



CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI

AGEI ESPECIAL A LA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI DURANTE LA VIGENCIA 2012 Y PRIMER CUATRIMESTRE DE 2013

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL**

INFORME FINAL

Santiago de Cali, Agosto 05 de 2013

Claridad debida • Calidad de vida!



GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA
Contralor General de Santiago de Cali

DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ
Sub-Contralor

LEONOR ABADÍA BENÍTEZ
Directora Técnica

MYRIAM URREA GONZÁLEZ
Auditor I – Coordinadora

HECTOR BENAVIDES PORTOCARRERO
Profesional Universitario

Claridad debida • Calidad de vida!



TABLA DE CONTENIDO

PÁGINA

1 DICTAMEN INTEGRAL	4
1.1. CONCEPTO SOBRE GESTIÓN Y RESULTADOS	5
1.1.1 Control de Gestión	5
1.1.2 Control de Resultados	6
2. ANTECEDENTES	8
3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	12
2.1 CONTROL DE GESTIÓN	13
2.1.1 Factores Evaluados	13
2.1.1.1 <i>Gestión Contractual</i>	13
2.1.1.2 <i>Legalidad</i>	16
2.1.1.3 <i>Control Fiscal Interno</i>	26
2.2 CONTROL DE RESULTADOS	28
3. OTRAS ACTUACIONES	32
3.1 ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS	32
3.1.1 Requerimiento Oficio 100030912013	32
3.1.2 Requerimiento 202-2013	32
3.1.3 Requerimiento 216-2013	32
3.1.4 Requerimiento 273-2013	32
4. RELACIÓN DE HALLAZGOS	33
5. ANEXOS	34

Claridad debida • Calidad de vida!



Santiago de Cali, Agosto 05 de 2013

Doctora

CRISTINA ARANGO OLAYA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

Ciudad

Asunto: Dictamen Integral a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali, durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre de 2013, Modalidad Especial.

1. CARTA DE CONCLUSIONES

La Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental Especial con enfoque Integral a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali, durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre de 2013, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad con que el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el proceso objeto de la AGEI en mención.

Es responsabilidad del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, el contenido de la información suministrada por esas entidades y analizada por la Contraloría General de Santiago de Cali. La responsabilidad de ésta Contraloría consiste en producir el Informe de Auditoría Especial que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría General de Santiago de Cali, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

Claridad debida • Calidad de vida!



La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría General de Santiago de Cali.

1.1 CONCEPTO SOBRE GESTIÓN Y RESULTADOS

Con base en la calificación total de 89.2 puntos, sobre la Evaluación de Gestión y Resultados, la Contraloría General de Santiago de Cali conceptúa que la gestión adelantada por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal para la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali, durante la vigencia 2012, es **FAVORABLE**, así:

CUADRO No. 1 - EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN

Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Control de Gestión	91,3	0,3	27,4
2. Control de Resultados	88,3	0,7	61,8
Calificación total		1,00	89,2

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Equipo Auditor

Este pronunciamiento se fundamentó en los siguientes resultados:

1.1.1 Control de Gestión

La Contraloría General de Santiago de Cali, como resultado de la Auditoría realizada, conceptúa que el concepto del Control de Gestión, es **FAVORABLE** como consecuencia de la calificación de 91.3 puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 2 - CONTROL DE GESTIÓN

Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Gestión Contractual	100,0	0,20	20,0
2. Legalidad	87,0	0,60	52,2
3. Control Fiscal Interno	95,5	0,20	19,1
Calificación total		1,00	91,3

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Equipo Auditor

1.1.2 Control de Resultados

La Contraloría General de Santiago de Cali, como resultado de la Auditoría realizada, conceptúa que el concepto del Control de Gestión, es **FAVORABLE** como consecuencia de la calificación de 88.3 puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

CUADRO No. 3 - CONTROL DE RESULTADOS

Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	88,3	1,00	88,3
Calificación total		1,00	88,3

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Equipo Auditor

1.2 ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS

La ejecución de la AGEI Modalidad Especial a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali, durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre de 2013, incluyó la atención de los siguientes requerimientos radicados en esta Contraloría, teniendo en cuenta su relación con el objetivo de la Auditoría:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 4 - REQUERIMIENTOS

No. REQUERIMIENTO	PETICIONARIO	ASUNTO
OFICIO 100030912013	HARVY MOSQUERA	- POSIBLE DETRIMENTO PATRIMONIAL POR NO REALIZACIÓN DE ACTUALIZACIONES CATASTRALES DURANTE PERÍODOS QUE SOBREPASA EL SEÑALADO EN LA LEY
202-2013	DIEGO ROJAS GIRON	- RESPONSABILIDAD FISCAL POR NO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN LOS PERÍODOS FIJADOS POR LA LEY
216-2013	JUAN CARLOS OLAYA CIRO	- PLANEACION DEL PRERECONOCIMIENTO PREDIAL - INTERVENTORÍA EN LOS CONTRATOS DE PERSONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL - IDONEIDAD DEL PERSONAL CONTRATADO - ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y CONSTRUCCIONES EN LAS COMUNAS 2, 4 Y 17
273-2013	CARLOS ARIAS B.	- RESULTADO AGEI A LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

1.3 PLAN DE MEJORAMIENTO

El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal debe presentar un Plan de Mejoramiento con acciones y metas que se implementarán por parte de la entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo y que permitan solucionar los hallazgos contenidos en el Informe Final.

El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, tiene un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la radicación del presente Informe Final, para la elaboración y presentación del Plan de Mejoramiento ante la Contraloría General de Santiago de Cali, de acuerdo con la Resolución No. 0100.24.03.13.003 de marzo 19 de 2013 *“Por la cual se reglamenta la Metodología de los Planes de Mejoramiento y sus avances, que presentan los sujetos y/o puntos de control a la Contraloría General del Municipio de Santiago de Cali”*. El Plan de Mejoramiento en mención debe ser presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando el formato No. F-PM-01 que se encuentra disponible en la página web de la Contraloría General de Santiago de Cali: www.contraloriacali.gov.co, Link *“Guía para la rendición de formatos”*.

Cordialmente,

LEONOR ABADIA BENITEZ

Director Técnico ante la Administración Central

Claridad debida • Calidad de vida!



2. ANTECEDENTES

En virtud de lo estipulado en la Ley 14 de 1983 “*Por medio de la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales*”, su Decreto Reglamentario No. 3496 de 1983, y la Resolución No. 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.*”, corresponde a las Autoridades Catastrales adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, con el fin de levantar, renovar y mantener al día la información física, jurídica, fiscal y económica de los bienes inmuebles que integran el censo o inventario de propiedad raíz del respectivo municipio, teniendo en cuenta que a partir de la información de la Base de Datos Catastral se generan informes, estadísticas y certificados entre otros, además de constituir la información sobre la cual se aplica la tasa correspondiente al impuesto predial unificado.

