

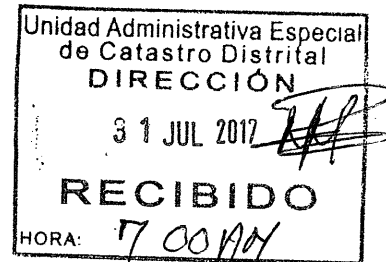
MEMORANDO

Referencia: Programa Anual de Auditorias de la UAECD vigencia 2017.

Fecha: 28 de julio de 2017

PARA: Claudia Puentes Riaño
Directora UAECD

DE: Alba Enidia Villamil Muñoz
Jefe de Oficina de Control Interno

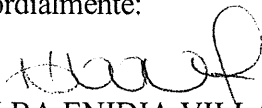


ASUNTO: Comunicación Informe de Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales.

En cumplimiento del Programa Anual de Auditorias de la UAECD vigencia 2017, la Oficina de Control Interno en el marco de sus actividades orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno de la Unidad, realizó la auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales según selectivo, que fueron solicitados a la Unidad entre el 1 de octubre de 2016 y el 22 de junio de 2017, cuyos resultados se presentan en el informe adjunto.

Agradecemos al responsable de proceso, realizar las observaciones respecto a los hallazgos e informar a la Oficina de Control Interno a los correos masanchezr@catastrobogota.gov.co, ayomayuz@catastrobogota.gov.co y avillamil@catastrobogota.gov.co, a más tardar el martes 8 de agosto de 2017. En caso de no recibir observaciones en el plazo establecido, se procederá a realizar el registro de las acciones en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas determine y ejecute el plan de acción que elimine la causa raíz de la situación evidenciada acorde con lo indicado en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-PR-02 v1., para posterior seguimiento y verificación de la eficacia y efectividad de las acciones por parte del auditor.

Cordialmente:



ALBA ENIDIA VILLAMIL MUÑOZ
Jefe Oficina de Control Interno

Copia: Olga Lucia López Morales – Gerente de Información Catastral
Ligia Elvira González Martínez - Gerente comercial y de Atención al Usuario
Luis Fernando Barreto Montero – Subgerente de Información Económica

Elaboró: Maritza Sánchez R.
Revisó: Alexandra Yomayuz.

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 (Procedimiento 05-01-PR-07 V1) "Gestión de avalúos comerciales"	EFFECTIVO SI/NO	OBSERVADO OCI
documento final de avalúo comercial. Registro: evaluación informe técnico de avalúos comerciales		la firma de la persona que ejerció el control de calidad del mismo, así como de la firma del evaluador y la correspondencia de los valores propuestos como avalúos comerciales.

Fuente: Verificación realizada por la OCI a los informes técnicos.

Se reitera la recomendación de la Oficina de Control Interno consignada en los informes de seguimiento a la gestión de riesgos del primer y segundo trimestre de 2017, en cuanto a identificar y valorar riesgos asociados a la realización de avalúos comerciales, de acuerdo a las situaciones evidenciadas y al incumplimiento de los controles establecidos en el procedimiento.

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con el resultado de la evaluación, se concluye que el sistema de control interno aplicado en las actividades realizadas para la gestión de avalúos comerciales, es susceptible de mejora, a partir de la implementación de acciones para los hallazgos mencionados y las recomendaciones incluidas en el presente informe.

