



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 31/10/2019 14:10:16
Al contestar cite este número: 2019IE1945801 Folios: 1 Anexos: 1
ORIGEN: Sd:172 - OFICINA DE CONTROL INTERNO/NAVAS FLORES J
DESTINO: DIRECCION GENERAL/LOPEZ MORALES OLGA LUCIA
ASUNTO: Comunicación Informe Final de la Auditoría de Gestión a los Av.
OBS: Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2019.

Memorando

Fecha elaboración: 31 de octubre de 2019

Para: Olga Lucía López Morales
Directora
Yenny Carolina Roza Gómez
Gerente- Gic

De: Johny Gender Navas Flores
Jefe- Oci

Referencia: Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2019.

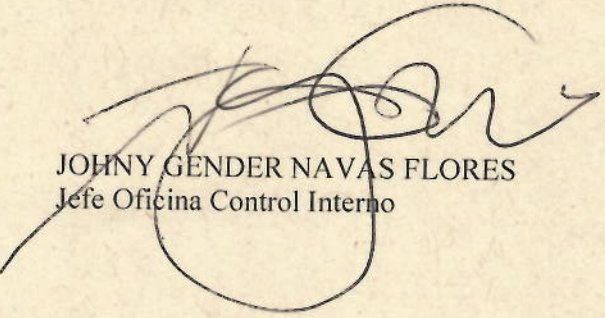
Asunto: Comunicación Informe Final de la Auditoría de Gestión a los Avalúos Comerciales vigencia 2019

Respetada Doctora Olga Lucía:

En cumplimiento del Plan Anual de Auditorías de la UAECD vigencia 2019, la Oficina de Control Interno OCI, 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 vigencia 2019. Remito para su conocimiento y fines pertinentes, el 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 v5.

Cordialmente;


JOHNY GENDER NAVAS FLORES
Jefe Oficina Control Interno



Elaboró: Walter H Alvarez B.



Memorando

Aprobado digitalmente por:

Johny Gender Navas Flores

Jefe- Oci

Fecha y hora: 31/10/2019 14:10:16

Elaboró: John Jeiver Roncancio Vanegas

Revisó: John Jeiver Roncancio Vanegas Funcionario



Código de verificación: 1420511912



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

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 vigencia 2019.

1. OBJETIVO GENERAL

Verificar la aplicación de los procedimientos, metodología y trámite de los avalúos comerciales solicitados a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, durante la vigencia 2019.

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

3. ALCANCE

Avalúos comerciales realizados por la UAECD durante la vigencia 2019, con fecha de corte a 30/09/2019.

4. MARCO NORMATIVO O CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Decreto Nacional 1420 de julio 24 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.”
- Resolución 620 del 23 de septiembre 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 del 19 de agosto 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 septiembre 29 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”

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

- Resolución 70 del 4 de febrero 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 enero 31 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*”
- Procedimiento gestión de Avalúos Comerciales código 05-01-PR-07-v7.
- Formato “*Evaluación de informe técnico de avalúos comerciales*” 05-01-FR-09.
- Documento Técnico Protocolo de Visita Técnica para Avalúos Comerciales. 05-01-DT-1.

5. METODOLOGÍA

En la presente auditoría de gestión, se aplicó las normas internacionales para el ejercicio profesional de la auditoría interna, la cual incluyó: Planeación, ejecución, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones. Se utilizaron las siguientes técnicas:

1. Verificación del “*Procedimiento gestión de avalúos comerciales código 05-01-PR-07*” versión 7, de fecha de actualización 2019-07-29, con el fin de examinar el flujo de actividades y los documentos relacionados.
2. Entrevistas e indagaciones a través de conversaciones directas hechas a los funcionarios y contratistas del grupo de avalúos comerciales de la Subgerencia de Información Económica SIE.
3. Análisis de la información, a través de la evaluación objetiva de los informes técnicos, expedientes físicos y electrónicos, con el propósito de establecer si cumplen con los criterios normativos y técnicos vigentes.
4. Visita a terreno de la auditoría, con el fin de verificar in situ, la situación de predios objeto de avalúos.

Esta auditoría se realizó a partir de la verificación de los informes técnicos finalizados de los avalúos seleccionados remitidos a la Oficina de Control Interno OCI, procedentes de la Subgerencia de Información Económica SIE, grupo de avalúos comerciales, vigencia 2019; además de la revisión documental encontrada en los expedientes físicos y de la revisión realizada a los expedientes que se encuentran como archivos electrónicos en el “Aplicativo Avalúos Comerciales”.

La muestra seleccionada (muestreo aleatorio no estadístico) fue de ochenta y tres (83) informes técnicos de avalúos comerciales finalizados durante la vigencia 2019, elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD.

Esta muestra equivale al 7.34 % de la totalidad de avalúos comerciales finalizados, que son 1.130 durante la vigencia 2019.

Se evaluó el sistema de control interno relacionado con la gestión de avalúos comerciales revisando la efectividad y la aplicación de los controles establecidos para los riesgos asociados a los avalúos comerciales y el seguimiento al mapa de riesgos institucional vigencia 2019.

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

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

Según la información remitida a la Oficina de Control Interno OCI, vía correo electrónico el día 27/09/2019, por el coordinador del grupo de avalúos comerciales de la Subgerencia de Información Económica SIE, el grupo de avalúos, se encuentra conformado por cincuenta y un (51) personas, distribuidas de la siguiente manera: 1 coordinador, 3 líderes de proyectos, 1 secretario, 26 evaluadores (24 contratistas y 2 de planta), 6 equipo técnico (5 contratistas y 1 de planta), 3 auxiliares, 9 contratistas de control de calidad para revisión de avalúos y 2 de apoyo técnico.

Se evidenció, la implementación desarrollada por 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, se realizó con el fin de crear una herramienta que contenga la información sobre cada uno de los predios, sujetos de avalúos comerciales y que almacene la información de la labor y/o actividades que realiza el grupo de avalúos de la SIE. Con este desarrollo, se obtiene un mayor control sobre los trámites y sobre la información resultante en el paso a paso del proceso de elaboración de los avalúos comerciales, y se tiene una trazabilidad del desarrollo de cada avalúo.

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 física y del archivo electrónico de una muestra aleatoria, seleccionada sobre los avalúos ya finalizados durante la vigencia 2019, de ochenta y tres (83) expedientes, contentivos de los informes técnicos de los avalúos comerciales, encontrando las siguientes situaciones, como se muestra a continuación:

6.1. Verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas y procedimientos relacionados a la aplicación de la metodología en la elaboración de avalúos comerciales, realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD.

6.1.1. *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 (...).*

Situación evidenciada:

Realizada la revisión documental de los ochenta y tres (83) expedientes, tomados como muestra aleatoria, se evidenció que no se encuentra debidamente organizada, ni disponible toda la información inherente al trámite y

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**



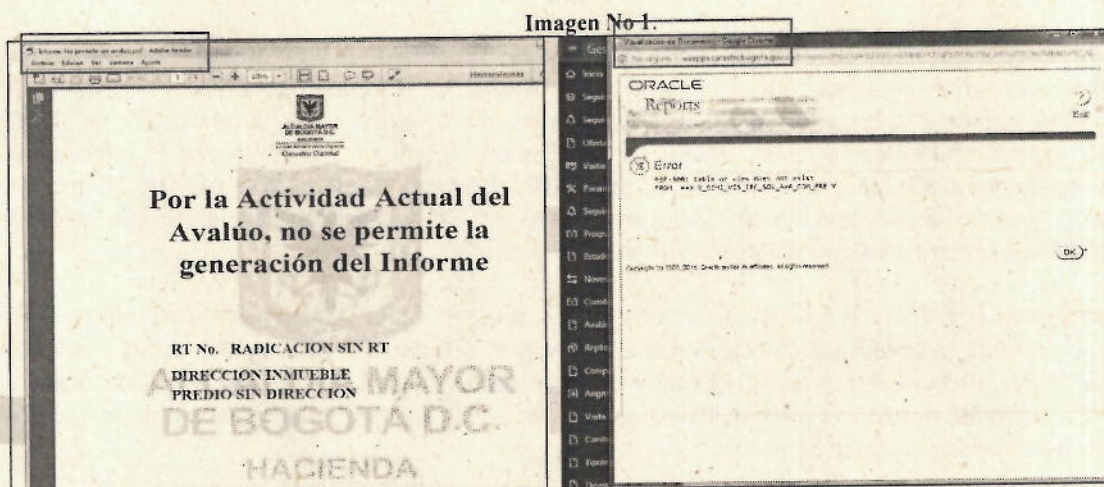
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

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

elaboración de los avalúos comerciales solicitados por los diferentes clientes de la UAECD, es decir en los expedientes físicos o carpetas suministradas para su verificación, por el grupo de avalúos comerciales de la Subgerencia de Información Económica-SIE, no se encontraron foliados, ni archivados, los documentos correspondientes al trámite o proceso llevado a cabo para la elaboración de los avalúos comerciales. En las carpetas físicas, únicamente se encuentran archivados el oficio remitario del avalúo al cliente, con su informe técnico, los cuadros con la tipología constructiva (sin firmar) y los cálculos de la indemnización, en los formatos establecidos para tal fin. Situación evidenciada en la totalidad (100%) de los expedientes físicos suministrados.

La razón aducida es que ya se encuentran archivados electrónicamente en el “Aplicativo Avalúos Comerciales”, situación que se evidenció. Sin embargo, existen documentos de avalúos comerciales ya finalizados durante la vigencia 2019, que no se pueden consultar en el aplicativo, o no se dejan mostrar, como se evidenció, cuando se intentó acceder al formato de visitas técnicas y a informes técnicos, como se ilustra, con los pantallazos que a continuación se insertan en la imagen No 1.



Fuente: Aplicativo Avalúos Comerciales.

De otra parte, en las entrevistas sostenidas con los líderes de proyectos, funcionarios y contratistas de la Subgerencia de Información Económica-SIE, Grupo de Avalúos Comerciales, afirmaron que al final del proceso, es cuando se transfiere electrónicamente una carpeta del avalúo con todos los anexos a la Gerencia Comercial de Atención al Usuario GCAU, para su remisión al cliente, que esta actividad le corresponde a esa dependencia. En entrevista realizada en desarrollo de la auditoría a la GCAU, manifestó que solo al término del proceso, escanean físicamente, únicamente la hoja resumen del avalúo para efectos de la facturación.

1º OPORTUNIDAD DE MEJORA:

(OM) Se evidenció falta de documentación y foliación, dentro de ochenta y tres (83) expedientes físicos verificados de la muestra, sobre las solicitudes o trámites radicados para elaboración de avalúos comerciales, pues no se tiene registro o soportes de las actividades descritas en el procedimiento gestión

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

de avalúos comerciales, código 05-01-PR-07 v7, por lo cual no se puede determinar la realización y efectividad de la totalidad de las actividades de las mismas, incumpliendo 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 (...)*. Esta situación se origina al no encontrarse actualmente establecido mediante una norma o acto administrativo, lo relacionado con la conformación de los archivos electrónicos en la Unidad. Ocasiona falta de control y trazabilidad en el archivo de la documentación, ya que, si bien la documentación reposa en el archivo electrónico, no todos los documentos se pueden consultar, como se evidenció.