La actualización de la formación catastral tiene como objeto renovar la información catastral de los terrenos y edificaciones revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico, las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

La Resolución No. 070 de 2011 del IGAC, ya mencionada, define la identificación catastral de los bienes inmuebles, así:

- **Aspecto Físico.** Es la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función.
- **Aspecto Jurídico.** Consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el propietario o poseedor, y el bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.
- **Aspecto Económico.** Es la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Claridad debida • Calidad de vida!



- **Aspecto fiscal.** El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral.

La última actualización del catastro urbano de Santiago de Cali se realizó en los años 2004, 2006 y 2007, así:

CUADRO No. 5 - ACTUALIZACIONES CATASTRALES

COMUNAS	AÑO DE ACTUALIZACIÓN	VIGENCIA
02, 04, 12, 13, 15, 17, 18 y 20. (La comuna 17 incluye la 22)	2004	2005
03, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 19.	2006	2007
01, 11, 14, 16 y 21	2007	2008

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal. DAHM. Santiago de Cali 2012

La Ley 14 de 1983 *“Por medio de la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales,* estipula que:

“Artículo 5º.- Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.”

Lo anterior sugiere una ciudad con más de siete (7) años de desactualización, con nuevos desarrollos, predios y construcciones no incorporadas en la base de datos del Catastro Municipal, así como avalúos que no están acordes con la actualidad física de los predios y con el mercado inmobiliario de la ciudad.

El Municipio de Santiago de Cali suscribió el contrato No. DAHM.GAA.015-05 del 11 de febrero de 2005, con la Unión Temporal SICALI, con el objeto de prestar el servicio para la modernización y optimización de la gestión tributaria, el cual en su cláusula sexta, denominada Responsabilidades y Obligaciones del Contratista, se comprometió a realizar todas las actividades operativas que arrojen como insumo

Claridad debida • Calidad de vida!



final, la Actualización de la Formación Catastral de conformidad con las normas legales vigentes.

Mediante Resolución No. 4131.5.14.39 S-022 del 9 de noviembre de 2011 emitida por la Subdirección de Catastro Municipal, se ordenó a la Unión Temporal SICALI la ejecución de todos los trabajos y operaciones que implica el proceso de Actualización de la Formación Catastral en el Área Urbana para las Comunas 2, 4, 12, 13, 15, 17, 18, 20 y 22 del Municipio de Santiago de Cali, y fijó el día 15 de noviembre de 2011 como fecha de iniciación de los mencionados trabajos para adelantar la Actualización de la formación catastral de dichas Comunas durante los meses de noviembre de 2011 a diciembre de 2012, los cuales tendrían vigencia fiscal a partir del 01 de enero de 2013.

En cumplimiento de lo dispuesto por el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca mediante Sentencia del 4 de junio de 2012, la administración municipal de Santiago de Cali, expidió la Resolución No. 411.0.21.0398 del 10 de agosto de 2012, mediante la cual dio por terminado unilateralmente el referido contrato DAHM.GAA.015-05 del 11 de febrero de 2005, con la Unión Temporal SICALI.

En esas circunstancias y con el fin de cumplir la obligación legal de mantener actualizada la formación catastral, así como dar cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015, la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Santiago de Cali, mediante Resolución No. 4131.5.14.39-S-08 del 13 de Septiembre de 2012 ordenó la ejecución de todos los trabajos y operaciones del proceso de Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4, 12, 17 y 22 del municipio de Santiago de Cali, para ser adelantadas durante los meses de septiembre a diciembre de 2012, la cual tendrá vigencia fiscal 01-01-2013.

Posteriormente por razones de carácter técnico y atendiendo recomendaciones del IGAC, la Subdirección de Catastro Municipal expidió la Resolución No. 4131.5.14.39-S-013 del 7 de Diciembre de 2012, modificando la Resolución 4131.5.14.39-S-08 antes mencionada y ordenando la Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 del Área Urbana del Municipio de Santiago de Cali, durante los meses de septiembre a diciembre de 2012 con vigencia fiscal 01-01-2013.

Para definir las Comunas a intervenir en el año 2012 con el proceso de actualización de la formación catastral, con vigencia 01-01-2013, la Subdirección de Catastro estableció los siguientes criterios

Claridad debida • Calidad de vida!



- Comunas con mayor antigüedad desde la última Actualización de la Formación Catastral.
- Comunas con mayor cambio físico desde la última Actualización de la Formación Catastral.
- Comunas con mayor potencial de avalúo incremental.
- Zonas homogéneas con mayor área por destino.

Con los criterios antes descritos se tuvo un alcance de actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 en el año 2012.

Para continuar con el proceso de actualización de la formación catastral de las 19 Comunas restantes del municipio de Santiago de Cali, la Subdirección de Catastro Municipal, expidió las Resoluciones Nos. 4131.5.14.39-S-05 del 14 de mayo de 2013 ordenando la ejecución del proceso de actualización de la formación catastral en el área urbana que comprende las Comunas 12 y 22 del Municipio de Santiago de Cali, la resolución No. 4131.5.14.39-S- 6 del 6 de Junio de 2013 ordenando la ejecución del proceso de actualización de la formación catastral en el área urbana que comprende las Comunas 10 y 19 y la Resolución No. 4131.5.14.39-S-07 del 24 de Junio de 2013 ordenando la ejecución del proceso de actualización de la formación catastral en el área urbana que comprende las Comunas 3 y 18 del Municipio de Santiago de Cali, procesos que se encuentran en desarrollo.

En lo relacionado con la clausura del proceso de actualización de la formación catastral y la vigencia fiscal de los avalúos resultantes del mismo, la Resolución No. 070 de 2011 del IGAC, en su artículo 104, dispone:

“Artículo 104. Clausura de la Actualización de la Formación Catastral. El proceso de actualización de la formación catastral termina con la expedición de la resolución por medio de la cual la autoridad catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1° de enero del año siguiente.”

Claridad debida • Calidad de vida!



3. RESULTADOS DE AUDITORÍA

La Contraloría General de Santiago de Cali, en desarrollo de su Plan General de Auditoría Territorial – PGAT vigencia 2013, programó la realización de Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la Modalidad Especial, a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre del 2013, aplicando la metodología para el control fiscal contenida en la “Guía de Auditoría Territorial”, bajo los siguientes parámetros:

OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA

Evaluar, verificar y conceptuar sobre la gestión de los procesos de Formación, Actualización y Conservación catastral durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre del 2013.

Adicionalmente en desarrollo de la Auditoría, se incluyó la atención de los requerimientos que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta que el objetivo general de la AGEI está directamente relacionado con los hechos denunciados en los requerimientos radicados ante ésta Contraloría:

CUADRO No. 6 - REQUERIMIENTOS

No. REQUERIMIENTO	PETICIONARIO	ASUNTO
OFICIO 100030912013	HARVY MOSQUERA	- POSIBLE DETRIMENTO PATRIMONIAL POR NO REALIZACIÓN DE ACTUALIZACIONES CATASTRALES DURANTE PERÍODOS QUE SOBREPASA EL SEÑALADO EN LA LEY
202-2013	DIEGO ROJAS GIRON	- RESPONSABILIDAD FISCAL POR NO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN LOS PERÍODOS FIJADOS POR LA LEY
216-2013	JUAN CARLOS OLAYA CIRO	- PLANEACION DEL PRERECONOCIMIENTO PREDIAL - INTERVENTORÍA EN LOS CONTRATOS DE PERSONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL - IDONEIDAD DEL PERSONAL CONTRATADO - ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y CONSTRUCCIONES EN LAS COMUNAS 2, 4 Y 17
273-2013	CARLOS ARIAS B.	- RESULTADO AGEI A LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

COMPONENTES Y FACTORES

La Auditoría incluyó el examen de los siguientes componentes y sus factores:

Claridad debida • Calidad de vida!