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

8. RECOMENDACIONES:

- Realizar el análisis de causas y definir el plan de acción que permita eliminar la causa raíz, para los hallazgos relacionados en el presente informe, relacionados con el tiempo de entrega de los avalúos relacionados en la Tabla 2 y el cumplimiento de las funciones del Secretario Técnico del Comité de Avalúos.
- Realizar un mayor control de la aplicabilidad de la norma y/o explicar detalladamente los argumentos que sustenten el criterio que expone el evaluador para la adopción o desestimación de características en la realización del cálculo del valor propuesto como avalúo. Adelantar las labores para la puesta al día de las actas de comité de avalúos de 2017, debido al rezago evidenciado en la realización de la auditoría que realizó las observaciones sobre borradores.
- Incluir en el control de calidad que se realice a los avalúos comerciales, la verificación del cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 artículo 10. Método de comparación o de mercado, para prevenir incumplimientos.
- Implementar mayor control de la aplicabilidad de la norma y/o explicar detalladamente en el informe técnico los argumentos que sustenten el criterio que expone el evaluador para la adopción o desestimación de características en la realización del cálculo del valor propuesto como avalúo, en aras de prevenir la posible materialización de eventos de riesgo para lo descrito en el numeral 6.1.3

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

Debido a que no se han identificado riesgos asociados a este procedimiento, se verificó la efectividad de los controles establecidos en el procedimiento 05-01-PR-07 V1, “Gestión de avalúos comerciales”

Tabla 5: Verificación de la efectividad de los controles establecidos.

CONTROL (Procedimiento 05-01-PR-07 V1) “Gestión de avalúos comerciales”	EFFECTIVO SI/NO	OBSERVADO OCI
<p>Actividad 1: Recibir y realizar estudio previo de la solicitud de avalúo comercial</p> <p>Registro: formato de radicación y asignación de avalúos comerciales, solicitud de avalúo comercial y anexos.</p>	SI	Se verificó la existencia de las solicitudes de radicación, anexos y los formatos de solicitud y comprobante de radicación realizada a los avalúos comerciales, en las carpetas y archivos escaneados suministrados por la GCAU.
<p>Actividad 7: Revisar y analizar la norma urbanística y documentación.</p> <p>Registro: informe técnico de avalúo comercial, oficio, correo electrónico.</p>	SI	Se verificó la existencia de la referencia a la norma urbanística dentro de los informes técnicos de avalúos comerciales verificados según selectivo, así como el oficio al solicitante del avalúo en requerimiento de aclaraciones de factores necesarios para la determinación del avalúo en los casos que fue necesario, como oficios solicitando aclaración de áreas construidas al IDU y modificación de RT – registros topográficos.
<p>Actividad 11: Realizar visita técnica al predio</p> <p>Registro: informe técnico de avalúo comercial, registro fotográfico, oficio, correo electrónico, herramienta de seguimiento y control de avalúos comerciales.</p>	SI	Se evidenció la realización de las visitas técnicas al predio en el informe técnico de avalúos comerciales verificados según selectivo, en el cual se anexa el registro fotográfico y se hacen las aclaraciones del caso en cuanto a lo encontrado en la visita técnica.
<p>Actividad 18: Realizar control de calidad al avalúo comercial</p> <p>Registro: evaluación informe técnico de avalúos comerciales, correo electrónico.</p>	SI	Se evidenció la validación de los informes técnicos con la firma de la persona que ejerció el control de calidad del mismo.
<p>Actividad 23: Validar propuesta de avalúo en comité.</p> <p>Registro: acta de comité de avalúos.</p>	NO	Debido a que no se cuenta con actas del comité de avalúos de la vigencia 2017, no se evidencia la efectividad de este control establecido en el procedimiento.
<p>Actividad 25: realizar validación del</p>	SI	Se evidenció la validación de los informes técnicos con

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

- No se observó la existen actas de comité de avalúos correspondientes al año 2017, razón por la cual no fue posible realizar la verificación de quórum del comité de avalúos, ni el funcionamiento del comité, en los términos del artículo 5 de la Resolución 2379 de 2016.
- 2. No se observó el acto administrativo para realizar la delegación del Director de la Unidad, ni tampoco su asistencia a los Comités de Avalúos.
- 3. En las actas de 2016 no se evidenció que se plasmara en el acta lo sucedido, tratado y acordado en la reunión, así como el conteo de los votos a favor y en contra de los integrantes del comité, tampoco se evidenció que las actas estuvieran firmadas por todos los asistentes al comité.