Recomendaciones:

Realizar lista de chequeo y foliación en los expedientes físicos de los avalúos comerciales ya finalizados, con el fin de organizar y unificar los documentos necesarios que soporten las actividades del procedimiento distinguido con el código 05-01-PR-07 v7, mientras se regula lo pertinente a los archivos electrónicos.

Revisar los expedientes ya finalizados para verificar que contengan los documentos necesarios y organizarlos de manera cronológica para futuros ejercicios de consulta, auditorías y reclamaciones.

6.1.2 Procedimiento Gestión de Avalúos Comerciales, código 05-01-PR-07 v 7, Numeral 3. Condiciones de Operación, Literal c. *“Tiempo de respuesta: El tiempo máximo de respuesta es de treinta (30) días hábiles, acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 13 del Decreto Ley 1420 de 1998, que literalmente cita: “El plazo máximo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto, es de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, las cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud de toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.”*

Situación evidenciada:

Se evidenció sobre la muestra que se tomó de manera aleatoria, para el ejercicio de la presente Auditoría, que de los ochenta y tres (83) trámites radicados y finalizados para realizarlos por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD la elaboración de los avalúos comerciales, durante la vigencia 2019, en cincuenta y nueve (59) de ellos, el 71,09%, tramitados y finalizados, el tiempo de duración de las actividades descritas en el procedimiento, superó el término de ejecución de los treinta (30) días hábiles. Solamente veinticuatro (24) de ellos, el 28,91% fueron tramitados o elaborados sus avalúos y entregados al cliente dentro del tiempo legalmente estipulado.

En las imágenes que a continuación se insertan, podemos evidenciar dicha situación de acuerdo con los proyectos evaluados en la muestra aleatoria que para el efecto se tomó.

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

1. En el caso del proyecto denominado Avenida Carrera 68, cuyo cliente es el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, el 100% de los quince (15) predios tomados como muestra, superaron en su entrega final los ochenta (80) días hábiles. Así se encuentra igualmente registrado en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, tal y como se evidencia en la imagen No 2, en la columna "Duración días SIIC".

Imagen No 2

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL											
OFICINA DE CONTROL INTERNO											
AUDITORIA DE GESTION A LOS AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2019											
Revisión Expedientes Muestra Aleatoria - Septiembre de 2019											
No	Avalúo	Radicación	Fecha Radicación	Registro Topográfico RT	Fecha Informe Técnico	Valor Total Avalúo Inmueble	Fecha Avalúo Indemnización	Valor Avalúo Indemnización	Fecha Final Entrega	Duración (días) SIIC	Duración Paso Radicación
Proyecto: Avenida Carrera 68.											
1	2019-538	2019-11999	10/01/2019	49519	27/03/2019 27/03/2019	985.131.920 1.076.291.150	27/03/2019 29/04/2019	38.813.596. 63.3054.701	14/05/2019	84	84
2	2019-496	2019-12009	10/01/2019	49688	06/03/2019	608.311.400	06/03/2019	36.185.874	22/03/2019	50	50
3	2019-424	2019-12021	10/01/2019	49733	27/02/2019	1.165.629.600	27/02/2019	49.297.172	06/05/2019	78	78
4	2019-449	2019-12033	10/01/2019	49741	28/02/2019	906.433.000	28/02/2019	49.952.180	06/05/2019	78	78
5	2019-540	2019-12451	11/01/2019	49529	27/03/2019 27/03/2019	841.876.510 903.896.510	27/03/2019 07/05/2019	46.080.607 48.054.704	21/05/2019	83	83
6	2019-523	2019-12462	11/01/2019	49606	20/03/2019 20/03/2019	419.676.570 456.498.730	20/03/2019 29/04/2019	17.360.532 18.532.579	14/05/2019	76	76
7	2019-420	2019-12472	11/01/2019	49691	26/02/2019 26/02/2019	655.803.000 657.625.450	01/03/2019 05/04/2019	35.511.275 34.628.031	21/05/2019	88	88
8	2019-493	2019-12482	11/01/2019	49746	06/03/2019	960.282.840	06/03/2019	35.598.634	27/05/2019	92	92
9	2019-576	2019-13976	11/01/2019	49547	29/03/2019 29/03/2019	807.105.710 869.125.710	29/03/2019 29/04/2019	48.476.734 50.450.832	14/05/2019	72	72
10	2019-556	2019-14312	11/01/2019	49521	27/03/2019 28/03/2019 27/03/2019	624.476.220 677.193.220 966.829.420	28/03/2019 29/04/2019 21/05/2019	25.218.241 26.896.221 36.115.342	10/06/2019	100	100
11	2019-528	2019-14666	11/01/2019	49561	20/03/2019 20/03/2019 20/03/2019	1.509.754.220 1.597.359.920 1601.062.220	20/03/2019 29/04/2019 20/05/2019	53.870.679 56.659.167 56.771.011	10/06/2019	101	101
12	2019-480	2019-14980	11/01/2019	49611	28/02/2019 28/02/2019	1.129.237.200 1.232.810.600	28/02/2019 29/04/2019	43.133.382 46.430.123	14/05/2019	83	83
13	2019-524	2019-15195	11/01/2019	49671	20/03/2019	601.480.200	29/04/2019	33.296.746	04/06/2019	97	97
14	2019-436	2019-15429	11/01/2019	49631	27/02/2019	573.732.240	27/02/2019	25.212.849	27/05/2019	92	92
15	2019-548	2019-15582	11/01/2019	49665	28/03/2019	662.150.770	28/03/2019	25.038.260	14/05/2019	83	83

Fuente: Elaboración OCI. Base datos suministrada SIE. Aplicativo Avalúos Comerciales.

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

2. En la muestra tomada para el proyecto IDU de la Avenida Ciudad de Cali, el 60% de los avalúos comerciales elaborados por la UAECD (6 de 10) no se entregaron dentro del tiempo estipulado.

En la imagen No 3 por medio de la cual se ilustra la situación, en la columna “Duración (días) SIIC” en las celdas que se resaltan, se identifican aquellos trámites de avalúos (2019-966, 2019-948, 2019-955 y 2019-957) que sí estuvieron elaborados dentro del margen permitido de los 30 días hábiles.

Resulta pertinente advertir que los datos de la columna “Duración (días) SIIC”, no corresponden a la duración efectiva del trámite de los avalúos, porque el aplicativo SIIC, no está totalizando la duración o el acumulado de días, que representa la elaboración del avalúo comercial.

Imagen No 3

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL										
OFICINA DE CONTROL INTERNO										
AUDITORIA DE GESTION A LOS AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2019										
Revisión Expedientes Muestra Aleatoria - Septiembre de 2019										
No	Avalúo	Radicación	Fecha Radicación	Registro Topográfico RT	Fecha Informe Técnico	Valor Total Avalúo Inmueble	Fecha Avalúo Indemnización	Valor Avalúo Indemnización	Fecha Final Entrega	Duración (días) SIIC
Proyecto: Avenida Ciudad de Cali										
16	2019-1041	2019-605485	12/06/2019	49903	19/07/2019	192.571.160	19/07/2019	7.993.067	26/08/2019	30
17	2019-1050	2019-605495	12/06/2019	49924	19/07/2019	222.435.020	19/07/2019	11.003.883	07/07/2019	49
18	2019-996	2019-605505	12/06/2019	49964	11/07/2019	234.239.900	11/07/2019	12.892.213	16/07/2019	4
19	2019-948	2019-605515	12/06/2019	49978	10/07/2019	228.308.400	10/07/2019	12.879.083	11/07/2019	0
20	2019-955	2019-605525	12/06/2019	50008	10/07/2019	311.994.280	10/07/2019	21.627.404	11/07/2019	0
21	2019-1020	2019-605535	12/06/2019	50022	12/07/2019	174.505.840	12/07/2019	8.102.049	26/08/2019	11
22	2019-967	2019-605545	12/06/2019	50049	11/07/2019 11/07/2019	230.686.530 239.246.080	11/07/2019 22/08/2019	11.505.280 11.777.731	27/08/2019	0
23	2019-1005	2019-605555	12/06/2019	50064	12/07/2019	250.421.390	12/07/2019	13.180.972	26/08/2019	0
24	2019-1286	2019-637039	18/06/2019	49927A	30/08/2019	236.544.380	30/08/2019	9.824.905	05/09/2019	0
25	2019-957	2019-637069	18/06/2019	50007	10/07/2019	191.634.000	10/07/2019	7.408.891	11/07/2019	

Fuente: Elaboración OCI. Base datos suministrada SIE. Aplicativo Avalúos Comerciales.

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

3. En el caso de la Avenida Centenario, el 76% de los avalúos comerciales solicitados por el IDU a la UAECD (19 de una muestra de 25), no cumplen el plazo de los 30 días hábiles, legalmente establecido para su trámite. En las celdas con resaltado, se ilustra aquellos avalúos que sí se entregaron dentro del margen permitido (2019-1070, 2019-1163, 2019-1239, 2019-1247, 2019-1268 y 2019-1266). Es de anotar que la información reflejada en el aplicativo del SIIC, no reporta o refleja el número total de días que realmente representó la elaboración de los avalúos.

Imagen No 4.

