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

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

Seleccionar tipo de Informe:

Evaluación		Seguimiento		Auditoría de Gestión	X

NOMBRE DEL INFORME:

Auditoría de Gestión a la actualización catastral componente económico del censo 2018.

1. OBJETIVO GENERAL

Verificar las actividades realizadas en el subproceso de actualización catastral, componente económico del censo 2018.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto a los procedimientos asociados al componente económico de la actualización de información catastral vigencia 2018.

- Revisar la efectividad y la aplicación de los controles, actividades de monitoreo vinculadas a los riesgos asociados al subproceso actualización de información catastral.

3. ALCANCE

Esta auditoría se realizó a partir de la verificación de las actividades adelantadas para determinar los valores de los avalúos de la actualización catastral para la vigencia 2018, la revisión de la base de datos del Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC para las vigencias 2017 y 2018 remitida por la Gerencia de Tecnología y de la verificación de las bases de datos geográficas entregados a esta oficina por la Gerencia de Información Catastral de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG, puntos muestra, ofertas depuradas, avalúos comerciales, reporte de los predios ciegos, bandera e irregularidades, así como el análisis y reflexiones del modelo econométrico realizado por el pasante de la Universidad de los Andes Sergio Quiroga. (Ver Anexo 1)

Se determinó una muestra de 70 sectores catastrales seleccionados por tener predios que presentaron mayor incremento o decremento en el avalúo catastral y/o en el valor de metro cuadrado de construcción entre las vigencias 2017 y 2018. Los 70 sectores catastrales equivalen al 6% de la base de datos catastral de un universo de 1.160 sectores para la vigencia 2018.

4. MARCO NORMATIVO O CRITERIOS DE AUDITORÍA

- Ley 14 de 1983 del Congreso de Colombia *"Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones."*

- Resolución 70 de 2011 del IGAC *"Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral."*
- Resolución 1055 de 2012 del IGAC *"Por la cual de modifica parcialmente la Resolución 70 del 4 de febrero de 2011"*
- Resolución 1008 de 2012 del IGAC *"Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral"*
- Resolución 620 de 2008 del IGAC *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*
- "Caracterización Subproceso Actualización De Información Catastral"
- "Procedimiento Ajuste Zonas Homogéneas Geoeconómicas" – 03-01-PR-10.
- "Procedimiento Validación y Depuración de Ofertas del Mercado Inmobiliario" – 03-01-PR-19.
- "Procedimiento Determinación Muestra paras Avalúos" – 03-01-PR-11.
- "Procedimiento Realización Avalúos Puntos Muestra" – 03-01-PR-13.
- "Procedimiento Generación y Aprobación de Valores de Construcción" – 03-01-PR-24
- "Procedimiento Actualización de Tipologías Constructivas" – 03-01-PR-12.
- "Procedimiento Diseño y Formulación de Modelos Econométricos" – 03-01-PR-14.
- "Procedimiento Avalúo Especial" – 03-01-PR-21.
- "Procedimiento Análisis de Sensibilidad" – 03-01-PR-22.
- "Procedimiento Liquidación de Avalúos" – 03-01-PR-15 y demás normas relacionada.
- Resolución Reglamentaria 012 de 2018. "Por la cual se reglamenta el trámite del Plan de Mejoramiento que presentan los sujetos de vigilancia y control fiscal a la Contraloría de Bogotá, D.C., se adopta el procedimiento interno y se dictan otras disposiciones"
- Modelo integrado de Planeación y Gestión –MIPG

5. METODOLOGÍA

La auditoría se realizó dentro del marco de las normas internacionales de auditoría, la cual incluyó: la planeación, ejecución, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones, que permitirán contribuir al mejoramiento del Sistema de Control Interno.

Para el desarrollo de la auditoría se tomó un selectivo de información de la base de datos catastral suministrada por la Gerencia de Tecnología, se utilizaron las técnicas de:

1. Verificación de los procedimientos asociados al componente económico del subproceso de actualización de información catastral con el fin de examinar el flujo de trabajo y documentos.

2. Entrevistas e indagación a través de conversaciones directas hechas a los funcionarios que actualmente conforman el grupo de actualización catastral en la Subgerencia de Información Económica –SIE.

3. Análisis de la información, a través de la evaluación objetiva de la base de datos catastral, con el propósito de establecer si cumplen con los criterios normativos y técnicos, en la determinación del avalúo para la vigencia 2018.

Producto del análisis y verificación de la información de los sectores catastrales seleccionados, se generaron los siguientes resultados:

6. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

El grupo de la Subgerencia de Información Económica que realiza el componente económico del subproceso de actualización de información catastral, se encarga de la liquidación de los avalúos catastrales de los predios existentes en la base de datos catastral del distrito, a través de la validación y depuración de ofertas del mercado inmobiliario, del ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG, de la realización de los avalúos de los puntos muestra y avalúos especiales, de la actualización de las tipologías constructivas, la generación y aprobación de los valores de construcción, y realización del análisis de sensibilidad. Adicionalmente, aprueban los modelos econométricos realizados por el grupo estadístico de la Dirección, para los predios en Propiedad Horizontal (PH).

Se evidenció que la Subgerencia de Información Económica –SIE, cuenta con un grupo para el subproceso de actualización de información catastral, conformado por un líder del componente económico, 1 auxiliar, 16 avaluadores, 6 avaluadores de control de calidad, 1 funcionario encargado de realizar los presupuestos, 1 funcionario que realiza los ajustes cartográficos y 1 funcionario estadístico; adicionalmente, en el componente económico del censo inmobiliario de Bogotá, también participa el grupo de estadística de la dirección, realizando los procedimientos de determinación de los puntos muestra para la actualización catastral, y diseño y formulación de modelos econométricos.

El grupo que realiza la liquidación de los avalúos catastrales para la actualización de la información catastral muestran compromiso por mejorar la labor que desempeñan; pues con la gerencia de tecnología se está realizando un aplicativo para la liquidación del avalúo comercial de los predios en el proceso de actualización de información catastral y asegurar que el valor asignado corresponda a la dinámica del mercado inmobiliario y a las características del predio.

Esta oficina analizó la elaboración de la actualización de tipologías constructivas para establecer los valores unitarios de construcción de acuerdo a las características físicas de los inmuebles, a partir del ajuste de las tipologías de la vigencia anterior actualizando uno a uno los valores de los materiales de construcción a partir de “Construdata” y “Tecne-cio” y el análisis estadístico de la dinámica constructiva, evidenciando los buenos resultados de esta labor.

Se verificó las actividades realizadas dentro del equipo de trabajo, a través de la revisión documental y verificación de las bases de datos del Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC, de depuración de ofertas, de puntos muestra, entre otras, encontrando inconsistencias en el subproceso de actualización de información catastral pues cumplen parcialmente las disposiciones vigentes que regulan sus operaciones como se muestra a continuación:

6.1 **Verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto a los procedimientos asociados al componente económico de la actualización de información catastral vigencia 2018.**

6.1.1 Procedimiento validación y depuración de ofertas del mercado inmobiliario 03-01-PR-19. Actividad 3. Validar Ofertas

Situación evidenciada

En este procedimiento se analizan las ofertas del mercado inmobiliario, por el grupo de censo inmobiliario de la Subgerencia de Información Económica SIE para obtener los valores de terreno para predios en NPH y valores integrales para predios en PH acordes con el comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad, con el fin de servir de insumo para la determinación de los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas -ZHG.

En la actividad de validar ofertas, el avaluador debe determinar si la oferta es válida para el proceso de actualización, teniendo en cuenta cuatro validadores:

- Error 25AI: la diferencia entre valor de terreno de oferta y valor terreno comercial supera en valor el 25%
- Error 26AI: no existen observaciones, y la diferencia entre valor integral de la oferta y el comercial supera el 25%
- Error28_1AI: la oferta es venta o venta-arriendo y la desviación porcentual del valor final de venta respecto al avalúo catastral es superior al 30%
- Error28_AI: la oferta es arriendo y el valor final es mayor al avalúo catastral

Al revisar la base de datos de ofertas depuradas para los sectores catastrales muestra de la actualización catastral vigencia 2018, se encontró el predio identificado con CHIP AAA0141CUAF ubicado en el sector de Casa Blanca Suba Urbano, como una oferta valida, sin embargo se observó que la información valuatoria de la oferta supera en valor al 25% con lo inscrito en la base catastral.