Hallazgo:

(AC) En la verificación realizada a la gestión del Comité de Avalúos de la vigencia 2017, no se evidenció la existencia de actas de comité, razón por la cual no fue posible realizar verificación de quórum del comité de avalúos, ni el funcionamiento de dicho comité, evidenciando el incumplimiento de las funciones del Secretario del Comité, establecidas en el artículo 6° de la Resolución 2379 de 2016, el cual dispone “*Son funciones del secretario técnico del comité de avalúos las siguientes: 1. Elaborar las actas del comité de avalúos ... 4. Gestionar las firmas y custodiar las actas y sus soportes hasta su entrega al archivo central (centro de documentación) de la subgerencia administrativa y financiera, conforme a lo establecido por la tabla de retención documental*”. La anterior situación no permitió determinar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 2° de la Resolución 111 de 2017, respecto a los miembros del Comité de Avalúos de la UAECD para las decisiones de primera instancia, así como el artículo 4° de la Resolución 2379 de 2016, en cuanto a las funciones del Comité de Avalúos, incumpliendo también lo dispuesto en *MECI:2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación*.

Recomendaciones:

- Tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 489 de 1998 Artículo 9 en el cual se establece “*Delegación. Las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente Ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias. Sin perjuicio de las delegaciones previstas en leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, directores de departamento administrativo, superintendentes, representantes legales de organismos y entidades que posean una estructura independiente y autonomía administrativa podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente Ley. - Parágrafo.- Los representantes legales de las entidades descentralizadas podrán delegar funciones a ellas asignadas, de conformidad con los criterios establecidos en la presente Ley, con los requisitos y en las condiciones que prevean los estatutos respectivos*”.
- Registrar en las actas de Comité de Avalúos lo sucedido, tratado y acordado en la reunión, así como el conteo de los votos a favor y en contra de los integrantes del comité.

6.3. Verificación de la efectividad de los controles asociados a la gestión de 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

6.2. Verificación de la gestión realizada por el comité de avalúos.

Se suministró por parte de la *Subgerencia de Información Económica* la carpeta de los comités de 2016, respecto a las del 2017 no se suministraron actas de comité.

6.2.1. Comité de avalúos: Resolución 111 de 2017, artículo 1, Modificar el artículo 2° de la Resolución 2379 de 2016 el cual quedará así: “Artículo 2°. Establecer como miembros del Comité de Avalúos de la UAECD para las decisiones de primera instancia:

1. El (La) Director(a) o su delegado.

2. El (La) Subgerente de Información Económica.

3. El Profesional Especializado 222-10 de la Subgerencia de Información Económica, responsable del Grupo de Revisiones de Avalúo; ó el Profesional Especializado 222-10 de la Subgerencia de Información Económica, responsable del Grupo de Avalúos Comerciales; ó el Profesional Especializado 222-10 de la Subgerencia de Información Económica, responsable del Grupo de Plusvalía; ó el Profesional Especializado 222-10 de la Subgerencia de Información Económica, responsable del Grupo de Actualización Catastral. Este cargo ejercerá la Secretaría Técnica del Comité de Avalúos, según la agenda o función a desarrollar.

4. Profesional(es) Avaluador(es).

PARÁGRAFO 1. Podrán asistir como invitados los demás funcionarios o personas que se estime conveniente para el estudio de casos puntuales y específicos, quienes participarán con voz pero sin voto.

PARÁGRAFO 2. El (La) Director(a) designará mediante acto administrativo al funcionario que lo represente en el Comité de Avalúos cuando requiera efectuar su delegación”.

Resolución 2379 de 2016, Artículo. 4°—Establecer como funciones del comité de avalúos las siguientes: numeral

2. Estudiar las propuestas de avalúos comerciales sometidas a consideración por los evaluadores o aquellos que hubieren sido devueltos para un nuevo estudio del comité de avalúos.

