400.000	6	\$ 2.400.000
Sandra Ramirez	\$ 230.000	6	\$ 1.380.000
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
<b>SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES</b>			<b>\$ 13.684.446</b>
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Dias	Subtotal
IMPUESTO	\$ 4.964,38	182,5	\$ 906.000
<b>SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES</b>			<b>\$ 906.000</b>
<b>TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>			<b>\$ 12.778.446</b>

Fuente: 0

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-0215 –elaboración auditora de la OCI.

Adicionalmente, no se encuentran los soportes empleados para la realización de la indemnización en el informe de avalúo comercial como se establece en la norma.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 234 7600 –Info: Línea 195  
 www.catastrobogota.gov.co





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

### 1° Hallazgo:

(AC) Se evidenció falencias en la aplicación de la normatividad, toda vez que en los avalúos comerciales No. 2018-1350, 2018-0782, 2018-0215, 2018-0072, 2018-0431, 2017-1101 y 2017-0958 no se tiene reportado en el informe técnico la metodología aplicada para los componentes de lucro cesante; adicionalmente, no se encuentran los soportes empleados para la realización de la indemnización en los expedientes de los informes de avalúo comercial, a causa de esta situación no se tiene la información con la cual se realizó el cálculo, lo anterior incumpliendo lo establecido en la Resolución 1044 de 2014-IGAC, artículo 10 Parágrafo 2: El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como los soportes empleados para tal propósito.

### Recomendación:

- Incluir la metodología aplicada para la realización del avalúo de indemnización e incluir en el expediente del informe de avalúos los soportes empleados para el cálculo.

**6.1.2. Criterio Evaluado:** Resolución 1044 de 2014-IGAC. *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de que fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.” Artículo 5 Modificar. El artículo 17 numeral 6. Impuesto predial, el cual quedará así: Daño Emergente. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial: (...) 6. Impuesto predial Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, así:*

1° Trimestre: *del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.*

2° Trimestre: *del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.*

3° Trimestre: *del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.*

4° Trimestre: *del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.*

**Parágrafo.** Se suprimen los numerales 4 Gastos de publicidad y, 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del Artículo 17.

### Situación evidenciada:

Se verificó en los informes técnicos de la muestra el avalúo de indemnización, evidenciando en los informes de avalúos comerciales No. 2018-0430, 2018-0051, 2017-0958, 2018-0056, 2018-0251, 2018-0069, 2017-0584, 2017-0662, 2018-0050, 2018-0237 que los numerales *de gastos de publicidad y adecuación del inmueble de reemplazo* en el cálculo del avalúo de indemnización no se suprimieron del informe técnico de avalúo (Ver Figura No.4)

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234.7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

**Figura No. 4 Anexo Avalúo Indemnización**

**CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD**

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
OBSERVACIONES:	0	0	0	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
<b>TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD</b>				<b>\$ 0</b>

Fuente:

**CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO**

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$ 0</b>

Fuente:

Cofinanción

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-0430 –elaboración auditora de la OCI.

Se evidenció que en el avalúo comercial No 2017 -1445 del 26 de febrero de 2018, se modificó el cálculo del impuesto predial toda vez que este se realizó con el 25% de indemnización y según lo establecido por la Resolución 1044 de 2014–IGAC, para el cálculo de impuesto predial se pagara para el 1° Trimestre: *del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.*

Adicionalmente, en los siguientes avalúos se diligenció erróneamente la norma que establece el valor reconocido para el cálculo del impuesto predial de acuerdo al trimestre que se elabora, como se muestra a continuación:

- Avalúo Comercial 2018-1060, elaborado el 12 de junio de 2018 se evidenció el cálculo acorde a la norma (2° Trimestre: *del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.*); sin embargo, se registra en el informe de avalúo la proporción de pago para el 4° Trimestre: *del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.* (Figura No. 5)

**Figura No.5 Calculo impuesto predial Avalúo 2018-1060**

**CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO**

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 1.282.000	\$ 3.512,33	182,5	\$ 641.000
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$ 641.000</b>

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nóta:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-0430 –elaboración auditora de la OCI.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

- Avalúo Comercial 2018-0423, elaborado el 1 de marzo de 2018 se evidenció el cálculo acorde a la norma (1º Trimestre: *del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*); sin embargo, se registra en el informe de avalúo la proporción de pago para el 4º Trimestre: *del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%*. (Figura No. 6)

Figura No. 6 Calculo impuesto predial Avalúo 2018-0423

### CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 586.000	\$ 1.605,48	273,75	\$ 439.500
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$ 439.500</b>

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial

01 de marzo de 2018

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-0430 –elaboración auditora de la OCI

### Recomendaciones:

- Suprimir las tablas asociadas a los gastos de publicidad y adecuación del inmueble de reemplazo acorde a la norma del informe de avalúos comerciales.
- Verificar los cálculos realizados para la liquidación del gasto de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo y especificar la nota del decreto reglamentario, se podría adicionar una nota a este gasto si se modifica por petición del solicitante mencionando el oficio por el cual se realiza la solicitud.

**6.1.3. Criterio Evaluado:** Resolución 1044 De 29 de Septiembre de 2014 –IGAC. *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”* **ARTÍCULO 17. DAÑO EMERGENTE.** A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial: **I. Notariado y Registro:** Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites (...) Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, (\*)1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen; la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización (...)

Resolución 0858 de 2018. *“Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”*; Resolución 2854 de 2018 *“Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función*

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

registral" y Resolución 3177 de 2018 "Por la cual se modifica el parágrafo 6 art 1 de la resolución No. 2854" de la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR

### Situación evidenciada:

Se verificó la aplicación de la normatividad vigente referente a los gastos de notariado y registro en los avalúos de indemnización del selectivo, evidenciando el oficio 2018ER16319 remitido a la SIE el **21 de junio de 2018** en el cual se establecen las nuevas tarifas para el cálculo de daño emergente; no obstante, se evidenció el uso de la Resolución 0858 de 2018. "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial" antes de la fecha del oficio referenciado, como se muestra a continuación:

**Avalúo Comercial No 2018-0861**, la fecha de este avalúo comercial es de 4 de mayo de 2018, se evidenció como fuente del cálculo gastos de notariado y registro la Resolución 858 de 31 de enero de 2018. Ver figura No 7.

**Figura No. 7 Calculo Gastos Notariado y Registro Avalúo 2018-0861**

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
<b>ESCRITURACION</b>			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.654.661
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 314.386
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	2		\$ 102.816
Gastos Escrituración			\$ 2.071.863
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 2.071.863
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$ 2.071.863</b>
<b>REGISTRO</b>			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 2.757.768
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 2.757.768
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$ 2.757.768</b>
<b>BENEFICENCIA</b>			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 5.515.536
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 5.515.536
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$ 5.515.536</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 10.345.167</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (resolución 0858 del 31 de enero de 2018)  
Ley 1607 del 2012

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-0430 –elaboración auditora de la OCI.

Se realiza la corrección el 21 de agosto de 2018, por solicitud de IDU mediante oficio 2018ER19592 para modificar este cálculo según lo establecido en la Resolución 0726 de 2017.