Hallazgo

(AC) Verificada la base de datos "OFT_DEP_VIG2018_231017", para los sectores catastrales muestra de esta auditoría, se encontraron falencias en la aprobación de ofertas con los validadores establecidos, toda vez que se evidenció para el predio identificado con CHIP **AAA0141CUAF** diferencias entre valor de terreno de oferta y valor terreno comercial que supera en valor el 25% , ya que el valor unitario de terreno en la oferta es de **$1.224.949,74** y el valor m^2 terreno comercial consignado en la base de datos catastral (SIIC) es de **$320.000**; validar ofertas que no cumplen los validadores, puede llevar a obtener valores inconsistentes de terreno en el ajuste de ZHG además de incumplir lo establecido en el *Procedimiento validación y depuración de ofertas del mercado inmobiliario 03-01-PR-19. Actividad 3. Validar Ofertas.*

Recomendación:

Aprobar puntos de oferta, teniendo en cuenta los 4 validadores existentes y documentar si se realizan más validadores de control de calidad en la depuración de las ofertas seleccionadas para la actualización de información catastral.

6.1.2 Procedimiento validación y depuración de ofertas del mercado inmobiliario 03-01-PR-19. Actividad 19 Georreferenciar ofertas y valores en planos Zonas Homogéneas Físicas

Situación evidenciada

Esta actividad se realiza con el fin de registrar en el plano de Zonas Homogéneas Físicas – ZHF el valor de terreno para predios en No Propiedad Horizontal –NPH y valor integral para predios PH e iniciar con el ajuste de ZHG; revisada la capa geográfica correspondiente a ofertas se encuentran 8.259 puntos georreferenciados de ofertas validas de predios PH y NPH de los 11.564 registrados en la base de datos de ofertas depuradas para la vigencia 2018, no se evidenció la georreferenciación del 29% de las ofertas.

Hallazgo

(OM) Revisada la capa geográfica de ofertas depuradas para la actualización de información catastral vigencia 2018, se evidenció que no se incluyó la cobertura total de las ofertas del mercado inmobiliario, se realizó la georreferenciación del 71% de las ofertas de la base de datos "OFT_DEP_VIG2018_231017", esta situación se presenta porque la base de datos se actualiza en diferentes etapas del censo inmobiliario y se incrementa después de realizado el procedimiento de ajuste de ZHG, por solicitud de otros procedimientos (Diseño y Formulación de Modelos Econométricos y Avalúos Especiales) en el componente económico. Se debe tener una base de ofertas para el ajuste, con el fin de conocer los valores con los cuales se realizó este procedimiento, tener solo la base de ofertas final de la actualización impide verificar cuales fueron los valores con los que se ajustó el valor de terreno. Lo anterior, podría incumplir lo establecido en el *Procedimiento validación y depuración de ofertas del mercado inmobiliario 03-01-PR-19. Actividad 19 Georreferenciar ofertas y valores en planos Zonas Homogéneas Físicas: El profesional asignado debe incluir la cobertura de ofertas del mercado inmobiliario depurado, (…) Esta información debe ser enviada al líder del grupo de actualización y profesionales avaluadores para que se inicie la definición de ZHG*

Recomendación:

Realizar una base de datos de ofertas depuradas para ajuste de ZHG y una base de base de ofertas depuradas finales para los procesos de actualización vigente.

Georreferenciar la totalidad de la base de datos de ofertas depuradas para la actualización de información catastral de vigencias futuras; realizar esta actividad puede facilitar al avaluador el ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

6.1.3 Procedimiento ajuste Zonas Homogéneas Geoeconómicas 03-01-PR-10 3. Condiciones especiales de operación (…) Asignación de valores de terreno para espacio público.

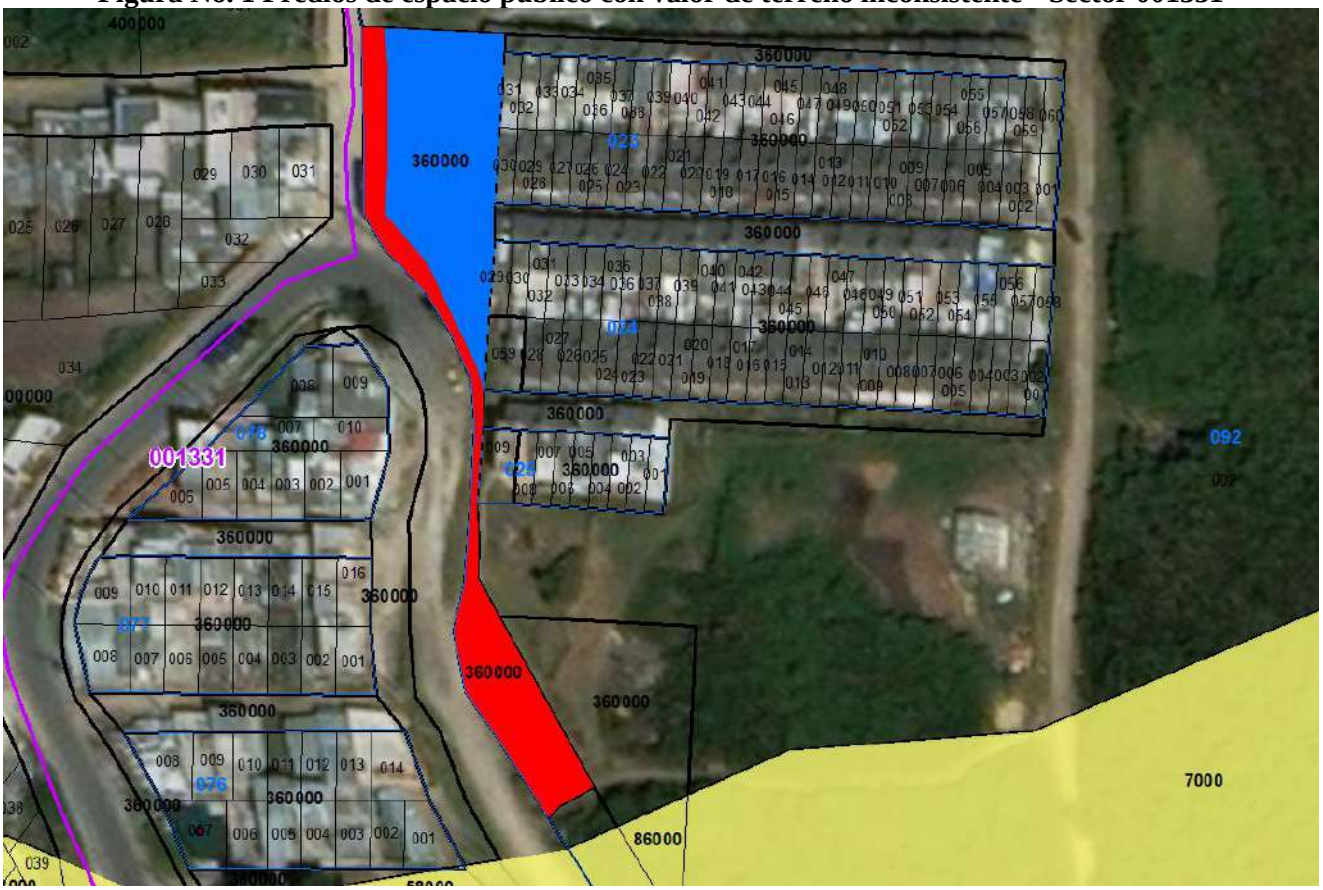
Situación evidenciada

En esta actividad del componente económico del Subproceso de Actualización de Información Catastral, se establecen las ZHG para determinar los valores unitarios de terreno de los sectores catastrales; para la asignación

de valores de terreno para espacio público correspondiente a parques, zonas verdes o vías, el valor se definirá como el 30% de la zona aledaña, predominando la zona residencial.