COMPONENTE	FACTORES
CONTROL DE GESTIÓN	Gestión contractual
	Legalidad
	Control Fiscal Interno
CONTROL DE RESULTADOS	Planes, Programas y Proyectos

Los resultados de la Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la Modalidad Especial, a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre del 2013 fueron los siguientes:

2.1 CONTROL DE GESTIÓN

Como resultado de la Auditoría adelantada, el concepto sobre el Control de Gestión es **FAVORABLE** como consecuencia de la evaluación de los siguientes factores:

2.1.1 Factores Evaluados

2.1.1.1 Gestión contractual

En la ejecución de la presente Auditoría se evidenció que para adelantar el proceso de Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 del Área Urbana del Municipio de Santiago de Cali en el año 2012, el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y la Subdirección de Catastro, conformaron un equipo de trabajo de actualización catastral, con personas que tuvieran experiencia en reconocimiento predial y carreras afines: Arquitectos, ingenieros topográficos, dibujantes arquitectónicos, reconocedores prediales con experiencia y de apoyo a la Interventoría de las Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Goeconómicas, con alta experiencia en el tema, certificada por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, IGAC.

Igualmente, se suscribieron contratos de prestación de servicios para la construcción de las capas físicas y Económicas de las Comunas 2, 4 y 17, con personal especializado en la realización de estudios de mercado inmobiliario, así como la realización de los avalúos comerciales.

Claridad debida • Calidad de vida!



Para adelantar el control de calidad de la capa económica del proceso de actualización de la formación catastral de las Comunas 2, 4, y 17, se suscribieron contratos con la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, y con la Cámara Colombiana de la Construcción Regional del Valle – CAMACOL.

CUADRO NO. 7. EQUIPO DE TRABAJO - ACTUALIZACIÓN

EQUIPO DE TRABAJO	PERFIL	AÑOS DE EXPERIENCIA	CANTIDAD DE PERSONAS
Equipo directivo	Directora Departamento Administrativo de Hacienda Municipal-Subdirectora de Catastro		2
Coordinación General del Proyecto	Estadística	7	1
	Arquitecto	35	1
Coordinador General de reconocimiento predial	Administrador de Empresas	10	1
Coordinadores de reconocimiento predial	Personas capacitadas en temas catastrales	23	8
Reconocedores prediales	Ingenieros topográficos, arquitectos, con experiencia en reconocimiento	5	21
Consulta y grabación Digitadores	Ingenieros topográficos, arquitectos, dibujante arquitectónico.	3	12
Cartografía	Ingenieros topográficos Ingeniero geodesta	3	7
Estadística	Estadísticos	2	3
Socialización	Ingeniera Industrial	12	2
	Comunicadora Social	8	

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

CUADRO No. 8 – EJECUCIÓN CONTRACTUAL

TIPOLOGÍA	CANTIDAD
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	89

Para atender la petición No. 216-2013 relacionada con presuntas irregularidades en la contratación de personal para realizar la actualización catastral en las Comunas 2, 4 y 17, el Departamento Administrativo de Hacienda remitió a esta Contraloría copia de 89 contratos.

Claridad debida • Calidad de vida!



Siguiendo la metodología contenida en la “Guía de Auditoría Territorial”, se tomó estadísticamente una muestra de 26 contratos a evaluar, los cuales se seleccionaron del total de la contratación teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Contratos de prestación de servicios del personal que realizó visitas a terreno dentro del proceso de actualización catastral.
- Contratos de prestación de servicios profesionales
- Contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión catastral.

CUADRO No. 9 – CONTRATOS MUESTRA PARA EVALUAR

ORD.	NO. CONTRATO	PERFIL PROFESIONAL
1	652	INGENIERO TOPOGRÁFICO
2	653	INGENIERA TOPOGRÁFICA
3	654	ARQUITECTA
4	655	ARQUITECTO
5	657	INGENIERO TOPOGRÁFICO
6	658	INGENIERA INDUSTRIAL
7	683	TEC. CONTABILIDAD Y COSTOS
8	684	EXPERTO EN AVALÚOS
9	687	TECNICO EN AVALUOS
10	692	TECNICO EN CONTROL FISCAL
11	694	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
12	697	INGENIERA TOPOGRÁFICA
13	701	INGENIERA TOPOGRÁFICA
14	702	INGENIERO TOPOGRÁFICO
15	703	INGENIERA TOPOGRÁFICA
16	707	PERITO AVALUADOR
17	709	DIGITADOR
18	714	INGENIERO TOPOGRÁFICO
19	738	ESP. METODOLOGIAS CATASTRALES
20	781	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESIA
21	813	INGENIERA TOPOGRÁFICA
22	822	EXPERTO EN ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
23	824	ARQUITECTO
24	831	BACHILLER
25	837	INGENIERO TOPOGRÁFICO
26	853	TECNICO EN APLICACIONES CATASTRALES

Como resultado de la Auditoría a los contratos de la muestra, el concepto de la gestión en la Ejecución Contractual, es **FAVORABLE** teniendo en cuenta la calificación de 100.0 puntos, resultado de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 10 – GESTIÓN CONTRACTUAL

VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES		Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido
	Prestación Servicios	Q			
Cumplimiento de las especificaciones técnicas (formación académica y experiencia)	100	26	100,00	0,50	50,0
Cumplimiento responsabilidades contractuales del contratista	100	26	100,00	0,30	30,0
Labores de Interventoría y seguimiento	100	26	50,00	0,20	20,0
CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL				1,00	100,0

Fuente: Matriz de calificación
 Elaboró: Equipo Auditor

La calificación anterior se genera a partir de las identificaciones realizadas por el equipo auditor en la revisión de la gestión precontractual, contractual y post-contractual adelantada por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal para realizar la actualización catastral de las Comunas 2, 4 y 17 durante la vigencia 2012, verificándose la idoneidad del personal contratado y la interventoría de la entidad durante la ejecución del objeto contractual en los términos pactados, así como el cumplimiento de los compromisos y obligaciones derivadas de los contratos.

2.1.1.1.1 Prestación de Servicios

De un universo de 89 contratos suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal para realizar la actualización catastral de las Comunas 2, 4 y 17 realizada en la vigencia 2012, se auditaron 26, evidenciándose que el personal contratado por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal cumplía con los requisitos de formación y experiencia necesaria de acuerdo con el objeto del contrato respectivo y la correspondiente vigilancia y control en la ejecución contractual.