**Avalúo Comercial No 2018-1228**, la fecha de este avalúo comercial es del 6 de julio de mayo de 2018, sin embargo el cálculo de los gastos de notariado y registro se realiza según lo establecido en la resolución 0726 del enero de 2017. A esta fecha ya se había realizado la actualización de precios.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 –Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
Catastro Drenal

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Figura No. 7 Cálculo Gastos Notariado y Registro Avalúo 2018-1228

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
<b>ESCRITURACIÓN</b>			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 170.549
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 32.404
Copias (12 páginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 90.960
Gastos Escrituración			\$ 302.913
Porcentaje a aplicar 50%			\$ 151.457
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$ 151.457</b>
<b>REGISTRO</b>			
Gastos de registro (0.5%)			\$ 284.249
Porcentaje a aplicar 0%	0%		\$ 0
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$ 0</b>
<b>BENEFICENCIA</b>			
Gastos de registro (1.0%)			\$ 568.498
Porcentaje a aplicar 50%	50%		\$ 284.249
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$ 284.249</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 435.706</b>

Fuente:

Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0726 del 12 de enero de 2017)  
Ley 1682 del 2013

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2018-1228 –elaboración auditora de la OCI

### 2º Hallazgo:

(AC) Se evidenció error en la aplicación de la norma asociada al cálculo de los gastos de notariado y registro, toda vez que se aplicó la resolución incorrecta en los avalúos comerciales No 2018-0861 y 2018-1228, situación que puede aumentar o disminuir el precio del avalúo indemnizatorio y podría incumplir lo establecido en la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014 –IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013 “*artículo 17. DAÑO EMERGENTE. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial: 1. Notariado y Registro (...)*”

### Observación:

Para los avalúos en los cuales se aplican los nuevos costos, solo se referencia la Resolución 0858 de 2018. “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”; sin embargo, también se deben incluir en la fuente la Resolución 3177 de 2018 “Por la cual se modifica el parágrafo 6 art 1 de la resolución No. 2854” de la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR, toda vez que el cálculo del ítem “Sistematización y conservación documental” es acorde a lo establecido a dicha resolución, como se evidencia en el oficio 2018ER16319 de actualización de tarifas.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

### Recomendaciones:

- Aplicar la norma de cálculo de los gastos de notariado y registro, conforme a la fecha de remisión de oficio de reconocimientos económicos componente Daño Emergente con el fin de evitar recalculos al avalúo de indemnización.
- Considerar incluir en el procedimiento gestión de avalúos comerciales en las condiciones especiales de operación, criterios sobre la realización de los avalúos indemnizatorios.

**6.1.4. Criterio Evaluado:** Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4. Actividad 6. Asignar solicitud de avalúo comercial al profesional avaluador. (.) Los predios que midan más de 10.000 m<sup>2</sup> se deben asignar a los profesionales de planta.

### Situación evidenciada:

Se revisó la asignación de los avalúos comerciales a través de la “base de datos seguimiento de junio 2017 a junio de 2018” encontrando los siguientes predio que miden más de 10.000 m<sup>2</sup> que no fueron asignados a los profesionales de planta según lo establece el procedimiento.

**Tabla. No 1. Asignación Avalúos Comerciales**

No Avalúo	OBSERVACION OCI
2017-0674	Avalúo comercial del 31 de julio de 2017 para un inmueble compuesto por un lote de terreno con área igual a 54.108,42 m <sup>2</sup> asignado a un profesional contratista.
2017-1037	Avalúo comercial del 21 de diciembre de 2017 para un inmueble compuesto por un lote de terreno y construcciones con área igual a 59.553,17 m <sup>2</sup> asignado a un profesional avaluador contratista, modificado el 24 de julio de 2018 por otro avaluador contratista.
2017-0590	Avalúo comercial del 14 de julio de 2017 para un inmueble compuesto por un lote de terreno con área igual a 15.511,70 m <sup>2</sup> asignado a un profesional contratista.
2018-0970	Avalúo comercial del 30 de mayo de 2018 para un inmueble compuesto por un lote de terreno con área igual a 12.686,80 m <sup>2</sup> asignado a un profesional contratista.
2018-0670	Avalúo comercial del 6 de abril de 2018 para un inmueble en suelo de expansión y suelo urbano para adquisición con área igual a 73.814,94 m <sup>2</sup> asignado a un profesional contratista.

Fuente: Base de Datos Seguimiento informes de avalúos –elaboración auditora de la OCI

### 3º Hallazgo:

(AC) Se evidenció que los avalúos comerciales No. 2017-0674, 2017-1037, 2017-0590, 2018-0970 y 2018-670, fueron elaborados por avaluadores contratistas, situación que se presenta por no realizar la asignación con respecto a la descripción de esta actividad, lo que conlleva a incumplir lo establecido en el Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4. Actividad 6. Asignar solicitud de avalúo comercial al profesional avaluador. (.) Los predios que midan más de 10.000 m<sup>2</sup> se deben asignar a los profesionales de planta.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CASAJEBÓ OÍSTRAL

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

### Recomendaciones:

- Realizar asignación de avalúos comerciales verificando el área de predio con fin de cumplir lo establecido en el procedimiento.
- Considerar excluir esta condición en la descripción de la actividad 6, en el Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4

**6.1.5 Criterio Evaluado:** Procedimiento “*gestión de avalúos comerciales*” 05-01-pr-07 v4 Actividad 12. Realizar visita técnica al predio. El evaluador debe preparar, programar y realizar la visita teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el “*Documento Técnico Protocolo de Visita Técnica para Avalúos Comerciales*”

### Situación evidenciada:

Los lineamientos del “*Documento Técnico Protocolo de Visita Técnica para Avalúos Comerciales*” establece que el evaluador debe completar el formato 05-01-FR-13 “Informe de visita técnica avalúos comerciales” y se debe anexar al avalúo; revisados los expedientes de informes de avalúo muestra se evidenció que no se diligenció dicho formato.

### 4º Hallazgo:

(AC) Se evidenció falta de supervisión a los registros asociados al Procedimiento gestión de avalúos comerciales, toda vez que no se diligenció el formato 05-01-FR-13 “*Informe de visita técnica avalúos comerciales*”, situación que conlleva a que no quede registro firmado por la persona que atiende al evaluador de lo evidenciado los cambios encontrados y calificación del predio, además de incumplir lo establecido en el Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4 Actividad 12. Realizar visita técnica al predio. El evaluador debe preparar, programar y realizar la visita teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el “*Documento Técnico Protocolo de Visita Técnica para Avalúos Comerciales*”.

### Recomendación:


- Anexar en el Informe técnico de avalúo comercial el Formato de visita técnica de avalúos comerciales

**6.1.6 Criterio Evaluado:** 1. Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4 Actividad 17. Realizar control de calidad al avalúo comercial: El profesional de control de calidad debe verificar que:

- Se haya aplicado correctamente la metodología valuatoria de acuerdo con las condiciones del predio y lo establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC
- Verificar la norma urbanística aplicable al predio
- Verificar que el estudio económico sea suficiente para soportar el valor propuesto
- Realizar el análisis de la depuración del mercado inmobiliario aportado
- Verificar valores y operaciones matemáticas, de acuerdo con las áreas y valores propuestos
- Que el profesional evaluador haya utilizado los formatos correctos y vigentes en el SGI
- Que los formatos estén completos y bien diligenciados
- Que cada ítem contenga la información

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

	<h2>INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO</h2>
---	--

En esta actividad, el profesional de control de calidad identifica si está correcto el avalúo o si se requieren ajuste (...). El profesional de control de calidad diligenciará los resultados del control de calidad en el formato "Evaluación informe técnico de avalúos comerciales" 05-01-FR-09 y enviará mensualmente al líder para efectos de producto No conforme – PNC.

2. Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4 Actividad 18. *Realizar ajustes por control de calidad: El profesional evaluador debe realizar los ajustes correspondientes (...) El auxiliar debe transferir la radicación en SIIC a la actividad "Control de calidad final" en dicho control de calidad se pueden identificar segundas correcciones, (...)*

3. Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4 Actividad 23. *Realizar validación del documento final avalúo comercial: El profesional de control de calidad debe realizar una validación final del avalúo, verificando que los valores y áreas aprobadas en el comité de avalúos correspondan a los consignados en el informe y sus soportes. El profesional debe verificar que a fecha de expedición del avalúo sea la de aprobación por control de calidad, así como el número de avalúo asignado y diligenciar lo correspondiente en el formato 05-01-FR-0*

**Situación evidenciada:**

Se revisaron los formatos 05-01-FR-09 "Evaluación de informe técnico de avalúos comerciales" para el alcance de la auditoría, cuyo resultado se presenta en la Tabla No 2:

**Tabla No 2. Control de Calidad Avalúos Comerciales**

No Avalúo	OBSERVACION OCI
2018-0670	Se evidenció en la evaluación de informe técnico de avalúos comerciales "AVALUOS_COMERCIALES_ABRIL_2018" este avalúo como producto no conforme en el capítulo 7 (métodos de avalúo –cálculos y justificación de resultados) y capítulo 9 (resultados del avalúo), sin embargo no se describen las inconsistencias encontradas en los capítulos. Se reporta como primera revisión de control de calidad el 9 de abril de 2018 (registrado en el SIIC) y fecha de primera devolución 16 de abril de 2018; sin embargo la fecha del documento final del avalúo comercial es del 6 de abril de 2018.
2018-0785	Se evidenció en la evaluación de informe técnico de avalúos comerciales "AVALUOS_COMERCIALES_ABRIL_2018" este avalúo como producto no conforme en el capítulo 7 (métodos de avalúo –cálculos y justificación de resultados), capítulo 9 (resultados del avalúo) no se describen las inconsistencias encontradas en los capítulos; para el capítulo 6 (características generales de la construcción del inmueble) se marcó con PNC, sin embargo en las observaciones se registra "ok" Se reporta como primera revisión de control de calidad el 27 de abril de 2018 (registrado en el SIIC) y fecha de primera devolución 16 de abril de 2018; la fecha del documento final del avalúo comercial es del 27 de abril de 2018.
2018-0056	No se evidenció registro de control de calidad para el avalúo 2018-0056 en el archivo "AVALUOS_COMERCIALES_ENERO_2018" por lo cual no se puede establecer si es un producto conforme. La fecha final del avalúo es del 17 de enero de 2018, se reporta en el SIIC

Av. Cra 30 No 25 – 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2.  
 Tel: 234 7600 –Info: Línea 195  
 www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro y Geometría

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

	<p>“control de calidad final” el 18 de enero de 2018. Este avalúo se modifica por oficio No. 2018ER1951 el 03 de Mayo de 2018, cambiando el valor terreno, anteriormente se tenían solo 3 ofertas en esta modificación aumenta el estudio de mercado a 8 ofertas, adicionalmente se realiza otra corrección para el área de construcción por oficio No. 2018ER19578 con fecha 09/08/2017.</p>
2018-0656	<p>Se evidenció en la evaluación de informe técnico de avalúos comerciales “AVALUOS_COMERCIALES_ABRIL_2018” el avalúo 2018-0656 como producto no conforme en el capítulo 9 (resultados del avalúo) por inconsistencias en el valor en letras; adicionalmente, se registró “<i>faltan fotos a color e indemnización</i>”. La fecha de control de calidad es de 18 abril de 2018 y la fecha del documento final del avalúo comercial es del 4 de abril de 2018. La actividad de control de calidad no se registra en el Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC.</p>
2018-0256	<p>Se evidenció en la evaluación de informe técnico de avalúos comerciales “AVALUOS_COMERCIALES_FEBRERO_2018” el avalúo 2018-0656 como producto no conforme en los capítulos 1, 6, 7 y 9 se registran observaciones de las inconsistencias “<i>Verificar tipo de inmueble, verificar número de pisos descritos, el valor adoptado no corresponde al soporte del mercado y liquidar con el valor de terreno que corresponde, volver a liquidar indemnización</i>” Se reporta como primera revisión de control de calidad el 14 de febrero de 2018, en el SIIC se registraron 2 controles de calidad, el primero con fecha de 19 de febrero y el segundo control el 20 de febrero La fecha del documento final del avalúo comercial es del 14 de febrero de 2018.</p>

Fuente: Reportes de evaluación de calidad Avalúos Comerciales y SIIC –elaboración auditora de la OCI

Se observó que en el formato no se evalúa el capítulo 10. Correspondiente al avalúo de indemnización

### 5º Hallazgo:

(AC) Se evidenció falencias en las actividades de control de calidad en los avalúos comerciales No. 2018-0670, 2018-0785, 2018-0056, 2018-0656 y 2018-0256; se verificó que no se describen las observaciones de las inconsistencias encontradas, hay avalúos no encontrados en el formato “*Evaluación informe técnico de avalúos comerciales*”, fecha final del avalúo no corresponde con la fecha de revisión de control de calidad y la actividad no se registra en el Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC, situación que conlleva a que se presenten objeciones por parte de las entidades solicitantes, además de incumplir lo establecido en el Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-pr-07 v4 Actividad 17, Actividad 18 y Actividad 23.

### Recomendación:

- Establecer una lista de chequeo de control de calidad que se consigne como registro en el expediente, en el que se tenga en cuenta todos los componentes a evaluar en el informe de avalúos comerciales, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por las entidades solicitantes y la normatividad vigente; además de incluir los componentes del avalúo de indemnización toda vez que en el formato establecido no se califica este capítulo

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS





## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

con el fin de hacer la actividad de control de calidad más efectiva y reducir las inconsistencias en los informes finales.

**6.1.7 Criterio Evaluado:** Ley 594 de 2000 Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones. Artículo. 4 Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes: a) Fines de los archivos. El objetivo esencial de los archivos es el de disponer de la documentación organizada, en tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia (...) i) **Función de los archivos.** Los archivos en un Estado de Derecho cumplen una función probatoria, garantizadora y perpetuadora.

### Situación evidenciada:

Realizando la revisión documental de los expedientes de avalúos comerciales muestra, se evidenció que la información relacionada a una solicitud de avalúo comercial se encuentra en varias carpetas y custodiada por diferentes dependencias; la información radicada por la entidad solicitante se encuentra en gestión documental, el informe de avalúo comercial está en el archivo de la SIE, y las solicitudes de modificaciones y objeciones, aclaraciones y respuestas por parte de la Unidad se encuentran en los expedientes de los contratos interadministrativos en la Gerencia Comercial y de Atención al usuario -GCAU.

### 6º Hallazgo:

(OM) Se evidenció falta de documentación (falta estudio de mercado en el expediente del avalúo No 2017-1105 y falta oficio objeciones en el avalúo No.2018-0540, y los documentos soportes a las objeciones remitidos por la entidad solicitante) y organización dentro de los expedientes de los avalúos comerciales según selectivo pues no se tiene registro o soportes de todas las actividades descritas en el procedimiento y la información no se encuentra en una solo carpeta; esta situación, dificulta la trazabilidad de la información de los avalúos comerciales, además podría incumplir lo establecido en la Ley 594 de 2000 Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones. Artículo. 4 Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes: a) *Fines de los archivos. El objetivo esencial de los archivos es el de disponer de la documentación organizada, en tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia (...)*

### Recomendaciones:

- Realizar en un solo expediente la información que radica el solicitante, el formato de visita de terreno, el informe final del avalúo comercial, registro de control de calidad y todas las aclaraciones, modificaciones u objeciones y las respuestas por parte de la Unidad, con el fin de organizar y unificar todos los documentos necesarios que soporten las actividades del procedimiento gestión de avalúos comerciales.
- Revisar los expedientes de avalúos comerciales para verificar que contengan los documentos necesarios, y organizarlos de manera cronológica para futuros ejercicios de consulta, auditorías y reclamaciones.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MAGISTERIO  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

6.2. Verificar el cumplimiento de las actividades establecidas en el procedimiento "Venta, ejecución y seguimiento a través de contratos" realizados por la UAECD.

6.2.1. **Criterio Evaluado:** Generalidad del Proceso Disposición de la Información código 05-GP-01 v2 publicado el 07-07-2017, numeral 4 Políticas de Operación, establece: *Viñeta 6: "Este proceso se compromete a definir e implementar las estrategias de mercadeo conforme a las necesidades de la Unidad con el propósito de posicionar los productos y servicios y contribuir al cumplimiento del objetivo de los ingresos por ventas establecido. Viñeta 7: "Este proceso se orienta a fortalecer la generación de ingresos propios que permitan reducir la solicitud de recursos a la administración distrital".*

