



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

INFORME DE AUDITORÍA
MODALIDAD ESPECIAL

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

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

PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL 2013

DIRECCIÓN SECTOR HACIENDA

AGOSTO DE 2013



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

AUDITORÍA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralora Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Directora Sectorial

Carmen Rosa Mendoza Suárez

Asesores

José Antonio Cruz Velandia
Miguel Ángel Alarcón Mora

Gerente

Leidy Yadira Escamilla Triana

Equipo de Auditoría

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

Pasantes

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

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| 1. CONCEPTO SOBRE LA GESTION Y RESULTADOS | 4 |
| 2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA | 8 |
| 2.1 SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO | 8 |
| 2.2 EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO EN EL PROCESO CUSTODIO DE LA INFORMACIÓN | 8 |
| 2.2.1.1 <i>Presunta Observación Administrativa</i> | 11 |
| 2.3 EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS | 13 |
| 2.3.1 CHIPS REPETIDOS | 18 |
| 2.3.1.1 <i>Presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria por la identificación de más de un predio con un mismo Código Homologación Identificación Predial “CHIP”</i> | 18 |
| 2.3.2 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE INCREMENTARON EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013 | 22 |
| 2.3.2.1 <i>Presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria y fiscal</i> | 22 |
| 2.3.3 ANALISIS DE LOS PREDIOS QUE NO PRESENTARON DIFERENCIA EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013..... | 29 |
| 2.3.3.1. <i>Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria</i> | 29 |
| 2.3.4 ANALISIS A LOS PREDIOS QUE TUVIERON DECREMENTO EN EL AVALUO CATASTRAL A JUNIO 2013..... | 33 |
| 2.3.4.1. <i>Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria</i> | 33 |
| 2.3.5 ANÁLISIS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS | 41 |
| 2.3.5.1. <i>Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria</i> | 44 |
| 2.3.5.2 <i>Matriculas Inmobiliarias Repetidas Presunta Observación Administrativa Con Incidencia Disciplinaria Matriculas Inmobiliarias Repetidas</i> | 45 |
| 2.3.6 EVALUACION A PREDIOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN LOS RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2013 | 48 |
| 2.3.6.1 <i>Presunta observación administrativo con incidencia disciplinaria</i> | 48 |
| 2.3.7 ANÁLISIS AL MODELO ECONOMETRICO | 63 |
| 2.3.7.1 <i>Valor Unitario Del Metro Cuadrado De Terreno Usado En Los Modelos Económicos</i> | 63 |
| 3. ANEXOS 1 | 67 |

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTION Y RESULTADOS

Doctor

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ciudad

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

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

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

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas compatibles con las de General Aceptación, así como con las políticas y los procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base

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

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

Concepto sobre Gestión y los Resultados

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

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

De los predios a los que se les incrementó el avalúo catastral, 150 predios originaron detrimento fiscal por \$18.767.897.311 y de los predios que no presentan modificación en el avalúo catastral, se evidenció que existen cambios en las áreas y valores de terreno y de construcción, destinos económicos y estratos, variables determinantes en el cálculo del avalúo. No se entiende porque no existe cambio en el avalúo catastral a pesar que se modifican las variables que lo establecen.

Así mismo, a los predios que se les disminuyó el avalúo catastral se encontró que la variable que más se modifica es el valor del metro cuadrado de construcción, como es el caso de los predios calificados con destino económico dotacional que presentan características constructivas y vetustez similares y al calcular y asignar el valor del metro cuadrado de construcción difieren considerablemente entre ellos; sin encontrar los sustentos técnicos y

económicos que soporten estos cambios a pesar de la similitud constructiva y de uso del predio.

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

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

Como conclusión general se tiene que las situaciones antes mencionadas, evidencian que la información catastral inscrita en la base de datos de la UAECD, están facilitando la elusión y evasión del Impuesto Predial Unificado, además, no está cumpliendo con el objetivo de mantener actualizada la zona urbana de la Ciudad, labor que viene realizando en las tres últimas vigencias, cuyos valores de metro cuadrado de terreno y construcción adoptados no se ajustan a las zonas geoeconómicas, destinos económicos, características constructivas y vetustez, en consecuencia el Censo Catastral no resulta consistente ni confiable de cara con los fines constitucionales y legales de la función catastral.

Evaluación al Sistema de Control Interno

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

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

| CALIFICACIÓN | RANGO PORCENTUAL |
|--------------|------------------|
|--------------|------------------|

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

Fuente: Matriz de evaluación SCI

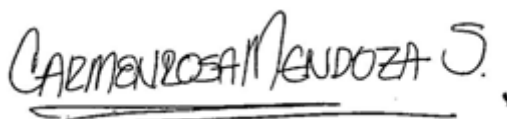
El Sistema de Control Interno se encuentra en un buen nivel de desarrollo, debiéndose continuar con su fortalecimiento y propender por la mejora continua, asegurando así su sostenibilidad.

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

Consolidación de observaciones y hallazgos

En desarrollo de la presente auditoría tal como se detalla en el Anexo N° 1, se establecieron 9 presuntas observaciones administrativas, de las cuales 8 con presunta incidencia disciplinaria y una con incidencia fiscal por valor de \$18.767.897.311

Bogotá, D.C., agosto de 2013



CARMEN ROSA MENDOZA SUÁREZ
Directora Sector Hacienda

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1 SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

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

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

I. Oficina de Control Interno

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

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

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

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

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

1. Realizar Seguimiento al Plan de Manejo de Riesgos de los procesos y la eficacia en su implementación.

2. Evaluar el grado de cumplimiento en la ejecución de las auditorias programadas al Sistema de Gestión Integral.
3. Evaluar el grado de eficacia de las acciones correctivas, preventivas y de mejora implementadas.

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

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

II. Proceso Custodio de la información

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

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

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

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

2. Publicar documentos actualizados con la nueva estructura organizacional.

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

Atención a Solicitudes – responsable la subgerente

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

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

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

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

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

Urbano

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

Rural

- Que son todos los trámites con aplicación en área rural

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

Para el seguimiento y control existen tres clases de líderes:

- Líderes de calidad: funcionarios de la Oficina Asesora de Planeación
- Líder funcional del censo
- Líder funcional de trámite de conservación

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

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

CONCLUSIÓN

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

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

2.2.1.1 Presunta Observación Administrativa

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

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

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

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

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

Criterio: Incumplimiento del Requisito 4.2.3 de la NTGP 1000:2005 Control de los documentos y del Subsistema Control de Gestión – (Información Secundaria del MECI).

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

Causa: La no aplicación de los procedimientos establecidos en el Sistema de Gestión Integral, que recae en el responsable del proceso, quien debe

solicitar la actualización y/o anulación de los documentos que se generen al interior de la dependencia.

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

2.3 EVALUACIÓN A LA GESTIÓN Y RESULTADOS

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

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital tiene como función “Actualizar la información de la base de datos catastral reflejando los cambios en las características físicas, jurídicas y económicas de los predios de acuerdo con la dinámica inmobiliaria que se presenta en el Distrito Capital”, para cumplir esta función desarrolla actividades de pre-reconocimiento y reconocimiento de los cambios físicos presentados en los predios de la ciudad de acuerdo a la dinámica urbana, determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la elaboración del diseño muestral para el desarrollo del modelo econométrico dentro de la consolidación de la capa económica.

Los resultados de auditoría se exponen a continuación:

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

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

| PREDIOS CON INCREMENTO EN EL AVALÚO CATASTRAL | |
|---|-------------------|
| RANGO DE VALORES | NUMERO DE PREDIOS |
| \$1,000 a \$9,997,000 | 11.655 |
| \$10,020,000 a \$99,816,000 | 3.328 |

Página 8 de 70

| PREDIOS CON INCREMENTO EN EL AVALÚO CATASTRAL | |
|---|---------------|
| \$100,250,000 a \$993,862,000 | 690 |
| \$1,008,324,000 a \$60,953,422,000 | 198 |
| \$3.158.634.036.000 | 1 |
| TOTAL | 15.872 |

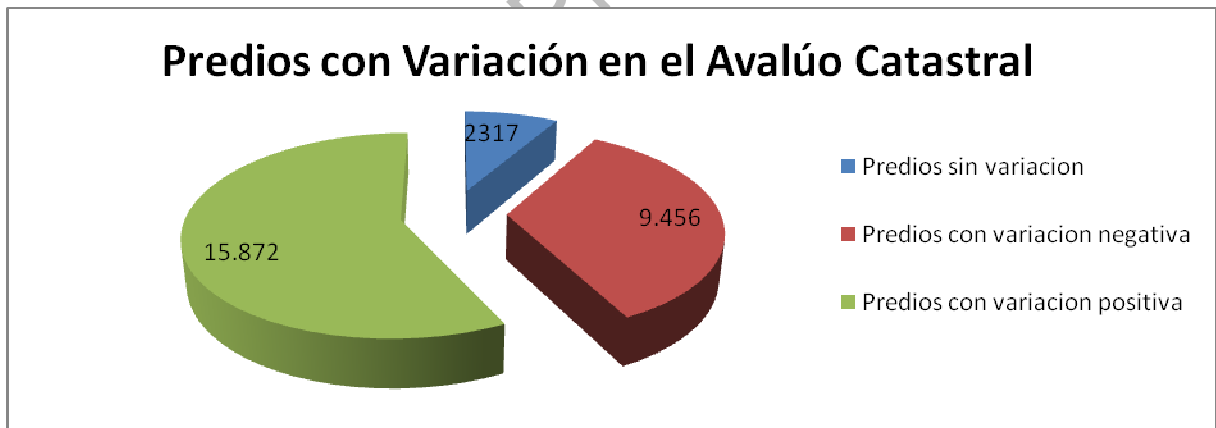
FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

CUADRO 3
PREDIOS QUE DISMINUYERON EL AVALÚO CATASTRAL

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

GRAFICO 1



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

¹ Predio del Fondo Aeronáutico Nacional (Aeropuerto El Dorado)

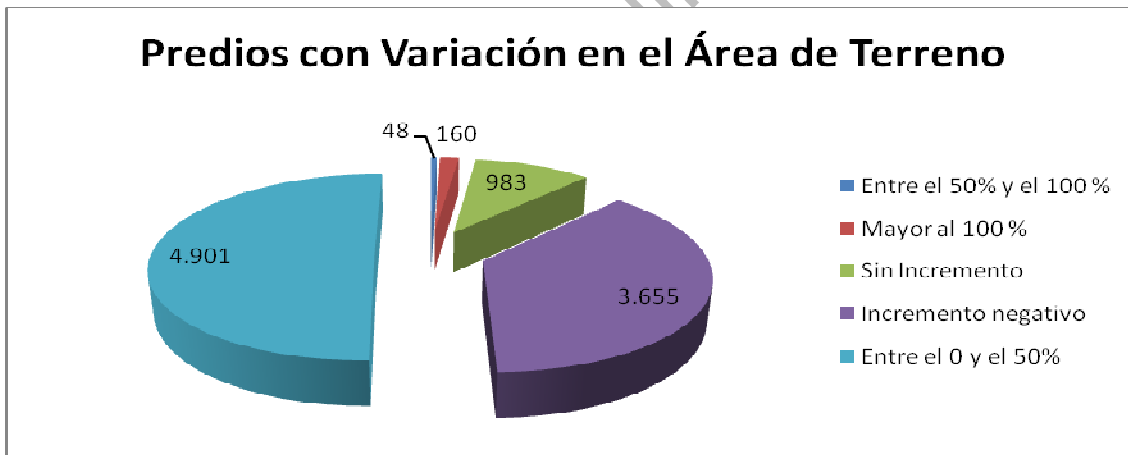
A continuación se presentan cuatro (4) cuadros en los que se analiza la variación del Avalúo Catastral de forma porcentual teniendo en cuenta el cambio de las siguientes variables: área de terreno y de construcción; valor metro cuadrado de terreno y de construcción.