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL										
OFICINA DE CONTROL INTERNO										
AUDITORIA DE GESTION A LOS AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2019										
Revisión Expedientes Muestra Aleatoria - Septiembre de 2019										
No	Avalúo	Radicación	Fecha Radicación	Registro Topográfico RT	Fecha Informe Técnico	Valor Total Avalúo Inmueble	Fecha Avalúo Indemnización	Valor Avalúo Indemnización	Fecha Final Entrega	Duración (días) SIIC
Proyecto: Troncal Centenario (AC 13)										
59	2019-609	2018-1590290	23/11/2018	50904	08/04/2019	1.413.607.740	10/04/2019	49.216.395	17/07/2019	9
60	2019-0364	2018-1604403	27/11/2018	51080	31/01/2019	636.567.910	31/01/2019 03/04/2019	24.706.009 44.453.435	09/04/2019	77
61	2019-0319	2018-1583404	22/11/2018	51322	09/01/2019	803.220.600	09/01/2019	30.032.424	08/05/2019	0
62	2019-626	2018-1640755	20/12/2018	51500	30/04/2019	1.039.945.420	30/04/2019	37.395.224	17/06/2019	6
63	2019-812	2018-1640745	20/12/2018	50913	31/05/2019	949.413.680	04/06/2019	31.993.670	28/08/2019	13
64	2019-945	2018-1640460	14/12/2018	50984	04/07/2019 04/07/2019	5.922.753.160 5.988.036.680	04/07/2019 05/09/2019	193.895.025 196.110.969	12/09/2019	110
65	2019-0362	2018-1528561	09/11/2018	51125	31/01/2019	386.539.600	31/01/2019 14/06/2019	27.390.529 27.808.949	19/02/2019	54
66	2019-0326	2018-1535154	13/11/2018	50872	18/01/2019	440.840.050	18/01/2019	17.620.050	13/09/2019	14
67	2019-1070	2019-720639	10/07/2019	51608	26/07/2019	509.341.780	29/07/2019	17.003.585	31/07/2019	10
68	2019-1163	2019-756725	22/07/2019	51828	14/08/2019	369.461.530	14/08/2019	21.290.602	27/08/2019	0
69	2019-1239	2019-825570	02/08/2019	51818	28/08/2019	350.012.200	28/08/2019	18.498.361	30/08/2019	0
70	2019-1247	2019-825602	02/08/2019	51848	28/08/2019	400.989.600	28/08/2019	26.396.337	30/08/2019	11
71	2019-1268	2019-890776	21/08/2019	51832	30/08/2019	265.968.000	30/08/2019	9.486.000	04/09/2019	21
72	2019-1266	2019-890775	21/08/2019	51831	30/08/2019	265.968.000	30/08/2019	9.120.348	04/09/2019	0
73	2019-631	2019-221575	05/03/2019	51660	30/04/2019	445.031.000	30/04/2019 10/06/2019 11/07/2019 18/09/2019	15.383.119 28.081.908 16.156.465 28.854.997	10/09/2019	10
74	2019-891	2019-571425	31/05/2019	51054	27/06/2019	168.070.840	29/06/2019 09/08/2019	5.475.237 3.982.062	16/09/2019	21
75	2019-817	2019-559455	29/05/2019	51336	31/05/2019	803.220.600	31/05/2019	28.444.749	30/08/2019	0
76	2019-1270	2019-655174	21/06/2019	51347B	30/08/2019	621.836.370	02/09/2019	7.915.536	02/10/2019	0
77	2019-700	2019-412397	25/04/2019	51326	29/05/2019	371.243.600	29/05/2019	14.201.545	05/06/2019	7
78	2019-1304	2019-2808	03/01/2019	51174	30/08/2019	2.457.821.340	05/09/2019	79.193.919	27/09/2019	9
79	2019-611	2019-208874	01/03/2019	51638	10/04/2019	808.150.520	10/04/2019	28.713.843	27/06/2019	30
80	2019-537	2019-208864	01/03/2019	51613	27/03/2019	221.839.530	28/03/2019	8.461.679	07/10/2019	4
81	2019-0386	2019-78833	01/02/2019	50821A	13/02/2019	60.683.400	13/02/2019	3.659.952	28/02/2019	19
82	2019-621	2018-1582899	22/11/2018	50895	26/04/2019	1.991.448.760	30/04/2019	75.548.795	12/08/2019	17
83	2019-1259	2019-854004	12/08/2019	51836	28/08/2019 28/08/2019	329.326.200 325.260.600	28/08/2019 18/09/2019	19.864.531 19.735.121	03/10/2019	10

Fuente: Elaboración OCI. Base de datos suministrada por la SIE.

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

4. De otra parte, la presente Auditoría evidenció, inconsistencias en la “Línea de Tiempo” reportada en la ejecución de los trámites o paso a paso de cada una de las actividades inherentes al proceso de la elaboración de los avalúos comerciales. No se totaliza el tiempo que efectivamente se empleó en la solicitud de un avalúo desde el momento en que es radicado hasta cuando es efectivamente entregado al cliente.

Usualmente se presentan interrupciones de tiempo o suspensión de términos, a solicitud del cliente o de la Unidad, cuando faltan documentos, por ejemplo en el caso de las indemnizaciones.

Sin embargo ello no aparece reportado ni en el “Aplicativo Avalúos Comerciales”, como tampoco en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, tal y como se evidenció en los casos que a continuación se exponen, donde una es la información reportada en el aplicativo avalúos comerciales, en el denominado paso a paso de las estaciones que cursa un trámite y otra la que se ve en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC.

En las imagenes Nos 5, 6, 7 y 8 que a continuación se insertan, se ilustra de esta situación, correspondientes a los avalúos comerciales, distinguidos con los registros topográficos o RT Nos. Av. Cali RT 4903 Radicación 2019-605485 y Acueducto RT CEOR-0463 Radicación 2019-489503.

Imagen No 5

No.	Descripción	Identificación	Funcionario	Art.	Fecha Entrada	Fecha Salida	Duración
33	ENTREGAS	51792919	231		25/02/2019	27/02/2019	30
34	SERVICIO AL USUARIO	51792919	232		01/07/2019	01/07/2019	30
35	COMERCIALIZACION	51792919	233		03/06/2019	03/06/2019	30

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

Imagen No 6

Selección Análisis	Categoría	Subcategoría	Objetivo	Indicador	Medio	Fecha	Estado	Valor	Observaciones
Inicio	10	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001
Seguimiento Seguimiento	11	1101	1101	1101	1101	1101	1101	1101	1101
Seguimiento Análisis	12	1201	1201	1201	1201	1201	1201	1201	1201
Cierre Realizar	13	1301	1301	1301	1301	1301	1301	1301	1301
Verificación	14	1401	1401	1401	1401	1401	1401	1401	1401
Programación	15	1501	1501	1501	1501	1501	1501	1501	1501
Seguimiento Análisis	16	1601	1601	1601	1601	1601	1601	1601	1601
Programación Análisis	17	1701	1701	1701	1701	1701	1701	1701	1701
Estado de Control Análisis	18	1801	1801	1801	1801	1801	1801	1801	1801
Revisión	19	1901	1901	1901	1901	1901	1901	1901	1901
Control de Seguimiento	20	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001
Análisis de Información	21	2101	2101	2101	2101	2101	2101	2101	2101
Registrar Datos en el	22	2201	2201	2201	2201	2201	2201	2201	2201
Comprobación Análisis	23	2301	2301	2301	2301	2301	2301	2301	2301
Registrar	24	2401	2401	2401	2401	2401	2401	2401	2401
Verificación Análisis	25	2501	2501	2501	2501	2501	2501	2501	2501
Cierre Realizar	26	2601	2601	2601	2601	2601	2601	2601	2601
Seguimiento Análisis	27	2701	2701	2701	2701	2701	2701	2701	2701
Verificación Análisis	28	2801	2801	2801	2801	2801	2801	2801	2801

Imagen No 7.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
CONSULTA ESTADO TRÁMITES

181792919

CETAMIBET FMS

Año Radicación: 2019 Radicación No.: 489903 Fecha: 16/03/2019 Aplicación: 3
 Dirección Real: CL 138 SUR 21 30 SURTE Código Postal: 110531
 Ciudad de Bogotá: 202769 14 17 600 00000 Número Radial Nat.: 1100162230206944017003000000

PASOS DE LA RADICACION

No.	Descripción	Identificación	Funcionario	Act.	Fecha Entrada	Fecha Salida	Duración	Duración
01	ENTREGAS	11792919	331	30/08/2019	17/09/2019	12	12	
02	SERVICIO AL USUARIO	100741164	232	17/09/2019				
03	COMERCIALIZACION	11792919	233	17/09/2019				

Actividad: CHEQUA DE COBRO
 Funcionario: OLGA VANESSA APENAS AMAYA
 Observación: PAGO RADICACION AUTOMATIZADO
 Digitador: OLGA VANESSA APENAS AMAYA

Cambios efectuados en el correo electrónico

Av. Cra 30 No 25 – 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 4
 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

Imagen No 8.

Gestión Avalúo		Cant. Inicial		Cant. Final		Cant. Inicial		Cant. Final	
Inicio	1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Seguimiento	2	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	3	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Inicio Avalúo	4	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Inicio Avalúo	5	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	6	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	7	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	8	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	9	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	10	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	11	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	12	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	13	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	14	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	15	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	16	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	17	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	18	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	19	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Seguimiento Avalúo	20	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

5. Igualmente, en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, no es reportada la información con el número total acumulado de días que representa la elaboración de un trámite de elaboración de avalúos comerciales, ya que usualmente este campo es reportado con "0" como se lustra en la imagen No 9, de predios correspondientes a avalúos de proyectos del cliente Instituto de Desarrollo Urbano IDU, como la Av. La Sirena (RT 51769, Radicación 2019-401339), Av. El Tintal (RT 52155, Radicación 2019-694087) y Av. Ciudad de Cali (RT 50049, Radicación 2019-605545).

De otra parte y con respecto a la información sobre la duración de un trámite, cuya radicación está debidamente reportada en el aplicativo del Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, verificado en dicho aplicativo en "PASOS DE LA RADICACION", se tienen dos (2) columnas denominadas: "Duración Estación" y "Duración Acumulada", en las cuales, se evidenció que los datos reportados en relación con raditaciones de avalúos comerciales, no coinciden con lo reportado en el aplicativo avalúos comerciales, como se puede apreciar en las imágenes Nos 9, 10 y 11, que a continuación se insertan. Se informó en la entrevista, con quien maneja el aplicativo en la Gerencia de Tecnología GT, que esta información o datos de duración del trámite de un avalúo comercial, solo es válida o cierta la que se reporta en el "Aplicativo Avalúos Comerciales", dado que se va a suprimir la del 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





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

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

Imagen No 9

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL
CONSULTA ESTADO TRÁMITE

18/10/2019

Año Radicación: 2019 Radicación No: 401379 Fecha: 23/04/2019 Aplicación: 2

Decision Real: AC 103 56 93 Código Postal: 111376
Código de Sector: 000101 25 96 000 00000 Número Postal No: 11001010110000000000000000000000

PASOS DE LA RADICACION

No.	Dependencia	Identificación Funcionario	Act.	Fecha Entrada	Fecha Salida	Duracion Estacion	Duracion Acumulado
03	ENTREGAS	3962782	1	10/04/2019		0	0
04	ENTREGAS	3962782	1	10/04/2019		0	0
05	ENTREGAS	3179249	221	10/04/2019		0	0

Actividad: REQUERIDO POR PARTE DEL CLIENTE
Funcionario: CLARA YARETH ARENAS AMAYA
Observación: PASO RADICACION AUTOMATICO
Digitador: CLARA YARETH ARENAS AMAYA

Cambios efectuados en el correo electrónico

Primero Ultimo Observacion Listar Pasos Regresar

Imagen No 10

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL
CONSULTA ESTADO TRÁMITE

18/10/2019

Año Radicación: 2019 Radicación No: 64081 Fecha: 03/05/2019 Aplicación: 2

Decision Real: CL 402 672 614 13 Código Postal: 110081
Código de Sector: 000114 83 19 000 00000 Número Postal No: 11001010014010000000000000000000

PASOS DE LA RADICACION

No.	Dependencia	Identificación Funcionario	Act.	Fecha Entrada	Fecha Salida	Duracion Estacion	Duracion Acumulado
03	ENTREGAS	3962782	1	07/05/2019		0	0
04	ENTREGAS	3962782	1	07/05/2019		0	0
05	ENTREGAS	3179249	221	07/05/2019		0	0