2.1.1.2 Legalidad

Para proceder a verificar que las operaciones técnicas y administrativas adelantadas por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal para la Actualización de la Formación Catastral del Municipio de Santiago de Cali durante el período a auditar, se hayan realizado conforme lo establece la Resolución No. 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.”, el Equipo Auditor tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

Claridad debida • Calidad de vida!



Con relación a las últimas Actualizaciones de la Formación Catastral del Municipio de Santiago de Cali, el Equipo Auditor obtuvo las siguientes evidencias:

- 1) La última Actualización de la Formación Catastral realizada por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal, a las Comunas 02, 04, 12, 13, 15, 17, 18, 20 y 22 de Cali, fue realizada en el año 2004, las cuales debieron actualizarse en el año 2009, con vigencia a partir del 2010.
- 2) La última Actualización de la Formación Catastral realizada a las Comunas 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 19 fue realizada en el año 2006, las cuales debieron actualizarse en el año 2011, con vigencia a partir del 2012.
- 3) El Municipio de Santiago de Cali suscribió el 11 de Febrero de 2005 el Contrato No. DAHM.GAA.015-05 con la Unión Temporal SiCali, cuyo objeto era prestar el servicio para la Modernización y Optimización de la Gestión Tributaria, el cual en su cláusula sexta, denominada Responsabilidades y Obligaciones del Contratista, contenía el compromiso de realizar todas las actividades operativas que arrojen como insumo final la Actualización de la Formación Catastral de conformidad con las normas legales vigentes.
- 4) En atención al contrato en mención, la Subdirección de Catastro emitió la Resolución No. 4131.5.14.39 S-022 del 9 de noviembre de 2011, por la cual ordenó a la Unión Temporal SICALI la ejecución de todos los trabajos y operaciones que implica el proceso de Actualización de la Formación Catastral en el Área Urbana para las Comunas 2, 4, 12, 13, 15, 17, 18, 20 y 22 del Municipio de Santiago de Cali, y fijó el día 15 de noviembre de 2011 como fecha de iniciación de los mencionados trabajos para adelantar la Actualización de la formación catastral de dichas Comunas durante los meses de noviembre de 2011 a diciembre de 2012, los cuales tendrán vigencia fiscal 01-01-2013.
- 5) Verificado el incumplimiento del contratista y la terminación unilateral del contrato de Prestación de Servicios con la Unión Temporal Si CALI que desde el año 2007 no realizaba procesos de Actualización de la Formación Catastral en el Municipio de Santiago de Cali, la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal como autoridad catastral, mediante Resolución No. 4131.5.14.39-S-08 de septiembre de 2012, restableció el programa de labores para la actualización de la formación catastral en lo que restaba del año 2012.

Claridad debida • Calidad de vida!



- 6) Igualmente se evidenció a partir del resultado de los estudios realizados por la Subdirección de Catastro Municipal en Abril de 2013, que el ingreso dejado de percibir por el Municipio de Cali por no haber realizado las incorporaciones catastrales durante las vigencias 2010 a 2012, es de doscientos noventa y seis mil millones de pesos (\$ 296.000.000.000) calculados así:

CUADRO No. 11 – INGRESOS NO PERCIBIDOS

VIGENCIA	INGRESO NO PERCIBIDO \$ (Miles de millones)
2010	54
2011	97
2012	145
TOTAL	296

Fuente: Subdirección de Catastro 2013

En lo relacionado con los resultados de la Actualización Catastral a las Comunas 2, 4 y 17 en los los componentes físicos, jurídicos y económicos, al 30 de Abril de 2013, el equipo auditor pudo evidenciar lo siguiente:

Expedida la Resolución No. 411.0.21.0398 del 10 de agosto de 2012 por parte de la administración municipal de Santiago de Cali, mediante la cual dio por terminado unilateralmente el contrato DAHM.GAA.015-05 del 11 de 2005, con la Unión Temporal SICALI, en virtud del cual esa entidad debía realizar la Actualización de la Formación Catastral de conformidad con las normas legales vigentes, la Subdirección de Catastro mediante Resolución No. 4131.5.14.39-S-013 del 7 de Diciembre de 2012 ordenó la ejecución del proceso de Actualización de la Formación Catastral del año 2012 en las Comunas 2,4 y 17, con vigencia 01-01-2013, que se desarrolló en las siguientes fases:

PRE- RECONOCIMIENTO PREDIAL

Corresponde a la depuración de la información catastral, tanto gráfica como alfanumérica, para compararla con la información consignada en la base de datos catastral e identificar los predios con posibles cambios en mayores áreas construidas y cambios de uso. Esa actividad permite identificar los posibles predios a visitar en el Pre-reconocimiento o inspección visual en campo, de todos los predios depurados en la base de datos catastral. En virtud de lo establecido en la Resolución 70 de 2011 del IGAC, parágrafo del artículo 97, la autoridad catastral definirá los predios que serán objeto de visita para efectos de la revisión del elemento físico, de conformidad por la metodología del IGAC.

En esas labores de campo se identificaron los predios a marcar para la etapa de Reconocimiento, donde se pueden capturar nuevos desarrollos, demoliciones,

Claridad debida • Calidad de vida!



avances de obra etc. Se identificaron cambios en las condiciones físicas de aproximadamente el 40% de los predios a actualizar.

El equipo auditor evidenció, que la fase de Pre-reconocimiento predial de las Comunas 2,4 y 17 se realizó entre los meses de Julio y Octubre de 2012 conforme lo dispuesto en la Resolución No. 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y lo planificado por la autoridad catastral y así:

CUADRO No. 12 – PRE-RECONOCIMIENTO

COMUNA	PRE-RECONOCIMIENTO 2012	PREDIOS PRE-MARCADOS
2	julio 30 – agosto 11	5.646
17	Septiembre 1-11	5.450
4	Octubre 3 - 11	2.078
TOTAL PREDIOS PREMARCADOS		13.174

Fuente: Subdirección de Catastro 2013

RECONOCIMIENTO PREDIAL

Los predios marcados en el Pre-reconocimiento fueron visitados en el operativo de Reconocimiento realizado entre los meses de octubre y noviembre de 2012, en el cual se obtuvo información sobre construcción externa e interna, mediciones de las áreas del predio, destino y calificación de acuerdo a los lineamientos del Manual de Reconocimiento predial del IGAC.

Esta segunda etapa de Reconocimiento Predial realizada al 40% de los predios con cambios físicos detectados en la fase de Pre-reconocimiento, se realizó así:

CUADRO No. 13 – RECONOCIMIENTO PREDIAL

COMUNA	PREDIOS PRE-MARCADOS	PREDIOS CON RECONOCIMIENTO PREDIAL
2	5.646	5.533
17	5.450	5.450
4	2.078	2.078
TOTAL PREDIOS CON RECONOCIMIENTO		13.061

Fuente: Subdirección de Catastro 2013

Como resultado físico y jurídico del proceso de actualización catastral realizado en las Comunas 2,4 y 17, se incorporaron 9.188 nuevos predios. Con lo anterior las 3 Comunas pasaron de tener 158.172 predios a 167.360, así:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 14 – PREDIOS POR COMUNAS

COMUNA	TOTAL PREDIOS
2	69.978
4	13.263
17	84.119
TOTAL	167.360

Fuente: Subdirección de Catastro 2013

Teniendo en cuenta lo anterior, el total de predios que fueron objeto de reconocimiento dentro del proceso de Actualización Catastral realizada en el año 2012 en las Comunas 2, 4 y 17 de Cali, fueron 13.061 incluyendo las incorporaciones catastrales correspondientes a los nuevos predios identificados por la entidad.