Revisando las ZHG de la vigencia 2018, para el sector catastral 001331- Altos de Zuque se encontraron valores iguales o mayores para predios con uso de vías. (Ver Figura No.1)

Figura No. 1 Predios de espacio público con valor de terreno inconsistente - Sector 001331



Fuente: elaboración auditora de la OCI.

Como se muestra en Figura No 1, el predio de uso 66-Espacio Público 00133109200500000000 tiene un valor de $360.000 y el predio de uso 65-Vias Público 00133109200400000000 tiene un valor de $360.000, incumpliendo los criterios establecidos para la asignación de valores de terreno para espacio público, toda vez que la zona residencial aledaña tiene asignado el mismo valor de terreno; además, revisando la información del avalúo en el Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC para estos dos predios se tienen los siguientes valores de avalúos catastrales para las vigencias anteriores:

Tabla No 2 Valores de terreno Predio No. 00133109200400000000

Vigencia	Valor Avalúo Catastral	Área de Terreno	Valor m^2 Terreno	% Incremento de avalúo catastral entre vigencias
2018	$49,896,000	154	324,000.00	233%
2017	$14,969,000	154	97,200.00	3%
2016	$14,553,000	154	94,500.00	5%
2015	$13,860,000	154	90,000.00	11%

Fuente: SIIC - elaboración auditora de la OCI.

Tabla No3 Valores de terreno Predio No. 00133109200400000000

Vigencia	Valor Avalúo Catastral	Área de Terreno	Valor m^2 Terreno	% Incremento de avalúo entre vigencias
2018	$238.798.000	737.03	324,000.00	233%
2017	$71.639.000	737.03	97,200.00	3%
2016	$69,649,000	737.03	94,500.00	5%
2015	$66,333,000	737.03	90,000.00	11%

Fuente: SIIC - elaboración auditora de la OCI.

Hallazgo:

(AC) Se evidenció falta de control en la asignación de valores de terreno para espacio público, toda vez que se encontraron inconsistencias en la asignación de valores de terreno para los predios de código de sector números 00133109200400000000 y 00133109200500000000, ya que el valor determinado no corresponde al 30% de la zona residencial aledaña sino al 100% , situación que ocasiona imprecisiones e inequidades en cuanto al avalúo catastral de los predios, además de incumplir lo establecido en el *Procedimiento ajuste Zonas Homogéneas Geoeconómicas 03-01-PR-10 3. Condiciones especiales de operación. Asignación de valores de terreno para espacio público.*

6.1.4 Procedimiento determinación muestra para avalúos 03-01-PR-11. Actividad 2 Definir criterios temáticos

Situación evidenciada:

En la definición de criterios temáticos para determinar los puntos muestra para el proceso de actualización de información catastral se estableció el marco muestral de 1'810.851 predios; no se toma todas los predios de la ciudad, ya que para la conformación de este, se excluyen predios por sus características especiales como suelo protegido, lotes irregulares y mejoras (Ver Tabla No. 4); además de los predios excluidos urbanos, no se tienen en cuenta los centros comerciales en PH –grandes y medianos, predios de uso especial y predios con liquidación por tabla de valor para el momento de la determinación de la muestra.

Tabla No 4. Cantidad de predios excluidos para el marco muestral.

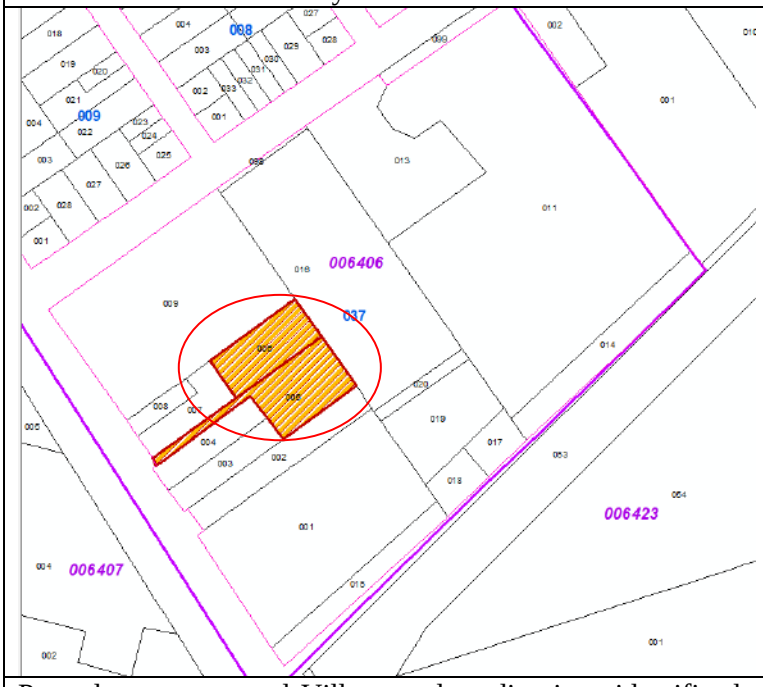
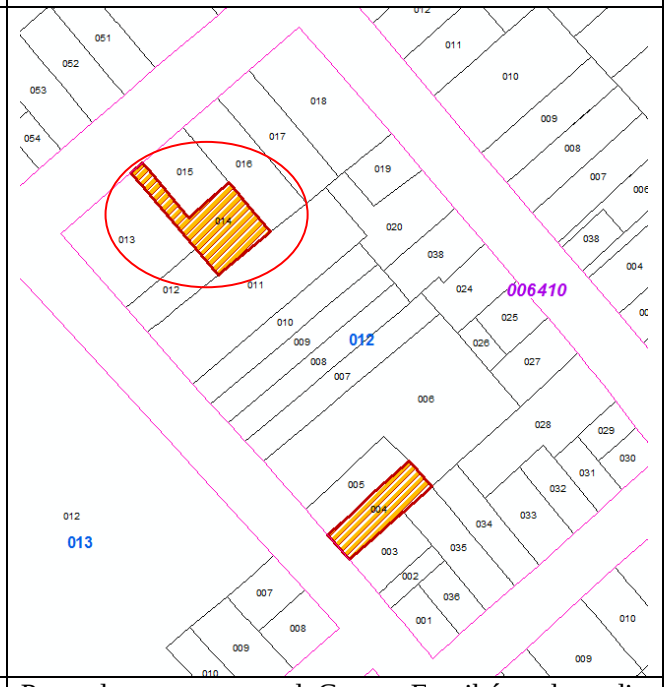
PREDIOS EXCLUIDOS	NÚMERO DE PREDIOS URBANOS
Predios Especiales	585
Suelo Protegido	17.327
Lote o edificio en construcción	91.466

PREDIOS EXCLUIDOS	NÚMERO DE PREDIOS URBANOS
Lotes de mayor extensión (LOTES_30)	10.968
Espacio Público	1.423
Mejoras	1.631
Predios sin ZHF	2.702
Predios con formas irregulares	1.819
Predios atípicos	13.331
Total predios excluidos urbanos	***130.538***

Fuente: Documento informe muestra vigencia 2018 - elaboración auditora de la OCI.

Sin embargo, revisando la base de datos de los puntos muestra para la vigencia 2018, se encontraron predios con formas irregulares (predios bandera, ciegos e irregulares) como se muestra en la tabla No 5

Tabla No. 5 Predios con formas irregulares que son punto muestra

Sector: 006406 Manzana: 037 Lotes: 005 y 006	Sector: 006410 Manzana: 012 Lote: 014
	
Para el sector catastral Villemar, el predio ciego identificado con el CHIP AAA0078WZBRy el predio bandera identificado con el CHIP AAA0078WZAF son puntos muestra para el censo inmobiliario de la vigencia 2018.	Para el sector catastral Centro Fontibón, el predio bandera identificado con el CHIP AAA0079SZMR es un punto muestra para el censo inmobiliario de la vigencia 2018.

Fuente: SIIC - elaboración auditora de la OCI.