Actividad: REQUERIDO POR PARTE DEL CLIENTE
Funcionario: CLARA YARETH ARENAS AMAYA
Observación: PASO RADICACION AUTOMATICO
Digitador: CLARA YARETH ARENAS AMAYA

Cambios efectuados en el correo electrónico

Primero Ultimo Observacion Listar Pasos Regresar

Imagen No 11.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL
CONSULTA ESTADO TRÁMITE

18/10/2019

Año Radicación: 2019 Radicación No: 670245 Fecha: 10/05/2019 Aplicación: 2

Decision Real: CL 78 208 09 28 Código Postal: 110331
Código de Sector: 002267 04 05 000 00000 Número Postal No: 11001010026704000000000000000000

PASOS DE LA RADICACION

No.	Dependencia	Identificación Funcionario	Act.	Fecha Entrada	Fecha Salida	Duracion Estacion	Duracion Acumulado
03	ENTREGAS	2443178	1	23/05/2019		0	0
04	ENTREGAS	2443178	1	23/05/2019		0	0
05	ENTREGAS	3179249	221	23/05/2019		0	0

Actividad: REQUERIDO POR PARTE DEL CLIENTE
Funcionario: CLARA YARETH ARENAS AMAYA
Observación: PASO RADICACION AUTOMATICO
Digitador: CLARA YARETH ARENAS AMAYA

Cambios efectuados en el correo electrónico

Primero Ultimo Observacion Listar Pasos Regresar

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 Dietrial

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

2º OPORTUNIDAD DE MEJORA:

(OM) A partir de la auditoría a la gestión a los trámites ya finalizados relacionados con las solicitudes de elaboración de avalúos comerciales durante la vigencia 2019, se evidenció que para cuarenta (40) de las ochenta y tres (83) radicaciones de solicitudes de elaboración de avalúos comerciales, revisados o verificados, de los proyectos denominados: Avenida Carrera 68, Ciudad de Cali y Avenida Centenario, cuyo cliente es el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, y que se ilustran en las imágenes números 2, 3 y 4 que se insertaron con el presente informe, presentaron demoras desde la solicitud por el cliente hasta su entrega, superiores a los treinta (30) días hábiles establecidos por la norma o procedimiento regulado por la UAECD mediante el Procedimiento Gestión de Avalúos Comerciales, código 05-01-PR-07 v 7, Numeral 3. Condiciones de Operación, Literal c. *“Tiempo de respuesta: El tiempo máximo de respuesta es de treinta (30) días hábiles, acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 13 del Decreto Ley 1420 de 1998, que cita: “El plazo máximo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto, es de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, las cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud de toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.”* Esta situación se evidenció en el aplicativo avalúos comerciales en la pestaña denominada “Paso Radicación”, donde se estableció que en promedio son veinte (20) pasos los que hay que realizar desde el momento de la radicación del avalúo hasta la entrega del mismo, así como también se origina por el reproceso de actividades, causado por la necesidad de atender las solicitudes de revisión de avalúos comerciales expedidos o elaborados por la UAECD.

Recomendación:

Implementar dentro del “Aplicativo Avalúos Comerciales”, alertas, que permitan definir tiempos máximos por actividades, a fin de cumplir con la entrega del avalúo comercial dentro del tiempo estipulado.

Igualmente, dentro del aplicativo, establecer un conteo de tiempos reales, en la elaboración del avalúo, ya que no se puede actualmente conocer, cuando hay “tiempos muertos o suspensiones”, debido a circunstancias imputables al cliente. En el registro del paso a paso, no se totaliza el tiempo real que tarda un trámite, solo el que tardó en una estación.

Ajustar o actualizar el aplicativo del Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, para que totalice la información o el dato acumulado, que tarda un trámite de avalúo comercial, descontando los tiempos muertos o suspensiones a que haya lugar. Si no, quitar esta información del aplicativo SIIC para que no genere confusiones o duplicidad de información con el aplicativo avalúos comerciales.

En la planeación de la operación, se deben considerar los tiempos en los cuales la UAECD no cuente con evaluadores contratistas, el número de avalúos rezagados a final del año, y los rendimientos en la elaboración de los avalúos acorde a su complejidad, por ejemplo, cuando les corresponde un predio que este en un plan parcial.

Además, verificar las cargas laborales asignadas a cada evaluador, acorde con su contrato.

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

6.1.3. Resolución 1044 de 2014-IGAC. *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 0898 de 2014, 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 evaluador 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 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.”*

Situación evidenciada:

Revisados los informes de avalúos muestra de esta auditoría y los expedientes remitidos por el grupo de avalúos comerciales de la Subgerencia de Información Económica –SIE, que contemplan las solicitudes de efectuarles avalúos de indemnización por parte de los clientes, se evidenció que en el 100% de los casos, se realiza el cálculo del avalúo indemnizatorio citando las fuentes para los componentes del daño emergente y/o lucro cesante, sin embargo no se deja constancia de la metodología aplicada para el cálculo de los componentes, ya que solamente se cita al término del formato o anexo, la fuente con la normatividad asociada al cálculo o los soportes remitidos por la entidad solicitante.

Los componentes de la liquidación se encuentran estandarizados en el aplicativo avalúos comerciales, mediante un formato que liquida automáticamente según la norma vigente, los valores correspondientes a los ítems previamente establecidos, sea por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro SNR, la Secretaría Distrital de Hacienda (para efectos de lo relacionado con el impuesto predial) y de los costos del taponamiento de servicios públicos.

En los casos verificados por esta auditoría, se tomó como evidencia de esta situación, a los que corresponden a los informes técnicos de avalúos comerciales Nos 2019-524, RT 49671 y 2019-0420, RT 49691 ambos del IDU. Se evidencia que el formato empleado en el cálculo de las indemnizaciones, cita al final de cada cuadro, la norma aplicada más no la metodología empleada, como se puede advertir en la imagen No 12 que a continuación se inserta.

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

Imagen No. 12.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-054
RY 4971-100

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARÍADO, REGISTRO Y DESCUENTON DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección		Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
AAASBERDÉN		Registros Fotográficos	4971	\$ 487.483.700

CÁLCULO GASTOS NOTARÍADO Y REGISTRO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
1	Notarías en la Forma (1%)			\$ 0
2	Costos Notariales (20.00%)			\$ 97.496.541
3	IVA (1.50%)			\$ 1.462.444
4	Costos (1.00%)			\$ 4.874.200
5	IVA (1.50%)			\$ 7.311
6	Costos de Copias			\$ 134.224
7	Arrendo a Termino			\$ 43.700
8	Costos Electrónicos			\$ 2.345.200
9	Protección a Impagos (10%)			\$ 3.517.200
10	Total Costos de Incentivos			\$ 2.517.814
11	Uso de Energía	0.00%		\$ 4.911.700
12	Manutención y Conservación Depósitos	2%		\$ 9.748.222
13	RENTAS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ	0.00%		\$ 9.800.000
14	RENTAS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ	0.00%		\$ 2.900.000
15	Costos de Incentivos (10%)			\$ 2.345.200
16	Protección a Impagos (10%)			\$ 3.517.200
17	Costos Adicionales	0.00%		\$ 19.500
18	Total Costos Beneficiarios			\$ 254.000

CÁLCULO GASTOS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
1	Publicidad Encuentro	0	0	0
2	Publicidad Nueva	0	0	0
TOTAL GASTOS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ				

CÁLCULO GASTOS DE BIENES RAÍZ Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bienes	Meses	Valor Unitario	Subtotal
1	Bienes Raíces	0	0	0
TOTAL GASTOS DE BIENES RAÍZ Y ALMACENAMIENTO				

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Período a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 1.745.000	\$ 10.215.07	276.77	\$ 2.829.750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO				

CÁLCULO GASTOS DE TRÁMITES (SERVICIOS PÚBLICOS)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
1	Trámites SEP	0
2	Trámites Clavepública	0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SERVICIOS PÚBLICOS)		

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0420
RY 4991-100

ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO DESEMPLEADO, EMPALME, PUBLICIDAD, PUBLICIDAD, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES (SERVICIOS PÚBLICOS)

Dirección		Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
AAASBERDÉN		Registros Fotográficos	4991	\$ 487.483.700

CÁLCULO GASTOS DE EMPALME, BARRAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vóculos	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
1	Traslado	1		\$
TOTAL GASTOS DE EMPALME, BARRAJE Y TRASLADO				

CÁLCULO GASTOS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
1	Publicidad Encuentro	0	0	0
2	Publicidad Nueva	0	0	0
TOTAL GASTOS DE INFORMACIÓN BIENES RAÍZ				

CÁLCULO BIENES RAÍZ Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bienes	Meses	Valor Unitario	Subtotal
1	Bienes Raíces	0	0	0
TOTAL GASTOS DE BIENES RAÍZ Y ALMACENAMIENTO				

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Período a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 1.745.000	\$ 10.215.07	276.77	\$ 2.829.750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO				

CÁLCULO GASTOS DE TRÁMITES (SERVICIOS PÚBLICOS)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
1	Trámites SEP	0
2	Trámites Clavepública	0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SERVICIOS PÚBLICOS)		

Fuente: Expedientes físicos de los avalúos comerciales Nos 2019-524 y 2019-0420.

De la imagen anterior, se evidencia que no se encuentra, o no se deja constancia de la metodología empleada para el cálculo. No se anexan los soportes utilizados para la realización de los cálculos de los valores de la indemnización en el informe de los avalúos comerciales, como se establece en la norma.

3º OPORTUNIDAD DE MEJORA:

(OM) Se evidenció falencias en la aplicación de la normatividad, toda vez que en los avalúos comerciales Nos 2019-0524 y 2019-0420, no se tiene reportado en el informe técnico la metodología aplicada para los componentes del cálculo del avalúo de indemnización; adicionalmente, no se encuentran los soportes empleados para la realización del cálculo en los informes del avalúo. A causa de esta situación, no se tiene la información con la cual se realizó el cálculo. Lo anterior, cumple parcialmente 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.”. Esto ocasiona, que, al desconocerse la metodología empleada para los cálculos de las

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

indemnizaciones, se calcule automáticamente a través del “Aplicativo Avalúos Comerciales”, valores que no se pueden refutar o recalcular en el caso que deban ser objeto de verificación, como ocurre con la presente Auditoría.

Recomendación:

Incluir en un aparte, la metodología aplicada para la realización del avalúo de indemnización e incluir en el expediente físico y electrónico del informe de avalúos comerciales, los soportes empleados para dicho cálculo.

6.1.4. Resolución 1044 de 2014-IGAC. *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 0898 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. **Parágrafo.** Se suprimen los numerales 4 Gastos de publicidad y, 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del Artículo 17.*

Situación evidenciada:

De la revisión hecha en ejercicio de la auditoría, a los informes técnicos presentados para el cálculo de los avalúos comerciales y en particular lo relacionado con la liquidación de las indemnizaciones cuando estas han sido solicitadas por el cliente a la Unidad, se pudo evidenciar que, en el formato utilizado para las indemnizaciones, se encuentra contemplado un campo para “Cálculo Gastos de Publicidad”, el cual no se diligenció según se pudo comprobar en los informes técnicos de la muestra.