VALOR DE LOS TERRENOS Y LAS EDIFICACIONES

Para la estimación del valor de los terrenos y las edificaciones en desarrollo de la actualización catastral de las Comunas 2, 4 y 17, la autoridad catastral siguió la metodología del IGAC como lo establece la Resolución No. 070 de 2011, tomando los datos resultantes de la actualización catastral en su variable física (áreas de terreno), y para las edificaciones (áreas construidas, calificación de construcciones, destinos (usos), puntajes, etc.) asociándolos con los datos resultantes de las zonas homogéneas Físicas, Zonas homogéneas Geoeconómicas y tablas de valor de las construcciones y anexos, esto es liquidando los avalúos con fundamento en los valores unitarios fijados para la zona homogénea geoeconómica, en el precio unitario del tipo de construcción o edificación y en las correspondientes áreas del terreno de las construcciones o edificaciones.

Para la construcción de las Zonas Homogéneas el equipo estadístico conformado para la actualización de la formación catastral de las Comunas 2,4 y 17, determinó la muestra así:

**CUADRO No. 15
 PUNTOS MUESTRA PARA ELABORAR LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO**

COMUNA	PREDIOS
2	731
4	445
17	782
TOTAL	1.958

Fuente: Subdirección de Catastro 2013

Claridad debida • Calidad de vida!



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

El fundamento de la metodología de Zonas Homogéneas, se centra principalmente en definir o establecer zonas del territorio o del área de estudio que presenten características similares o alguna similitud en cuanto a una serie de variables físicas y normativas que permiten generar polígonos homogéneos que posteriormente serán analizados desde el punto de vista económico o de valoración económica.

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Luego de determinar los polígonos que representan o conforman zonas homogéneas físicas, del área de estudio se procede a la construcción de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, (ZHG) y las tablas de valor del metro cuadrado de la construcción; siendo la ZHG, por definición espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Al utilizar la metodología de ZHF y ZHG, se tuvo como resultado en la actualización catastral de las Comunas 2, 4 y 17, del año 2012, un aumento de ZHG, de 37 a 56 y de ZHF, de 89 a 808.

CUADRO No. 16 - RESUMEN RESULTADOS FÍSICOS Y JURÍDICOS

COMUNA	TOTAL PREDIOS	PREDIOS NUEVOS	M2 INCORPORADOS	CAMBIOS DE PROPIETARIOS
2	69.978	3.078	444.634	1.990
4	13.263	157	105.653	320
17	84.119	5.930	633.188	2.980
TOTAL	167.360	9.196	1.183.475	5.290

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal 2013

RESULTADOS ECONÓMICOS

En términos económicos, como resultado del proceso de gestión catastral, el avalúo catastral de las Comunas 2, 4, y 17 aumentó un 71% al pasar de 8,21 billones en el año 2012 a 14,05 billones, vigencia fiscal 2013 es decir, un incremento de 5,84 billones de pesos, determinados así:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 17 - RESUMEN RESULTADOS ECONÓMICOS

COMUNA	2012 (Billones de pesos)	2013 Billones de pesos)	VARIACIÓN %
2	4,14	6,48	57%
4	0,87	1,58	82%
17	3,2	5,99	87%
TOTAL	8,21	14,05	71%

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal 2013

DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA DE PREDIOS A AUDITAR

Tomando como universo la información entregada al equipo auditor por la Subdirección de Catastro, relacionada con la base de datos de las Comunas 2, 4 y 17, se aplicó la metodología contenida en la “Guía de Auditoría Territorial” tomando estadísticamente un muestra de 191 predios para el desarrollo de la auditoría, los cuales se seleccionaron del total de la contratación teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Predios con mayor incremento porcentual en el avalúo catastral superior al 1.000 %
- Predios que presentaron rebaja en el avalúo catastral

Con todo lo anterior así como el resultado de las visitas de campo realizadas por el equipo auditor a 96 predios, que hacen parte de la muestra, previa revisión de la ficha predial y de la carta catastral correspondiente a la totalidad de los predios tomados como muestra para comprobar que las operaciones adelantadas por la Subdirección de Catastro Municipal para la formación, actualización y conservación catastral de las comunas 2, 4 y 17 de Cali cumple con las normas aplicables, la Contraloría General de Santiago de Cali emite concepto **FAVORABLE** para el factor legalidad con base en el puntaje de 87.0 determinado así:

CUADRO No. 18 – LEGALIDAD

VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Legalidad	87,0	1,00	87,0
CUMPLIMIENTO LEGALIDAD		1,00	87,0

Fuente: Matriz de calificación
 Elaboró: Equipo Auditor

Claridad debida • Calidad de vida!



El resultado de la evaluación de legalidad se dio luego de analizar las actuaciones adelantadas por la Subdirección de Catastro en la Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 durante la vigencia auditada, en cumplimiento de los principios y procedimientos de contratación, el cumplimiento del procedimiento determinado por el IGAC en su Resolución No. 070 de 2011 que reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral, con ocasión de lo cual el equipo auditor realizó los siguientes hallazgos :

- HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 1
INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS CATASTRAL

Comparada la información de la Base de Datos Catastral correspondiente a la muestra seleccionada y el resultado de las visitas de campo realizadas por el equipo auditor, se evidenció que hay inconsistencias en la mencionada base de datos, las fichas prediales y las cartas catastrales de los siguientes predios:

PREDIO (S)	INCONSISTENCIA EN
J070300160000, J070300150000, J070300140000, J070300170000,	NOMENCLATURA DEL PREDIO
J070100080000, B017900300000, C065200140000, K093400060000, K009300110000, K009300010000, K107400430000, K007900160000, K107400300000, K107400270000, K107400340000, K054802910000	ÁREA DE TERRENO
J067900180000, B015600010000, B017900300000, B011409070000, B016500030000, C019900140000, C008800010000, K107400270000, K054802910000, K078900010000	ÁREA CONSTRUIDA
J070300160000, J070300150000, J070300140000, J035300060000, B016500030000, B025500200000, K078900010000	DESTINACIÓN ECONÓMICA Y USO DEL SUELO
J070300160000, J070300150000, J070300140000, K078900010000,	ERROR EN TIPO DE COBRO (LOTE O CONSTRUIDO)
C072600080000	ZONA HOMOGÉNEA
J070300160000, J070300150000, J070300140000, J070300170000, B024601210000, J033800220000, , K009600280000, K009600210000, K009600100000, K009600240000, K009700220000, K093400060000, K009600190000, K090700140000, K107400430000, K107400300000, K107400270000, K107400340000, K087100030000, K078900010000	NOMENCLATURA VIAL Y DOMICILIARIA
C008800010000	NÚMERO DE PISOS
J070300170000, B015400360000, B015400060000	COTAS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
K009300060000	NOMBRE DE PROPIETARIO(S) O POSEEDORES
B015600010000, B016500030000	RESUMEN DEL AVALÚO EN FICHA PREDIAL
B015600010000, J028000110000, K009300010000	FALTA AVALÚO – ÁREA DE TERRENO
J047500010000, C088400220000 K009200120000 , K084900150000, K011801000000	CALIFICACIÓN TOTAL DE EDIFICACIONES
B015600010000 B018500320000 B025500200000, C065200140000 K027000020000 K027300250000, K092500140000 K084900150000 K090500010000	FALTA DILIGENCIAR EL CROQUIS DEL PREDIO

Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO (S)	INCONSISTENCIA EN
J038700140000, B025000210000, J028000110000, B018500320000 B016500030000, B025500200000, J047500010000, C065200140000 C018400090000, K009700220000	FALTA NOMBRE Y FIRMA DE FUNCIONARIO Y COORDINADOR DEL PROCESO
J039800280000, B015400360000, B015400060000, K009700220000	FALTA JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Fuente: Equipo Auditor

Es deber del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal garantizar que la Calidad de la Información contenida en la Base de Datos Catastral sobre los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, sea íntegra, consistente y actualizada teniendo en cuenta que a partir de la información de la Base de Datos Catastral se generan informes, estadísticas y certificados, entre otros, además de constituir la información sobre la cual se aplica la tasa correspondiente al impuesto predial unificado.

La ocurrencia de las situaciones objeto del hallazgo se presentaron por debilidad en los mecanismos de control, seguimiento y monitoreo del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal, que no permitieron advertir oportunamente los problemas o situaciones, generando inconsistencias en la Base de Datos Catastral como resultado de la actualización de la formación catastral de las Comunas 2, 4 y 17 del año 2012.

**- HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 2 CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL
 ACTUALIZACIONES CATASTRALES E INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR**

Se evidenció que la Unión Temporal SiCali, no realizó la Actualización de la Formación Catastral en el Área Urbana a que se comprometió con el Municipio de Cali mediante la suscripción del contrato DAHM.GAA.015-05 del 11 de febrero de 2005.

También se evidenció que la última Actualización de la Formación Catastral realizada por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal, a las Comunas 02, 04, 12, 13, 15, 17, 18, 20 y 22 de Cali, fue realizada en el año 2004, las cuales debieron actualizarse en el año 2009, con vigencia a partir del 2010, en lo relacionado con la última Actualización de la Formación Catastral realizada a las Comunas 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 19, fue realizada en el año 2006, las cuales debieron actualizarse en el año 2011, con vigencia a partir del 2012.

Claridad debida • Calidad de vida!



Igualmente se evidenció, a partir del resultado de los estudios realizados por la Subdirección de Catastro Municipal en Abril de 2013, que el ingreso dejado de percibir por el Municipio de Cali por no haber realizado las incorporaciones catastrales durante las vigencias 2010 a 2012, es de doscientos noventa y seis mil millones de pesos (\$ 296.000.000.000) determinados así:

VIGENCIA	INGRESO NO PERCIBIDO \$
2010	54
2011	97
2012	145
TOTAL	296

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal
(Cifras en miles de millones de pesos)

Era obligación de la Unión Temporal SiCali, realizar todas las actividades operativas que arrojaran como insumo final, la Actualización de la Formación Catastral de conformidad con las normas legales vigentes, en cumplimiento del contrato No. DAHM.GAA.015-05 de Febrero de 2005 suscrito con el Municipio de Santiago de de Cali, y de la Resolución No. 4131.5.14.39 S-022 del 9 de noviembre de 2011 emanada de la Subdirección de Catastro Municipal, por la cual ordenó a la Unión Temporal SICALI la ejecución de todos los trabajos y operaciones del proceso de Actualización de las Comunas 2, 4, 12, 13, 15,17, 18, 20 y 22 de Cali, durante los meses de noviembre de 2011 a diciembre de 2012.

La ocurrencia de la situación objeto del hallazgo se presentó por incumplimiento de la Unión Temporal SiCali, de las responsabilidades contenidas en la cláusula sexta del Contrato No. DAHM.GAA.015-05 suscrito en Febrero 11 de 2005 relacionada con la actualización catastral de diecisiete (17) Comunas urbanas y por falta de gestión de la Alcaldía de Santiago de Cali entre los años 2005 y 2011, frente a la no realización, dentro del tiempo fijado, de la Actualización de la Formación Catastral, convenida en el mencionado contrato, generando desactualización del Catastro y contribuyendo al detrimento patrimonial del Municipio de Santiago de Cali por valor de Doscientos Noventa y Seis Mil Millones de Pesos (\$ 296.000.000.000) producido por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna frente a la ejecución del referido contrato, contraviniendo presuntamente lo estipulado en el Artículo 5º.- de la Ley 14 de 1983 *“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales ...”*, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 *“ Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014”* la ley 734 de 2002 *“Por la cual se expide el Código Disciplinario Único”* artículo 34 numeral 1.

Claridad debida • Calidad de vida!



2.1.1.3 Control Fiscal Interno

En la evaluación del Control Fiscal Interno de la Subdirección de Catastro Municipal en lo relacionado con formación, actualización y conservación catastral de las Comunas 2, 4 y 17 durante la vigencia fiscal 2012, la Contraloría General de Santiago de Cali emite un concepto **FAVORABLE** con base en el siguiente resultado:

CUADRO No. 19 – CONTROL FISCAL INTERNO

VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	95,5	0,30	28,6
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	95,5	0,70	66,8
TOTAL		1,00	95,5

Fuente: Matriz de calificación
 Elaboró: Equipo Auditor

El resultado de la calificación anterior se produce teniendo en cuenta el estudio que el equipo auditor realizó a la efectividad de los controles y a la administración de los riesgos en el desarrollo del proceso de Gestión Catastral por parte del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal evaluados previamente con la entidad y verificados en desarrollo de la auditoría, lo que permitió realizar la siguiente identificación:

- **HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 3 PRESERVACIÓN DE FICHAS CATASTRALES**

El equipo Auditor evidenció que en el archivo donde reposan las fichas prediales de la Subdirección de Catastro Municipal, no se encontraban las fichas que se relacionan a continuación, correspondientes a la muestra de auditoría, de las cuales la entidad no tenía conocimiento de su extravío, por lo que reportó la pérdida de esos documentos ante la Policía Nacional el 2 de Julio de 2013.