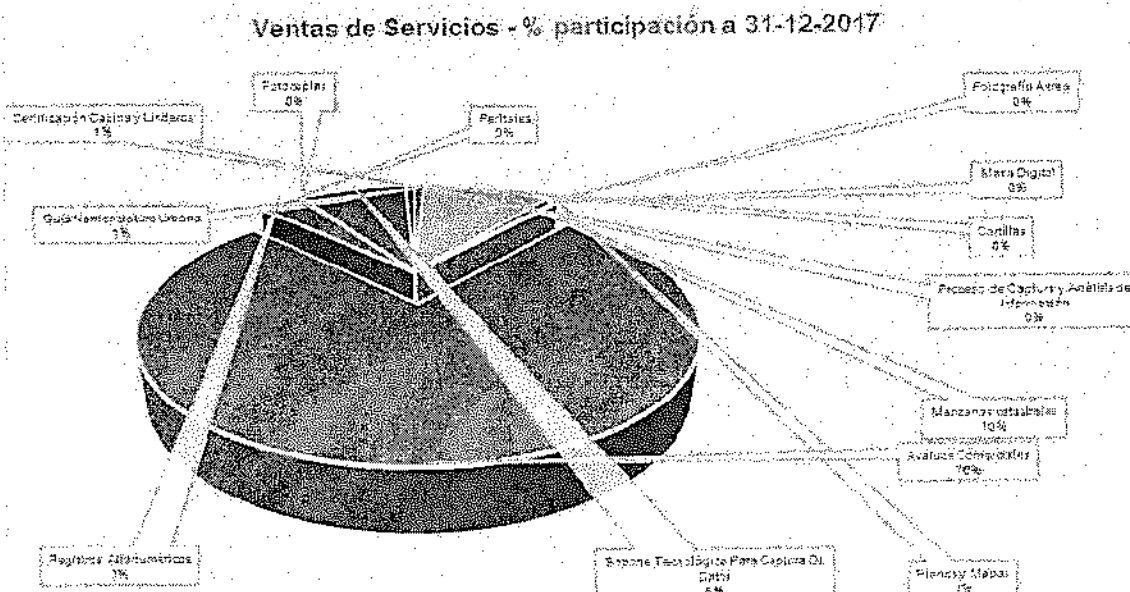
### Situación evidenciada:

En el tema ventas de los ingresos ventas de servicios por concepto de avalúos comerciales, se observó:

- **Vigencia 2017:** Según el flujo de caja vigencia 2017 suministrado por la GCAU se proyectó recaudar la suma de \$3.703.847.020 (sin IVA), se recaudó la suma de \$3.876.987.379, se cumplió con meta de recaudo del 104%.

En la vigencia de 2017, los ingresos por ventas de bienes y prestación de servicios es de \$3.751.240.765, los ingresos por concepto de avalúos comerciales es el más representativo es del 76%, seguido de las ventas de: Manzanas catastrales el 10%, Soporte Tecnológico para Captura de Datos el 8%, Registros Alfanuméricos el 3%, Guía Nomenclatura Urbana, Planos y Mapas, Certificación Cabida y Linderos el 1% y Cartillas, Fotografía Aérea, Mapa Digital, Peritajes, Fotocopias el 0%. Ver Gráfico siguiente:

**Gráfico N°1 Ventas de servicios avalúos comerciales su porcentaje de participación vigencia 2017**



Fuente: Elaboración propia OCI- Subgerencia Administrativa y Financiera- Estados Contables con corte a 31-12-2017

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

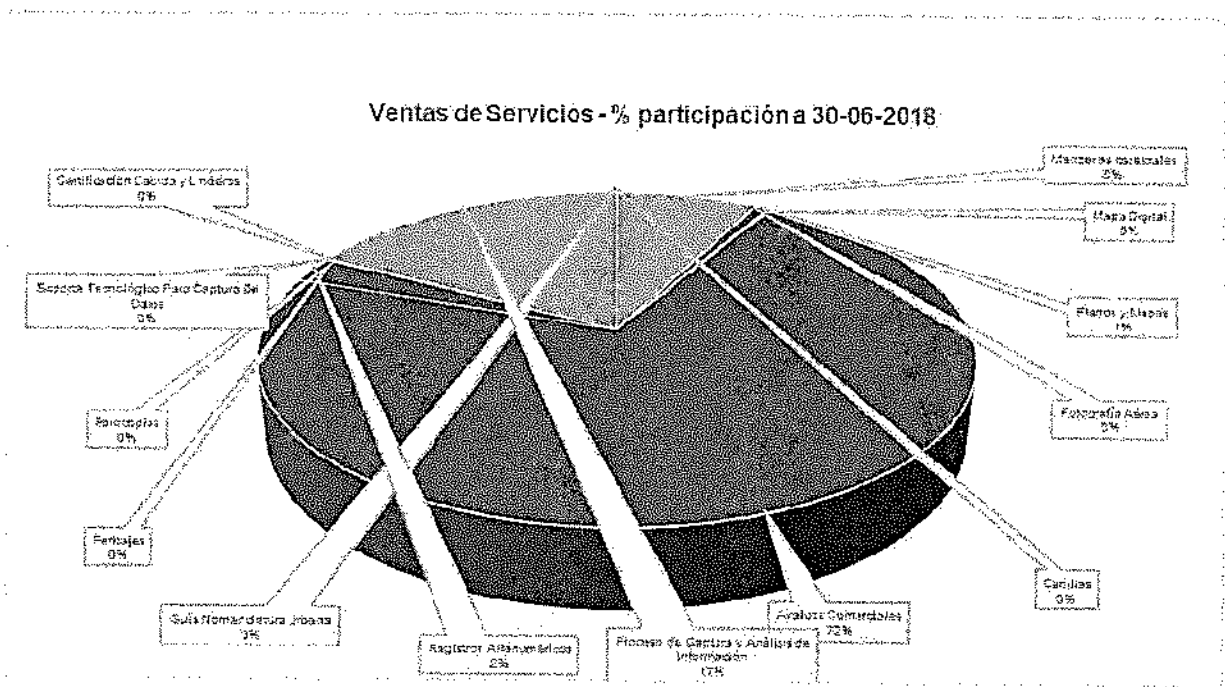
## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

- Vigencia 2018 a 30 de junio:** Según el flujo de caja vigencia 2018 suministrado por la GCAU se proyectó recaudar la suma de \$4.984.501.705 (sin IVA), con corte a 30-06-2018 se recaudó la suma de \$1.934.626.427, se logró ejecutar el 39% de lo programado.

Para el primer semestre de 2018 se proyectó recaudar la suma de \$2.153.705.178, se recaudó la suma de \$1.934.626.427, equivalente al 90% de ejecución de lo programado.

Con corte a 30 de junio de 2018, los ingresos por ventas de bienes y prestación de servicios es de \$4.076.133.993, los ingresos por concepto de avalúos comerciales es el más representativo es del 72%, seguido de las ventas de Proceso de Captura y Análisis de Información el 17%, manzanas catastrales el 8%, Registros Alfanuméricos el 2%, Planos y Mapas el 1% y Guía Nomenclatura Urbana, Cartillas, Fotografía Aérea, Mapa Digital, Peritajes, Fotocopias, Soporte Tecnológico para Captura de Datos, Certificación Cabida y Linderos el 0%. Ver cuadro siguiente:

**Grafico N°2 Ventas de servicios avalúos comerciales su porcentaje de participación con Corte a junio 30 de 2018**



Fuente: Elaboración propia OCI-Subgerencia Administrativa y Financiera- Estados Contables con corte a 30-06-2018

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MAJENEA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Digital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

**6.2.2 Criterio Evaluado:** *"Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos"* - 05-01-PR-03 - numeral 7. Descripción de actividades.

### Situación evidenciada:

El procedimiento *"Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos"* código 05-01-PR-03, publicado en el aplicativo ISODOC-SGI versión 5 actualizado el 10-07-2018, se estandarizaron las actividades para comercializar los productos y servicios, asegurar la ejecución, seguimiento y el cumplimiento de las obligaciones contractuales realizadas, estas regulan la forma de operación, se establecen responsabilidades y controles para el logro de los objetivos, la obtención efectiva de los productos y servicios, sin embargo, se evidenció lo siguiente:

- 1-En la columna de Formato/Registro no se referenció el código del formato para su aplicación de los formatos "Cotización" código 05-01-FR-01 v1.1 y Gestión de cartera GCAU código 05-01-FR-21.
- 2- El registro *"Flujo de caja"* documento Excel en el cual la GCAU realiza la proyección y controla ejecución mensual de los ingresos por concepto de avalúos comerciales, no se encuentra estandarizado en el procedimiento mencionado, control relevante para lograr la meta de ingresos de la UAEC.
- 3-No se evidenció los informes de *"Cuadro seguimiento de cartera"* y *"Gestión de cartera GCAU"* de forma mensual y registros de envío (correos electrónicos) oportuno a la Subgerencia Administrativa y Financiera.
- 4- No se evidenció la aplicación de encuestas de satisfacción al cliente por concepto de ingresos de avalúos comerciales, según información suministrada por la GCAU, se realizarán a partir del mes de noviembre del presente año.