En los informes de avalúos comerciales No. 2019-524 y 2019-0449 en los anexos sobre el cálculo de la Indemnización no se suprimió del informe técnico de avalúo dicho campo. (Ver imagen No. 13).

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

Imagen No. 13

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-524
RT 49671-1DU

ANEXO 1. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE, PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURÍA)

Dirección: AK 68 22 34 SUR
Cito: AA 401817WHY Registro Topográfico: 49671

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 6x5	0	\$ 773.346	\$
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Emergente		0	0	0
Publicidad Nueva		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Metros	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 4.093.000	\$ 11.213,76	\$ 273,75	\$ 3.069.723
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 3.069.723

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factores SDP		0
Factores Curaduría		0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$0

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0449
RT 49741-1DU

ANEXO 1. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE, PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURÍA)

Dirección: AK 68 142E SUR
Cito: AA 40181846C Registro Topográfico: 49741

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado		0	0	0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Emergente		0	0	0
Publicidad Nueva		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Metros	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 6.041.000	\$ 16.671,21	273,75	\$ 4.561.795
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 4.561.795

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factores SDP		0
Factores Curaduría		0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$0

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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

Fuente: Informe avalúos comerciales Nos. 2019-524, RT 49671 y 2019-0449, RT 49741.

4º OPORTUNIDAD DE MEJORA.

(OM) Con la implementación del “Aplicativo Avalúos Comerciales”, se ha estandarizado la información relacionada con el cálculo de las denominadas indemnizaciones que comprenden el daño emergente y el lucro cesante. En el formato utilizado para tal fin, se ha dejado consignado en campos de información, lo que corresponde a “Cálculo Gastos de Publicidad”, tal y como se evidenció en los informes técnicos de avalúos comerciales, distinguidos con los 2019-524 y 2019-0449. Esta situación se causa por el incumplimiento de la Resolución 1044 de 2014-IGAC. *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 0898 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.*

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

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

El no cumplimiento de lo establecido en la norma ocasiona el tramitar un formato al cual le sobran campos, que resultan innecesarios.

Recomendaciones:

Suprimir en el formato del cálculo de las indemnizaciones, las tablas asociadas a los cálculos de gastos de publicidad, acorde a la norma que rige los avalúos comerciales.

6.1.5. Resolución 1044 de 2014-IGAC. "Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 0898 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:

- 1º Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.
- 2º Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.
- 3º Trimestre: del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.
- 4º Trimestre: del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Situación evidenciada:

Se verificó la aplicación de la normatividad vigente referente a la liquidación del impuesto predial en las indemnizaciones de los avalúos comerciales del selectivo utilizado como muestra, evidenciando las fechas de emisión de los Avalúos Comerciales Nos 2019-538 y 2019-556, remitidos por la SIE a los clientes, en el cual se establece una misma fecha de "elaboración", cuando los mismos han sido resultado de momentos de emisión diferentes, generando como resultado o con base en las revisiones solicitadas por el cliente, que sus avalúos han sido modificados. Estas respuestas han sido debidamente radicadas y respondidas por la UAECD, a través de la Subgerencia de Información Económica SIE como se muestra a continuación:

1. Avalúo Comercial No 2019-538, RT 49519. La fecha de este avalúo comercial es del 27 de marzo de 2019, con un avalúo de \$985.131.920. El otro avalúo está por \$1.076.291.150, con la misma fecha del 27 de marzo de 2019. Se evidenció como fue modificado su avalúo dos (2) veces y sin embargo la fecha de elaboración es la misma. Se dio respuesta por parte de la UAECD con radicado 2019EE18460 del 30/04/2019. Ver imagen No 14.

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

Imagen No. 14

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 538
RT No 49519

II. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 64 43A 60 SUR CHIP: AAA0040CPNS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	205.91	\$1.307.000	\$269.206.970
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	149.31	\$589.000	\$86.955.590
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	136.54	\$677.000	\$91.977.580
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	107.32	\$714.000	\$76.626.480
ZONA DURA	M2	36.70	\$259.000	\$9.505.300
AVALÚO TOTAL				\$985.131.920

SON: NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MCTE.

PLAN PARCIAL: SI NO X PARCIAL DE PREDIO SI NO X

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$985.131,920

FECHA: 27 de Marzo de 2019

Elaborado por:

Cesar Augusto Sierra Garzon
CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON
PROFESIONAL AVALUADOR

SANDRA MILENA GAMBA
Vo.Bo. Profesional Control de Calidad

Anotes:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 538
RT No 49519

II. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 64 43A 60 SUR CHIP: AAA0040CPNS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	205.91	\$1.810.000	\$372.710.000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	149.31	\$589.000	\$86.955.590
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	136.54	\$677.000	\$91.977.580
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	107.32	\$714.000	\$76.626.480
ZONA DURA	M2	36.70	\$259.000	\$9.505.300
AVALÚO TOTAL				\$1.076.291.150

SON: MIL SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MCTE.

PLAN PARCIAL: SI NO X PARCIAL DE PREDIO SI NO X

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$1.076.291,150

FECHA: 27 de Marzo de 2019

Elaborado por:

Cesar Augusto Sierra Garzon
CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON
PROFESIONAL AVALUADOR

SANDRA MILENA GAMBA
Vo.Bo. Profesional Control de Calidad

Anotes:

1. Anexo Fotográfico

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2019-538.

- Avalúo Comercial No 2019-556, RT 49521 la fecha de este avalúo comercial es del 28 de marzo de 2019. Se evidenció que existen tres (3) valores de avalúo diferentes (\$624.476.220, \$677.193.220 y \$966.829.420), con la misma fecha de elaboración. La UAECDD dio respuesta final a las observaciones con radicado 2019EE18433 del 30/04/2019. De ello, se advierte a continuación en la imagen No 15.

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

Imagen No. 15

RT No 49521

II. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 43A 36 SUR CHIP: AAA0040CPZE

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	119.00	\$3,367,000	\$400,671,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	157.90	\$1,075,000	\$169,742,500
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	M2	75.20	\$677,000	\$50,729,000
ZONA DURA	M2	26.78	\$241,000	\$6,534,320

AVALÚO TOTAL

\$624,476,220

SON: SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MCTE.

PLAN PARCIAL: SI NO PARCIAL DE PREDIO: SI NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$624,476,220

FECHA: 28 de Marzo de 2019

Elaborado por:

[Signature]
JOSE EUTIMIO ORTIZ CONDE
PROFESIONAL AVALUADOR

... *[Signature]* SANDRA MILENA GAMBA

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 556

RT No 49521

II. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 43A 36 SUR CHIP: AAA0040CPZE

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	119.00	\$3,819,000	\$455,390,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	157.90	\$1,075,000	\$169,742,500
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	M2	75.20	\$677,000	\$50,729,000
ZONA DURA	M2	26.78	\$241,000	\$6,534,320

AVALÚO TOTAL

\$677,193,220

SON: SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MCTE.

PLAN PARCIAL: SI NO PARCIAL DE PREDIO: SI NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$677,193,220

FECHA: 28 de Marzo de 2019

Elaborado por:

[Signature]
CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON
PROFESIONAL AVALUADOR

... *[Signature]* SANDRA MILENA GAMBA

Vo. Bo. *[Signature]* Profesional Control de Calidad

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 556

RT No 49521

II. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 43A 36 SUR CHIP: AAA0040CPZE

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	119.00	\$3,410,000	\$405,890,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	157.90	\$1,075,000	\$169,742,500
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	M2	75.20	\$677,000	\$50,729,000
ZONA DURA	M2	26.78	\$241,000	\$6,534,320

AVALÚO TOTAL

\$666,829,420

SON: NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MCTE.

PLAN PARCIAL: SI NO PARCIAL DE PREDIO: SI NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$666,829,420

FECHA: 28 de Marzo de 2019

Elaborado por:

[Signature]
CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON
PROFESIONAL AVALUADOR

Revisó *[Signature]* SANDRA MILENA GAMBA

Anotar:
Anexo: *[Signature]*

Fuente: Informe avalúo comercial No. 2019-556—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

Se realiza la revisión y se entrega al cliente el 30 de abril de 2019, por solicitud de IDU, lo que implica que, desde el avalúo inicialmente presentado, al último, la fecha entre uno y otro varió de un trimestre a otro (de marzo a abril), lo que debe generar un cambio en la liquidación del impuesto predial del 75% al 50%.

1º HALLAZGO:

(AC) Verificados los Informes Técnicos contentivos de los Avalúos Comerciales, distinguidos con los números de emisión 2019- 538 y 2019- 556 por parte de la UAECD, se evidenció que presentan la misma fecha de elaboración, aun cuando su avalúo es diferente, modificación del valor, que se dio como resultado de la atención a la solicitud de revisión del avalúo efectuada por el cliente, incumpléndose lo establecido en la Resolución 1044 de 2014-IGAC. *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 0898 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:*

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

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

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

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

El cálculo realizado para la liquidación del impuesto predial como valor de indemnización, en los citados avalúos de los predios en cuestión, no corresponde al primer trimestre que se menciona en los avalúos comerciales, ya que el primer avalúo es de marzo (primer trimestre) y el último de abril (segundo trimestre), ello ocasiona que se pueda aumentar o disminuir el precio del avalúo indemnizatorio, dependiendo de la fecha de la expedición del avalúo comercial, lo cual ocasiona cambios en el valor a reconocer por concepto de la indemnización.

Recomendaciones:

Establecer para cada avalúo comercial que sustenta la elaboración de un informe técnico, una sola fecha, en la cual se suscriba, e ir actualizando la fecha del avalúo, conforme a la fecha de remisión de oficio de revisión del avalúo, de acuerdo con la solicitud del cliente, con el fin de evitar recalculos al avalúo de indemnización y dejar taxativamente establecida la vigencia del avalúo que por norma es de un (1) año, contado a partir de su suscripción y/o modificación del valor del mismo.

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

6.1.6 Procedimiento “Gestión de Avalúos Comerciales” 05-01-PR-07 v7 Actividad 6. Realizar visita técnica al predio. “El profesional evaluador realiza visita técnica al predio. El resultado de la visita debe ser diligenciado en el módulo de avalúos comerciales, el día hábil siguiente a la realización de la visita”.

Situación evidenciada:

Revisados los expedientes tanto físicos, como electrónicos de los ochenta y tres (83) informes de avalúo muestra, se evidenció que no se diligencia físicamente dicho formato, sino que se diligencia en el módulo aplicativo avalúos comerciales. Esta situación motivo que la presente Auditoría realizara visita a terreno in situ, de los predios, localizados en los proyectos solicitados por el cliente IDU, para evidenciar el cumplimiento de dicha actividad, a fin de contrastar la información obtenida en los registros fotográficos de los informes técnicos de los evaluadores, tal y como se muestra en los registros fotográficos de la auditoría, en las imágenes Nos 16, 17 y 18 que a continuación se insertan.