Una vez realizada la identificación anterior, la Subdirección de Catastro Municipal ordenó la reconstrucción de las fichas prediales extraviadas con base en la información histórica existente en el sistema Sicaweb, la información jurídica inscrita en las correspondientes matrículas inmobiliarias de cada predio y la

Claridad debida • Calidad de vida!



información cartográfica de las respectivas cartas catastrales de los siguientes predios, correspondientes a las fichas catastrales extraviadas:

PREDIO (S)
J028000090000, J062900190000, J028000110000, J062900410000, C053200100000, K106900150000

Es deber de la Subdirección de Catastro Municipal, fortalecer los controles y restricciones para el acceso al archivo físico de las fichas prediales, así como la salida y devolución física de las fichas prediales del kardex, las cuales deben ser objeto de custodia hasta tanto se elimine totalmente el uso de fichas prediales físicas para sustituirlas por la ficha predial digital en un 100%.

La ocurrencia de la situación objeto del hallazgo se presenta por debilidad en los mecanismos de control, seguimiento y monitoreo del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal - Subdirección de Catastro Municipal, al sistema de archivo de la fichas prediales, que no permitieron advertir oportunamente los problemas o situaciones, generando la pérdida o extravío de las fichas prediales físicas existentes en el kardex de la entidad.

2.2 CONTROL DE RESULTADOS

Para establecer en qué medida el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, con la Actualización Catastral urbana del Municipio de Santiago de Cali, alcanzó las metas establecidas en términos de cantidad, calidad, oportunidad, resultados, satisfacción e impacto de la población beneficiaria y coherencia con los planes y programas contenidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015, el Equipo Auditor, tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

El Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015: “*CaliDA una ciudad para todos*”, adoptado mediante Acuerdo Municipal 0326 de 2012, en la sexta línea estratégica denominada “*Buen Gobierno para todos*”, y en desarrollo del componente “*Gestión fiscal y financiera*”, numeral 6.2.1, estableció el Programa de Sostenibilidad Fiscal y Soberanía Tributaria cuyo objetivo es aumentar de forma considerable los recursos a disposición de la Administración Municipal, mediante la recuperación de la autonomía tributaria y financiera, la gestión efectiva de ingresos, activos y pasivos, la ejecución adecuada del gasto, la inversión con

Claridad debida • Calidad de vida!



enfoque de resultados y el manejo óptimo de los ingresos jurídicos y fiscales, de tal forma que se garantice el cumplimiento de los compromisos del Plan Municipal de Desarrollo y concretamente la sostenibilidad económica del Municipio en el tiempo, establece que deberá restablecer y adelantar el programa de labores para la Actualización de la Formación Catastral del Área Urbana del Municipio de Santiago de Cali en el periodo 2012-2015.

Para el desarrollo del proceso de Actualización de la Formación Catastral del año 2012, la Subdirección de Catastro Municipal estructuró el siguiente Cronograma de actividades:

CUADRO No. 20 – CRONOGRAMA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2012

ACTIVIDADES	INICIA	TERMINA	AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Planificación del proyecto	Agosto-14-2012	Agosto-31-2012	■	■	■	■																
Componente jurídico																						
Ajuste y verificación de propietarios y poseedores	Septiembre-24-2012	Diciembre-07-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Componente Físico																						
Selección y Contratación del recurso humano	Agosto-13-2012	Septiembre-14-2012	■	■	■	■																
Pre-reconocimiento	Agosto-13-2012	Septiembre-28-2012	■	■	■	■	■	■	■	■												
Generación de información insumo del reconocimiento	Agosto-20-2012	Septiembre-28-2012	■	■	■	■	■	■	■	■												
Reconocimiento Predial	Septiembre-17-2012	Diciembre-05-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Control de Calidad del Reconocimiento	Noviembre-15-2012	Diciembre-20-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Transcripción y digitación del reconocimieto predial	Octubre-09-2012	Diciembre-31-2012									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Control de Calidad transcripción y digitación	Noviembre-19-2012	Diciembre-20-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Verificación en el sistema	Septiembre-24-2012	Diciembre-31-2012									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Componente Económico																						
Definición de ZHF	Noviembre-19-2012	Noviembre-30-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Control de Calidad y digitalización de las ZHF	Noviembre-23-2012	Diciembre-30-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Investigación de Mercado Inmobiliario	Noviembre-19-2012	Diciembre-20-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Determinación de la muestra para modelos y ZHG	Noviembre-28-2012	Diciembre-10-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Elaboración de Avalúos comerciales de puntos muestra	Diciembre-03-2012	Diciembre-21-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Definición de ZHG	Diciembre-10-2012	Diciembre-24-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Elaboracion de Tablas	Diciembre-15-2012	Diciembre-26-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Aplicación al universo	Diciembre-27-2012	Diciembre-31-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Liquidación del Avalúo	Diciembre-27-2012	Diciembre-31-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Análisis de Validadores y sensibilidad	Diciembre-22-2012	Diciembre-27-2012													■	■	■	■	■	■	■	■
Expedición Acto Administrativo de Cierre	Diciembre-31-2012	Diciembre-31-2012													■	■	■	■	■	■	■	■

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

El presupuesto de recursos para la formulación, ejecución e implementación de los resultados esperados para la Actualización de la Formación Catastral en la vigencia 2012, fue el siguiente:

Claridad debida • Calidad de vida!



CUADRO No. 21 – PRESUPUESTO GESTIÓN CATASTRAL 2012

LINEA	COMPONENTE	PROYECTO	FICHA	PTO INICIAL \$	PTO DEFINITIVO \$	EJECUCION \$	ACTIVIDADES
							ACTUALIZACION
CaliDA: una Ciudad para todos	Gestión Fiscal Contable y Financiera	Mejoramiento de la Gestión Catastral en el Municipio de Santiago de Cali	22735	1.500.000.000	5.450.592.486	2.985.534.603	\$ 1.479.140.918
							CONSERVACION
							\$ 1.506.393.685

Fuente: Dpto. Administrativo de Hacienda Municipal

Sobre las metas alcanzadas, se actualizaron el 100 % de los predios de las Comunas 2, 4 y 17; se incorporaron 9.188 nuevos predios así como 1.183.475 metros cuadrados a la base catastral predios inscritos en la base de datos catastral en cada una de las tres Comunas. Con lo anterior las 3 Comunas pasaron de tener 158.172 predios a 167.360 predios.

Como resultado en la actualización catastral de las Comunas 2, 4 y 17 del año 2012, se tuvo un aumento de Zonas Homogéneas Geoeconómicas de 37 a 56 y Zonas Homogéneas Físicas de 89 a 808, con 160.360 predios actualizados, superando las metas esperadas con los recursos programados.

Con el cierre del proceso de Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 del año 2012, mediante Resolución No. 4131.5.14.39-S-26 del 31 de Diciembre de 2012, y aplicada la metodología y el procedimiento establecido por la normativa vigente para el proceso de actualización catastral, adelantado en el Municipio de Santiago de Cali en las Comunas 2, 4 y 17, se actualizaron la base de datos alfanumérica, la base de datos gráfica, consolidando información física y jurídica final que subió a la base de datos Sigcat para efectos de la determinación de los avalúos que sirven de insumo para la liquidación del Impuesto Predial Unificado en el Municipio de Santiago de Cali.