**CUADRO 4
ÁREA DE TERRENO**

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 2



**CUADRO 5
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 3

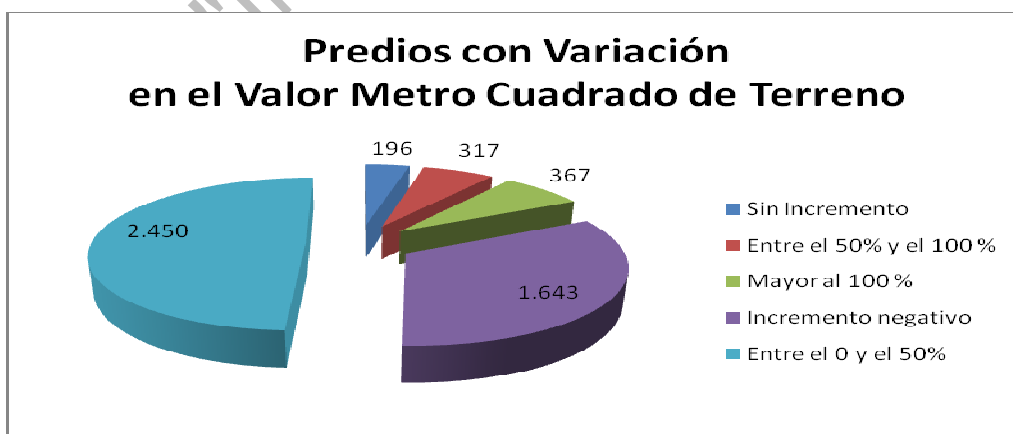


CUADRO 6
VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 4



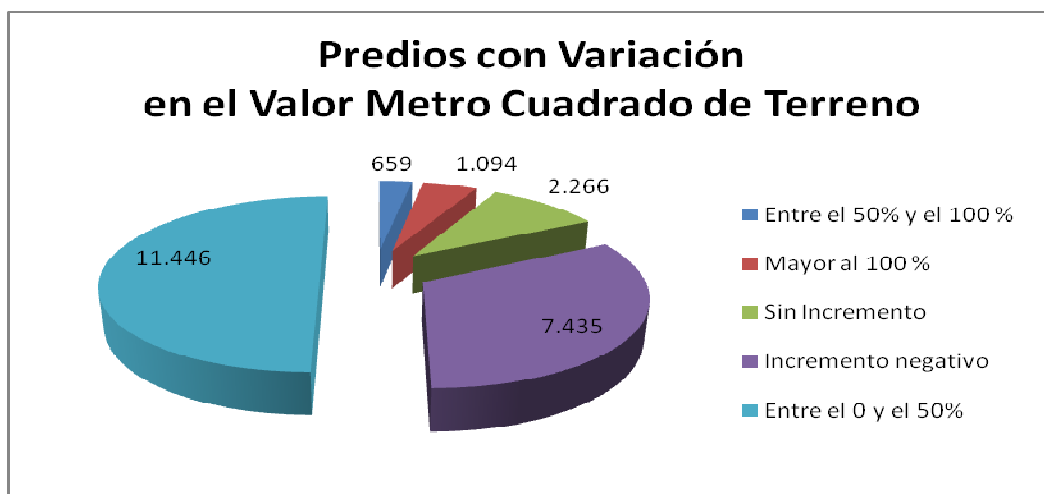
CUADRO 7

VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor

GRAFICO 5



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

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

**CUADRO 8
RESOLUCIONES DE MODIFICACIONES**

| No. | RESOLUCION No. | FECHA | CANTIDAD |
|-----|----------------|---------------|----------|
| 1 | 72 | 31-Enero-2013 | 1 |
| 2 | 73 | 31-Enero-2013 | 2.109 |
| 3 | 74 | 31-Enero-2013 | 14 |

| No. | RESOLUCION No. | FECHA | CANTIDAD |
|--------------|----------------|-----------------|---------------|
| 4 | 87 | 01-Febrero-2013 | 775 |
| 5 | 88 | 01-Febrero-2013 | 7.681 |
| 6 | 89 | 01-Febrero-2013 | 1 |
| 7 | 90 | 01-Febrero-2013 | 17 |
| 8 | 91 | 01-Febrero-2013 | 1 |
| 9 | 533 | 24-Mayo-2013 | 77 |
| 10 | 534 | 24-May-2013 | 9 |
| 11 | 535 | 24-May-2013 | 3 |
| 12 | 536 | 24-May- 2013 | 39 |
| 13 | 568 | 31-May- 2013 | 192 |
| TOTAL | | | 10.919 |

FUENTE: Información UAEC.D.

2.3.1 CHIPS REPETIDOS

2.3.1.1 Presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria por la identificación de más de un predio con un mismo Código Homologación Identificación Predial "CHIP"

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

**CUADRO 9
PREDIOS CON CHIPS REPETIDOS**

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

| No. | CHIP | DIR ACTUAL | COD SECTOR | AVALUO 2013 |
|-----|-------------|--------------------------|--------------------|-------------|
| 16 | AAA0081FWDM | CL 6 78C 63 IN 1 | 006505186600000000 | 10395000 |
| 17 | AAA0087OBMS | CL 24 1A 62 ESTE | 008106251400000000 | 46065000 |
| 18 | AAA0087OBMS | CL 24 1A 10 ESTE | 008106252000000000 | 8923000 |
| 19 | AAA0131XBJZ | KR 81 145D 39 | 009231553800000000 | 60592000 |
| 20 | AAA0131XBJZ | KR 81 BIS 145C 30 | 009231823600000000 | 15779000 |
| 21 | AAA0131XBKC | KR 81 145D 33 | 009231553900000000 | 34942000 |
| 22 | AAA0131XBKC | KR 81 BIS 145C 26 | 009231823500000000 | 21086000 |
| 23 | AAA0136PTJH | CL 154 104 46 IN 2 | 009242290400000000 | 42264000 |
| 24 | AAA0136PTJH | AK 104 153 24 | 009242358700000000 | 23522000 |
| 25 | AAA0136PTKL | CL 154 104 50 | 009242290500000000 | 40104000 |
| 26 | AAA0136PTKL | CL 153 BIS 103B 89 | 009242358800000000 | 25920000 |
| 27 | AAA0136PTOE | AK 104 153 36 | 009242359200000000 | 23760000 |
| 28 | AAA0136PTOE | CL 154 104 80 | 009242290900000000 | 23555000 |
| 29 | AAA0136PTRU | AK 104 153 52 | 009242359400000000 | 23760000 |
| 30 | AAA0136PTRU | KR 106A 154 16 | 009242291100000000 | 962538000 |
| 31 | AAA0136PTZM | CL 154 104 30 | 009242290100000000 | 215909000 |
| 32 | AAA0136PTZM | AK 104 153A 34 | 009242358400000000 | 1561608000 |
| 33 | AAA0138TBDM | TV 81B 34A 25 SUR MJ | 006517676200200000 | 48933000 |
| 34 | AAA0138TBDM | TV 81B 34A 29 SUR MJ | 006517676200100000 | 96367000 |
| 35 | AAA0140EKEP | SAN JOSE 19 | 105318016000000000 | 8339000 |
| 36 | AAA0140EKEP | PTE SAN JOSE LA RULETA | 105318000300000000 | 5990000 |
| 37 | AAA0142FXZE | KR 88 156C 18 | 009231410400000000 | 19440000 |
| 38 | AAA0142FXZE | KR 80 152 40 | 009231320500000000 | 635493000 |
| 39 | AAA0143BZWF | CL 100B SUR 1A 52 | 002556122600000000 | 3425000 |
| 40 | AAA0143BZWF | CL 100B SUR 1A 46 | 002556122500000000 | 8178000 |
| 41 | AAA0144LERU | KR 88 156C 28 | 009231410700000000 | 86532000 |
| 42 | AAA0144LERU | CL 162 76 28 | 009231321200000000 | 771194000 |
| 43 | AAA0145ZWRJ | KR 10A ESTE 86 41 SUR | 002621282400000000 | 13365000 |
| 44 | AAA0145ZWRJ | KR 10A ESTE 85A 19 SUR | 002621291400000009 | 5832000 |
| 45 | AAA0145ZWWW | KR 10A ESTE 85B 41 SUR | 002621290100000000 | 7776000 |
| 46 | AAA0145ZWWW | KR 10 BIS ESTE 86 02 SUR | 002621282900000000 | 17511000 |
| 47 | AAA0157BJEP | DG 136BIS S 3 74 MJ 3 | 002599210100400000 | 21499000 |
| 48 | AAA0157BJEP | DG 136 BIS SUR 3 66 MJ 8 | 002599210100800000 | 17285000 |
| 49 | AAA0157HNMR | KR 87B 152 16 MJ | 009231190200600000 | 5811000 |
| 50 | AAA0157HNMR | CL 152 87 30 | 009231190700000000 | 34436000 |
| 51 | AAA0157HYOE | KR 80 152 32 | 009231321100000000 | 5827146000 |
| 52 | AAA0157HYOE | KR 88 156 20 | 009231440600000000 | 93260000 |
| 53 | AAA0158NFMS | CL 64 1 99 | 008205139900000000 | 168300000 |
| 54 | AAA0158NFMS | CL 64 1 27 | 008205130200000000 | 807420000 |
| 55 | AAA0160SMAW | KR 98B 14 60 TO 7 AP 106 | 006521150100701006 | 44219000 |
| 56 | AAA0160SMAW | KR 98B 14 60 GJ 91 | 006521150100101006 | 2672000 |

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

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

- 1- Aparecen incorporados 22 predios en la base catastral como vías y como propietario el IDU o de particulares que corresponde al 26,82%, donde los valores del metro cuadrado de terreno para estos predios varían sustancialmente unos de otros a pesar que tienen el mismo destino económico.
- 2- CHIP AAA0162XCAF, aparece con las direcciones TV 77 No.162 - 55 y CL156A No. 87B 18 que corresponde a dos predios con características constructivas y destinos económicos diferentes.
- 3- En oficio de respuesta No.2013EE170533 del 22 de julio de 2013 de la Secretaria de Hacienda, Oficina del Servicio al Contribuyente, reportó la relación de los predios que cancelaron el IPU para la vigencia 2013, se

encontró que solo siete (7) de los sesenta (60) predios que están obligados a contribuir cancelaron el gravamen, como se muestra en el cuadro No. 10.

**CUADRO 10
PREDIOS QUE CANCELARON IPU PARA 2013**

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

FUENTE: Información Secretaria Distrital de Hacienda.

Criterio: La UAECD al asignar el mismo CHIP a más de un predio transgrede la Constitución Política Artículo 6, la Ley 14 de 1983, Artículo 3º.- "Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles"; Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32. Número Predial Nacional² y Parágrafo único; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1.

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

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

aclarar la información tributaria y correlativamente a la UAECD a depurar la base catastral.

Efecto: Los hechos mencionados son ocasionados por la incorrecta identificación de la información de los predios al incorporarlos erradamente a la base catastral, y por consiguiente este Ente de Control considera que por la deficiencia de la UAECD en la asignación del Código de Homologación de Identificación Predial “CHIP” a más de un predio, facilita la elusión y evasión tributaria por parte de los contribuyentes, lo cual transgrede la Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32 y Parágrafo único; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1.

Por lo anterior, se configura una presunta observación administrativa de tipo disciplinaria.

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

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

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

2.3.2.1 Presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria y fiscal

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

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

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

CUADRO 11
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL

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

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

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

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

CUADRO 12
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL POR TERRENO

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

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

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

CUADRO 13
PREDIOS QUE INCREMENTARON SU AVALUO CATASTRAL POR CONSTRUCCION

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

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

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

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

CUADRO 14
PREDIOS DE TIPO DE PROPIEDAD RELIGIOSO

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

Fuente: Información suministrada UAECD. Verificada Equipo Auditor.