Artículo. 5°—El comité de avalúos tendrá el siguiente funcionamiento: numeral 2. De cada reunión del comité de avalúos se levantará la correspondiente acta, la cual debe **reflejar lo sucedido, tratado y acordado en la reunión y los votos a favor y en contra de los integrantes del comité, y debe ser firmada por todos los asistentes**” numeral “3. El comité de avalúos **no podrá deliberar y tomar decisiones con menos de la mitad más uno de sus miembros.**” (Negrilla fuera de texto).

Artículo. 6°—Son funciones del secretario técnico del comité de avalúos las siguientes: numeral 1. Elaborar las actas del comité de avalúos y numeral 4. Gestionar las firmas y custodiar las actas y sus soportes hasta su entrega al archivo central (centro de documentación) de la subgerencia administrativa y financiera, conforme a lo establecido por la tabla de retención documental.

Procedimiento 05-01-PR-07 V1, “Gestión de avalúos comerciales”: actividades 22 “Presentar propuesta en el comité de avalúos” y 23 “validar la propuesta de avalúos en comité”.

Situaciones evidenciadas:

1. En la carpeta de comité de avalúos suministrada por la Subgerencia de Información Económica, se encontraron registros de asistencia y papeles de trabajo del comité de los avalúos tratados con anotaciones.

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

CRITERIO	OBSERVADO OCI
<p>la solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto y los documentos que se requirieren.</p>	<p>las disposiciones contenidas en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, en cuanto a la identificación del inmueble con dirección y descripción de linderos, aporte de la certificación catastral, la información jurídica del predio, mediante certificado de tradición y libertad, los planos o Registros Topográficos – (RT) del predio (documento del IDU que menciona áreas de terreno y descripción de áreas de construcción), anexo de norma urbanística mediante certificado de planeación distrital.</p>
<p>Decreto 1420 e 1998 en su Artículo 21: parámetros que se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial</p>	<p>Se verificó en los informes técnicos de la muestra seleccionada de avalúos comerciales (según selectivo), observando que ...la adopción de la norma urbanística, el estrato, y las diferentes características del inmueble para la determinación del valor propuesto de avalúo.</p>
<p>Decreto 1420 e 1998 en su Artículo 22: características para la determinación del valor comercial de los inmuebles que deben tenerse en cuenta</p>	<p>Se verificó en los informes técnicos de la muestra seleccionada de avalúos comerciales (según selectivo), la descripción de características tomadas en cuenta en la determinación del valor propuesto tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El área • La ubicación, • La topografía y forma del bien • Clases de Suelo del bien avaluado • Las normas urbanísticas vigentes • las redes de servicios. • las áreas de construcción y su clasificación de acuerdo a la tipología constructiva. • El estado de la conservación. • El destino y funcionalidad del bien.
<p>Decreto 1420 e 1998 en su Artículo 25, en relación los métodos para la elaboración de avalúos, como el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual y la metodología para su utilización. La determinación de las normas.</p>	<p>Se verificó en los informes técnicos de la muestra seleccionada de avalúos comerciales, la aplicación del método de avalúos de acuerdo con la norma, así como la adopción de las fórmulas de cada método usado y en los casos que se requirió, los cálculos de depreciación y cálculos de daño emergente.</p>
<p>Resolución 620 de 2008 artículo 6: etapas para elaboración de los avalúos. Referente a las etapas que deben seguirse para la realización de los avalúos comerciales.</p>	<p>Se verificó en los informes técnicos de la muestra seleccionada de avalúos comerciales (según selectivo), el cumplimiento de las etapas de elaboración del avalúo, las cuales están plasmadas en el Procedimiento 05-01-PR-07 V1, “Gestión de avalúos comerciales”.</p> <p>Se verificó la documentación del ¿? , se solicita la faltante en caso de requerirlo, la verificación de la norma para plasmarla en el informe técnico, reconocimiento en terreno del bien avaluado, la verificación de áreas y la solicitud de su corrección a las entidades solicitantes, ¿?</p>

Fuente: Verificación realizada por la OCI a los informes técnicos.