### Hallazgo:

(AC) Revisado el *"Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos"* - 05-01-PR-03, se evidenció que en la descripción de las actividades, no se referenció para su aplicación el código del formato *"Cotización"* código 05-01-FR-01 v1.1 y *"Gestión de cartera GCAU"* código 05-01-FR-21; el *"Flujo de caja"* (Excel) no se encuentra estandarizado como registro en el procedimiento; los informes de *"Cuadro seguimiento de cartera"* y *"Gestión de cartera GCAU"* no se realizan de forma mensual encuentra estandarizado y las encuestas de satisfacción al cliente por concepto de ingresos de avalúos comerciales no se realizan. Lo anterior, debido a la falta de revisión periódica del procedimiento estandarizado versus actividades desarrolladas, incumpliendo con el procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos numeral 7. Descripción de actividades.

### Recomendaciones:

- Revisar y/o actualizar el procedimiento *"Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos"* código 05-01-PR-03-v5 y establecer actividades, criterios o formas eficientes y eficaces de operar, que represente las actividades desarrolladas en el procedimiento.
- Realizar las encuestas satisfacción al cliente por concepto de ingresos de avalúos comerciales y establecer la periodicidad.

**6.2.3 Criterio Evaluado:** *"Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos"* - 05-01-PR-03 - numeral 7. Descripción de actividades

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro General

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Actividad 32: *“Facturar los productos y/o servicios según las condiciones establecidas”.*

*“Factura los productos y/o servicios generados según las condiciones establecidas en el contrato. La factura se genera previa concertación de la entidad contratante”. Responsable: Seguimiento contratos GCAU. Registro: “Factura”.*

*Instructivo de elaboración, anulación y corrección de facturas código 05-01-IS-03 V3 publicado el 26-07-2017.*

**Actividad 7:** Ingresar datos de la factura. (...)

Cuando se generen facturas de contratos interadministrativos y se haya creado el producto, en la ventana de “datos adicionales” colocar lo siguiente:

Vence: 30

Banco: doble click y seleccionar contrato interadministrativo.

Observaciones: Escribir el número de contrato, número de anexo y número de avalúos (si aplica).

**Actividad 8:** Generar detalle de la factura. (...)

Nota: En los casos de contratos interadministrativos no se selecciona el botón de pago, para que quede en estado de “pendiente de pago”. Estas facturas tienen plazo de pago de 30 días. Una vez canceladas cambian a estado “pagado”.

### Situación evidenciada:

A través del módulo de facturación se expiden las facturas de la venta de productos y servicios por todo concepto de las ventas directas (recaudo inmediato) manzanas catastrales, servicios informáticos, planos y mapas, mapa digital, registros alfanuméricos, peritajes, fotocopias, proceso de captura y análisis de información y los avalúos comerciales (contratos interadministrativos) que son de recaudo no inmediato, en razón que está condicionado a la forma de pago establecido en las cláusulas contractuales y la gestión de pago que realice la entidad contratante y la UAECD como entidad contratista, con el fin que se realice el recaudo de forma ágil y oportuna. Se está tramitando mediante la Fábrica de Software el desarrollo de un servicio web para la creación de facturas desde aplicativos desarrollados en diferentes tecnologías (ej. Tienda virtual).

Según muestreo selectivo realizado a las facturas generadas de los contratos interadministrativos – avalúos comerciales números 1081/2016, 829/2017, 1419/2017 y 248/2017, se observó:

1-Las facturas se generan con fecha de vencimiento 30 días calendario e inclusive para las facturas por todo concepto, las cuales no tienen coherencia con la forma de pago establecidas en las cláusulas contractuales, que establece el término de pago dentro de los 15 días hábiles y 45 días siguientes a la fecha de radicación de la factura, por ejemplo:

- Para los contratos interadministrativos 1081/2016, 829/2017, 1419/2017, se estableció: “Forma de pago: (...) Los pagos serán realizados al contratista dentro de los 45 días siguientes a la fecha de radicación de las facturas correspondientes, en la Tesorería del (...)”.
- El contrato interadministrativo 248/2017 se estableció: “Forma de pago: (...) Las facturas radicadas en debida forma se cancelarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recibo. (...)”

2-La facturación por concepto de avalúos comerciales expedida con la empresa contratante se realizó a monto agotable en cumplimiento a las cláusulas contractuales, al respecto se observó que el módulo de facturación no

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

tiene implementado los controles automatizados de la facturación expedida, pagada y acumulada de cada uno de los contratos interadministrativos. Lo anterior, se evidenció en las facturas expedidas de los contratos interadministrativos objeto de la auditoría.

### Hallazgos:

(OM) Revisadas las facturas expedidas de los contratos interadministrativos – avalúos comerciales números 1081/2016, 829/2017, 1419/2017 y 248/2017, se evidenció que las facturas se expiden con vencimiento de 30 días calendario y la forma de pago establecidas en las cláusulas contractuales, establecen el término de pago dentro de los 15 días hábiles y 45 días siguientes a la fecha de radicación de la factura, lo que podría conllevar a incumplimientos del “Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos” - 05-01-PR-03 - numeral 7. Descripción de actividades actividad 32.

(OM) Revisadas las facturas expedidas de los contratos interadministrativos – avalúos comerciales números 1081/2016, 829/2017, 1419/2017 y 248/2017, se observó el módulo de facturación no tiene implementado los controles automatizados de la facturación parcial, acumulada y saldo de cada uno de los contratos interadministrativos, lo que podría conllevar a incumplimientos del “Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos” - 05-01-PR-03 - numeral 7. Descripción de actividades actividad 32.

### Recomendaciones:

- Armonizar la vigencia de las facturas expedidas de los contratos interadministrativos – avalúos comerciales versus cláusulas contractuales, la cual permite mejorar el recaudo del ingreso por ventas de servicios.
- Gestionar en coordinación con la Gerencia de Tecnología nuevos desarrollos y/o parametrización, en el que implementen controles autorizados por cada uno de los contratos interadministrativos, valor del contrato, facturación expedida, pagada y acumulada y saldo a pagar de la entidad contratante.

### 6.3. Evaluar el sistema de control interno inherente a la gestión de Avalúos Comerciales.

#### 6.3.1 Revisar la efectividad y la aplicación de los controles establecidos para los riesgos asociados a los avalúos comerciales.

Examinada la matriz de riesgos del Proceso de Disposición de la Información, se evidenciaron dos riesgos al Procedimiento gestión de avalúos comerciales, ubicados en la zona de riesgo residual Alta:

1. **RIESGO:** Posible respuesta inoportuna a los trámites de avalúos comerciales radicados a la Unidad.

**CONTROL:** Realizar control de calidad al avalúo y validar la propuesta de avalúo en comité de avalúos

#### OBSERVADO POR LA OCI:

Se evidenció para el periodo del alcance la base de datos de seguimiento para revisar los tiempos de respuesta y la organización de comités de avalúos para facilitar la culminación del trámite.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