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

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

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

| Nº | CHIP | COD_SECTOR | AVALUO ENERO 2013 (\$) | AVALUO JUNIO 2013(\$) | DIFERENCIA AVALUOS (\$) | TARIFA | MENOS | IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$) | DETRIMENTO POSIBLE(\$) |
|----|-------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------|---------|----------------------------------|---------------------------|
| 1 | AAA0218ZOUZ | 106301000500000000 | 710.736.000 | 15.425.640.000 | 14.714.904.000 | 0,0040 | 0 | 58.859.616 | 58.859.616 |
| 2 | AAA0224OCTO | 007304142600000000 | 2.787.057.000 | 13.313.809.000 | 10.526.752.000 | 0,0330 | 315.000 | 347.382.816 | 347.067.816 |
| 3 | AAA0206DFYX | 002201014400000000 | 5.187.767.000 | 13.829.898.000 | 8.642.131.000 | 0,0065 | 0 | 56.173.852 | 56.173.852 |
| 4 | AAA0199DKNN | 008214112300000000 | 24.491.600.000 | 33.076.421.000 | 8.584.821.000 | 0,0065 | 0 | 55.801.337 | 55.801.337 |
| 5 | AAA0177EOPA | 005620401200000000 | 1.925.847.000 | 10.232.727.000 | 8.306.880.000 | 0,0080 | 7.000 | 66.455.040 | 66.448.040 |
| 6 | AAA0098ZOPP | 008315220100000000 | 14.515.732.000 | 22.774.506.000 | 8.258.774.000 | 0,0065 | 0 | 53.682.031 | 53.682.031 |
| 7 | AAA0094XFZ | 008307031700000000 | 1.682.208.000 | 9.733.490.000 | 8.051.282.000 | 0,0330 | 315.000 | 265.692.306 | 265.377.306 |
| 8 | AAA0094XFKC | 008307032000000000 | 1.658.880.000 | 9.518.857.000 | 7.859.977.000 | 0,0330 | 315.000 | 259.379.241 | 259.064.241 |
| 9 | AAA0207PFHK | 005663021100000000 | 4.498.920.000 | 12.351.532.000 | 7.852.612.000 | 0,0330 | 315.000 | 259.136.196 | 258.821.196 |
| 10 | AAA0215YTNX | 008304107700000000 | 2.499.984.000 | 10.267.768.000 | 7.767.784.000 | 0,0095 | 356.000 | 73.793.948 | 73.437.948 |
| 11 | AAA0048YMOE | 004537470200000000 | 5.289.071.000 | 12.661.455.000 | 7.372.384.000 | 0,0065 | 0 | 47.920.496 | 47.920.496 |
| 12 | AAA0058MXZM | 005402050800000000 | 27.701.309.000 | 34.964.555.000 | 7.263.246.000 | 0,0065 | 0 | 47.211.099 | 47.211.099 |
| 13 | AAA0040PUFZ | 004501432100000000 | 2.129.444.000 | 8.905.230.000 | 6.775.786.000 | 0,0065 | 0 | 44.042.609 | 44.042.609 |
| 14 | AAA0231CJBS | 009233262400000000 | 3.360.398.000 | 8.145.796.000 | 4.785.398.000 | 0,0330 | 315.000 | 157.918.134 | 157.603.134 |
| 15 | AAA0203TPFZ | 008315021900000000 | 5.480.948.000 | 9.446.601.000 | 3.965.653.000 | 0,0065 | 0 | 25.776.745 | 25.776.745 |
| 16 | AAA0090STWF | 008212033500000000 | 1.802.915.000 | 5.613.195.000 | 3.810.280.000 | 0,0065 | 0 | 24.766.820 | 24.766.820 |
| 17 | AAA0090PBPA | 008208172700000000 | 4.755.395.000 | 8.237.988.000 | 3.482.593.000 | 0,0065 | 0 | 22.636.855 | 22.636.855 |
| 18 | AAA0100HNUH | 008402040700000000 | 15.144.039.000 | 18.585.448.000 | 3.441.409.000 | 0,0065 | 0 | 22.369.159 | 22.369.159 |
| 19 | AAA0233YTHK | 006525323200000000 | 11.654.577.000 | 15.021.455.000 | 3.366.878.000 | 0,0330 | 315.000 | 111.106.974 | 110.791.974 |
| 20 | AAA0090WDJH | 008212130100000000 | 26.835.618.000 | 29.814.850.000 | 2.979.232.000 | 0,0065 | 0 | 19.365.008 | 19.365.008 |
| 21 | AAA0167RLHY | 004501432200000000 | 924.885.000 | 3.736.562.000 | 2.811.677.000 | 0,0065 | 0 | 18.275.901 | 18.275.901 |
| 22 | AAA0234ANCX | 008304103300000000 | 3.455.581.000 | 6.177.289.000 | 2.721.708.000 | 0,0095 | 356.000 | 25.856.226 | 25.500.226 |
| 23 | AAA0161EKDM | 005609023500000000 | 720.116.000 | 3.415.080.000 | 2.694.964.000 | 0,0065 | 0 | 17.517.266 | 17.517.266 |
| 24 | AAA0039FXMS | 004402700100000000 | 5.406.511.000 | 8.057.465.000 | 2.650.954.000 | 0,0065 | 0 | 17.231.201 | 17.231.201 |
| 25 | AAA0095PDLW | 008307341300000000 | 5.449.018.000 | 7.983.028.000 | 2.534.010.000 | 0,0095 | 75.000 | 24.073.095 | 23.998.095 |
| 26 | AAA0098SYYN | 008314300200000000 | 1.628.265.000 | 4.087.082.000 | 2.458.817.000 | 0,0065 | 0 | 15.982.311 | 15.982.311 |
| 27 | AAA0233YTJZ | 006525323100000000 | 7.944.746.000 | 10.239.894.000 | 2.295.148.000 | 0,0330 | 315.000 | 75.739.884 | 75.424.884 |
| 28 | AAA0155CWXS | 005106480100100000 | 1.987.830.000 | 3.904.290.000 | 1.916.460.000 | 0,0065 | 0 | 12.456.990 | 12.456.990 |
| 29 | AAA0083KLAF | 007105030900000000 | 606.041.000 | 2.403.517.000 | 1.797.476.000 | 0,0065 | 0 | 11.683.594 | 11.683.594 |
| 30 | AAA0102OANX | 008412010700000000 | 3.573.702.000 | 5.367.640.000 | 1.793.938.000 | 0,0065 | 0 | 11.660.597 | 11.660.597 |
| 31 | AAA0073FMLF | 006201251400000000 | 432.367.000 | 2.164.604.000 | 1.732.237.000 | 0,0065 | 0 | 11.259.541 | 11.259.541 |
| 32 | AAA0079YNDE | 006525305100000000 | 1.260.026.000 | 2.968.145.000 | 1.708.119.000 | 0,0100 | 0 | 17.081.190 | 17.081.190 |
| 33 | AAA0172WWAF | 004510112900000000 | 663.695.000 | 2.215.580.000 | 1.551.885.000 | 0,0065 | 0 | 10.087.253 | 10.087.253 |
| 34 | AAA0175BKOE | 007204094400000000 | 20.128.645.000 | 21.592.199.000 | 1.463.554.000 | 0,0065 | 0 | 9.513.101 | 9.513.101 |
| 35 | AAA0140JNAW | 006525301900000000 | 2.346.211.000 | 3.800.253.000 | 1.454.042.000 | 0,0095 | 75.000 | 13.813.399 | 13.738.399 |
| 36 | AAA0194SZBS | 006418189000000000 | 1.125.302.000 | 2.536.657.000 | 1.411.355.000 | 0,0330 | 315.000 | 46.574.715 | 46.259.715 |
| 37 | AAA0203ELBR | 007203402600000000 | 908.221.000 | 2.311.085.000 | 1.402.864.000 | 0,0065 | 0 | 9.118.616 | 9.118.616 |
| 38 | AAA0140JMWV | 006525301500000000 | 108.566.000 | 1.463.145.000 | 1.354.579.000 | 0,0095 | 75.000 | 12.868.501 | 12.793.501 |
| 39 | AAA0140JMPP | 006525301000000000 | 918.399.000 | 2.269.054.000 | 1.350.655.000 | 0,0100 | 0 | 13.506.550 | 13.506.550 |
| 40 | AAA0083FOUZ | 007104061300000000 | 756.769.000 | 2.082.292.000 | 1.325.523.000 | 0,0065 | 0 | 8.615.900 | 8.615.900 |
| 41 | AAA0035XOSY | 004202410100000000 | 454.032.000 | 1.723.103.000 | 1.269.071.000 | 0,0065 | 0 | 8.248.962 | 8.248.962 |
| 42 | AAA0233RZSK | 008510155900000000 | 1.754.460.000 | 2.954.880.000 | 1.200.420.000 | 0,0330 | 315.000 | 39.613.860 | 39.298.860 |
| 43 | AAA0140ZZUH | 006519851600000000 | 3.296.924.000 | 4.482.246.000 | 1.185.322.000 | 0,0095 | 75.000 | 11.260.559 | 11.185.559 |
| 44 | AAA0227OAEF | 005609023700000000 | 353.010.000 | 1.447.216.000 | 1.094.206.000 | 0,0065 | 0 | 7.112.339 | 7.112.339 |
| 45 | AAA0058RRAW | 005402670100000000 | 4.558.689.000 | 5.583.724.000 | 1.025.035.000 | 0,0095 | 75.000 | 9.737.833 | 9.662.833 |
| 46 | AAA0140JMJE | 006525300900000000 | 1.372.595.000 | 2.382.483.000 | 1.009.888.000 | 0,0100 | 0 | 10.098.880 | 10.098.880 |
| 47 | AAA0096ADDM | 008308081000000000 | 4.706.637.000 | 5.700.499.000 | 993.862.000 | 0,0330 | 315.000 | 32.797.446 | 32.482.446 |
| 48 | AAA0140JMNJ | 006525300800000000 | 653.391.000 | 1.601.097.000 | 947.706.000 | 0,0100 | 0 | 9.477.060 | 9.477.060 |
| 49 | AAA0165SANN | 002505300300000000 | 787.363.000 | 1.692.683.000 | 905.320.000 | 0,0095 | 75.000 | 8.600.540 | 8.525.540 |
| 50 | AAA0140JMRU | 006525301100000000 | 551.037.000 | 1.401.922.000 | 850.885.000 | 0,0100 | 0 | 8.508.850 | 8.508.850 |