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

reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.”; Artículo 11. “DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES: ... Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado...”

Situación evidenciada:

De la verificación de los informes técnicos y la aplicación de la metodología se observaron las siguientes situaciones:

Tabla 3: Observaciones realizadas a la metodología usada en los avalúos comerciales.

RADICACIÓN	CÓDIGO AVALÚO	OBSERVACIÓN OCI
2017-31866	2017-0028	El coeficiente de variación superó el 7,5%, descrito en la norma, haciendo conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario siendo necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2017-162747	2017-0055	En la zona dura asfalto se liquidó con el valor sin depreciar; en la metodología expuesta en el informe técnico se estipuló el valor unitario adoptado igual a \$157.000 ya depreciado, no obstante se usó en la liquidación el valor sin depreciar \$161.000.
2017-162935	2017-0093	En la descripción de las construcciones del bien se mencionó una placa volada de 3,20 m ² , la cual no se tuvo en cuenta para el cálculo de la liquidación del avalúo.

Fuente: Verificación realizada por la OCI a los informes técnicos.

Recomendación: De acuerdo con las anotaciones realizadas en la tabla 3, del presente informe, se recomienda implementar mayor control de la aplicabilidad de la norma y/o explicar detalladamente en el informe técnico los argumentos que sustenten el criterio que expone el evaluador para la adopción o desestimación de características en la realización del cálculo del valor propuesto como avalúo, en aras de prevenir la posible materialización de eventos de riesgo.

6.1.4. Resolución 620 de 2008, capítulo. II, aplicación de los métodos. Artículo 11. *de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.*

Se verificó en las radicaciones de solicitud de avalúos y los informes técnicos de la muestra seleccionada el cumplimiento de las disposiciones vigentes, cuyo resultado se presenta en la Tabla 4:

Tabla 4: Observaciones realizadas a la metodología usada en los avalúos comerciales.

CRITERIO	OBSERVADO OCI
Decreto 1420 e 1998 en su Artículo 13: referente a la forma en la que se debe realizar	Se verificó la existencia de la documentación en las solicitudes de radicación analizadas (según selectivo), evidenciando que cumple con

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

RADICACIÓN	CÓDIGO AVALÚO	OBSERVACIÓN OCI
2016-990433	2016-0566	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2016-1518050	2016-0709	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2016-1517991	2016-0710	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2016-1318717	2017-0014	Excede 30 días hábiles. No se registró la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido.
2017-105540	2017-0015	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2017-31866	2017-0028	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2017-32064	2017-0029	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2017-3001	2017-0033	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.
2017-3072	2017-0034	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación.

Fuente: construcción de la OCI

(AC) Se evidenció en la realización de la auditoría a la gestión de avalúos comerciales con corte al 22 de junio de 2017, que en 10 de los informes técnicos de los avalúos comerciales (2016-0561, 2016-0566, 2016-0709, 2016-0710, 2017-0014, 2017-0015, 2017-0028, 2017-0029, 2017-0033, 2017-0034) de la muestra seleccionada (según selectivo), en los cuales se usó el método de comparación de mercado, las ofertas usadas para la obtención del valor del terreno, no registraron fecha de la publicación, incumpliendo lo descrito en la Resolución 620 de 2008 artículo 10. *Método de comparación o de mercado*, así como lo dispuesto en *MECI:2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación*.

Recomendación: Incluir en el control de calidad que se realice a los avalúos comerciales, la verificación del cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 artículo 10. *Método de comparación o de mercado*, para prevenir incumplimientos.

6.1.3. Resolución 620 de 2008, Artículo 3 “MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $[Vc = \{Ct - D\} + Vt]$ en donde: Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación*”.