Imagen No 16



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

Imagen No 17



Imagen No 18



De la visita a terreno, efectuada por la Auditoría a predios de la muestra y que corresponden a los proyectos Avenida 68, Avenida Centenario y Avenida La Sirena, del cliente Instituto de Desarrollo Urbano IDU, se verificó si se trataba de los predios en cuestión y se contrastó con los registros fotográficos que reposan en los expedientes tanto físicos como electrónicos de los citados avalúos comerciales, encontrando que si bien existen los registros fotográficos, no reposan en los expedientes físicos, debidamente suscrito el informe técnico de la visita.

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

5º OPORTUNIDAD DE MEJORA:

(OM) Se evidenció la ausencia de un registro físico o documental, asociado al procedimiento gestión de avalúos comerciales, toda vez que no se diligencia en un formato físico el "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 y de los cambios encontrados, así como de la calificación del predio. El procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-PR-07 v7 Actividad 6. Realizar visita técnica al predio, afirma: "El profesional evaluador, realiza visita técnica al predio. El resultado de la visita debe ser diligenciado en el módulo de avalúos comerciales el día hábil siguiente a la realización de la visita". En la columna "Formato/Registro", dice que esta actividad debe quedar registrada en el "Aplicativo Avalúos Comerciales; Reporte Causal y Observaciones Visitas; Registro Fotográfico". Esta situación, si bien es diligenciada en el aplicativo, podría ocasionar que se cuestione la visita por parte del interesado, al no existir un documento firmado o validado por el propietario o por quien atendió la visita.

Recomendación:

Considerar la relevancia de anexas diligenciado y suscrito por el evaluador, el informe técnico de avalúo comercial en formato físico o documental de visita técnica de avalúos comerciales. Aún cuando dicha información se encuentra diligenciada en el aplicativo avalúos comerciales, no sobraría contar con un elemento adicional probatorio de la visita.

6.1.7. 1. Procedimiento gestión de avalúos comerciales 05-01-PR-07 v7 Actividad 18. 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.

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 v7 Actividad 25. Realizar control de calidad Avalúo de Indemnización: "El profesional de control de calidad, revisa y valida la inclusión de la totalidad de los ítems objeto de reconocimiento, según la documentación aportada por el solicitante."

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

3. Procedimiento Gestión de Avalúos Comerciales código 05-01-PR-07 v7 Actividad 30. Realizar Control de Calidad a la respuesta de la revisión y/o complementación. *“Recibida la asignación el profesional de control de calidad realiza revisión de la respuesta, soportada en el informe técnico de avalúo comercial, junto con sus anexos (si aplica) y del oficio proyectado.”*

Situación evidenciada:

Esta oficina de los ochenta y tres (83) avalúos comerciales de la muestra aleatoria, revisó cuarenta y siete (47) oficios remitidos para revisión (56,62%), así:

- Instituto de Desarrollo Urbano IDU. En el caso del proyecto Avenida 68 de un total de 21 avalúos, solicitó revisar 19, es decir el 90,47%. De ellos solamente fueron objeto de revisión en su avalúo 9 (Avalúos Nos 2019-538, 2019-540, 2019-523, 2019-420, 2019-420, 2019-576, 2019-556, 2019-528 y 2019-480), o sea el 47,36%, a 11 se les confirmó el avalúo, es decir al 57,90%.
Del proyecto Avenida Ciudad de Cali, de los 10 avalúos tomados como muestra a 5 de ellos le solicitaron revisión, es decir al 50% y de estos a solamente 1 (20%), el avalúo No 2019-967, RT 50049, le fue modificado el valor de su avalúo y el resto, o sea a 4 (80%), su avalúo les fue confirmado.
Del proyecto Avenida Centenario, a la muestra aleatoria sobre 25 expedientes, a 14 les solicitó el IDU que fuesen revisados, es decir al 56%. Solamente 2 fueron objeto de modificación (Avalúos Nos 2019-945 y 2019-125) en el valor de su avalúo y a 12, es decir al 85.71%, se les confirmó el avalúo por parte de la Unidad.
El IDU, le solicitó a la UAECD, para 4 avalúos, modificaciones a la Indemnización por complementación.
- Acueducto. De una muestra aleatoria a los 12 avalúos comerciales solicitados, no hubo objeciones al avalúo, solamente a 5 de ellos, es decir a 41,66% les solicitaron correcciones de forma.
- Caja Vivienda Popular CVP. De la muestra de 6 avalúos, no solicitaron revisión.

De las solicitudes de revisión de avalúos comerciales remitidas por el cliente Instituto de Desarrollo Urbano IDU, esa Entidad solicita que los avalúos sean revisados en el 65,49% de los casos.

Las revisiones solicitadas, no corresponden a un error por parte de la UAECD, en el 74,53% de los casos, por lo cual la Unidad confirma el avalúo comercial.

En otro aspecto de las revisiones solicitadas, se evidenció que en un 16% corresponde a complementaciones del avalúo por nueva información, remitida para recalcular el avalúo indemnizatorio (Proyecto Av. Centenario, Avalúos Nos 2019-631, 2019-891, 2019-036).

La observación más frecuente, solicitada por los clientes de las diferentes Entidades en los oficios remitidos para revisión, corresponde según el proyecto considerado, ya que depende de las características de la construcción del sector.

En el caso del proyecto Avenida Centenario del IDU, suelen solicitar el anexo de los presupuestos realizados por la Unidad para calcular el valor del metro cuadrado de la tipología asociada al valor de construcción (Avalúos Nos 2019-609, 2019-2019-626, 2019-812, 2019-945, 2019-2019-032, 2019-621).

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

En el caso del proyecto de la Avenida 68, la revisión más frecuente es la relacionada con la modificación en el método del avalúo, ya que consideraron irrelevantes las ofertas comparativas del mercado de predios (Avalúos Nos 2019-538, 2019-540, 2019-523, 2019-576, 2019-556, 2019-528, 2019-480).

Las revisiones que afectan directamente el valor propuesto por la UAECD, se deben a la corrección de áreas, por no incluir o registrar erróneamente áreas relacionadas en el Registro Topográfico RT (Avalúos Nos 2019-576, 2019-556, 2019-528, 2019-967, 2019-125), corrección de vida útil de las construcciones que afecta directamente la depreciación del predio y por tanto el valor del metro cuadrado de construcción y la concerniente a las objeciones a las ofertas de mercado, que en la corrección pueden aumentar o disminuir el valor de terreno (Avalúo No 2019-528).

Las observaciones restantes relacionadas con las solicitudes de revisión de los avalúos requeridas por los clientes, corresponde a errores en el diligenciamiento de la información general, como es el caso de la descripción del inmueble (Avalúos Nos 2019-480, 2019-524, 2019-609, 2019-817 y 2019-032) y a definir las características generales de la construcción, ajustes a linderos, forma y valor de fondo del predio, corrección a la edad de construcción, registro fotográfico (Avalúo No 2019-524) incluido en el informe y que no corresponde al predio. Inconsistencias en la identificación del predio y el número de contrato. (Avalúo No 2019-129). Adicionalmente a omisiones en la descripción de la reglamentación urbanística, duplicidad de párrafos y diferencias en el valor escrito en letras del avalúo comercial (Avalúo No 2019-548).

Se revisaron las revisiones solicitadas por los clientes a los resultados de los avalúos comerciales elaborados por la UAECD a través de la SIE grupo avalúos comerciales, evidenciándose que faltó control de calidad en los distinguidos con los números 2019-538, RT 49519, del proyecto Avenida Carrera 68, cuyo cliente es el IDU, toda vez que las devoluciones o solicitudes de revisión por parte de los clientes, correspondieron a aspectos no advertidos en el control de calidad.

En la imagen No 19, que a continuación se inserta, se expone uno de los casos más frecuentes de las devoluciones, del proyecto avenida 68, donde el IDU cuestionó el método de cálculo del avalúo, al haber utilizado como ofertas comparativas de mercado, predios residenciales, cuando el predio sujeto de valuación se trataba de un predio comercial o de uso mixto.

En este caso del proyecto Avenida 68 del IDU, se tuvo que modificar el método de comparación de mercado utilizado inicialmente para los avalúos del proyecto avenida carrera 68 del IDU y reemplazarlo por el método de renta o de tazas de capitalización.

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

Imagen No 19.

<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRICTAL 30-04-2019 06:21:46</p> <p>BOGOTÁ D.C.</p> <p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRICTAL</p> <p>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA</p> <p>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA</p> <p>DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU BOGOTÁ D.C.</p> <p>ASUNTO: INCURSIÓN DE RECURSOS FISCALES REPUBLICANOS 2018</p> <p>CRS: 30 AREA CARTERA AV 2019-04-RT-0018</p> </div> <p>Bogotá, D.C.</p> <p>DONANTE: MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO Directora Técnica de Predios Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, Calle 22 N° 6 - 27 Bogotá D.C. Código Postal 110511</p> <p>AVANCE: Respuesta revisión análisis comercial 2019-538 RT-09519. Radicado: IDU: 2019125039751 Radicado: UAACD 20190308112</p> <p>REFERENCIA: Pivoyedo Troncal Avenida 68 desde KR 7 hasta Avda. Piedad Sur, Central 1547 de 2018.</p> <p>RESPONDE: Decana María del Pilar.</p> <p>De la memoria más antes y en atención a la solicitud de corrección de la referencia, en cuanto a:</p> <p>1. Solicitud:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> </tr> </table> <p>Respuesta:</p> <p>Se verificó la información y se confirmó que está bien capturada con respecto al R1-49519, así aplica la observación.</p> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;"> El presente informe es el resultado de la revisión de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS</p> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> 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 </p>	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRICTAL 30-04-2019 06:21:46</p> <p>BOGOTÁ D.C.</p> <p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRICTAL</p> <p>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA</p> <p>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA</p> <p>DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU BOGOTÁ D.C.</p> <p>ASUNTO: INCURSIÓN DE RECURSOS FISCALES REPUBLICANOS 2018</p> <p>CRS: 30 AREA CARTERA AV 2019-04-RT-0018</p> </div> <p>2. Solicitud:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> </tr> </table> <p>3. Solicitud:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. </td> </tr> </table> <p>Respuesta:</p> <p>Se completó el ejercicio catastral actual, en donde se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.</p> <p>Con el objetivo de reforzar el estado de bienestar se procedió a verificar el comportamiento de las ventas inmobiliarias sobre inmuebles ubicados sobre el lote de la ASOR. En dicho análisis se evidenció la forma de venta de los inmuebles y se verificó que se encuentran bien capturados en el sistema de información catastral.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS</p> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> 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 </p>	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.
Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.						
Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.						
Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.	Se solicita la revisión y actualización de la información catastral de los predios que se encuentran en el sector de Alajuela y Tejar, en donde se hallan edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR. Dentro de la investigación del mercado inmobiliario se hallaron edificaciones de carácter residencial y servicios, tales como en la parte interna y sobre el lote de la ASOR.						