Hallazgo:
(AC) Se evidenció inconsistencias al determinar la muestra de actualización de información catastral de la vigencia 2018, toda vez que se encontraron predios excluidos del marco muestral como puntos de investigación representativos identificados con CHIP (AAA0078WZBR, AAA0079SZMR y AAA0078WZAF) debido a la falta de actualización de las bases de datos de los predios con formas irregulares; esta inconsistencia reduce la calidad del marco muestral y por tanto la selección de puntos muestra para el censo inmobiliario, además de incumplir lo establecido *Procedimiento determinación muestra para avalúos 03-01-PR-11.Actividad 2 Definir criterios temáticos.*

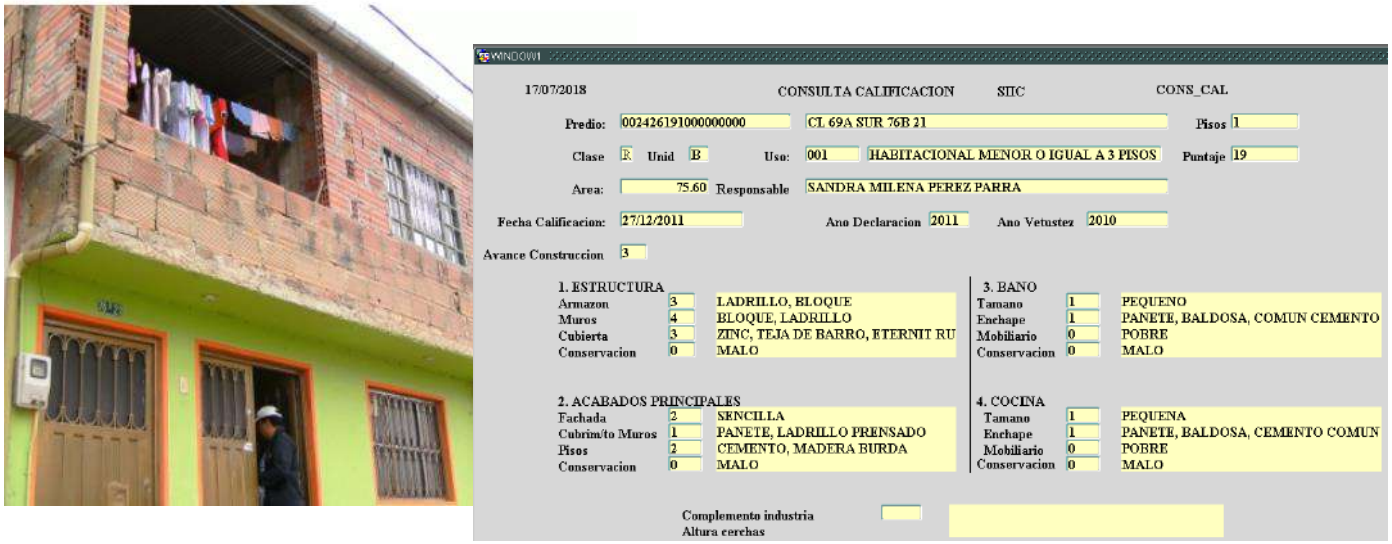
Recomendación:
Actualizar las bases de datos de predios excluidos para la selección de puntos muestra, con el fin de mejorar el marco muestral; adicionalmente se podría adicionar una marca a estos predios en el SIIC.

Situación evidenciada:
Revisando los puntos muestra, se evidenció que la información de dichos predios no está actualizada, por lo cual los avalúos de dichos puntos se realizaron con base en la información de SIIC, aunque la foto cargada en FOCA no coincida con el SIIC y/o con la realidad actual del predio. Como se muestra para el siguiente predio:

Localidad: Ciudad Bolívar *Sector:* 002426 – Santo Domingo *Predio:* AAA0171ADBR

La información física registrada en el SIIC para este punto muestra corresponde a la calificación del año 2011 como se muestra en la Figura No. 2, se registra un puntaje de **19** para el segundo piso de la construcción; este puntaje se refiere a una construcción en estructura de mampostería, pisos en cemento y estado de conservación general de la construcción "malo".

Figura No. 2 Calificación del predio AAA0171ADBR y foto cargada en FOCA



Fuente: Imagen FOCA – SIIC elaboración auditora de la OCI.

Sin embargo revisando la informacion del portal de mapas Bogotá para este predio se evidencia que ha tenido modificaciones fisicas que no se evidencian en la calificacion encontrada en la base de datos catastral, que incrementan su calificacion y por tanto su tipologia, razón por la cual aumentaría el valor de m^2 de construcción Ver figura No. 3

Figura No. 3 Foto Mapa Bogotá para el predio AAA0171ADBR

Fuente: Mapas Bogotá - elaboración auditora de la OCI.

El proceso de definir los criterios temáticos requiere de un análisis de la totalidad de los predios de Bogotá, además de la visita obligatoria de por la menos un punto en cada una de las Zonas Homogéneas Físicas de la ciudad, y de esta forma asegurar que el punto muestra sea representativo para la zona.

Hallazgo:

(AC) Se evidenció inconsistencias entre la información registrada en el SIIC y la realidad del predio para los puntos muestra, debido a que no se realiza la visita técnica de dichos predios para el proceso de actualización, no realizar esta actividad conlleva a que los valores adoptados para el m^2 de construcción y/o el m^2 de terreno no sean consistentes con la realidad económica de los predios, además de incumplir con lo establecido en el *Procedimiento determinación muestra para avalúos 03-01-PR-11.Actividad 2 Definir criterios temáticos*.

Recomendaciones:

Actualizar las bases de datos de los predios que deben ser excluidos en el marco muestral para la determinación de puntos muestra.

Así mimo, realizar la visita técnica de los puntos muestra a través del proceso de reconocimiento predial de la actualización catastral de futuras vigencias, también se pueden evaluar como puntos de investigación predios que tengan proceso de visita técnica por parte de la Subgerencia de Información Física y Jurídica ya sea por mutaciones realizadas o procesos anteriores de reconocimiento predial, para realizar los avalúos de estos puntos muestra con información física actualizada y acorde con la realidad del mercado inmobiliario de las Zonas Homogéneas Físicas de la ciudad.

Se sugiere también revisar fuentes secundarias de información (Mapas Bogotá, Imágenes Satelitales recientes), para verificar la información predial

6.1.5 Procedimiento Análisis de Sensibilidad – 03-01-PR-22. Actividad 8. Revisar reporte de validadores

En el procedimiento de análisis de sensibilidad, se verificó que los valores de terreno, de construcción, valores integrales y el avalúo comercial liquidado, correspondan a la dinámica del mercado inmobiliario y a las características del predio, para lo cual la Subgerencia de Información Económica –SIE estableció 25 validadores para la actualización catastral vigencia 2018, entre los cuales se encuentran:

- Predio sin Zona Homogénea Física o sin Zona Homogénea Geoeconómica.
- Predio con destino 65 (vías) cuyo dos últimos dígitos de las ZHF vigencia futura sea diferente de 51 (espacio público vial) .
- Predio con valor de terreno diferente a la ZHG .
- Predio con área de terreno sin valor de m^2 de terreno .
- Predio cuyo primer digito de ZHF sea = 5 y tenga un valor de m2 superior a $100.000.
- Predio cuyo valor de terreno vigencia futura es igual o menor a la actual.
- Predio NPH cuyo valor de construcción aumenta más de 40%.
- Predio cuyo avalúo vigencia futura disminuye un 10% con respecto al avalúo.
- Predio con Avalúo Especial para la vigencia futura.
- Predio con valor m2 de terreno mayor a $10.000.000.