Decreto 1420 de 1998, Artículo 21°.- “LOS SIGUIENTES PARÁMETROS SE TENDRÁN EN CUENTA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL”: numeral 7 “*Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de*

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

NÚMERO AVALÚO	AÑO	RADICACIÓN	SOLICITANTE	DEMORA
			SOCIAL	
2016-0701	2016	1107599	IDU	más de 40 días hábiles
2016-0757	2016	1096717	IDU	más de 40 días hábiles
2016-0762	2016	1101850	IDU	más de 50 días hábiles
2017-0014	2016	1318717	CISA	más de 70 días hábiles
2017-0028	2017	31866	IPES	más de 30 días hábiles
2017-0031	2017	2765	IDU	más de 40 días hábiles
2017-0043	2017	3551	IDU	más de 40 días hábiles
2017-0050	2017	3544	IDU	más de 40 días hábiles

Fuente: Elaborado por la OCI

Hallazgo:

(AC) En la auditoría a gestión de avalúos comerciales con corte al 22 de junio de 2017, se observó en las solicitudes de radicación y estudios técnicos (según selectivo) que los siguientes avalúos comerciales (2016-0701, 2016-0757, 2016-0762, 2017-0014, 2017-0028, 2017-0031, 2017-0043, 2017-0050), realizados entre octubre de 2016 hasta 22 de junio 2017 presentaron demoras en la entrega del informe técnico, superiores a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de toda la información para su ejecución; incumpliendo lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 Artículo 13 Parágrafo 2º.- “El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, así como lo dispuesto en MECI:2014 elemento 1.2.5 Políticas de Operación.

6.1.2. Resolución 620 de 2008 Artículo 10. *MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.* Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Situación evidenciada:

Se observó en la muestra seleccionada que en los informes técnicos de los avalúos comerciales realizados por el método de comparación que se relacionan en la tabla 2, no se hizo descripción detallada de las ofertas usadas para la comparación, sin registrar la fecha de su obtención o publicación:

Tabla 2: Listado de avalúos que no registraron fecha de publicación

RADICACIÓN	CÓDIGO AVALÚO	OBSERVACIÓN OCI
2016-1027388	2016-0561	Las ofertas del método de mercado no cuentan con fecha de publicación. Se evidencia discrepancia en el área total construida en la liquidación: 397.59 m2 y en la descripción de las áreas construidas cuya fuente se menciona es el RT entregado por IDU 394,38 m2.

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 de 2011 del IGAC. “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.”
- Resolución 620 de 2008 del IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Procedimiento 05-01-PR-07 V1, “Gestión de avalúos comerciales”.

5. METODOLOGÍA

En el desarrollo de la evaluación se aplicaron las normas de auditoría generalmente aceptadas (NAGAS) y técnicas como: observación, revisión documental, visita in situ, entre otras, con la información obtenida (según selectivo) se procedió a hacer el análisis y verificación respectiva, para la generación del presente informe cuyos resultados se presentan a continuación:

6. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

La auditoría a la gestión de avalúos comerciales, se realizó a partir de la verificación de los estudios técnicos finales de los avalúos seleccionados, realizados entre el 1 de octubre de 2016 y el 22 de junio de 2017, así como la verificación realizada a las actas de comité de avalúos.

La muestra seleccionada (muestreo no estadístico) fue de 150 avalúos (28%) cuyos valores propuestos ascienden a \$1.047.136.285.612,95, equivalentes al 80% de los valores totales propuestos de los avalúos realizados entre octubre de 2016 a junio de 2017.

6.1. Verificación del cumplimiento de las disposiciones vigentes y la gestión realizada para la elaboración de avalúos comerciales.

- 6.1.1. 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, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo”.