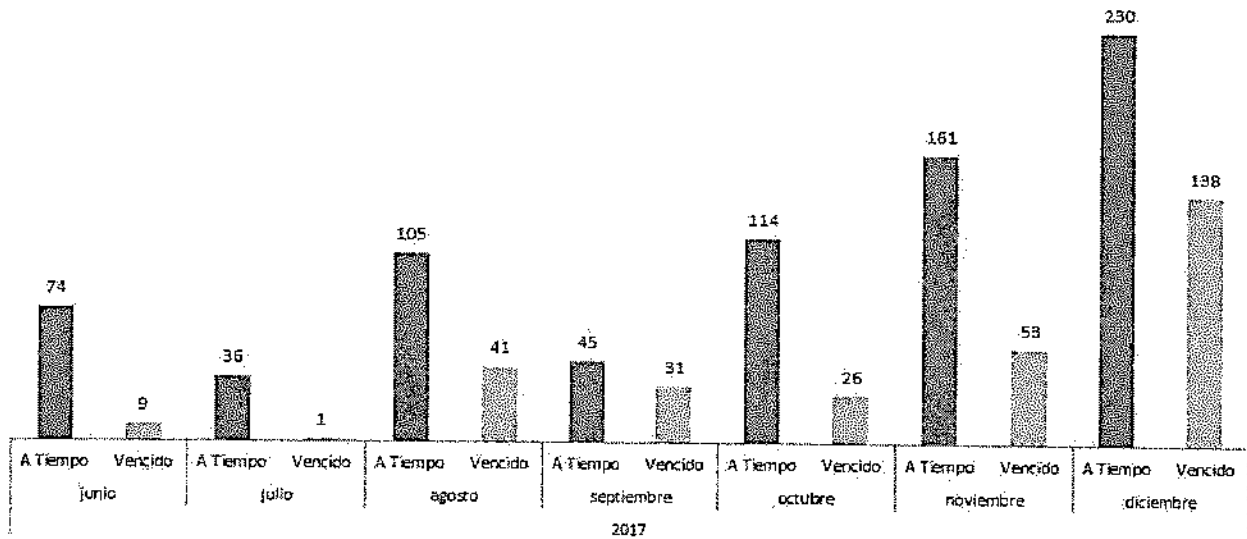
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Sin embargo este riesgo se materializa toda vez que se evidenció de los 2.510 avalúos comerciales realizados en el periodo del alcance el 46.9% (1.319 avalúos) no se entregan en la fecha establecida, incumpliendo lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 Artículo 13 Parágrafo 2º: "El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles".

Se revisó la estadística de entrega de avalúos a tiempo con la capacidad operativa del grupo de avalúos comerciales cuyo resultado se presenta en las siguientes gráficas:

**Gráfica No 3. Tiempo de respuesta avalúo comerciales periodo 2017**



Fuente: Base de Datos Seguimiento informes de avalúos –elaboración auditora de la OCI

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

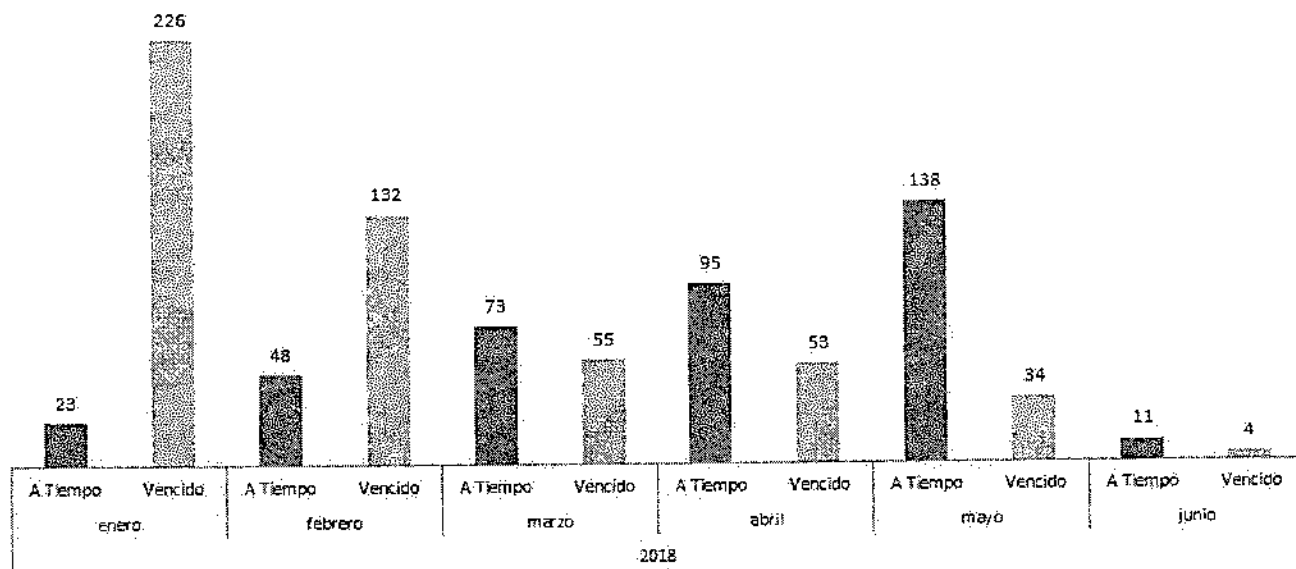
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Grafica No 4. Tiempo de respuesta avalúo comerciales periodo 2018



Fuente: Base de Datos Seguimiento informes de avalúos –elaboración auditora de la OCI

Se evidenció en este seguimiento que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD responde a tiempo un 76,7% de los avalúos solicitados entre junio y diciembre de 2017; y un 50,2% para el primer semestre del año 2018, se reduce para este año debido al rezago del mes de diciembre y la cantidad recibida en enero, mes en el cual se está realizando la contratación de los evaluadores.

En la planeación de la operación se deben considerar los tiempos sin los contratistas, número de avalúos rezagados a final del año, y rendimientos de avalúos acorde a su complejidad, además de verificar las cargas laborales para cada evaluador, acorde a su contrato (evaluador senior y junior)

Se revisó de los meses auditados las asignaciones para el grupo de evaluadores encontrando los siguientes resultados (Tabla No.3)

Tabla No 3. Seguimiento Avalúos Comerciales Diciembre de 2018

AVALUADOR	A Tiempo	Vencido	Total general	% A TIEMPO	% VENCIDO
MES diciembre	230	138	368	62,5	37,5
AVALUADOR No 1	16	8	24	66,7	33,3
AVALUADOR No 2	17	2	19	89,5	10,5

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
CIUDADEÑA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

AVALUADOR	A Tiempo	Vencido	Total general	% A TIEMPO	% VENCIDO
AVALUADOR No 3	15	9	24	62,5	37,5
AVALUADOR No 4	1	0	1	100,0	0,0
AVALUADOR No 5	19	24	43	44,2	55,8
AVALUADOR No 6	22	3	25	88,0	12,0
AVALUADOR No 7	42	0	42	100,0	0,0
AVALUADOR No 8	10	16	26	38,5	61,5
AVALUADOR No 9	0	1	1	0,0	100,0
<b>AVALUADOR No 10</b>	<b>61</b>	<b>66</b>	<b>127</b>	<b>48,0</b>	<b>52,0</b>
AVALUADOR No 11	18	0	18	100,0	0,0
AVALUADOR No 12	3	8	11	27,3	72,7
AVALUADOR No 13	6	1	7	85,7	14,3

Fuente: Base de Datos Seguimiento informes de avalúos –elaboración auditora de la OCI

En el mes de diciembre se da respuesta oportuna al 62,5 % de los avalúos comerciales, se evidenció en la asignación del mes de diciembre variaciones en la cantidad de avalúos para cada evaluador, para un evaluador más con respecto al grupo total, por lo cual este funcionario solo elabora a tiempo el 48% de su asignación.

2. **RIESGO:** Posible propuesta de valores de terreno y/o construcción con inconsistencias o vacíos de análisis de información.

**CONTROL:** Realizar control de calidad al avalúo y validar la propuesta de avalúo en comité de avalúos

### OBSERVADO POR LA OCI:

Se están realizando pruebas para la implementación de un aplicativo de avalúos que permita controlar errores de fondo y/o forma y facilitar la elaboración del avalúo. Se realizaron los ajustes a los avalúos requeridos, considerando los cambios o precisiones en la información suministrada por la entidad solicitante y corrigiendo los errores originados por la UAEDC.