| Nº | CHIP | COD_SECTOR | AVALUO ENERO 2013 (\$) | AVALUO JUNIO 2013(\$) | DIFERENCIA AVALUOS (\$) | TARIFA | MENOS | IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$) | DETRIMENTO POSIBLE(\$) |
|-----|-------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------|---------|----------------------------------|---------------------------|
| 51 | AAA0085XCSK | 007308092400000000 | 580.635.000 | 1.417.568.000 | 836.933.000 | 0,0065 | 0 | 5.440.065 | 5.440.065 |
| 52 | AAA0092ZUJZ | 008302020200000000 | 2.009.506.000 | 2.793.657.000 | 784.151.000 | 0,0095 | 75.000 | 7.449.435 | 7.374.435 |
| 53 | AAA0036SRBR | 004208091900000000 | 1.621.606.000 | 2.394.882.000 | 773.276.000 | 0,0095 | 356.000 | 7.346.122 | 6.990.122 |
| 54 | AAA0083KLBR | 007105031000000000 | 410.425.000 | 1.153.471.000 | 743.046.000 | 0,0065 | 0 | 4.829.799 | 4.829.799 |
| 55 | AAA0129DUDE | 009266704800000000 | 965.467.000 | 1.703.161.000 | 737.694.000 | 0,0060 | 45.000 | 4.426.164 | 4.381.164 |
| 56 | AAA0129DUUH | 009266706400000000 | 593.795.000 | 1.301.924.000 | 708.129.000 | 0,0330 | 315.000 | 23.368.257 | 23.053.257 |
| 57 | AAA0035XOTD | 004202410200000000 | 300.680.000 | 1.007.266.000 | 706.586.000 | 0,0065 | 0 | 4.592.809 | 4.592.809 |
| 58 | AAA0091USUZ | 008214060800000000 | 471.150.000 | 1.158.014.000 | 686.864.000 | 0,0330 | 315.000 | 22.666.512 | 22.351.512 |
| 59 | AAA0122EPLW | 009113170200000000 | 1.026.875.000 | 1.708.927.000 | 682.052.000 | 0,0065 | 0 | 4.433.338 | 4.433.338 |
| 60 | AAA0126JRJZ | 009126400100000000 | 606.379.000 | 1.276.030.000 | 669.651.000 | 0,0065 | 0 | 4.352.732 | 4.352.732 |
| 61 | AAA0091WFPA | 008214063600000000 | 624.105.000 | 1.291.533.000 | 667.428.000 | 0,0330 | 315.000 | 22.025.124 | 21.710.124 |
| 62 | AAA0122LBPA | 009115450500000000 | 1.134.972.000 | 1.789.920.000 | 654.948.000 | 0,0065 | 0 | 4.257.162 | 4.257.162 |
| 63 | AAA0051PLLW | 004551730500000000 | 21.522.843.000 | 22.161.863.000 | 639.020.000 | 0,0095 | 75.000 | 6.070.690 | 5.995.690 |
| 64 | AAA0140JOZM | 006525310800000000 | 825.401.000 | 1.442.222.000 | 616.821.000 | 0,0095 | 75.000 | 5.859.800 | 5.784.800 |
| 65 | AAA0060XHFT | 005509432000000000 | 533.176.000 | 1.136.127.000 | 602.951.000 | 0,0060 | 45.000 | 3.617.706 | 3.572.706 |
| 66 | AAA0012CEPA | 002103412300000000 | 773.206.000 | 1.375.481.000 | 602.275.000 | 0,0065 | 0 | 3.914.788 | 3.914.788 |
| 67 | AAA0113PUTO | 008516382100000000 | 404.532.000 | 1.003.604.000 | 599.072.000 | 0,0065 | 0 | 3.893.968 | 3.893.968 |
| 68 | AAA0047RUDM | 004531202400000000 | 277.128.000 | 852.181.000 | 575.053.000 | 0,0065 | 0 | 3.737.845 | 3.737.845 |
| 69 | AAA0160WOCN | 006525306000000000 | 707.565.000 | 1.225.209.000 | 517.644.000 | 0,0100 | 0 | 5.176.440 | 5.176.440 |
| 70 | AAA0057LHDM | 005304422400000000 | 558.468.000 | 1.066.928.000 | 508.460.000 | 0,0065 | 0 | 3.304.990 | 3.304.990 |
| 71 | AAA0084NCXS | 007205432500000000 | 446.270.000 | 936.232.000 | 489.962.000 | 0,0065 | 0 | 3.184.753 | 3.184.753 |
| 72 | AAA0229HBFZ | 008501022900000000 | 1.554.956.000 | 2.036.706.000 | 481.750.000 | 0,0095 | 75.000 | 4.576.625 | 4.501.625 |
| 73 | AAA0057LHEA | 005304422500000000 | 559.791.000 | 1.037.647.000 | 477.856.000 | 0,0065 | 0 | 3.106.064 | 3.106.064 |
| 74 | AAA0208HWTD | 008314243000000000 | 22.211.190.000 | 22.671.531.000 | 460.341.000 | 0,0065 | 0 | 2.992.217 | 2.992.217 |
| 75 | AAA0102BJOM | 008408071400000000 | 3.422.004.000 | 3.867.471.000 | 445.467.000 | 0,0095 | 356.000 | 4.231.937 | 3.875.937 |
| 76 | AAA0062UDRJ | 005609022400000000 | 209.590.000 | 648.436.000 | 438.846.000 | 0,0065 | 0 | 2.852.499 | 2.852.499 |
| 77 | AAA0140JORU | 006525310100000000 | 585.279.000 | 1.020.372.000 | 435.093.000 | 0,0095 | 75.000 | 4.133.384 | 4.058.384 |
| 78 | AAA0160UTCX | 006521040700000000 | 615.114.000 | 1.048.562.000 | 433.448.000 | 0,0330 | 315.000 | 14.303.784 | 13.988.784 |
| 79 | AAA0046BPJH | 004586221200000000 | 399.510.000 | 828.897.000 | 429.387.000 | 0,0065 | 0 | 2.791.016 | 2.791.016 |
| 80 | AAA0140JPRJ | 006525312300000000 | 703.336.000 | 1.130.580.000 | 427.244.000 | 0,0095 | 75.000 | 4.058.818 | 3.983.818 |
| 81 | AAA0034MDPP | 004103222600000000 | 433.211.000 | 850.376.000 | 417.165.000 | 0,0095 | 75.000 | 3.963.068 | 3.888.068 |
| 82 | AAA0047RUCX | 004531202300000000 | 312.753.000 | 726.161.000 | 413.408.000 | 0,0065 | 0 | 2.687.152 | 2.687.152 |
| 83 | AAA0116FKDE | 008526850700000000 | 1.477.344.000 | 1.875.835.000 | 398.491.000 | 0,0060 | 45.000 | 2.390.946 | 2.345.946 |
| 84 | AAA0034MDKL | 004103222100000000 | 423.989.000 | 821.260.000 | 397.271.000 | 0,0095 | 75.000 | 3.774.075 | 3.699.075 |
| 85 | AAA0080UATO | 006502340600000000 | 176.670.000 | 567.921.000 | 391.251.000 | 0,0330 | 315.000 | 12.911.283 | 12.596.283 |
| 86 | AAA0062UDBS | 005609021100000000 | 168.733.000 | 559.733.000 | 391.000.000 | 0,0065 | 0 | 2.541.500 | 2.541.500 |
| 87 | AAA0233RYOM | 008515485500000000 | 1.259.678.000 | 1.646.342.000 | 386.664.000 | 0,0075 | 81.000 | 2.899.980 | 2.818.980 |
| 88 | AAA0080UASK | 006502340500000000 | 177.957.000 | 564.342.000 | 386.385.000 | 0,0330 | 315.000 | 12.750.705 | 12.435.705 |
| 89 | AAA0080UARU | 006502340400000000 | 178.659.000 | 549.219.000 | 370.560.000 | 0,0330 | 315.000 | 12.228.480 | 11.913.480 |
| 90 | AAA0120BWKL | 009107451800000000 | 238.000.000 | 606.536.000 | 368.536.000 | 0,0065 | 45.000 | 2.395.484 | 2.350.484 |
| 91 | AAA0040PTPP | 004501430700000000 | 265.490.000 | 632.705.000 | 367.215.000 | 0,0065 | 0 | 2.386.898 | 2.386.898 |
| 92 | AAA0002ECEA | 001211010200000000 | 2.592.514.000 | 2.955.205.000 | 362.691.000 | 0,0065 | 0 | 2.357.492 | 2.357.492 |
| 93 | AAA0177UMKC | 008401024100000000 | 431.888.000 | 789.613.000 | 357.725.000 | 0,0330 | 315.000 | 11.804.925 | 11.489.925 |
| 94 | AAA0083FOTO | 007104061200000000 | 331.266.000 | 675.560.000 | 344.294.000 | 0,0065 | 0 | 2.237.911 | 2.237.911 |
| 95 | AAA0060NCCN | 005507470100000000 | 485.863.000 | 826.741.000 | 340.878.000 | 0,0065 | 0 | 2.215.707 | 2.215.707 |
| 96 | AAA0086XYMR | 007407100600000000 | 305.912.000 | 644.918.000 | 339.006.000 | 0,0065 | 0 | 2.203.539 | 2.203.539 |
| 97 | AAA0088FFLW | 008112060200000000 | 585.440.000 | 919.777.000 | 334.337.000 | 0,0095 | 75.000 | 3.176.202 | 3.101.202 |
| 98 | AAA0040PTSK | 004501430900000000 | 209.569.000 | 523.153.000 | 313.584.000 | 0,0065 | 0 | 2.038.296 | 2.038.296 |
| 99 | AAA0093DXMS | 201105190500000000 | 1.103.351.000 | 1.415.984.000 | 312.633.000 | 0,0095 | 356.000 | 2.970.014 | 2.614.014 |
| 100 | AAA0196UYTO | 004616197800000000 | 275.857.000 | 583.339.000 | 307.482.000 | 0,0330 | 315.000 | 10.146.906 | 9.831.906 |