Revisada la base de datos del Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC remitida por la Gerencia de Tecnología se encontraron inconsistencias en los siguientes validadores:

1. **Predio con destino 65 (vías) cuyo dos últimos dígitos de las ZHF vigencia futura sea diferente de 51 (espacio público vial)**

   Se encontraron predios correspondientes a vías a los cuales se les asignó como actividad económica del inmueble "*residencial con tipo 2, 3 y 6"* es decir que en la Zona Homogénea Física sus últimos dígitos son 12, 13 y 16. (Ver Tabla No. 6)

Tabla No. 6 Predios con destino 65 cuyos dos últimos dígitos de las ZHF son diferentes de 51

CHIP	DIRECCION_REAL	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO 2018	VALOR_M2 TERRENO 2018	ZONA HOMOGENEA FISICA -ZHF
AAA0208DATD	KR 86A 88 02 SUR	65-VIAS	94,8	$ 350.000,00	3660009941212
AAA0158PYEP	CL 92 12 02 E	65-VIAS	529,3	$ 19.810,00	1611261704312
AAA0158PYNX	KR 10E 91 02	65-VIAS	481,4	$ 76.572,30	1801162344212
AAA0158PZEA	KR 9E 94 01	65-VIAS	240	$ 71.400,00	1801162344212
AAA0158PZFT	CL 93 9 02 E	65-VIAS	147	$ 71.400,00	1801162344212
AAA0158PZNN	CL 90 12A 02 E	65-VIAS	257,1	$ 19.810,00	1611261704312
AAA0216SPHY	VIA V5 KRA 95	65-VIAS	3023,7	$ 82.600,00	1620426731116
AAA0216SPKL	VIA V4 CL 213	65-VIAS	2319,02	$ 82.600,00	1620426731116
AAA0216SPNN	VIA V5 KR 95	65-VIAS	2477,34	$ 82.600,00	1620426731116
AAA0216SPOE	VIA V4 CL 215	65-VIAS	1284,63	$ 82.600,00	1620426731116
AAA0072ARHY	KR 119 63A 19	65-VIAS	44	$ 1.260.000,00	6040215141113
AAA0072AMTD	KR 119 63A 16	65-VIAS	33	$ 1.260.000,00	6040215141113

Fuente: Base de Datos SIIC –elaboración auditora de la OCI.

2. **Predio cuyo primer digito de ZHF sea = 5 y tenga un valor de m2 superior a $100.000**

Localidad: Ciudad Bolívar
Sector Catastral: 002426 - Santo Domingo

Según la información contenida en la Base de Datos Geográfica Corporativo- BDGC de la Secretaria Distrital de Planeación, el sector de Santo Domingo para las manzanas 003, 035, 012, 042, 046, 051, 052, 071 entre otras, están clasificados como suelo protegido, dado que se encuentra en zona de riesgo por remoción en masa alta, no mitigable. Para dichos predios, se evidenciaron inconsistencias en la asignación del valor de terreno en suelo protegido, pues aumenta en un 1.244%, es decir pasa de $8.100 a $108.900 con respecto al valor estimado entre la vigencia 2018 frente a la vigencia 2017 para todos los predios de este sector. Ver Figura No. 4

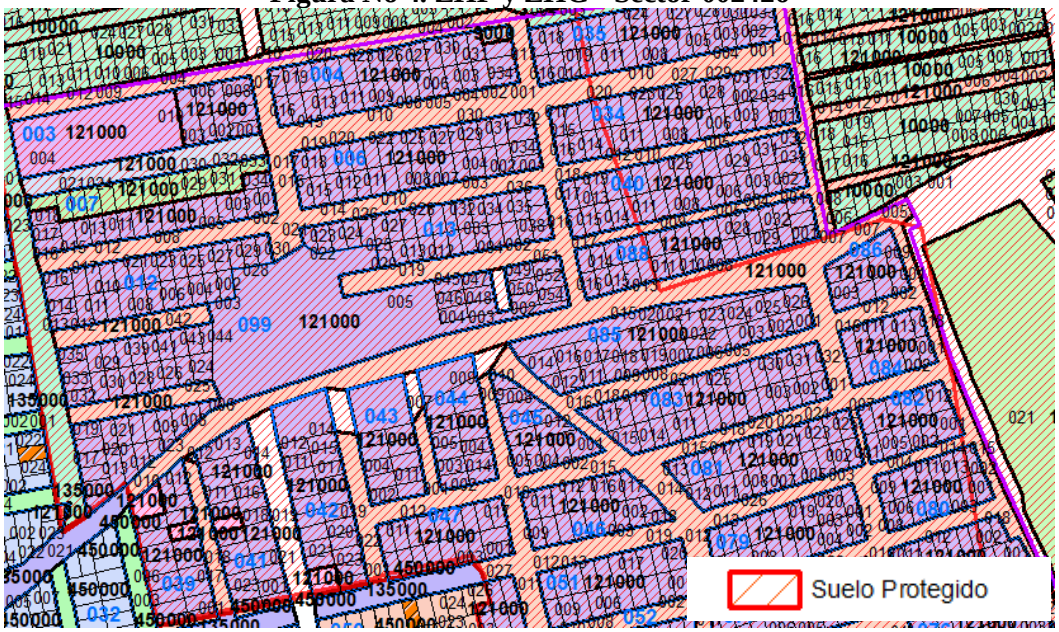
Figura No. 4 Información de Avalúos SIIC para los predios de suelo protegido del sector 002426

		TERRENO		CONSTRUCCION	
VIGENCIA	VALOR AVALUO	AREA	VALOR M2	AREA	VALOR M2
2018	$7,841,000	72.00	108,900.00	.00	.00
2017	$583,000	72.00	8,100.00	.00	.00
2016	$583,000	72.00	8,100.00	.00	.00
2015	$583,000	72.00	8,100.00	.00	.00
2014	$583,000	72.00	8,100.00	.00	.00

Fuente: SIIC – elaboración auditora de la OCI.

En la figura No. 4 se muestra la delimitación de polígonos de Zona Homogénea Física y Geoeconómica en donde para el sector 002426 el valor de m^2 de terreno asignado es de $121.000 y en la Figura No 5. se muestra que las manzanas con este valor corresponden a lotes no urbanizados, igual a los del sector colindante para el cual su valor unitario de terreno es de $10.000.

Figura No 4. ZHF y ZHG - Sector 002426



Fuente: elaboración auditora de la OCI.

Figura No 5. Imagen Satelital de Sector 002426 con valor unitario de terreno $121.000

Fuente: elaboración auditora de la OCI.

Predio con valor de terreno diferente a la ZHG
Localidad: Suba - *Sector Catastral:* 009136 - Casa Blanca Suba Urbano

Revisada la capa geográfica de Zonas Homogéneas Geoeconómicas de la vigencia 2018 para el sector de Casa Blanca Suba Urbano, se encontraron inconsistencias en la asignación de valores de terreno para los predios AAA0141DEUH y AAA0144FKAF, toda vez que el valor m^2 de terreno en la ZHG es de $33.000 y revisados los predios en el SIIC reportan un valor unitario de terreno de $250.750 el cual no corresponde a la realidad económica delos predios. pues aumenta en un 883%, es decir pasa de $25.500 a $250.750 con respecto al valor estimado entre la vigencia 2018 frente a la vigencia 2017. (Ver tabla No.8).

Tabla No 8. Predios con valores de terreno diferente a los asignados en la ZHG.

PREDIO AAA0144FKAF

Localización geográfica:
El predio esta encuentra en el sector 009136 manzana 05 lote 17, sobre el perímetro de suelo urbano.

Información Avalúos SIIC:

		TERRENO		CONSTRUCCION	
VIGENCIA	VALOR AVALUO	AREA	VALOR M2	AREA	VALOR M2
2018	$1,224,909,000	4,758.14	250,750.00	46.00	691,425.00
2017	$134,408,000	4,758.14	25,500.00	46.00	284,250.00
2016	$352,138,000	4,758.14	71,400.00	46.00	269,718.02
2015	$381,336,000	4,758.14	77,570.40	46.00	266,205.12
2014	$327,548,000	4,758.14	66,400.00	46.00	252,337.46

PREDIO AAA0141DEUH

Localización geográfica:

El predio esta encuentra en el sector 009136 manzana 05 lote 03, la mitad del inmueble está sobre el perímetro de suelo urbano.

Información Avalúos SIIC:

		TERRENO		CONSTRUCCION	
VIGENCIA	VALOR AVALUO	AREA	VALOR M2	AREA	VALOR M2
2018	$51,697,531,000	192,002.25	250,750.00	4,593.80	773,426.46
2017	$7,324,916,000	139,566.10	32,586.45	4,593.80	604,500.00
2016	$11,258,900,000	139,566.10	68,000.00	3,089.16	572,455.08
2015	$10,564,104,000	139,566.10	64,192.00	3,089.16	519,583.64
2014	$9,048,832,000	139,566.10	55,324.01	3,089.16	429,720.54

Fuente: Mapas Bogotá – SIIC, elaboración auditora de la OCI.