Esta oficina revisó 54 oficios remitidos por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano -ERU con observaciones y complementaciones a 85 avalúos comerciales encontrando los siguientes resultados (Ver Grafica No 5)

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

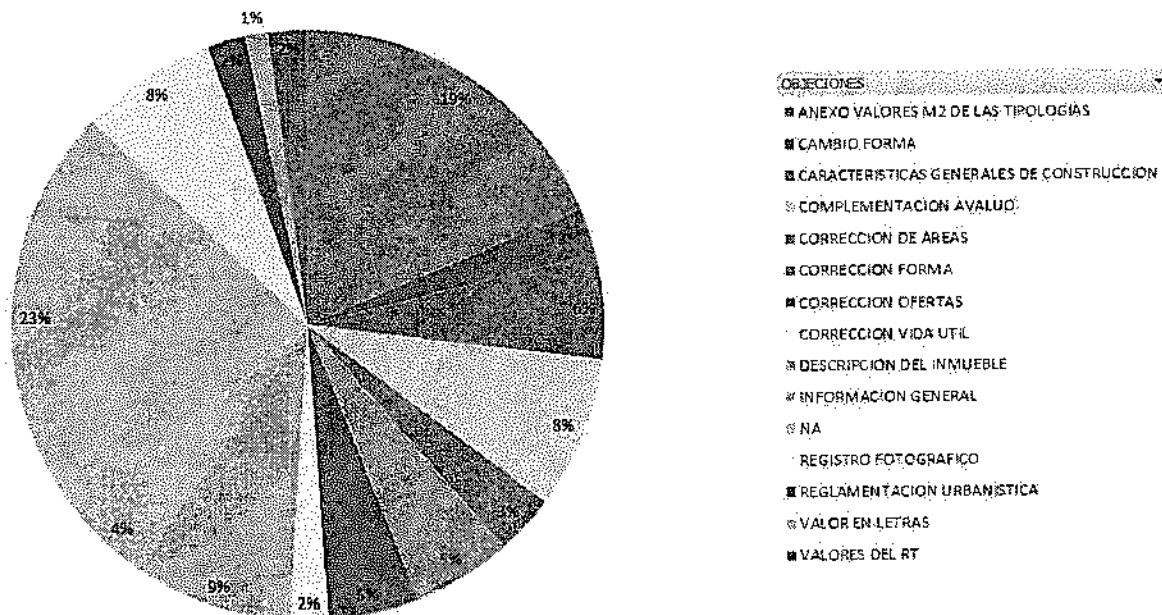
**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MADRIDENA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Digital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Gráfica No 5. Observaciones y complementaciones a los avalúos comerciales



Fuente: 54 oficios remitidos por el IDU y la ERU –elaboración auditora de la OCI

Como se evidencia en la gráfica No.5, de las observaciones remitidas por la entidad solicitante, el 23% de las observaciones remitidas por las entidades solicitantes, no corresponden a un error por parte de la UAECD, por lo cual se da respuesta a los oficios mencionando: "No se acepta el informe de avalúo contienen la información correcta de los propietarios con respecto al sistema integrado de información catastral, es de aclarar que la información suministrada por le VUR en la solicitud no viene completa.", "El informe indica claramente que el predio es esquinero presenta frente sobre la KR 12" y se encuentra entre la CL 6 y la CL5. No procede la observación."

El 8% corresponde a complementaciones del avalúo por nueva información remitida para recalcular el avalúo indemnizatorio.

La observación que más se repite en los oficios remitidos por el IDU y la ERU, corresponde a solicitar el anexo de los presupuestos realizados por la Unidad para calcular el valor m<sup>2</sup> de la tipología asociada al valor de construcción. (19% de las observaciones).

De estas observaciones, el 9% (25 objeciones) afecta directamente el valor propuesto por la UAECD, corrección de áreas, por no incluir o registrar erróneamente áreas relacionadas en el Registro Topográfico –RT; corrección de vida útil de las construcciones que afecta directamente la depreciación del predio y por tanto el valor de m<sup>2</sup> de construcción y la objeciones a las ofertas que en la corrección pueden aumentar o disminuir el valor de terreno.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

El 41% restante corresponde a errores en el diligenciamiento de la información general, descripción del inmueble y características generales de construcción como por ejemplo; ajustes a linderos, forma y valor de fondo del predio, corrección a la edad de construcción, registro fotográfico incluido en el informe no corresponde al predio, inconsistencias en el destino económico del predio y número de contrato; adicionalmente a omisiones en la descripción de la reglamentación urbanística, duplicidad de párrafos y diferencias en el valor escrito en letras del avalúo comercial.

### Recomendaciones:

- Incluir en una lista de chequeo de control de calidad, los ítems que más se refuten por parte del solicitante, con el fin de para reducir el número de objeciones remitidas a la UAECD
- Identificar y valorar controles efectivos a los riesgos asociados a la realización de avalúos comerciales, de acuerdo a las situaciones evidenciadas y al incumplimiento de los controles establecidos en el procedimiento.

**3. RIESGO:** Posible incumplimiento en las metas de recaudo.

**PROCEDIMIENTO:** Venta, ejecución y seguimiento a través de contratos y Venta Directa de Productos y Servicios

**CONTROL:** Documentado en el procedimiento 33. Realizar seguimiento al recaudo de las facturas generadas

### OBSERVADO POR LA OCI:

El Proceso Disposición de la información tiene identificados los riesgos: "*Posible incumplimiento a lo establecido en la oferta de servicios*" y "*Posible incumplimiento en las metas de recaudo*", ubicados en la zona de riesgo residual "*Bajo*", se establecieron las causas, se identificaron los controles "*12. Revisar contrato*" y "*33. Realizar seguimiento al recaudo de las facturas generadas*" respetivamente. Se observó en el reporte de monitoreo del tercer trimestre de 2018 la no materialización los riesgos identificados del Proceso.

### 6.3. 2 Evaluar la efectividad de los planes de acción de la auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales 2017.

Se realizó la verificación de la efectividad de los siguientes planes de acción –PDAs realizados a los hallazgos evidenciados en la Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales de 2017 (Ver Tablas No. 4, 5 y 6)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Digital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Tabla No 4. PDA-2017-180 Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales de 2017

DESCRIPCIÓN PDA	ACCIONES	OBSERVADO POR LA OCI
<p>En la verificación realizada a la gestión del Comité de Avalúos de la vigencia 2017, <u>no se evidenció la existencia de actas de comité</u>, razón por la cual no fue posible realizar verificación de quórum del comité de avalúos, ni el funcionamiento de dicho comité, evidenciando el incumplimiento de las funciones del Secretario del Comité, establecidas en el artículo 6º de la Resolución 2379 de 2016, el cual dispone "<i>Son funciones del secretario técnico del comité de avalúos las siguientes: 1. Elaborar las actas del comité de avalúos ... 4. Gestionar las firmas y custodiar las actas y sus soportes hasta su entrega al archivo central (centro de documentación) de la subgerencia administrativa y financiera, conforme a lo establecido por la tabla de retención documental</i>". La anterior situación no permitió determinar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 2º de la Resolución 111 de 2017, respecto a los miembros del Comité de Avalúos de la UAEC para las decisiones de primera instancia, así como el artículo 4º de la Resolución 2379 de 2016, en cuanto a las funciones del Comité de Avalúos, incumpliendo también lo dispuesto en MECI: 2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación.</p>	<p><b>ACT-2017-436:</b> Compilar, revisar, imprimir y recoger firmas de las actas de los comités de avalúos generados a partir del 1 de septiembre de 2017.</p>	<p>Cón corte a 6 de diciembre de 2017, se encuentran todas las actas de comité de avalúos compiladas y firmadas en el archivo físico de la SIE. - 100%.</p> <p>Se culminó el proceso de documentación de las actas del comité de avalúos. Las actas están firmadas y disponibles para consulta en la SIE.</p> <p>Se realizó la compilación e impresión de las actas del comité de avalúos y se recogió la firma de los responsables. Los documentos originales reposan en el archivo de la SIE</p>
	<p><b>ACT-2017-437:</b> Validar, ajustar, imprimir y recoger firmar de las actas del comité de avalúos realizados entre enero y abril de 2017.</p>	
	<p><b>ACT-2017-438:</b> Compilar, revisar, imprimir y recoger firmas de las actas de los comités de avalúos de mayo a agosto de 2017, a partir de los archivos en Excel generados por los evaluadores y/o los informes técnicos.</p>	<p><b>ACT-2017-439:</b> Revisar y actualizar el formato de acta de comité de avalúos para adecuarlo a la Resolución 2379 de 2016 y Resolución 111 de 2017 que reglamenta su funcionamiento.</p>
	<p><b>ACT-2017-440:</b> Revisar y actualizar el procedimiento de avalúos comerciales para cambiar el responsable de realizar la asignación y el seguimiento de los trámites de avalúos comerciales</p>	

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Revisada la carpeta de las actas de comité de avalúos comerciales, se verificó el registro de esta actividad para el alcance de esta auditoría, subsanando el hallazgo realizado en la auditoría anterior, en la cual no se evidenció la existencia de actas de comité; sin embargo, se evidenció que para las actas del 26 de junio de 2018, 27 de junio de 2018, 28 de junio de 2018 y 19 de junio de 2018 no están firmadas por todos los asistentes.