| Nº | CHIP | COD_SECTOR | AVALUO ENERO 2013 (\$) | AVALUO JUNIO 2013(\$) | DIFERENCIA AVALUOS (\$) | TARIFA | MENOS | IPU CALCULADO CONTRALORIA(\$) | DETRIMENTO POSIBLE(\$) |
|-----|-------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------|---------|----------------------------------|---------------------------|
| 101 | AAA0062UDMR | 005609022000000000 | 131.271.000 | 437.505.000 | 306.234.000 | 0,0065 | 0 | 1.990.521 | 1.990.521 |
| 102 | AAA0132EDJZ | 009214540300000000 | 1.717.177.000 | 2.018.118.000 | 300.941.000 | 0,0095 | 75.000 | 28.589.395 | 28.514.395 |
| 103 | AAA0144LMRU | 108110033200000000 | 54.627.000 | 355.150.000 | 300.523.000 | 0,0095 | 356.000 | 2.854.969 | 2.498.969 |
| 104 | AAA0201FXOM | 009210824200000000 | 1.094.236.000 | 1.379.606.000 | 285.370.000 | 0,0065 | 0 | 1.854.905 | 1.854.905 |
| 105 | AAA0113PUSK | 008516382000000000 | 371.566.000 | 639.412.000 | 267.846.000 | 0,0065 | 0 | 1.740.999 | 1.740.999 |
| 106 | AAA0084OPJZ | 007206050100000000 | 272.520.000 | 537.897.000 | 265.377.000 | 0,0330 | 315.000 | 8.757.441 | 8.442.441 |
| 107 | AAA0096UFSK | 008309151100000000 | 2.516.361.000 | 2.781.407.000 | 265.046.000 | 0,0095 | | 2.517.937 | 2.517.937 |
| 108 | AAA0225PDSY | 002103263400000000 | 504.299.000 | 760.123.000 | 255.824.000 | 0,0095 | 75.000 | 2.430.328 | 2.355.328 |
| 109 | AAA0034RYKL | 004105201600000000 | 201.371.000 | 444.760.000 | 243.389.000 | 0,0065 | 0 | 1.582.029 | 1.582.029 |
| 110 | AAA0091USXR | 008214061100000000 | 406.755.000 | 646.204.000 | 239.449.000 | 0,0330 | 315.000 | 7.901.817 | 7.586.817 |
| 111 | AAA0086XYOM | 007407100800000000 | 183.005.000 | 420.857.000 | 237.852.000 | 0,0065 | 0 | 1.546.038 | 1.546.038 |
| 112 | AAA0126LLEP | 009126560300000000 | 186.332.000 | 416.868.000 | 230.536.000 | 0,0095 | 75.000 | 2.190.092 | 2.115.092 |
| 113 | AAA0088RECN | 008201215200000000 | 210.415.000 | 438.109.000 | 227.694.000 | 0,0065 | 0 | 1.480.011 | 1.480.011 |
| 114 | AAA0086XYNX | 007407100700000000 | 133.912.000 | 357.695.000 | 223.783.000 | 0,0065 | 0 | 1.454.590 | 1.454.590 |
| 115 | AAA0091USWF | 008214061000000000 | 463.845.000 | 684.757.000 | 220.912.000 | 0,0060 | 0 | 1.325.472 | 1.325.472 |
| 116 | AAA0189UEKL | 006525312700000000 | 357.289.000 | 570.554.000 | 213.265.000 | 0,0095 | 75.000 | 2.026.018 | 1.951.018 |
| 117 | AAA0088FEAW | 008112041000000000 | 194.387.000 | 401.661.000 | 207.274.000 | 0,0065 | 0 | 1.347.281 | 1.347.281 |
| 118 | AAA0091MSOE | 008213250300000000 | 8.737.985.000 | 8.944.553.000 | 206.568.000 | 0,0065 | 0 | 1.342.692 | 1.342.692 |
| 119 | AAA0079SZLF | 006410121300000000 | 993.132.000 | 1.179.560.000 | 186.428.000 | 0,0095 | 75.000 | 1.771.066 | 1.696.066 |
| 120 | AAA0079SROM | 006410101400000000 | 617.797.000 | 803.690.000 | 185.893.000 | 0,0065 | 0 | 1.208.305 | 1.208.305 |
| 121 | AAA0142OFLW | 008544060500000000 | 2.812.885.000 | 2.989.312.000 | 176.427.000 | 0,0095 | 75.000 | 1.676.057 | 1.601.057 |
| 122 | AAA0140JKYX | 006525290900000000 | 846.400.000 | 1.020.281.000 | 173.881.000 | 0,0100 | 0 | 1.738.810 | 1.738.810 |
| 123 | AAA0155OESY | 001332510800000000 | 1.214.336.000 | 1.386.061.000 | 171.725.000 | 0,0330 | 315.000 | 5.666.925 | 5.351.925 |
| 124 | AAA0083XFEP | 007202612500000000 | 149.899.000 | 319.720.000 | 169.821.000 | 0,0065 | 0 | 1.103.837 | 1.103.837 |
| 125 | AAA0186ZBNX | 004579032600000000 | 101.088.000 | 270.767.000 | 169.679.000 | 0,0330 | 315.000 | 5.599.407 | 5.284.407 |
| 126 | AAA0036SRCX | 004208090800000000 | 288.300.000 | 456.354.000 | 168.054.000 | 0,0100 | 0 | 1.680.540 | 1.680.540 |
| 127 | AAA0115RUAF | 008523112300000000 | 580.710.000 | 743.883.000 | 163.173.000 | 0,0060 | 45.000 | 979.038 | 934.038 |
| 128 | AAA0083EJHH | 007103040300000000 | 1.711.180.000 | 1.870.115.000 | 158.935.000 | 0,0065 | 0 | 1.033.078 | 1.033.078 |
| 129 | AAA0160UTHY | 006521040800000000 | 956.903.000 | 1.114.698.000 | 157.795.000 | 0,0330 | 315.000 | 5.207.235 | 4.892.235 |
| 130 | AAA0180FEWF | 001102601300000000 | 2.457.144.000 | 2.610.101.000 | 152.957.000 | 0,0330 | 315.000 | 5.047.581 | 4.732.581 |
| 131 | AAA0074OAOA | 006217140600000000 | 515.416.000 | 666.053.000 | 150.637.000 | 0,0100 | 0 | 1.506.370 | 1.506.370 |
| 132 | AAA0082SXJZ | 006512230700000000 | 999.741.000 | 1.149.296.000 | 149.555.000 | 0,0330 | 315.000 | 4.935.315 | 4.620.315 |
| 133 | AAA0153WHKL | 009234880100000000 | 2.586.470.000 | 2.730.163.000 | 143.693.000 | 0,0330 | 315.000 | 4.741.869 | 4.426.869 |
| 134 | AAA0139XBNX | 004633741500000000 | 35.640.000 | 178.703.000 | 143.063.000 | 0,0330 | 315.000 | 4.721.079 | 4.406.079 |
| 135 | AAA0167PHHY | 004304990500000000 | 112.326.000 | 248.138.000 | 135.812.000 | 0,0095 | 75.000 | 1.290.214 | 1.215.214 |
| 136 | AAA0065UKTD | 005624040300000000 | 4.105.962.000 | 4.241.062.000 | 135.100.000 | 0,0080 | 7.000 | 1.080.800 | 1.073.800 |
| 137 | AAA0079SZOM | 006410121600000000 | 447.278.000 | 577.956.000 | 130.678.000 | 0,0095 | 75.000 | 1.241.441 | 1.166.441 |
| 138 | AAA0024XCMR | 002456609000000000 | 427.414.000 | 555.638.000 | 128.224.000 | 0,0330 | 315.000 | 4.231.392 | 3.916.392 |
| 139 | AAA0062UDFZ | 005609021500000000 | 155.814.000 | 283.668.000 | 127.854.000 | 0,0065 | 0 | 831.051 | 831.051 |
| 140 | AAA0040PTRU | 004501430800000000 | 193.715.000 | 321.164.000 | 127.449.000 | 0,0065 | 0 | 828.419 | 828.419 |
| 141 | AAA0115LCPD | 008520713400000000 | 165.467.000 | 289.834.000 | 124.367.000 | 0,0060 | 45.000 | 746.202 | 701.202 |
| 142 | AAA0030MEAW | 003106060500000000 | 16.722.000 | 139.359.000 | 122.637.000 | 0,0040 | 0 | 490.548 | 490.548 |
| 143 | AAA0090BAEA | 008206101800000000 | 630.653.000 | 752.834.000 | 122.181.000 | 0,0075 | 81.000 | 916.358 | 835.358 |
| 144 | AAA0012HAWF | 002104252800000000 | 195.075.000 | 310.924.000 | 115.849.000 | 0,0330 | 315.000 | 3.823.017 | 3.508.017 |
| 145 | AAA0126DXUH | 009125120800000000 | 1.396.786.000 | 1.509.547.000 | 112.761.000 | 0,0065 | 0 | 732.947 | 732.947 |
| 146 | AAA0074OANX | 006217140500000000 | 606.668.000 | 712.939.000 | 106.271.000 | 0,0095 | 75.000 | 1.009.575 | 934.575 |
| 147 | AAA0228ULLF | 005668222900000000 | 40.095.000 | 143.524.000 | 103.429.000 | 0,0330 | 315.000 | 3.413.157 | 3.098.157 |
| 148 | AAA0086BRRU | 007310370200000000 | 394.118.000 | 496.198.000 | 102.080.000 | 0,0095 | 75.000 | 969.760 | 894.760 |
| 149 | AAA0025TNRJ | 002536512500000000 | 179.158.000 | 279.408.000 | 100.250.000 | 0,0095 | 75.000 | 952.375 | 877.375 |
| 150 | AAA0065UHEA | 005624011300000000 | 2.070.809.441.000 | 5.229.443.477.000 | 3.158.634.036.000 | 0,0050 | 0 | 15.793.170.180 | 15.793.170.180 |
| | | | | | | | | DETRIMENTO TOTAL | 18.767.897.311 |

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

Causa: Al realizar un proyecto de actualización catastral a la totalidad de predios urbanos de la Ciudad sin establecer adecuados mecanismos de control que permitan validar la correcta asignación de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos de la entidad.

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

Vincular en cada vigencia (especialmente las últimas tres) a personal con menor experiencia en labores catastrales y hasta con menores perfiles a los que se exigían en proyectos anteriores.

Efecto: La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del impuesto predial unificado, conduce a que el contribuyente pague por menor valor al que realmente le corresponde; induce a un desgaste administrativo por las respectivas acciones que debe adelantar la administración para cobrar la diferencia de Impuesto Predial y las respectivas reclamaciones que presenta el contribuyente, ocasionando un presunto daño fiscal cuantificado en cuantía de dieciocho mil setecientos sesenta y siete millones ochocientos noventa y siete mil trescientos once pesos (\$18.767.897.311,00) para la vigencia 2013, lo cual transgrede la Resolución No.70 del 2011 del IGAC, Artículo 32 y Parágrafo único; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente la Ley 734 de 2002, Artículo 34. Deberes de todo servidor público Numeral 1 y Ley 610 de 2000.

Por lo anterior, se configura una presunta observación administrativa de tipo disciplinaria y con incidencia fiscal.

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

2.3.3.1. Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria

Se realizó una consolidación de la información predial entregada por la UAECD en Junio del presente año (denominada en adelante vigencia 20132), mediante oficio 1502000_01 y se realizó un pareo con la información predial entregada por la UAECD en enero del presente año (denominada en adelante vigencia 20131). De este pareo resultaron 27,645 predios con alguna diferencia en áreas (terreno y/o construcción), valores por metro cuadrado o avalúo catastral. Del análisis de los predios con variaciones en áreas o valores por metro cuadrado sin cambios en el avalúo catastral es claro que en su mayoría (2137 de 2319 predios) responde a errores en el cálculo, esto tras una verificación contra el producto de las áreas por los valores por metro cuadrado.

En el cuadro 16 se presenta la diferencia entre el avalúo calculado y el catastral, junto al número de predios por destino catastral y estrato.

**CUADRO 16
DIFERENCIA ENTRE EL AVALÚO CALCULADO Y EL CATASTRAL JUNTO AL NÚMERO DE PREDIOS POR DESTINO CATASTRAL Y ESTRATO**

| | | Avalúo catastral mayor al calculado | | Avalúo catastral menor al calculado | |
|----------------------------------|---------|--|---------|--|---------|
| Destino catastral | Estrato | Error en cálculo (calculado - catastral) | Predios | Error en cálculo (calculado - catastral) | Predios |
| Agropecuarios | | \$ (13,341,000) | 3 | \$56,074,000 | 5 |
| Comercio en corredor comercial | | \$ (272,873,000) | 44 | \$1,199,384,000 | 91 |
| Comercio puntual | | \$ (227,275,000) | 51 | \$ 1,731,754,000 | 76 |
| Dotacional Privado | | \$ (179,746,000) | 14 | \$4,147,435,000 | 29 |
| Dotacional Público | | \$ (874,967,000) | 7 | \$230,671,000 | 14 |
| Espacio Público | | \$ (1,043,000) | 1 | \$11,523,000 | 1 |
| Lotes del Estado | | \$ (103,688,000) | 6 | | |
| No Urbanizable y suelo protegido | | \$ (49,938,000) | 7 | \$62,126,000 | 4 |
| Parqueaderos | | | | \$5,443,000 | 1 |
| Pecuario | | \$ (364,496,000) | 1 | \$294,182,000 | 1 |
| Predios con mejoras ajenas | | \$ (168,480,000) | 12 | \$23,940,000 | 4 |

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

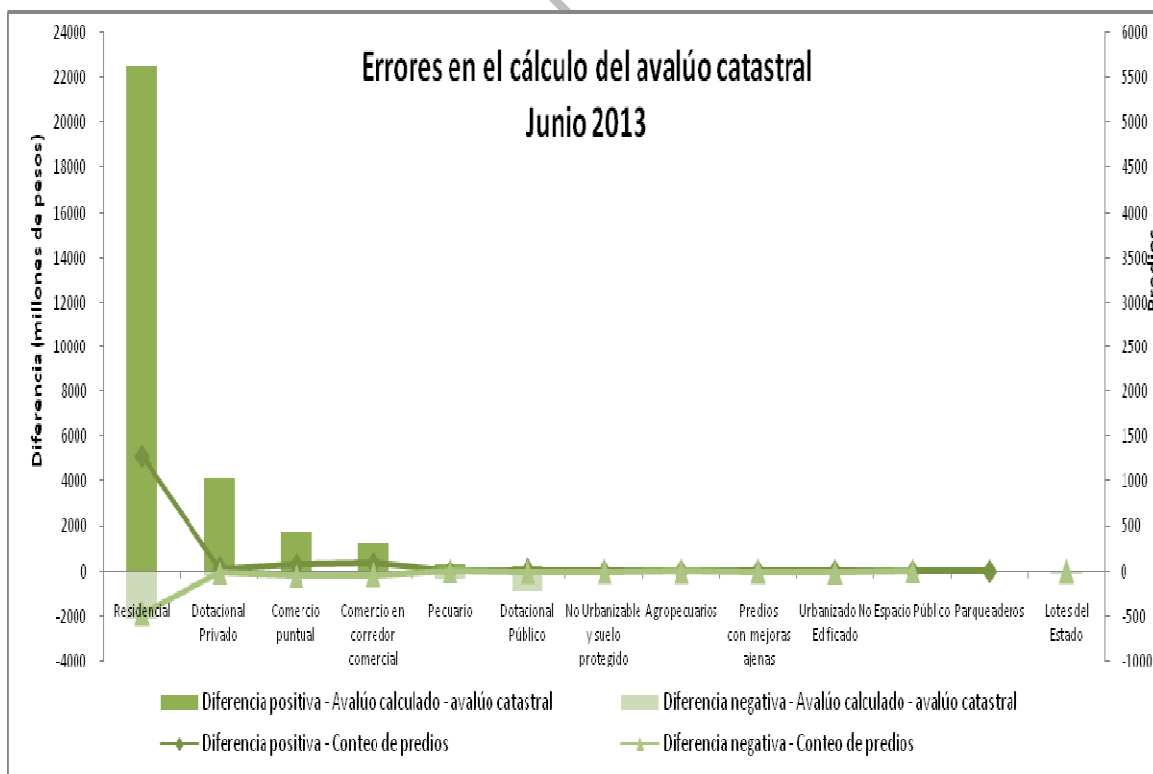
| | | | | | |
|-------------------------|---|---------------------------|------------|-------------------------|-------------|
| Residencial | 1 | \$ (166,496,000) | 43 | \$1,675,564,000 | 215 |
| | 2 | \$ (647,567,000) | 134 | \$3,598,450,000 | 272 |
| | 3 | \$ (732,798,000) | 159 | \$1,041,268,000 | 82 |
| | 4 | \$ (98,983,000) | 6 | \$15,404,274,000 | 696 |
| | 5 | \$ (112,851,000) | 2 | \$6,129,000 | 1 |
| | 6 | \$ (355,727,000) | 122 | \$753,296,000 | 17 |
| Urbanizado No Edificado | | \$ (193,007,000) | 14 | \$17,135,000 | 2 |
| Total | | \$ (4,563,276,000) | 626 | \$30,258,648,000 | 1511 |

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

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

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

GRAFICO 6



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

CUADRO 17

VARIACION EN ÁREA DE TERRENO

| RANGO DE VARIACIÓN (m2) | NUMERO DE PREDIOS |
|-------------------------|-------------------|
| -67.711,85 | 1 |
| -927,79 | 1 |
| -56,4 a -36,2 | 4 |
| -27,25 a -10,87 | 34 |
| -9,84 a -0,03 | 846 |
| 0 a 9,95 | 1407 |
| 11,28 a 27 | 17 |
| 41,51 a 72 | 5 |
| 7.174,69 | 1 |
| TOTAL | 2317 |

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

CUADRO 18

VARIACION EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

**CUADRO 19
VARIACION EN VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO**

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

FUENTE: Información UAECD, cálculos Equipo Auditor.