Hallazgo:

(AC) Verificado el destino económico de los predios de CHIP AAA0208DATD, AAA0158PYEP, AAA0158PYNX, AAA0158PZEA, AAA0158PZFT, AAA0158PZNN, AAA0216SPHY, AAA0216SPKL, AAA0216SPNN, AAA0216SPOE, AAA0072ARHY y AAA0072AMTD se encontraron inconsistencias en la aplicación de los validadores de "P*redio con destino 65 (vías) cuyo dos últimos dígitos de las ZHF vigencia futura*

sea diferente de 51", "*Predio cuyo primer digito de ZHF sea = 5 y tenga un valor de m^2 superior a 100.000*" y "*Predio con valor de terreno diferente a la ZHG establecidos para la actualización de información catastral vigencia 2018*", toda vez que los valores de terreno asignados para los sectores 002426 y 009136 para esta vigencia, no corresponden a las características de los predios en suelo protegido, denotado deficiencias en la revisión de estos validadores, situación que conlleva a calcular de manera errónea el valor del avalúo catastral, además de incumplir con lo establecido en el *Procedimiento Análisis de Sensibilidad – 03-01-PR-22. Actividad 8. Revisar reporte de validadores*.

Recomendación:

Implementar adecuados mecanismos de que permitan validar la correcta revisión de avalúos catastrales a los predios inscritos en la base de datos del Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, acorde a lo establecido en el *Procedimiento Análisis de Sensibilidad – 03-01-PR-22. Actividad 8. Revisar reporte de validadores*. Además de establecer adecuados puntos de control.

6.1.6 Resolución Nª 070 De 2011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral" ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

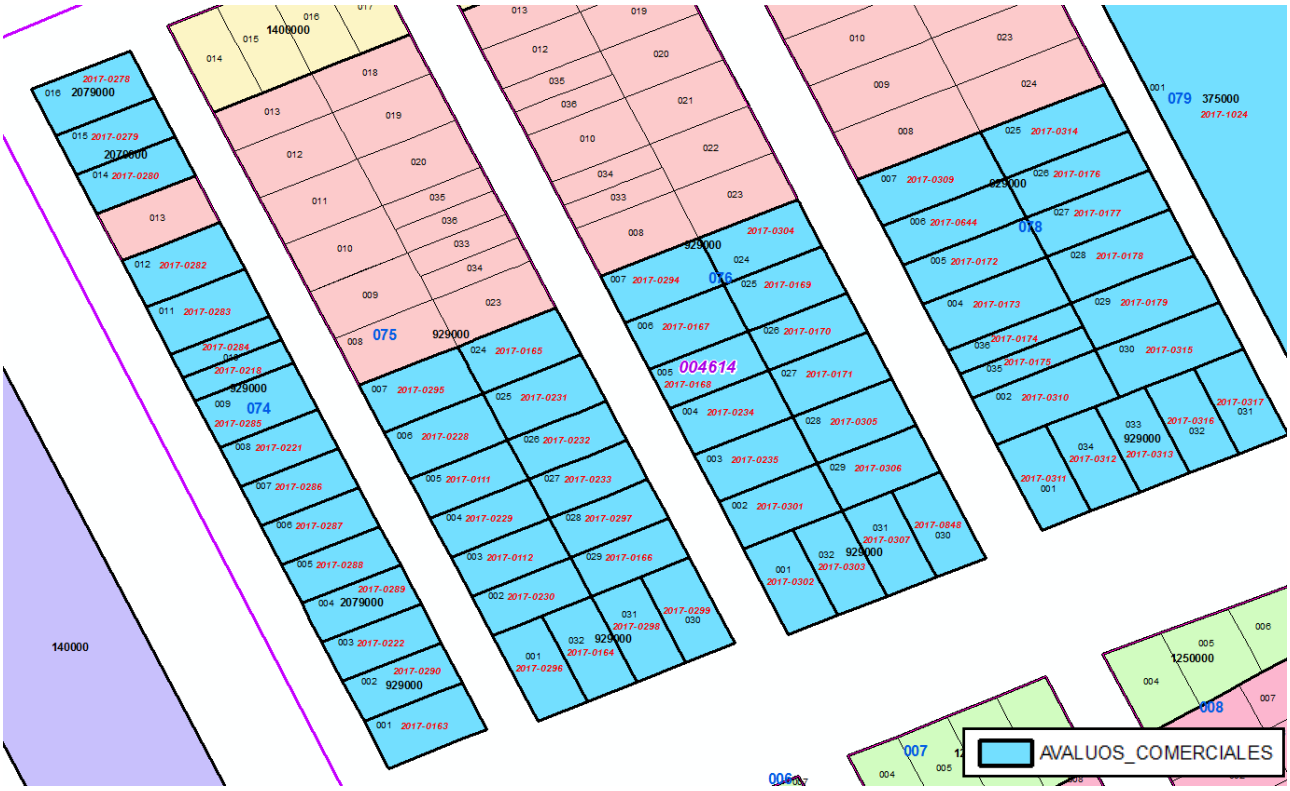
Situación evidenciada

Consultada la base de datos del Sistema integrado de información catastral –SIIC, se encontraron los siguientes predios con inconsistencias en el valor adoptado en el avalúo catastral:

1. Localidad: Kennedy
   Sector Catastral: 004614 – Dindalito

En este sector catastral, para las manzanas 074, 075, 076 y 078 se realizaron avalúos comerciales puntuales para los predios señalados en la siguiente figura. (Ver figura No. 6)

Figura No. 6 predios del Sector 004614 donde se realizaron avalúos comerciales puntuales



Fuente: elaboración auditora de la OCI.

Sin embargo, para la manzana 074 predios 009, 017, 011 y 012 el valor de metro cuadrado de terreno diferente al establecido por el avalúo comercial puntual realizado a los inmuebles mencionados. (Ver tabla No 9)

Tabla No 9. Valores de Terreno para sector – 004614

PREDIO	CODIGO SECTOR	VALOR M^2 TERRENO COMERCIAL SIIC	VALOR M^2 TERRENO AVALUO COMERCIAL
AAA0137YHSK	4614740900000000	929.000,00	2.079.000,00
AAA0249BFLF	4614741700000000	929.000,00	1.509.000,00
AAA0137YHUZ	4614741100000000	929.000,00	2.079.000,00
AAA0137YHWF	4614741200000000	929.000,00	2.079.000,00

Fuente: Informe avalúo comercial –SIIC elaboración auditora de la OCI.

Con respecto al valor de construcción para el predio con CHIP AAA0137YHWF, el metro cuadrado corresponde al estimado en el avalúo comercial para la unidad con mayor área; sin embargo, al revisar la calificación

establecida en el Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC no corresponde a la descrita en el informe del avalúo. Como se muestra en la Tabla No 10:

Tabla No 10. Calificación constructiva para el predio AAA0137YHWF

Calificación SIIC	Calificación Informe avalúo comercial
Estructura -Armazón: ladrillo, bloque	Estructura -Armazón: Vigas de hierro y concreto
Estructura -Conservación: Regular	Estructura -Conservación: Buena
Baño – Tamaño: Pequeño	Baño – Tamaño: Mediano

Fuente: Informe avalúo comercial –SIIC elaboración auditora de la OCI.

Se evidenció deficiencias en la actualización de la calificación de los predios, la información consignada en la base de datos del SIIC, afectó de forma directa la asignación de valores de metro cuadrado de construcción, por lo cual se deberá realizar una actualización de la información física de los predios.

2. Localidad: Suba
   Sector Catastral: 009231 – Suba Cerros

   En este sector catastral se evaluó el precio del avalúo catastral para los apartamentos del conjunto "torreladera" (Ver figura No. 7)

Figura No. 7 Sector catastral 009231 conjuntos "torreladera"

Fuente: Mapas Bogotá – FOCA, elaboración auditora de la OCI.

Para el predio identificado con CHIP **AAA0142HEMS**, se liquida el avalúo catastral para la vigencia 2018 por un valor de $760.725.000, como se muestra en la figura No 8.