Situación evidenciada:

Se observó en las raditaciones y estudios técnicos (según selectivo) 9 avalúos comerciales vigencias realizados entre octubre de 2016 hasta junio 2017 (ver tabla 1) que entre la fecha final de entrega de información para la realización del avalúo comercial y la fecha de generación del informe técnico o el traslado a la gerencia comercial y atención al usuario transcurrieron más de 30 días hábiles.

Dicha situación se presentó en los siguientes avalúos:

Tabla 1: listado de avalúos con más de 30 días de realización.

NÚMERO AVALÚO	AÑO	RADICACIÓN	SOLICITANTE	DEMORA
2016-0615	2016	1227891	SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN	más de 30 días hábiles

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

NOMBRE DEL INFORME:

Auditoría a la gestión de Avalúos Comerciales

1. OBJETIVO GENERAL

Verificar el cumplimiento de los criterios aplicables a la gestión de avalúos comerciales solicitados por los diferentes clientes de la UAECD.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y la gestión realizada para la elaboración de avalúos comerciales.
- verificar la gestión realizada por el comité de avalúos.
- verificar la efectividad de los controles asociados a los riesgos, establecidos por el proceso.

3. ALCANCE

Actividades realizadas para la gestión de avalúos comerciales, realizados entre el 1 de octubre de 2016 y el 22 de junio de 2017.

4. MARCO NORMATIVO O CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Ley 1682 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.
- Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”. (conocida como Ley de Desarrollo Territorial).
- Decreto 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.”
- Decreto 1420 de 1998, “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la ley 9 de 1989, el artículo 27 del decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.
- Resolución 111 de 2017: “Por la cual se modifica la Resolución 2379 de 2016 “Por la cual se unifican las reglas de creación del Comité de Avalúos de la Unidad y se derogan las Resoluciones Nos.0404 de 2011 y 0837 de 2012”
- Resolución 2379 de 2016: “Por la cual se unifican las reglas de creación del comité de avalúos de la unidad y se derogan las resoluciones 404 de 2011 y 837 de 2012”
- Resolución 1044 de 2014 del IGAC : “Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”.
- Resolución 898 de 2014 del 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”.

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 caso de que el Director de la Unidad, realice la delegación de su participación al comité de avalúos, se sugiere tener en cuenta lo descrito en la Ley 489 de 1998 Artículo 9 “Delegación” para generar el respectivo acto administrativo.
- Realizar la aplicación de lo establecido en las resoluciones internas de la entidad referentes al comité de avalúos Resolución 111 de 2017 y Resolución 2379 de 2016.
- Identificar y valorar riesgos asociados al procedimiento gestión de avalúos comerciales, así como identificar controles para los riesgos y fortalecer los controles existentes en el procedimiento.
- Aplicar el principio de autocontrol y el elemento de autoevaluación de MECI:2014 para detectar las desviaciones en su trabajo y realizar los correctivos necesarios y efectuar correctivos de manera oportuna para el adecuado cumplimiento de los resultados que se esperan en el ejercicio de su función.

Agradecemos al responsable de proceso, realizar las observaciones respecto a los hallazgos e informar a la Oficina de Control Interno a los correos masanchezr@catastrobogota.gov.co, ayomayuz@catastrobogota.gov.co y avillamil@catastrobogota.gov.co, a más tardar el martes 8 de agosto de 2017. En caso de no recibir observaciones en el plazo establecido, se procederá a realizar el registro de las acciones en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas determine y ejecute el plan de acción que elimine la causa raíz de la situación evidenciada acorde con lo indicado en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-PR-02 v1., para posterior seguimiento y verificación de la eficacia y efectividad de las acciones por parte del auditor.

ALBA ENIDIA VILLAMIL MUÑOZ

Jefe Oficina de Control Interno

Coordinadora Programa Anual de Auditorías

ELABORÓ Y VERIFICÓ

MARITZA DEL PILAR SÁNCHEZ R.

Contratista Auditora OCI

Revisó: Alexandra Yomayuz

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**