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

| RANGO DE VARIACIÓN (m2) | NUMERO DE PREDIOS |
|----------------------------------|-------------------|
| - \$4.076.660,71a - \$673.373,67 | 17 |
| - \$276.048,92 a - \$101.799,99 | 37 |
| - \$95.969,12 a -\$10.070,07 | 357 |
| - \$9.966,09 a -0,1 | 167 |
| 0 a \$99.237,13 | 1080 |
| \$100.570,27 a \$987.929,79 | 479 |
| \$101.5710,67 a 1207336,18 | 180 |
| TOTAL | 2317 |

FUENTE: Información UAECD, Cálculos Equipo Auditor.

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

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

Efecto: Incorporación de información catastral inconsistente, que afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado y que los

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

contribuyentes no declaren y cancelen conforme a lo normado y a la realidad física, jurídica y económica de su predio.

Por lo tanto, se configura una presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria

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

2.3.4.1. Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria

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

Acorde con lo anterior, 870 predios redujeron el avalúo catastral en valores superiores a 100 millones, por los cambios realizados en las áreas y a los valores de metro cuadrado de terreno y construcción, como se muestra en el cuadro No. 21.

**CUADRO 21
PREDIOS QUE DISMINUYERON EL AVALUO CATASTRAL EN VALOR SUPERIOR A 100 MILLONES**

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

FUENTE: Información UAECD, Período Analizado 15 Enero A 15 Junio De 2013, Cálculos Equipo Auditor

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

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

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

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

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

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



| Área Terreno | Valor Terreno m2 | Valor ZHG | Área Construcción | Valor m2. Const | Avalúo Comercial |
|--------------|------------------|------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 15.375,12 | \$ 510.000 | \$ 600.000 | 18.872,76 | \$ 891.765 | \$ 26.055.133.271 |

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

| | | | | | |
|--------------------------------|------------------------|--------------|-----|---|---------------------|
| 2.2. AAA0199CNT O | 00831503170000000 0 | TV 23 94A 39 | 017 | Clínicas, Hospitales. Centro Médico Grande | Clínica los Nogales |
| | | | | | |



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

Se verificó las áreas del lote y de construcción, donde no se encontró inconsistencia al cruzar la información gráfica y alfanumérica. El predio tiene un puntaje de calificación predial de **83** y una vetustez de un (1) año, sin embargo, presenta inconsistencia en el valor adoptado para el m² cuadrado de construcción de \$470.000 para el destino A (Consultorios Clínicas, Centros Hospitalarios), y para la construcción B (parqueadero en sótanos) se asigna como valor m² de construcción de \$321.000, que promediado el valor del metro cuadrado de construcción es de **\$377.891,42**, valor que no corresponde a la tipología constructiva y a la vetustez (edad de construcción) del predio.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| | | | | | |
|-------------|--------------------|----------|--|-------------------|---------------------------|
| 2.3 | | KR 59 26 | Oficinas y Consultorios (Inst. oficial | Hospita l Policía | Centro Administrativo CAN |
| AAA0055DUXS | 005109010600000000 | 21 | | | |



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

Se verificó las áreas de terreno y de construcción, no se encontraron inconsistencias al cruzar la información gráfica y alfanumérica. Tiene un puntaje de calificación predial de **72** para la unidad A (oficinas y consultorios) y **78** para la unidad B (clínicas, hospitales, centros médicos) una vetustez de 38 años, el valor adoptado para la unidad A es de \$470.588 y para la unidad B de \$376.471, que

Pagina 37 de 70

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

promediado es de **\$365.053,43** valor que no corresponde a la realidad del mercado inmobiliario, a los valores de construcción de este tipo de edificaciones de buenas características constructivas que se reflejan en los puntajes asignados.

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



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

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

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



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

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

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



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

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

Criterio: la anterior inconsistencia transgrede el Artículo 3 de la Ley 14 de 1983; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993; Artículo 97 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC y Artículo 10. de la Ley 601 de 2000 “A partir del año fiscal 2000 la base gravable del impuesto predial unificado para cada año será el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder, como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto” y acta del CONFIS del 17 de diciembre de 2012

Causa: Por deficiencias en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2013, en la asignación del avalúo catastral de los predios citados; en la supervisión y verificación del proceso, al asignar valores que no se asemejan a las condiciones físicas de los predios y que no corresponde a la reposición a nuevo y a la depreciación por vetustez o a los valores del mercado de las construcciones, sin encontrar los soportes técnicos e informes de avalúos comerciales para la determinación de los valores de construcción adoptados para los diferentes tipos de construcción de acuerdo a su vetustez, materiales de construcción y al uso.

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

Efecto: La información catastral inconsistente, afecta las bases mínimas de liquidación del Impuesto Predial Unificado, hecho que conlleva a que la Secretaría Distrital de Hacienda deba compensar o devolver los mayores valores cobrados a los contribuyentes que declararon con una base catastral mayor a la ajustada; además del desgaste administrativo que causa estas decisiones administrativas.

Por lo tanto se configura una posible observación administrativa con incidencia disciplinaria.

2.3.5 ANÁLISIS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS

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

Bloque 1:

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

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

4. Una letra del abecedario latino, un espacio o un guión que se repita uno o muchas veces.

**CUADRO 22
RELACIÓN DE PREDIOS SEGÚN LA PERTINENCIA DEL CÓDIGO DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA SEGÚN DESTINO CATASTRAL Y ESTRATO.**

| Destino catastral | Estrato | Predios | | Predios con matrícula inmobiliaria válida | | Predios con matrícula válida y repetida | |
|----------------------------------|---------|------------|------------|---|------------|---|------------|
| | | 2013 ENERO | 2013 JUNIO | 2013 ENERO | 2013 JUNIO | 2013 ENERO | 2013 JUNIO |
| Agrícola | 0 | 55 | 55 | 48 | 48 | 0 | 0 |
| Agroforestal | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Agropecuarios | 0 | 5,201 | 5,198 | 3,812 | 3,831 | 10 | 9 |
| Comercio en centro comercial | 0 | 48,160 | 48,170 | 48,102 | 48,135 | 22 | 0 |
| Comercio en corredor comercial | 0 | 165,436 | 165,863 | 163,660 | 164,148 | 15 | 15 |
| | 2 | 1 | | 1 | | 0 | |
| | 3 | 1 | | 1 | | 0 | |
| | 5 | 1 | | 1 | | 0 | |
| Comercio puntual | 0 | 57,207 | 56,779 | 55,441 | 55,066 | 14 | 12 |
| | 2 | 3 | | 3 | | 0 | |
| | 3 | 3 | | 3 | | 0 | |
| | 4 | 1 | | 1 | | 0 | |
| | 5 | 1 | | 1 | | 0 | |
| Dotacional Privado | 0 | 10,150 | 10,191 | 9,474 | 9,518 | 4 | 4 |
| Dotacional Público | 0 | 4,919 | 4,884 | 4,051 | 4,016 | 4 | 5 |
| Espacio Público | 0 | 10,329 | 10,399 | 7,689 | 7,765 | 21 | 19 |
| Forestal (Protector-Productor) | 0 | 5 | 5 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Industrial | 0 | 3,590 | 3,600 | 3,529 | 3,541 | 1 | 1 |
| Lotes del Estado | 0 | 2,840 | 2,795 | 1,746 | 1,730 | 5 | 6 |
| Mineros | 0 | 118 | 118 | 110 | 110 | 0 | 0 |
| No Urbanizable y suelo protegido | 0 | 22,051 | 23,482 | 18,348 | 19,662 | 14 | 15 |
| Otros | 0 | 134 | 134 | 117 | 117 | 0 | 0 |
| Parqueaderos | 0 | 1,186 | 1,188 | 1,175 | 1,180 | 0 | 0 |
| Pecuario | 0 | 4 | 6 | 4 | 6 | 0 | 0 |
| Predios con mejoras ajenas | 0 | 10,760 | 10,635 | 9,858 | 9,770 | 29 | 30 |
| | 1 | 108 | 106 | 87 | 85 | 0 | 0 |

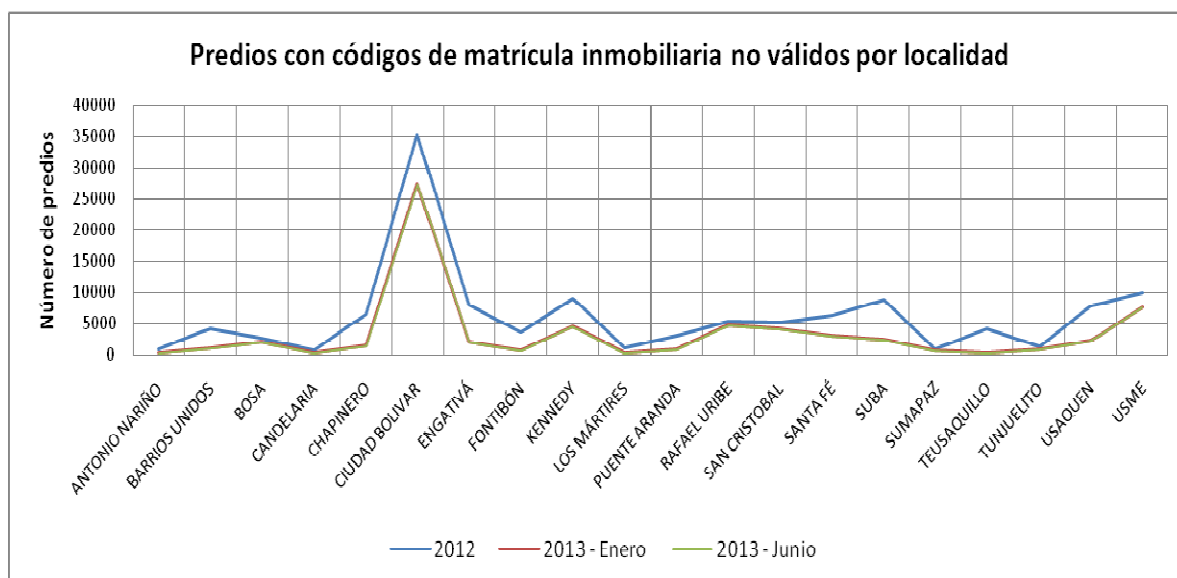
“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| Destino catastral | Estrato | Predios | | Predios con matrícula inmobiliaria válida | | Predios con matrícula válida y repetida | |
|---------------------------|---------|------------------|------------------|---|------------------|---|------------|
| | | 2013 ENERO | 2013 JUNIO | 2013 ENERO | 2013 JUNIO | 2013 ENERO | 2013 JUNIO |
| | 2 | 132 | 130 | 112 | 111 | 0 | 0 |
| | 3 | 19 | 19 | 16 | 16 | 0 | 0 |
| | 4 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Recreacional Privado | 0 | 137 | 141 | 130 | 135 | 0 | 0 |
| Recreacional Público | 0 | 217 | 211 | 147 | 142 | 2 | 1 |
| Residencial | 0 | 56 | 56 | 35 | 35 | 0 | 0 |
| | 1 | 95,737 | 96,113 | 67,172 | 67,757 | 20 | 22 |
| | 2 | 508,201 | 510,240 | 495,929 | 498,218 | 59 | 54 |
| | 3 | 616,808 | 620,288 | 612,913 | 616,592 | 39 | 49 |
| | 4 | 404,916 | 408,996 | 404,571 | 408,665 | 17 | 17 |
| | 5 | 137,490 | 138,266 | 137,443 | 138,223 | 3 | 3 |
| | 6 | 131,760 | 133,381 | 131,630 | 133,318 | 67 | 4 |
| Tierras improductivas | 0 | 15 | 15 | 13 | 13 | 0 | 0 |
| Urbanizable No Urbanizado | 0 | 1,197 | 1,189 | 1,155 | 1,146 | 0 | 0 |
| Urbanizado No Edificado | 0 | 38,216 | 35,793 | 34,551 | 32,310 | 33 | 29 |
| Vías | 0 | 20,970 | 20,967 | 16,043 | 16,060 | 63 | 56 |
| TOTAL | | 2,298,138 | 2,309,416 | 2,229,125 | 2,241,472 | 442 | 351 |