Figura No. 8 Información de Avalúos SIIC - predio AAA0142HEMS

UAECD CONSULTA AVALUOS

DIRECCION REAL: KR 80 146 07 IN 14 BQ 1 AP 302

NUMERO PREDIAL NAL: 110010192113100040002901030002

CODIGO SECTOR: 009231 | 04 | 02 | 001 | 03002 — VIGENCIA FORMACION: 1996

ACTUALIZACIONES: 2001 | 2005 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014

		TERRENO		CONSTRUCCION	
VIGENCIA	VALOR AVALUO	AREA	VALOR M2	AREA	VALOR M2
2018	$760,725,000	287.27	23,800.00	217.10	3,472,539.10
2017	$738,084,000	287.27	1,626,900.00	217.10	1,247,001.75
2016	$705,660,000	287.27	1,534,250.00	217.10	1,220,250.00
2015	$693,937,000	287.27	1,118,600.00	217.10	1,716,243.29
2014	$649,663,000	328.90	1,020,000.00	217.10	1,447,189.60
2013	$504,489,000	328.90	228,072.00	217.10	1,978,243.10
2012	$429,316,000	328.90	595,000.00	217.10	1,076,098.54
2011	$404,496,000	328.90	245,650.00	217.10	1,491,024.50
2010	$334,523,000	328.90	225,000.00	217.10	1,200,000.00
2009	$380,019,000	328.90	458,876.58	217.10	1,055,250.02
2008	$333,643,000	328.90	402,876.72	217.10	926,470.61
2007	$313,280,000	328.90	378,288.00	217.10	869,925.46
2006	$282,234,000	328.90	340,800.00	217.10	783,716.63
2005	$265,008,000	328.90	320,000.00	217.10	735,880.00
2004	$250,348,000	328.90	429,119.32	231.50	471,753.40

Fuente: SIIC - elaboración auditora de la OCI.

Aunque el valor integral del inmueble corresponde a las características del predio y a la dinámica inmobiliaria, los valores unitarios adoptados para la construcción y terreno presentan inconsistencias.
Para ese sector se cuenta con información de ofertas en el FOCA en la que se establece el valor comercial unitario de terreno a $2.000.000 (Ver Figura No. 9)

Figura No. 9 Valor ofertas en el sector catastral 009231

DATOS DEL PREDIO ASOCIADO A LA OFERTA			
Código Sector :	009231 32 18 005 02001	Dirección Real :	KR 76 152B 77 TO 5 AP 201
CHIP :	AAA0224TSKC	Zona Homogénea Física :	6611120152116

ESTIMACION DE AVALUO	
Valor Final :	1.342.000.000,00
Valor Descuento :	53.000.000,00
Valor Integral :	5.048.171,07
Total Terreno :	396.480.000,00
Valor Unitario Terreno :	2.000.000,00
Observaciones :	SE DESCUENTA VALOR DE GARAJE(S)

Fuente: Mapas Bogotá – FOCA, elaboración auditora de la OCI.

Adicionalmente se tiene información del valor de metro cuadrado de construcción de este predio para la vigencia 2017 registrado en el SIIC (Ver Figura No. 10)

Figura No. 10 Información de Avalúos Especiales SIIC - predio AAA0142HEMS

AVALUOS ESPECIALES DE CONSTRUCCION

09/08/2018 AVALCON.FMB

UAECD AVALUOS ESPECIALES SIIC

USO	UNI	PUNTAJE	AREA CONSTRU.	VALOR M2 CONSTRUC.	FECHA ACTUALIZA	RESOLUCION A?O	RESOLUCION NRO.	RESOLUCION FECHA	VIGENCIA RESOLUCION	CODIGO DIRECCION
038	B	79	217.1	1200000		2009	1500	28/12/2009	2010	
038	B	79	217.1	1226250	30/12/2015	2015	2976	28/12/2015	2016	
038	B	79	217.1	1247001.75	09/12/2016	2016	2381	15/12/2016	2017	

Ver Avaluo Regresar

Fuente: SIIC - elaboración auditora de la OCI.

Establecer los valores integrales ocasiona error en la estimación en los valores de metro cuadrado de construcción y de terreno, que desestiman los valores individuales en la determinación del valor del avalúo catastral, se requiere un análisis por separado del valor del terreno y de la construcción, tal y como lo señala la Resolución 070 de 2011 en su Art. 8, para la determinación del valor del predio.

Hallazgo:

(AC) Se evidenció inconsistencias en la liquidación del Avalúo catastral, ya que los valores adoptados para el m^2 de construcción o el m^2 de terreno no corresponden con la realidad económica de los predios identificados con chip AAA0137YHSK, AAA0249BFLF, AAA0137YHUZ, AAA0137YHWF y AAA0142HEMS, situación que se presenta debido a no verificar los avalúos puntuales realizados para la vigencia y no revisar los avalúos especiales realizados en la vigencia anterior, lo que conlleva a no tener valores precisos y confiables de los predios actualizados, lo anterior incumple lo establecido en la *Resolución Nº 070 De 2011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral" Artículo 8.- Avalúo catastral.- El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido*

mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Recomendación:

Evaluar la asignación de valores de construcción y terreno, para los predios que se liquiden por medio de modelos econométricos.

Establecer validadores para esta vigencia que evidencien los cambios abruptos presentados en los valores unitarios de terreno y construcción

Revisar los avalúos especiales de vigencias pasadas y verificar los avalúos puntuales de la vigencia, con el fin de validar los valores de los avalúos catastrales.

6.2 Revisar la efectividad y la aplicación de los controles, actividades de monitoreo vinculadas a los riesgos asociados al subproceso actualización de información catastral.

6.2.1 Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG). Actividades de Control.

Situación evidenciada:

Revisado el "*procedimiento de determinación muestra para avalúos",* se evidenció no tiene en sus actividades, un punto de control establecido, es necesario establecer una actividad de control de calidad de la muestra. Estas actividades de control determinadas en el procedimiento citado de este subproceso, contribuye a mitigar los riesgos identificados en las actividades y sirven como mecanismo para gestionar la consecución de los objetivos según lo establecido en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión –MIPG.

Hallazgo:

(OM) Se evidenció la falta de puntos de control en el procedimiento de *determinación muestra para avalúos*, al no tener un control de calidad sobre los puntos muestra se pueden establecer puntos de investigación no representativos para las Zonas Homogéneas Físicas, situación que podría conllevar a que la muestra estadística seleccionada no responda a las necesidades del proceso de actualización y cumplimiento del *Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG). Numeral 3. Actividades de Control.*

Recomendación:

Establecer actividades de control para el *"Procedimiento Determinación Muestra paras Avalúos" – 03-01-PR-11.*