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

4. Solicitud:

AVL	DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR AVALUADO
2019-538

Respuesta:
Se hace el ajuste solicitado

5. Solicitud:

AVL	DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR AVALUADO
2019-945

Respuesta:
Se realiza el ajuste solicitado

Por lo anterior, modifica el valor de terreno afectado para el predio objeto de estudio, el valor final del predio constructivo y el área constructiva se modifican.

Cumplimiento:


[Firma]
Subgerente de Evaluación y Auditoría

Fuente: Respuesta a la revisión solicitada por el IDU al avalúo 2019-538.

En otro caso que se tomó como evidencia, correspondiente al proyecto Avenida Centenario, del IDU, tuvo que modificarse igualmente el valor del avalúo No 2019-945, RT 50984 por las siguientes circunstancias, que se observan en la imagen No 20 que a continuación se inserta, sobre el predio en cuestión, tales como el modificar la tipología constructiva y el método del avalúo.

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

Imagen No 20

Bogotá D.C.

Docto(a)
MARÍA DEL PILAR GONZÁLEZ REBSTERO
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
Calle 22 N° 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2019-945 RT 50954
Radicado Cliente 2019ER18936
Radicado UAECD 2019EE48222

Referencia: Proyecto Troncal Avenida Centenario (AV AC 13) límite occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 52 - Contrato 829-2017

Respetador(a) Docto(a)

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2019-945 del predio identificado con RT 50954, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE: RT 50954

SOLICITUD 1

Corrección de forma Foto 35 tipología constructiva Zona Dura en Anillos presupestos concreto, incluye una mampostera y no el concreto, tipologías constructivas y cerrajería. (ver oficio 2019ER18933) cuadros de oferta de mercado

RESPUESTA 1. Se incluyó la tipología de Zona Dura con la corrección de concreto en lugar de mampostera

SOLICITUD 2

Corrección técnica de Según RT suministrado existen tres tipos de fondo: Areas terreno, construcciones (1 piso teja, 2 pisos teja y 3 pisos teja) construcciones y anexos las cuales están debidamente identificadas, explicar y sustentar si estos tres tipos de construcción presentan las mismas condiciones. (ver oficio 2019ER18935)

RESPUESTA 2. Se incluyeron las construcciones de 2 pisos teja y 1 piso teja dentro del Informe

SOLICITUD 3

Corrección técnica de No es claro el ejercicio real del sustento del fondo Millado de avalúo proyecto planteado en el foto 12 último párrafo indican un proyecto de 5 pisos de locales, oficinas y un sótano, explicar y complementar el proyecto (ver oficio 2019ER18938)

RESPUESTA 3. Después de realizar un estudio de mercado sobre la zona y teniendo en cuenta que es uso industrial, se pudo visualizar la alta demanda de oficinas por su cercanía con la zona franca, adicionalmente se detectó el amplio mercado de 05 inmuebles en la zona por lo que los locales comerciales también tienen una gran demanda.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de Reconocer laportamiento de medidas de servicios indemnización. Validar públicos cálculo de indemnización. Se solicita realizar las conexiones a los cálculos si que haya lugar. (ver oficio 2019ER18938)

RESPUESTA 4. Se reconoce laportamiento de un medidor de acueducto y se adjunta nuevo informe

Código Firma:

CAROLINA ALVARO GOMEZ SILVA
Subgerente Información Económica
Carrera 30 No. 25 - 00
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 11
Bogotá - Código Postal 110311
Área: 1 CÁMERA


Fuente: Respuesta a la revisión solicitada por el IDU al avalúo 2019-945.

En la situación anteriormente planteada por el IDU, la UAECD, requirió modificaciones de forma y de fondo, evidenciándose, una ausencia de control de calidad al respecto.

Finalmente, y en relación con la ausencia de control de calidad, existen predios que, si bien no fueron objeto de modificación de avalúo, de conformidad con la revisión solicitada por el cliente, si demandaron de correcciones de forma, que implicaron reprocesos, ocasionando tardanza en su entrega al destinatario final, como lo es el caso que a continuación se expone del proyecto Avenida Tintal del IDU, en el caso del avalúo comercial No 2019-1295, RT 52155.

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

Imagen No 21.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 01-95-2019-03-52-44
Al Correo: Cta. Ext. It. 2019E33065 0 1 Tel: Anexo 1

Bogotá D.C.

Docente(a)
MARÍA DEL PILAR GRACIALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
Calle 22 N° 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2019- 1295 RT 52155
Radicado Cliente
Radicado UAECO 2019ER25284

Referencia: Proyecto Av Tital - Contrato 829- 2017

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2019- 1295 del predio identificado con RT 52155, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52155

SOLICITUD 1

Corrección de forma: El folio 2 numeral 2.3 del informe técnico del avalúo, Matricula inmobiliaria indica la matrícula inmobiliaria No 050540134013, mientras que en el RT y la información jurídica aportada en la solicitud es 50540760562, se solicita corregir

RESPUESTA 1. Se realiza el ajuste del número de matrícula inmobiliaria de acuerdo al plano de RT 52155.

SOLICITUD 2


Corrección de forma: Se solicita corregir los signos de interrogación que Ortografía, sintaxis, contiene el informe técnico de avalúo ejemplo redacción y unidades folio 4: "¿POT? ¿PATIO? folio 6: "¿, ALTAMAR, ¿y" métricas

RESPUESTA 2. Se realiza el ajuste del informe eliminando los signos de interrogación mencionados.

SOLICITUD 3

Corrección técnica de: El folio 2, numeral 1.8 del informe técnico de avalúo

Av. Carrera 25 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



fondo: Destino: Indica "predio con mejor ajeno", sin embargo en la información jurídica aportada en la solicitud se aclara que no son poseedores sino propietarios de declaración judicial de pertenencia proferida por el juzgado 48 civil del circuito el día 12 de marzo de 2016 bajo número 2014- 762 de la cual se anexa copia, se solicita corregir.

RESPUESTA 3. Se realiza el ajuste del destino económico consignado en el numeral 1.8.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de La tipología "Placa voladizo/anexo" al informe fondo Tipología constructiva técnico, contiene capítulos con los valores que no corresponde ejemplo concreto \$0.20 mampostería \$213,278.36, se solicita corregir.

RESPUESTA 4. Se envía nuevamente la tipología "Placa voladizo" teniendo en cuenta que está correcta la información donde se consigna que estructuras de concreto corresponde a \$213,278.35 y mampostería \$0.00.

SOLICITUD 5

Corrección técnica de "teniendo en cuenta que la parte indemnizatoria no llega en el presente avalúo, se requiere tener en cuenta el lucro cesante por renta de acuerdo a documentación. Validar solicitud hecha en la tasación con radicado 2019ER15741

RESPUESTA 5. Se envía nuevamente el cálculo indemnizatorio, para el cual se confirme el cálculo realizado teniendo en cuenta que ya se había incluido el lucro cesante por renta de acuerdo a solicitud.

SOLICITUD 6

Corrección técnica de "El valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente. Validar cálculo de indemnización"

RESPUESTA 6. Se confirma el cálculo realizado en el avalúo comercial y el cálculo para la determinación del lucro cesante y/o daño emergente.

CIERRE

DAVID ALBERTO GOMEZ SILVA
Subgerente Información Económica
rogomez@catastrobogota.gov.co
Teléfono: 2347600-195 Línea 205
www.catastrobogota.gov.co
Trabaja en la ecu. catastro bogota

Av. Carrera 25 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
Trabaja en la ecu. catastro bogota

Fuente: Respuesta a la revisión solicitada por el IDU al avalúo 2019-1295.

De la respuesta dada por la UAECO, a la solicitud de revisión realizada por el IDU, se desprende que se trata de correcciones de texto, evidenciándose una omisión en la revisión del informe técnico del avalúo al realizar el control de calidad.

Se evidenció igualmente una situación, inherente a la verificación en la elaboración del formato de los avalúos de indemnización, debido a la omisión en la revisión de los mismos, de una falta de control de calidad.

No se advirtió que, en uno de los ítems del formato, se incluyó el cargo de quien dirige el área que tiene que ver con los avalúos, "Gerente de Información Catastral" y el de "Subgerente de Información Económica", como se ilustra con la imagen No 22, que a continuación se inserta.

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

Imagen No 22.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-538 RT 4919-1001			
ANEXO I. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCOMPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS			
Descripción	AS 48 474 00 SUR		
Chip	AADM02P010	Registro Topográfico	49519
Avalúo Comercial			\$ 982.131.528
CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Revisión de la Fuente (1%)			\$ 0
Costos Honorarios (2x100%)			\$ 2.624.396
IVA Costos Honorarios (19%)			\$ 498.235
Copias (12 copias/m²)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias			\$ 2.200
Recibo a Termino			\$ 124.374
Costos Escrituración			\$ 49.700
Procedimiento a seguir 100%			\$ 377.444
Total Costos de Inscripción			\$ 3.572.368
REGISTRO			
Costos de registro	6.704		\$ 1.340.800
Simulación y Conservación catastral	1%		\$ 149.736
Procedimiento a seguir 100%			\$ 11.204.281
GRUPO I DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 12.304.817
BENEFICENCIA			
Costos de Beneficencia (1,2%)			\$ 3.857.216
Procedimiento a seguir 100%	10%		\$ 12.736.870
Costos Administrativos	100%	\$ 19.900	\$ 22.870
Total Costos Beneficencia			\$ 14.804.856
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 31.682.481
Fuente: Información de Fuente y Datos Registrados RT 4919-1001 de 2019			
Lec 1007 del 2013			
Nota: No se realizó gestión de inscripción en el Registro de Comercio de la Cámara de Comercio de Bogotá S.A. en el día 10 de mayo de 2019. El avalúo de posesión de inmueble, según el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo y el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo, se realizó el día 10 de mayo de 2019.			

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-524 RT 4919-1001			
ANEXO I. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCOMPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS			
Descripción	AS 48 223 SUR		
Chip	AADM02P010	Registro Topográfico	49519
Avalúo Comercial			\$ 601.482.350
CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Revisión de la Fuente (1%)			\$ 0
Costos Honorarios (2x100%)			\$ 1.824.441
IVA Costos Honorarios (19%)			\$ 346.644
Copias (12 copias/m²)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias			\$ 2.200
Recibo a Termino			\$ 124.374
Costos Escrituración			\$ 49.700
Procedimiento a seguir 100%			\$ 1.512.211
Total Costos de Inscripción			\$ 3.388.414
REGISTRO			
Costos de registro	0,750%		\$ 4.511.031
Simulación y Conservación catastral	1%		\$ 6.014.581
Procedimiento a seguir 100%			\$ 1.922.225
GRUPO I DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 12.448.241
BENEFICENCIA			
Costos de Beneficencia (1,2%)			\$ 7.217.786
Procedimiento a seguir 100%	10%		\$ 6.014.581
Costos Administrativos	100%	\$ 19.900	\$ 22.870
Total Costos Beneficencia			\$ 13.255.137
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 25.703.478
Fuente: Información de Fuente y Datos Registrados RT 4919-1001 de 2019			
Lec 1007 del 2013			
Nota: No se realizó gestión de inscripción en el Registro de Comercio de la Cámara de Comercio de Bogotá S.A. en el día 10 de mayo de 2019. El avalúo de posesión de inmueble, según el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo y el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo, se realizó el día 10 de mayo de 2019.			