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

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

GRAFICO 7



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

2.3.5.1. Presunta Observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria

Condición: En el cuadro 22, muestra un total de 96 predios cuyos folios de matrícula inmobiliaria incorporados en base catastral que a pesar que son códigos alfanuméricos no cumplen con el formato establecido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

CUADRO 23
DISTRIBUCIÓN DE LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS QUE NO SIGUEN EL PATRÓN CORRECTO

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

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

Causa: Incorporación de la información jurídica (código de matrícula inmobiliaria) de los predios de forma equivocada que no cumple con los estándares establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro. Además se evidencia que la actualización catastral permanente que viene realizando la UAECD en las tres últimas vigencias no esta cumpliendo con objetivo de renovar continuamente la información catastral en lo referente al aspecto jurídico de los predios inscritos en la base catastral

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

2.3.5.2 Matriculas Inmobiliarias Repetidas Presunta Observación Administrativa Con Incidencia Disciplinaria Matriculas Inmobiliarias Repetidas

Condición: El cuadro 23, muestra 351 predios que tienen incorporada más de un código de matrícula inmobiliaria

**CUADRO 24
MATRICULAS INMOBILIARIAS REPETIDAS**

| Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matrícula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matrícula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matrícula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matrícula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matrícula |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 050S00263286 | 4 | 050C01336761 | 2 | 050S40524934 | 2 | 050N20045425 | 2 | 050S40587676 | 2 |
| 050S00289912 | 4 | 050S40446342 | 2 | 050C01793924 | 2 | 050S40209198 | 2 | 050N20556559 | 2 |
| 050S89999904 | 4 | 050C01380359 | 2 | 050S40538067 | 2 | 050N20115057 | 2 | 050S40592291 | 2 |
| 050C01776137 | 3 | 050S40505278 | 2 | 050C01794062 | 2 | 050S40223072 | 2 | 050S40610510 | 2 |
| 050S00151315 | 3 | 050C01399955 | 2 | 050S40592290 | 2 | 050N20123225 | 2 | 050S40606024 | 2 |

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 050N20366064 | 3 | 050S40539950 | 2 | 050C01800783 | 2 | 050S40246431 | 2 | 050S501266 | 2 |
| 050C01463843 | 3 | 050C00076902 | 2 | 050S40609489 | 2 | 050N20279442 | 2 | 050S40609685 | 2 |
| 050S111111111 | 3 | 050S40610288 | 2 | 050C01822808 | 2 | 050S40278333 | 2 | 050N20679019 | 2 |
| 050C01636376 | 3 | 050C01635580 | 2 | 050C00249529 | 2 | 050N20321872 | 2 | 050S40610319 | 2 |
| 050S559000 | 3 | 050S00099919 | 2 | 050C01852599 | 2 | 050S40295649 | 2 | 050N20685371 | 2 |
| 050S40355076 | 2 | 050C00129773 | 2 | 050S00040807 | 2 | 050N20322782 | 2 | 050S00027036 | 2 |
| 050S00562284 | 2 | 050C00037815 | 2 | 050C01856062 | 2 | 050S40343414 | 2 | 050C00041157 | 2 |
| 050S40602204 | 2 | 050C01637684 | 2 | 050C00237648 | 2 | 050N20330752 | 2 | 050C00028793 | 2 |
| 050C00260922 | 2 | 050S00516937 | 2 | 050C01857083 | 2 | 050S40359239 | 2 | 050N20614558 | 2 |
| 050S40072104 | 2 | 050C01653665 | 2 | 050S00237345 | 2 | 050N20330794 | 2 | 050N20631115 | 2 |
| 050C00274959 | 2 | 050S00651931 | 2 | 050C01857609 | 2 | 050S40366389 | 2 | 050S40286181 | 2 |
| 050S40500233 | 2 | 050C01670634 | 2 | 050S00266404 | 2 | 050N20340703 | 2 | 050C01328857 | 2 |
| 050C00275441 | 2 | 050S00967745 | 2 | 050C1196843 | 2 | 050S40392618 | 2 | 050S40367320 | 2 |
| 050S00183556 | 2 | 050C01671309 | 2 | 050S00515885 | 2 | 050N20348618 | 2 | 050C01793725 | 2 |
| 050C00276447 | 2 | 050S40000943 | 2 | 050C452542 | 2 | 050S40416717 | 2 | 050S40505231 | 2 |
| 050S10000000 | 2 | 050C01686930 | 2 | 050S00550548 | 2 | 050N20354886 | 2 | 050C01793844 | 2 |
| 050C00283570 | 2 | 050S40048363 | 2 | 050N00173733 | 2 | 050S40429978 | 2 | 050S40073689 | 2 |
| 050S40244231 | 2 | 050C01732354 | 2 | 050S00575171 | 2 | 050C00182278 | 2 | 050N20010059 | 2 |
| 050C00328762 | 2 | 050S40100579 | 2 | 050N00283790 | 2 | 050S40443192 | 2 | 050S40125386 | 2 |
| 050S40416718 | 2 | 050C01745633 | 2 | 050S00805976 | 2 | 050N20419318 | 2 | 050N20504886 | 2 |
| 050C00464101 | 2 | 050S40209884 | 2 | 050N00299547 | 2 | 050S40446369 | 2 | 050S40539943 | 2 |
| 050S40528020 | 2 | 050C01756132 | 2 | 050S00891202 | 2 | 050N20425582 | 2 | 050N20527127 | 2 |
| 050C00472079 | 2 | 050S40253527 | 2 | 050N00441824 | 2 | 050S40485569 | 2 | 050S403673 | 2 |
| 050S00032036 | 2 | 050C01771942 | 2 | 050S01143762 | 2 | 050N20428721 | 2 | 050C01321231 | 2 |
| 050C00650506 | 2 | 050S40320960 | 2 | 050N00662745 | 2 | 050S40500641 | 2 | 050S40462083 | 2 |
| 050C00038112 | 2 | 050C00180256 | 2 | 050C00239032 | 2 | 050N20440847 | 2 | 050N200100 | 2 |

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula | Matriculas inmobiliarias | Números predios que repiten matricula |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | | | | 30 | |
| 050C01039520 | 2 | 050S40360158 | 2 | 050N00696143 | 2 | 050S40505265 | 2 | 050S40529958 | 2 |
| 050S00864256 | 2 | 050C01776146 | 2 | 050S40011839 | 2 | 050N20474970 | 2 | 050S40201386 | 2 |
| 050C01056335 | 2 | 050S40416716 | 2 | 050N00992268 | 2 | 050S40513691 | 2 | 050C01793719 | 2 |
| 050S40021898 | 2 | 050C01777557 | 2 | 050S40036231 | 2 | 050N20496668 | 2 | 050S40058199 | 2 |
| 050C01132007 | 2 | 050S40430767 | 2 | 050N01191216 | 2 | 050S40527291 | 2 | 050N20502734 | 2 |

FUENTE: INFORMACION SUMISTRADA UAED. CALCULOS EQUIPO AUDITOR.

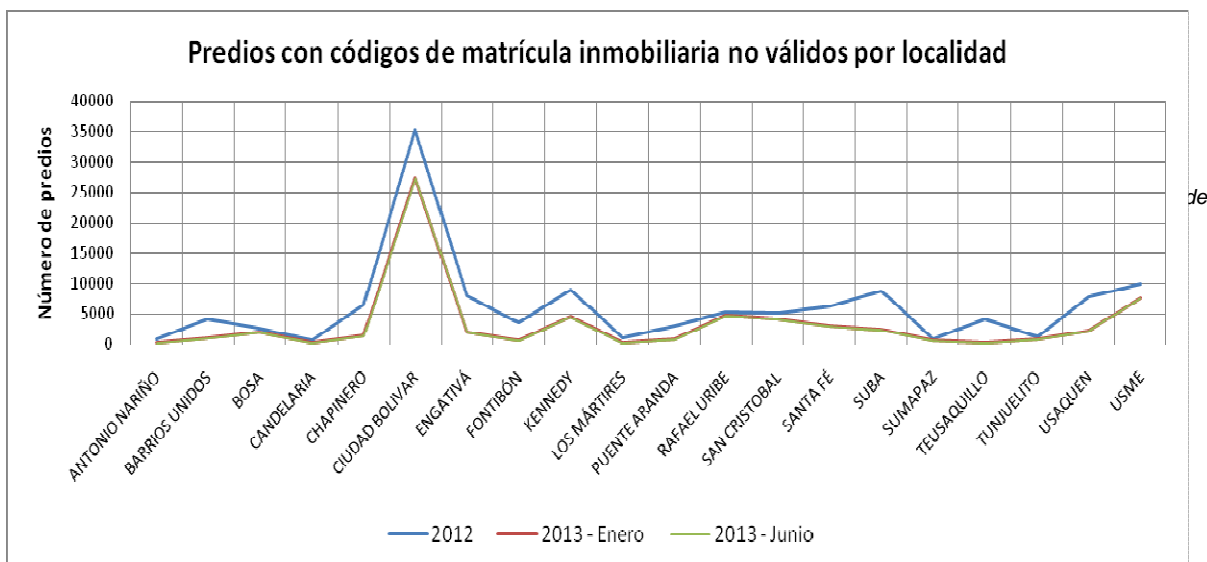
Criterio: Ley 14 de 1983, Artículo 3º; Resolución 070 de 2011 del IGAC Artículo 2º. Objetivos Generales 6. Artículo 4º, artículo 23 -gestión catastral-, artículo 24. Consistencia en la información catastral. Aspecto Jurídico; Artículo 2, literal b de la Ley 87 de 1993 y posiblemente Constitución política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

Causa: Falta de depuración del elemento jurídico (matricula inmobiliaria) de los predios que están incorporados en la base catastral.

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

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

GRAFICO 8



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

2.3.6.1 Presunta observación administrativo con incidencia disciplinaria

Condición: En el avance de la auditoria consistencia de la información catastral inscrita en la base de datos de UAECD, se detectó que aproximadamente 1.994 unidades prediales no fueron incluidas en los resultados de la actualización catastral vigencia 2013.

En la auditoria adelantada se evidenciaron fallas en la ejecución del proyecto de actualización catastral, por cuanto se encuentran desarrollos urbanísticos nuevos y donde sus unidades prediales aún no se encuentran incorporadas en la base de datos de la UAECD, que se supone fue actualizada para la totalidad de predios urbanos de la ciudad durante la vigencia 2012. Lo anterior, se constata en los siguientes predios:

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

CL 146 C N° 94 C 21/CR. 94C N° 146 A 49



En inspección ocular efectuada en terreno, al predio con código de sector 0092103301, se observó que el predio es un PH que consta de aproximadamente 88 apartamentos distribuidos en 5 torres. En el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino lote y matrícula 050N-1053290, mas no la de los 88 apartamentos que componen el Conjunto Residencial Molinos de la Campiña P.H.

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

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se estableció que los predios del Conjunto Residencial Molinos de la Campiña P.H. se encuentran inscritos en notariado y registro desde junio de 2011, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CALLE 51 SUR 88 I 26



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”



En la inspección ocular efectuada en terreno por este ente de control, al predio con código de sector 0046229501, se observó que el mismo es un PH que consta de aproximadamente de 168 apartamentos distribuidos en 7 torres. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece la información del predio matriz con destino comercio puntual y matrícula 050S-00097747, mas no la de los 168 apartamentos que componen el Conjunto Residencial El Solar de Bosa Nova P.H.