Se evidenció que para el comité del 3 de julio, en el control de asistencia, la participación de solo dos personas que conforman el comité (profesional especializado y profesional evaluador) y según lo establecido en la Resolución 111 de 2017 artículo 2. *Se establecen como miembros del comité de avalúos de la UAECD para las decisiones de primera instancia*

1. El director(a) o su delegado
2. El(La) Subgerente de Información Económica
3. El Profesional Especializado 222-10 de la SIE (...)
4. Profesional Avaluador

Se reactiva este plan de acción para formular nuevas acciones que eliminen las inconsistencias evidenciadas para la actividad de comité de avalúos y se cumplan las disposiciones establecidas en la Resolución 2379 de 2016 y Resolución 111 de 2017.

**Tabla No 5. PDA-2017-181 Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales de 2017**

PDA	ACCIONES	OBSERVADO POR LA OCI
En la auditoría a la gestión de avalúos comerciales con corte al 22 de junio de 2017, se observó en las solicitudes de radicación y estudios técnicos (según selectivo) que los siguientes avalúos comerciales (2016-0701, 2016-0757, 2016-0762, 2017-0014, 2017-0028, 2017-0031, 2017-0043, 2017-0050), realizados entre octubre de 2016 hasta 22 de junio 2017 presentaron demoras en la entrega del informe técnico, superiores a 30 días	<b>ACT-2017-441:</b> Realizar el trámite de cambio de supervisor de los contratos de avalúos comerciales, para que dicha actividad sea asumida por parte del funcionario de la Dirección de la UAECD, con el fin de facilitar las labores de asignación y seguimiento de tiempos de atención.	Se evidenció los memorandos para la designación de la supervisión de contratos de la Subgerencia de Información Económica –SIE a funcionario de la Dirección de la UAECD

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HATUENCA  
Unidad Administrativa Especial,  
Catastro Geotécnico

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

<p>hábiles contados a partir de la fecha de recepción de toda la información para su ejecución; incumpliendo lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 Artículo 13 Parágrafo 2º.- “El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, así como lo dispuesto en MECI:2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación.</p>	<p><b>ACT-2017-442:</b> Redefinir los compromisos laborales del Líder de Avalúos Comerciales para excluir las actividades de asignación, seguimiento y supervisión propia de la gestión de avalúos comerciales.</p>	<p>Se realizó el ajuste de los compromisos laborales del líder de avalúos comerciales en la fijación de competencias comportamentales</p>
--	---	---

Después de verificada la materialización al riesgo “Posible respuesta inoportuna a los trámites de avalúos comerciales radicados a la Unidad.” asociado a este plan de acción, se reactiva con el fin de formular nuevas acciones que eliminen el incumpliendo de los tiempos establecidos por la norma

**Tabla No 6. PDA-2017-183 Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales de 2017.**

PDA	ACCIONES	OBSERVADO POR LA OCI
<p>Se evidenció en la realización de la auditoría a la gestión de avalúos comerciales con corte al 22 de junio de 2017, que en 10 de los informes técnicos de los avalúos comerciales (2016-0561, 2016-0566, 2016-0709, 2016-0710, 2017-0014, 2017-0015, 2017-0028, 2017-0029, 2017-0033, 2017-0034) de la muestra seleccionada (según selectivo), en los cuales se usó el método de comparación de mercado, las ofertas usadas para la obtención del valor del terreno, no registraron fecha de la publicación, incumpliendo lo descrito en la Resolución 620 de 2008 artículo 10. Método de comparación o de mercado, así como lo dispuesto en MECI:</p>	<p><b>ACT-2018-584:</b> Modificar el formato de informe técnico de avalúo comercial en el SGI con el fin de estandarizar el campo para el registro de la fecha de la oferta.</p>	<p>Se revisó el formato 05-01-FR-07 v5 “Informe técnico de avalúo comercial” evidenciando que en el Anexo1. Estudio de mercado <u>no se encuentra el campo para registro de la fecha de la oferta.</u></p>
	<p><b>ACT-2017-573:</b> Verificar que se incluya la fecha de depuración de la oferta en el documento de avalúo comercial en el punto de control de calidad.</p>	<p>Se realizó una verificación aleatoria sobre la inclusión de la fecha de las ofertas en los avalúos comerciales en los cuales se usó el método de comparación de mercado, evidenciado que en los avalúos 2017-1441, 2017-1450, 2018-0969, 2018-0968, 2018-1002, 2018-1003, 2018-0020, 2018-0026, 2018-0744, 2018-0862, 2017-0904, 2017-0905, 2018-0674 <u>no se diligencia</u> La SIE finaliza estas acciones por no ser efectivas y se procede a crear nueva actividad.</p>
	<p><b>ACT-2017-444:</b> Imprimir en el anexo de mercado inmobiliario la fecha de depuración de las ofertas inmobiliarias.</p>	<p>Se evidenció comunicación de las acciones de mejora para los informes técnicos de</p>

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MAYORÍA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro (Distrital)

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

<p>2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación.</p>	<p>a partir de la fecha se debe imprimir dentro del anexo del mercado inmobiliario la fecha en que se depuran las ofertas inmobiliarias para los avalúos calculados por el método de comparación o de mercado.</p>	<p>avalúos comerciales al equipo evaluador.</p> <p>13. En el anexo de la investigación de mercado inmobiliario, se debe incluir la fecha de depuración de la oferta, para dar cumplimiento al artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que describe: <i>"Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior."</i></p>
--	--	---

Después de lo evidenciado por esta oficina, se procede a reactivar la PDA con el fin de ampliar las actividades que permitan subsanar el hallazgo.

### 7. CONCLUSIONES

- De acuerdo con el resultado de la evaluación, se concluye que las actividades realizadas para la gestión a los Avalúos Comerciales, son susceptibles de mejora a partir de la implementación de acciones para los hallazgos relacionados con inconsistencias en la ejecución del procedimiento y el cumplimiento de las disposiciones normativas.
- El monitoreo y revisión de los controles establecidos en la matriz de riesgos del Proceso de Integración de información se realiza con el fin de verificar la efectividad en su implementación, en la auditoría realizada a la gestión de los Avalúos comerciales a los riesgos de *"Posible respuesta inoportuna a los trámites de avalúos comerciales radicados a la Unidad"*
- Verificados los planes de acción (PDA-2017-180, PDA-2017-181 y PDA-2017-180) asociados a la auditoría a la gestión de los avalúos comerciales del año 2017, se evidenció que las acciones implementadas no son efectivas, por lo cual se reactivan para crear nuevas actividades para eliminar la causa raíz de los hallazgos.
- De acuerdo con el resultado de la evaluación, se concluye que las actividades realizadas para la gestión del Procedimiento Venta, Ejecución y Seguimiento a través de contratos, son susceptibles de mejora a partir de la implementación de acciones de mejora para los hallazgos formulados en el presente informe.

Los resultados de este informe, se refieren sólo a las evidencias obtenidas de acuerdo con los criterios definidos, documentos aportados, verificados y a la información verificada en los sistemas e información y no se hacen extensibles a otros soportes.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME DE EVALUACIÓN Y/O AUDITORÍA DE GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

Para los hallazgos evidenciados dentro de esta auditoría, se procederá a realizar el registro de las acciones correctivas y oportunidades de mejora en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas e implementación de acciones acorde con lo indicado en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-P-02-V2.



**JOHNY GENDER NAVAS FLORES**  
Jefe Oficina de Control Interno

ELABORÓ Y VERIFICÓ.



**MYRIAM TOVAR LOSADA**  
Profesional Especializado 222 – Grado 6



**NATALIA RODRÍGUEZ CORTÉS**  
Contratista Oficina Control Interno

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**