Fuente: Informes Técnicos de Avalúo Nos 2019-538 y 2019-524.

De los anteriores ejemplos, de los Informes técnicos de Avalúos Comerciales, distinguidos con los Nos 2019-538 y 2019-524, se deduce que hubo carencia de un control de calidad efectivo, toda vez que dicho avalúo fue remitido al cliente con estas anotaciones inconsistentes.

2º HALLAZGO:

(AC) Revisados los Avalúos Comerciales expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEDC, a través del Grupo de Avalúos Comerciales de la Subgerencia de Información Económica-SIE, distinguidos con los números 2019-538, 2019-945; 2019-1295 y 2019-524, correspondientes a los proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, denominados Avenida 68, Avenida Centenario y El Tintal respectivamente, se evidenció falencias en las actividades de control de calidad. Se verificó que esta situación 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 v7 actividades 18, 25 y 30. Lo anterior ocasiona reprocesos en la elaboración de los informes, lo cual genera actividades y tiempo adicional en la entrega final al cliente.

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

Recomendación:

Buscar o identificar mecanismos de control efectivos como listas de chequeo, entre otros, adicional a la que se encuentra en el aplicativo “Avalúos Comerciales” donde 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 con el fin de hacer la actividad de control de calidad más efectiva y reducir las inconsistencias en los informes finales.

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

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

Actividades de Control.

Se evaluaron y se analizaron los controles establecidos en los ocho (8) procedimientos, que tienen que ver con el proceso de actualización catastral en su componente económico, evidenciándose lo siguiente:

Tabla No 1.

CONTROL	EFFECTIVO SI/NO	OBSERVACIONES OCI
1. Procedimiento: Gestión de Avalúos Comerciales 05-01-PR-07 versión 7. 2. Actividad 4: Recibir, asignar solicitudes de avalúos comerciales y programar visitas. Actividad 6: Realizar visita técnica al predio. Actividad 9: Realizar estudio técnico. Actividad 10: Solicitar aclaración de información y/o documentos adicionales al cliente. Actividad 12: Solicitar documentos o conceptos a otras entidades. Actividad 18: Realizar	SI. (Actividades 4, 6, 10, 12, 21, 22, 29 y 30).	Son un total de once (11) puntos de control que quedaron establecidos en la nueva versión (7), que fue actualizada en el Sistema de Gestión Integral SGI – ISODOC en julio 27 de 2019. Esta actualización se hizo de conformidad con la implementación del Aplicativo “Avalúos Comerciales”. El Aplicativo aún demanda de ajustes, como la totalización de los días del paso a paso, ya que registra los días que dura una actividad en una estación. También debe reglamentarse la utilización de los archivos de carpetas o expedientes electrónicos mediante un acto administrativo, ya que a nivel de gestión documental aún está vigente lo relacionado con los archivos y organización de los archivos en carpetas físicas.

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

CONTROL	EFECTIVO SI/NO	OBSERVACIONES OCI
control de calidad al avalúo comercial. Actividad 21: Validar la propuesta de avalúo en comité. Actividad 22: Realizar validación del documento final. Actividad 25: Realizar control de calidad avalúo indemnización. Actividad 29: Recibir, analizar y responder la solicitud de revisión y/o complementación. Actividad 30: Realizar control de calidad a la respuesta de revisión y/o complementación. 3. Registro: Aplicativo Avalúos comerciales; Informe Técnico, Bandeja y Correo electrónico. 4. Observaciones: Con la implementación del Aplicativo "Avalúos Comerciales", todos los registros de actividades quedan en el sistema,	NO. (Actividades 18, y 25).	

6.2.2. Mapa de Riesgos: Son los señalados en el Mapa de Riesgos vigencia 2019.

De la información extractada del Mapa Institucional de Riesgos, vigencia 2019, en cuanto a los riesgos, causas y actividades programadas, se evaluó y analizó lo allí establecido, formulándose las siguientes observaciones:

Tabla No. 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

[Handwritten signature]

**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

RIESGO	CAUSAS	ACTIVIDADES PROGRAMADAS	OBSERVACIONES OCI
Productos y/o servicios (Avalúos comerciales) entregados de manera inoportuna o sin la calidad establecida	<ol style="list-style-type: none"> 1. Falta de oportunidad en la contratación del equipo evaluador. 2. Falta de calidad, autocontrol y oportunidad en la entrega por parte de los evaluadores. 3. Controles de calidad no efectivos. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Actualizar el Procedimiento de Gestión de avalúos comerciales incorporando mejoras con el aplicativo de avalúos comerciales y fortalecimiento de controles. 2. Socializar la implementación del aplicativo de avalúos comerciales. 3. Realizar seguimientos periódicos a la gestión de avalúos comerciales. 4. Realizar mejoras al aplicativo de avalúos comerciales (de ser requerido). 5. Realizar seguimiento al estado de los contratos. 	<p>RIESGO: Posible respuesta inoportuna a los trámites de avalúos comerciales radicados a la Unidad.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Este riesgo se materializa toda vez que se evidenció que, de los 1.130 avalúos comerciales realizados y finalizados, de los cuales se tomaron como muestra aleatoria ochenta y tres (83) para la auditoría, en el período del alcance, se determinó que el 71.09% (59 avalúos) no se entregaron 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". 2. Se identificó y valoró, los 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.

6.2.3 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 PDA realizados a los hallazgos evidenciados en la Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales de 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.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

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

Tabla No 3

No PDA	ESTADO/ACTIVIDAD	OBSERVACIONES OCI
PDA 2018-384	Finalizado/ACT 2018-1000 del 27/07/2019.	Se evidenció falencias en la aplicación de la normatividad, en los avalúos 2018-1350, 2018-0782, 2018-0215, 2018-0072, 2018-0431. No se reportó en el informe técnico la metodología aplicada para los componentes del lucro cesante. Se revisó y ajustó el procedimiento con el aplicativo avalúo comerciales.
PDA 2018-385	Cerrado/ACT 2018-999 del 28/03/2019.	Se evidenció error en la norma aplicada para el cálculo de los gastos de notariado y registro. Se aplicó de manera incorrecta la norma, a los avalúos 2018-0861 y 2018-1228. Se subsanó con la asignación de un responsable que semanalmente hace un reporte al respecto.
PDA 2018-386	Finalizado/ACT 2018-997 del 28/12/2018	Se evidenció que los avalúos comerciales Nos 2017-0674, 2017-1037, 2017-0590 y 2018-670, fueron elaborados por evaluadores contratistas, cuando la norma establecía que debían ser elaborados por evaluadores de planta, cuando superaran los 10.000 mts ² . Se excluyó esta restricción con el ajuste y actualización del procedimiento 05-01-PR-07 Gestión de Avalúos Comerciales del 29/07/2019.
PDA 2018-387	Cerrado/ACT 2018-996 del 29/03/2019.	Se evidenció falta de supervisión a los registros asociados al procedimiento, al no ser diligenciado el formato 05-01-FR-13 de visita técnica avalúos comerciales, al no quedar constancia de la firma del que atiende el avalúo.

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

		Se subsano con la implementación del aplicativo avalúo comerciales.
PDA 2018-388	Cerrado / ACT 2018-995 del 29/07/2019	Se evidenció falencias en la actividad de las actividades de control de calidad en os avalúos Nos 2018-0670, 2018-0785, 2018-0056, 2018-0656 y 2018-0256. Se revisó y se ajustó con la actualización del procedimiento 05-01-PR-07 versión 7 del 29/07/2019.

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con el resultado de la auditoría, 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 y oportunidades de mejora, relacionados con inconsistencias en la ejecución del procedimiento y el cumplimiento de las disposiciones normativas.

Se hizo énfasis en particular, sobre lo relacionado con los tiempos de respuesta y causas de revisión de las observaciones solicitadas por los clientes a los informes técnicos de los mencionados avalúos.

Entre otros aspectos, cabe destacar las siguientes conclusiones:

- La implementación del “Aplicativo Avalúos Comerciales”, es una herramienta de gran validez en la gestión de la Gerencia de Información Catastral GIC, Subgerencia de Información económica SIE, grupo de avalúos comerciales, para garantizar la planeación, el control, seguimiento y la trazabilidad en la elaboración de los avalúos. Esto se evidenció con la presente auditoría.
- El Control de calidad eficaz, reducirá las solicitudes de revisión de avalúos por parte de las Entidades o clientes de la Unidad. Esta situación se advierte y recomienda con gran énfasis.
- El monitoreo y revisión de los controles establecidos en la matriz de riesgos del proceso de integración de información, se realizó con el fin de verificar la efectividad en su implementación. Esta verificación se llevó a cabo en la presente auditoría a la gestión de los avalúos comerciales, evaluando los riesgos de una “Posible respuesta inoportuna a los trámites de avalúos comerciales radicados a la Unidad”. Los resultados expuestos en el presente informe nos muestran las alertas que hay que considerar al respecto.

8. RECOMENDACIONES

- Mejorar las funcionalidades del aplicativo “Avalúos Comerciales”. Por ejemplo, en lo relacionado con el totalizar en el paso a paso, los días reales de respuesta de un avalúo, incluyendo los tiempos de suspensión y señales de alerta, y coordinar esta actividad con el reporte 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 Distrital

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

- Fortalecer las actividades de control y seguimiento a los avalúos comerciales en cuanto a su verificación exhaustiva por parte de los profesionales de control de calidad y fundamentalmente su continuo tratamiento en los comités de avalúo.
- Utilizar por parte de los evaluadores, tanto de planta como los contratistas, las herramientas con que cuentan para la elaboración de los avalúos comerciales, tales como el FOCA, el SIIC, la LPC y otras que la Unidad tiene a disposición.

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.

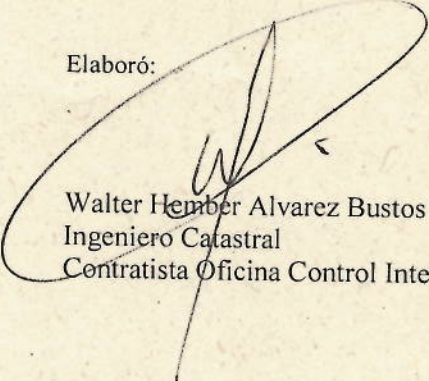
En el caso de los hallazgos, se procederá a realizar el registro de las acciones correctivas en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas e implementación de acciones acorde con lo indicado en el *Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-PR-02 v5*.

Cordialmente,



JOHNY GENDER NAVAS FLORES
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró:



Walter Hember Alvarez Bustos
Ingeniero Catastral
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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**