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

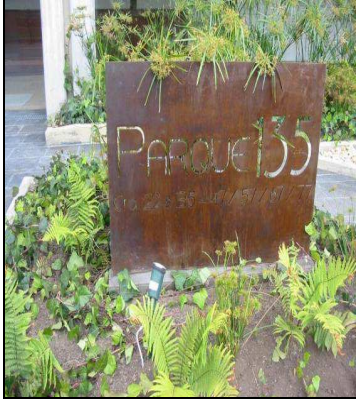
Verificado en el VUR (ventanilla unica de registro) se constato que los predios del Conjunto Residencial El Solar de Bosa Nova P.H. se encuentran incritos en notariado y registro desde junio de 2012, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informatica existente.

CARRERA 22 N° 135-47/57/67/77.

Pagina 50 de 70

www.contraloriabogota.gov.co
Cra. 32A No. 26A-10
PBX 3358888

“Por un control fiscal efectivo y transparente”



En la inspección ocular efectuada en terreno al predio con código de sector 0085151326, se observó que el mismo es un PH que consta de aproximadamente de 56 apartamentos y 102 garajes. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece la información del predio matriz con destino residencial y matrícula 050N-20660709, mas no la de los 56 apartamentos y los 102 garajes que componen el Conjunto Residencial Parque 135 PH.

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constato que los predios del Conjunto Residencial Parque 135 P.H., se encuentran incritos en notariado y registro desde abril de 2012, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CL 126 N° 48 - 35



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En la inspección ocular efectuada en terreno al predio con código de sector 0091181712, se observó que el mismo es un PH que consta de aproximadamente de 12 apartamentos, en el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece la información del predio matriz con destino residencial y matrícula 050N-00086750, mas no la de los 12 apartamentos que componen el Edificio Multifamiliar Elba Ines PH.

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constato que los predios del Edificio Multifamiliar Elba Ines PH se encuentran incritos en notariado y registro desde junio de 2012, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

KR 8D N° 191 - 15



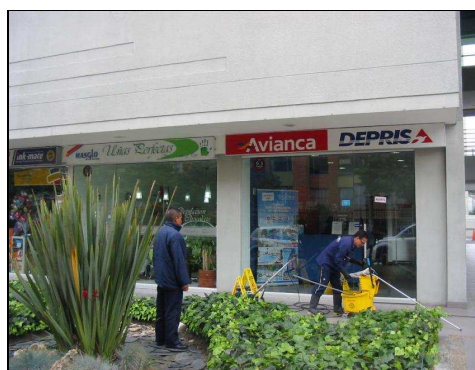
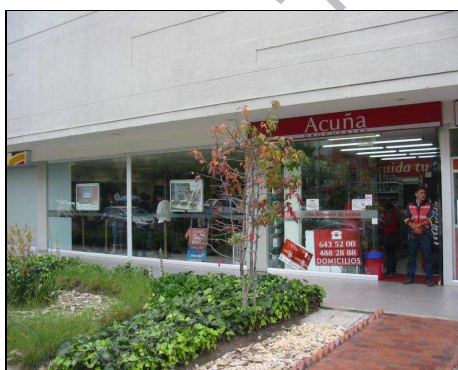
“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constató que los predios del Conjunto Residencial Camino del Norte, se encuentran inscritos en notariado y registro desde septiembre de 2011, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECN y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CALLE 153 N° 59 - 15



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

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constató que los predios del Centro Comercial MULTIDRIVE COLINA se encuentran inscritos en notariado y registro desde diciembre de 2011, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CL 64D Nº 112 D 21



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

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constato que los predios del Conjunto Residencial Caminos de Engativa P.H. se encuentran incritos en notariado y registro desde diciembre de 2011, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CALLE 64D N° 112 D 62

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



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

CL 99 N° 10 – 19

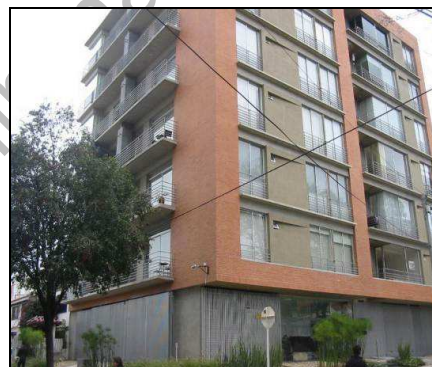


“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constató que los predios del edificio PARQUE 98 en PH. se encuentran inscritos en notariado y registro desde agosto de 2006, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CL124 N 7 - 86 / KR 7A 124 – 08



En inspección ocular efectuada en terreno, al predio con código de sector 0084132002/03 se encontró que el predio es un PH que consta de aproximadamente 52 apartamentos. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información de dos unidades NPH aparecen registrada en el SIIC, con las matrículas 050N-00870496 y 050N108955, mas no las de los 52 unidades prediales que componen el Conjunto Residencial Apartamentos Lloyd.

Verificado en el VUR se confirmó que los predios del Conjunto Residencial Molinos de la Campiña P.H. se encuentran inscritos en notariado y registro desde julio de 2012, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro–SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

CL 11A N° 42 A 08



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

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

Verificado en el VUR (ventanilla única de registro) se constato que los predios ya se encuentran incritos en notariado y registro, lo que evidencia que hay fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR y no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente.

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



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

CL 66 70 A 30



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

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

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

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



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

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

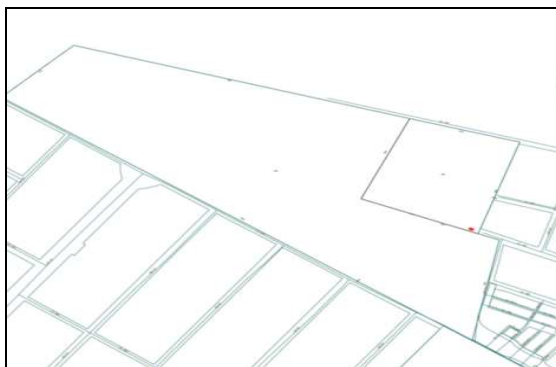
KR 74 N° 163 – 05



En la inspección ocular efectuada en terreno, se encontró que en el predio con código de sector 0092153603, está construida una torre de apartamentos del Conjunto Residencial Bakata - Fidubogota S.A. que constan de aproximadamente de 90 apartamentos y dos torres más se encuentran en construcción, originalmente hacia parte del predio de propiedad de la Escuela Ecuestre Bacata.

En el módulo cartográfico aparece una torre construida, es decir no hay relación de la información alfanumérica respecto de la información que reposa en el Sistema Integrado Geográfico Catastral – SIIC, por cuanto allí aparece una sola torre construida.

CL 188 N° 57- 93



Fuente: Sistema de Información Geográfica Catastral -UAECD

En la inspección ocular efectuada en terreno, se observó que el predio con código de sector 00913319021 tiene actualmente uso de lote, según la información que reporta VUR fue desenglobado en 10 predios y los cuales no aparecen en la base de datos de Catastro SIIC. En el sistema Integrado de Información Catastral - SIIC aparece únicamente la información del predio matriz con destino residencial y matrícula 050N-20271800, mas no las de las 10 unidades prediales que la componen.

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

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

Causa: Como causa de las deficiencias en el proceso de actualización catastral vigencia 2013 y de la inconsistente información catastral incorporada en la base catastral gráfica y alfanumérica evidenciadas por este ente de control, se debe a la falta de planeación técnica de los procesos de actualización, no aplicación correcta del manual de actualización catastral, no implementar validadores adecuados en todas las etapas del proceso que permitan garantizar que los datos

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

obtenidos estén acorde con la realidad del predio, carencia de mecanismos de control de calidad pertinente al momento de aprobar la información.

Finalmente, a las fallas de interrelación entre la UAECD y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR, por cuanto aún se evidencia que no se emplea de manera efectiva la herramienta informática existente, así como deficiencia en los validadores que garantizan la calidad del cruce de la información.

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

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

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

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

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

2.3.7 ANÁLISIS AL MODELO ECONOMETRICO

2.3.7.1 Valor Unitario del Metro Cuadrado de Terreno Usado en los Modelos Econométricos

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

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

**CUADRO 25
DESTINO ECONÓMICO – ESTRATO Y FACTOR DE AJUSTE**

| Destino económico - estrato | Factor de ajuste |
|------------------------------------|-------------------------|
| Residencial - estrato 1 | 0.75 |
| Residencial - estrato 2 | 0.75 |
| Residencial - estrato 3 | 0.8 |
| Residencial - estrato 4 | 0.85 |
| Residencial - estrato 5 | 0.85 |
| Residencial - estrato 6 | 0.85 |
| Comercio en corredor comercial | 0.85 |
| Comercio en centro comercial | 0.85 |
| Comercio puntual | 0.85 |
| Parqueaderos | 0.85 |
| Industrial | 0.85 |
| Dotacional Público | 0.85 |
| Recreacional Público | 0.85 |
| Dotacional Privado | 0.85 |
| Urbanizado No Edificado | 0.85 |
| Lotes del Estado | 0.85 |
| Vías | 0.85 |
| Espacio Público | 0.85 |

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| | |
|----------------------------|------|
| Predios con mejoras ajenas | 0.85 |
| Mineros | 0.85 |
| Recreacional Privado | 0.85 |

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

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

CUADRO 26
VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO USADO EN LOS MODELOS ECONOMÉTRICOS Y AJUSTADO POR EL FACTOR VS VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO DEFINITIVO (SE DENOMINARÁ EN ADELANTE VMTERDEF¹) ES DECIR EL QUE SE USÓ PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL DE LA VIGENCIA 2013.

| Destino económico | Estrato | Predios | VM2TERDEF promedio (DEF) | VM2TERMODAJ promedio (AJ) | Área de terreno (AT) | Estimación de la implicación (DEF-AJ)*AT |
|--------------------------------|---------|---------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--|
| Comercio en centro comercial | | 909 | 2,396,925 | 1,808,239 | 11,337 | 6,674,171,570 |
| Comercio en corredor comercial | | 669 | 1,472,028 | 1,319,631 | 164,018 | 24,995,863,191 |
| Comercio en corredor comercial | 2 | 1 | 487,500 | 552,500 | 163 | -10,595,000 |
| Comercio en corredor comercial | 3 | 1 | 960,000 | 1,020,000 | 165 | -9,900,000 |

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

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

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

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

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

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

pues la administración ha sostenido que para los avalúos especiales se realizaron ajustes únicamente al valor unitario del metro cuadrado de construcción.

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

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

Efecto: La omisión en la aplicación del factor de ajuste y porcentaje del CONFIS en el valor del metro cuadrado de terreno incremento la base mínima gravable del IPU de los 10.114 predios y conllevó a los contribuyentes que cancelaron el gravamen por un mayor valor, Por lo anterior se ocasiona una presunta observación administrativa con incidencia disciplinaria.

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

En consecuencia, el legislador en uso de la libertad de configuración ha establecido un cuerpo normativo caracterizado por su especialidad, signado en la Ley 14 de 1983, la Resolución 070 de 2011 y demás normas concordantes, en el cual si bien se reconoce un ámbito de discrecionalidad para las Autoridades Catastrales en los procesos de formación catastral, actualización catastral y

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

¹¹ Ver Sentencia T-377 de 1997

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

conservación catastral, el estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico en dicha función constituye un límite destinado a garantizar los derechos de los administrados.

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

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

3. ANEXOS 1

OBSERVACIONES DETECTADAS Y COMUNICADAS

| TIPO DE HALLAZGO | CANTIDAD | VALOR (En pesos) | REFERENCIACIÓN |
|------------------|----------|---------------------|---|
| ADMINISTRATIVOS | 9 | NA | 1.2.1.1 2.3.1.1 2.3.2.1 2.3.3.1 2.3.4.1 2.3.5.1 2.3.5.2 2.3.6.1 2.3.7.1 |

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

| | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|--|
| CON INCIDENCIA FISCAL | 1 | \$18.767.897.311,00 | 2.3.2.1 |
| CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA | 8 | NA | 2.3.1.1 2.3.2.1 2.3.3.1 2.3.4.1 2.3.5.1 2.3.5.2 2.3.6.1 2.3.7.1 |
| CON INCIDENCIA PENAL | | NA | |

NA: No aplica.

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

"Informe Preliminar"