6.2.2 Riesgos asociados al subproceso de actualización de información catastral

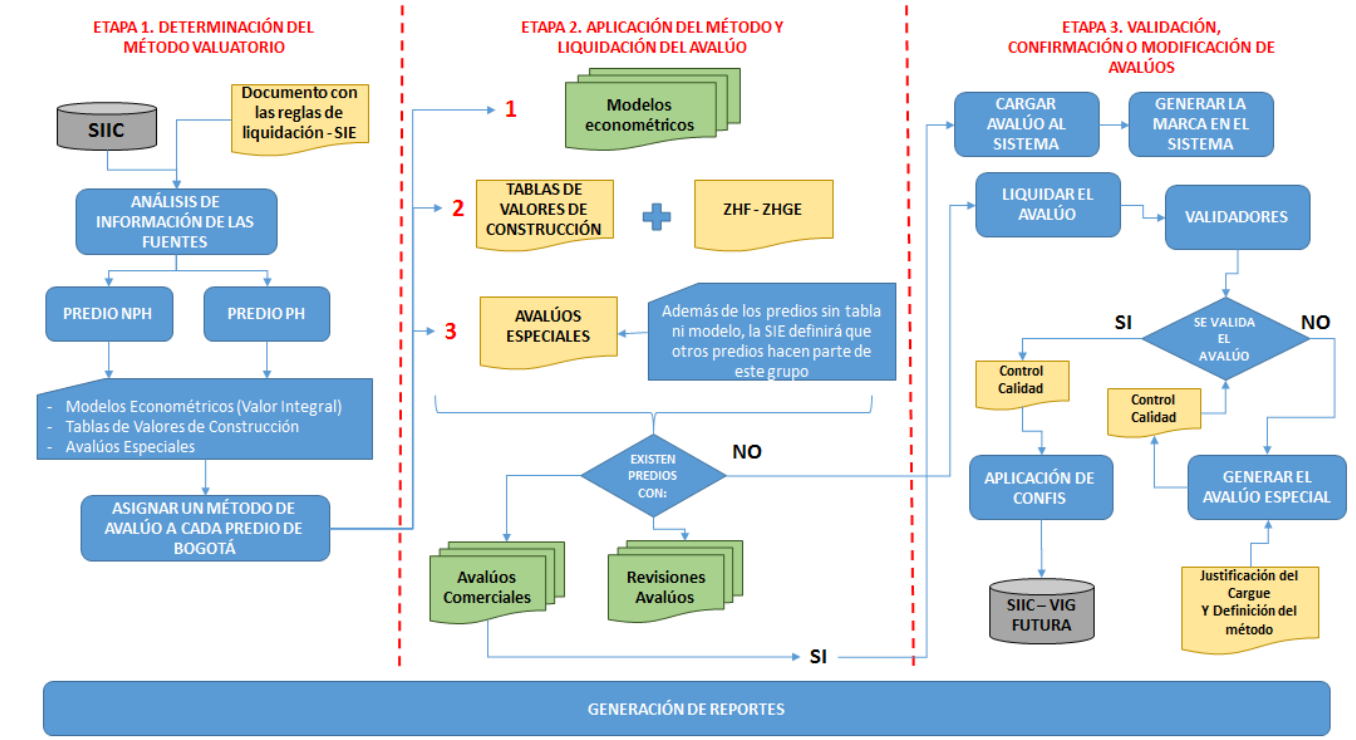
Examinada la matriz de riesgos del Proceso de Captura de Información, se evidenció un riesgo al subproceso asociado al componente económico, ubicado en la zona de riesgo residual moderado, cuenta con plan de manejo de riesgos y según monitoreo de riesgos a 30-06-2018 se observó que se materializó el riesgo, toda vez que se evidenció la necesidad de realizar cambios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y valores de predios actualizados para la vigencia 2018.

Riesgo:
Posible inconsistencia en la liquidación del avalúo catastral.
Control:
Realizar control de calidad a la tabla de valores de construcción.

Observado por la OCI:
Se tienen puntos de control en los procedimientos asociados a la liquidación del avalúo catastral; sin embargo, se encontraron inconsistencias por cuanto los valores adoptados para el m^2 de construcción o el m^2 de terreno no son consistentes con la realidad económica de los predios identificados con CHIP AAA0137YHSK, AAA0249BFLF, AAA0137YHU y AAA0137YHWF, AAA0142HEMS ni con la realidad del mercado inmobiliario.

Para mitigar la materialización de este riesgo, esta oficina evidenció el desarrollo de la herramienta de "Liquidador de avalúos" con el apoyo de la Gerencia de Tecnología, para el Censo Inmobiliario de Bogotá - vigencia 2019.
De acuerdo con el plan de manejo de riesgos para la vigencia 2018, se tiene programado implementar un desarrollo tecnológico para lograr gestión eficiente de la información catastral en cada uno de los procedimientos que hacen parte del censo inmobiliario de Bogotá, así como una integración entre las diferentes plataformas tecnológicas (SIIC-FOCA-MÓDULO CARTOGRÁFICO) que dan soporte al Subproceso de Actualización de la Información Catastral. En la figura No. 9 se muestra el modelo de la solución tecnológica propuesta:

Figura No. 9 Modelo de la solución propuesta



Fuente: Gerencia de Tecnología – Documento análisis de requerimientos.

Esta solución tecnológica permitirá identificar y asignar el método valuatorio para la totalidad de los predios urbanos y rurales de Bogotá por vigencia, estimar los valores unitarios de terreno y construcción según el método valuatorio aplicado, liquidar el avalúo comercial a nivel predial y validar los avalúos comerciales calculados en el proceso masivo o que sean producto de valoración puntual por otros procedimientos diferentes al del censo inmobiliario. Este aplicativo se encuentra en etapa de desarrollo, ya se realizaron las etapas de especificaciones técnicas y de análisis de requerimientos.

Adicionalmente, se observó en las auditorías de desempeño realizadas por la Contraloría de Bogotá D.C. a la consistencia de la información de la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y 2018, hallazgos por inconsistencias en el valor asignado al avalúo catastral, las deficiencias encontradas por este ente de control se deben a no 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 como la implementación de un validador que detecte disminuciones abruptas en el valor de metro cuadrado de construcción, identificando acciones de mejora en el modelo econométrico aplicado.

Las acciones formuladas a eliminar la causa raíz de estos hallazgos, se refieren a la implementación de este aplicativo, por lo cual se verificará su efectividad en el próximo seguimiento del plan de mejoramiento suscrito con la Contraloría de Bogotá realizado por la Oficina de Control Interno.

En caso de no implementar este aplicativo como acción de mejora (fecha de finalización: 31-12-2018), para los hallazgos identificados por el ente de control, se debe tener en cuenta que para modificaciones de las acciones o fechas de finalización, se debe acoger a la Resolución reglamentaria 012 de 28 de febrero de 2018 "*Por la cual se reglamenta el trámite del Plan de Mejoramiento que presentan los sujetos de vigilancia y control fiscal a la Contraloría de Bogotá, D.C., se adopta el procedimiento interno y se dictan otras disposiciones", la cual establece en su Artículo 9: ARTÍCULO NOVENO. MODIFICACIÓN. El responsable señalado en el artículo 3º de la presente Resolución Reglamentaria, sujeto de vigilancia y control fiscal de la Contraloría de Bogotá D.C., podrá solicitar por escrito, la modificación de la acción por una sola vez, al Director Sectorial de Fiscalización o al Director de Estudios de Economía y Política Pública según corresponda debidamente justificada. La modificación se permite para los campos de: acción, área responsable, fecha de terminación, el indicador o de la meta propuesta. No se podrá adicionar ni eliminar acciones de las inicialmente formuladas.*

El Director Sectorial de Fiscalización o el Director de Estudios de Economía y Política Pública, según corresponda, deberán dar respuesta al Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO PRIMERO. No se podrán modificar aquellas acciones a las cuales les falte treinta (30) días hábiles para su terminación, teniendo como referencia únicamente la fecha programada de terminación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La nueva fecha de terminación de la (s) acción (es) a modificar, no podrá superar seis (6) meses adicionales a los doce (12) meses, contados a partir de la fecha de formulación del respectivo plan de mejoramiento, sin superar los 18 meses en total.

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con el resultado de la evaluación, se concluye que las actividades realizadas para la actualización de información catastral componente económico del censo 2018 son susceptibles de mejora, a partir de la implementación de acciones para los hallazgos relacionadas con la determinación de valores de terreno para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas –ZHG y la asignación de valores de metro cuadrado de construcción del avaluó catastral de los predios y las recomendaciones incluidas en el presente informe.

La Subgerencia de Información Económica y el Grupo de estadística de la dirección realizan anualmente los procedimientos relacionados a la liquidación de avalúos catastrales para el subproceso de actualización de la información catastral con el propósito de asegurar que los valores unitarios de terreno y construcción correspondan con la dinámica inmobiliaria de la ciudad y a la realidad del inmueble.

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

Para los hallazgos evidenciados dentro de esta auditoría, se procederá a realizar el registro de las acciones correctivas y oportunidades de mejora en el ISODOC para que procedan a realizar el análisis de causas e implementación de acciones acorde con lo indicado en el Procedimiento Acciones de Mejora código 14-01-P-02-V1.

JOHNY GENDER NAVAS FLORES
Jefe Oficina de Control Interno

ELABORÓ Y VERIFICÓ.

NATALIA RODRÍGUEZ CORTÉS
Contratista Oficina Control Interno
Revisó: Johny Gender Navas Flores