De igual manera, realizado el proceso de Actualización de la formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17 para la vigencia fiscal 2013, se habilitó la Ventanilla Única de Actualización Catastral el día 14 de enero de 2013, con el fin de proporcionar la información pertinente a los usuarios con relación a los incrementos del avalúo catastral y a la causación del impuesto predial. Desde dicha fecha con corte al 7 de mayo de 2013, se han atendido 3.099 contribuyentes que han solicitado información sobre el proceso de actualización realizado en la vigencia anterior.

Claridad debida • Calidad de vida!



En lo relacionado con solicitudes de información, peticiones y requerimientos realizados por los contribuyentes en lo relacionado con la Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2,4 y 17, entre enero de 2013 con corte al 7 de mayo de 2013, se realizó la siguiente identificación.

CUADRO No. 22 – ATENCION CONTRIBUYENTES - ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2012

MEDIO DE ATENCIÓN	CANTIDAD
Ventanilla única	3.099
Requerimientos	1.938
Peticiones	1.833
TOTAL	6.870

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

Para atender oportunamente todas las inquietudes y requerimientos de los usuarios, se conformó un grupo multidisciplinario de profesionales, Abogados, Arquitectos, Topógrafos, Técnicos, y Auxiliares, quienes se encargan de atender al público, y responder los Derechos de Petición, quejas, reclamos, Revisiones de Avalúo, Vía Gubernativa y todas las actuaciones que demande la ciudadanía.

Del mismo modo, se realizaron socializaciones de cierre del proceso de Actualización de la formación Catastral del año 2012, en el año 2013, así:

CUADRO No. 23 – SOCIALIZACIONES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2012

Comuna 2 2013	feb-25	CAM - Salon Simon Bolivar
	mar-07	El Bosque
	mar-14	Brisas de los Alamos
	abr-18	JAL - Sala Junta Hacienda
Comuna 4 2013	feb-27	BIC - Calle 11 No. 6 - 24
Comuna 17 2013	feb-20	Multicentro
	feb-27	BIC - Calle 11 No. 6 - 24
	mar-05	Capri
	mar-06	Valle de la Ferreira
	mar-08	El Ingenio II
	mar-11	Quintas de Don Simón
	mar-13	Mayapán Las Vegas
	mar-21	Limonar
Gremios 2013	abr-18	Centro Ccial Unicentro - propietarios
	feb-13	Concejo Municipal
	feb-21	Gremios
	feb-26	Personeria
	mar-12	Personeria - Capacitación
	abr-18	Centro Ccial Unicentro
	abr-30	Camacol y Lonja Propiedad Raiz
may-03	Alcalde	

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

Claridad debida • Calidad de vida!



Con fundamento en las identificaciones realizadas por el equipo auditor, la Contraloría General de Santiago de Cali conceptúa que el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, **CUMPLE** con los Planes Programas y Proyectos formulados para la Actualización de la Formación Catastral de la Comunas 2,4 y 17 en la vigencia 2012, como resultado de la calificación de 88.3 puntos, proveniente de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

CUADRO No. 24 – CONTROL DE RESULTADOS

FACTORES MINIMOS	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
Eficacia	92,3	0,50	46,2
Eficiencia	77,4	0,30	23,2
Efectividad	94,9	0,20	19,0
Cumplimiento Planes Programas y Proyectos		1,00	88,3

Fuente: Matriz de calificación
Elaboró: Equipo Auditor

Claridad debida • Calidad de vida!



3. OTRAS ACTUACIONES

3.1 ATENCION DE REQUERIMIENTOS

En el desarrollo de la Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la Modalidad Especial, a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre del 2013, se incluyó la atención de los siguientes requerimientos, los cuales la Contraloría General de Santiago de Cali considera atendidos con el presente informe :

3.1.1 Requerimiento Oficio 100030912013 del 20 de Febrero de 2012, relacionado con las acciones adelantadas por la Contraloría General de Santiago de Cali contra los responsables del posible detrimento patrimonial ocasionado por la no realización de las actualizaciones catastrales en la ciudad, durante un período que sobrepasa el determinado por la normatividad aplicable.

3.1.2 Requerimiento 202-2013 del 09 de abril de 2013, relacionado con la petición de establecer la existencia de responsabilidad fiscal al haber pasado siete u ocho años sin actualizar el catastro, además del control de Gestión y Resultados.

3.1.3 Requerimiento 216-2013, relacionado con las posibles irregularidades en la contratación del personal que intervino en el proceso de actualización catastral de las Comunas 2,4 y 17.

3.1.4 Requerimiento 273-2013, relacionado con la solicitud del resultado de la Auditoría Gubernamental con enfoque Integral en la Modalidad Especial, a la Formación, Actualización y Conservación Catastral del Municipio de Santiago de Cali durante la vigencia 2012 y primer cuatrimestre del 2013,

Claridad debida • Calidad de vida!



4. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la auditoría objeto del presente informe, se establecieron tres (3) Hallazgos Administrativos, de los cuales uno (1) tiene incidencia disciplinaria y fiscal.

El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro Municipal, tiene un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la radicación del presente Informe Final, para la elaboración y presentación del Plan de Mejoramiento, ante la Contraloría General de Santiago de Cali, de acuerdo con la Resolución No. 0100.24.03.13.003 de marzo 19 de 2013 *“Por la cual se reglamenta la Metodología de los Planes de Mejoramiento y sus avances, que presentan los sujetos y/o puntos de control a la Contraloría General del Municipio de Santiago de Cali”*.

El Plan de Mejoramiento en mención, debe ser presentado a la Contraloría General de Santiago de Cali, a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el Link *“Guía para la rendición de formatos”*, ubicados en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali www.contraloria.gov.co.

LEONOR ABADIA BENITEZ

Director Técnico ante la Administración Central

Claridad debida • Calidad de vida!



5. ANEXOS

INCONSISTENCIAS CON REGISTRO FOTOGRÁFICO COMUNA 2

PREDIO (S)	INCONSISTENCIA (S)
J070300140000 J070300150000 J070300160000	En destinación económica y uso del suelo, tipo de cobro y tarifa del Impuesto Predial Unificado, les aplican tarifa de lote y tienen construcción.
B017900300000	Presenta reducción en el área construida en un -62% y en el avalúo catastral del año 2013 en el 16%.
B015600010000	Las áreas de terreno, construcción y el puntaje de calificación de edificaciones, no es coherente con las características del predio.
B016500030000	Error en áreas construidas y destinos económicos disminución del avalúo catastral del 26%.
B025500200000	Las áreas de terreno, construcción y destinos económicos no son coherentes con las características del predio, el avalúo catastral rebajó el 47% para el año 2013.
J067900180000	El área construida no corresponde con las características físicas del predio, el avalúo catastral se incremento un 1389% y el área construida subió el 972%.

Fuente: Equipo Auditor

PREDIOS: J070300140000 – J070300150000 – J070300160000



Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: B017900300000



PREDIO: B015600010000



Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: B016500030000



PREDIO: B025500200000



Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: J067900180000



**INCONSISTENCIAS CON REGISTRO FOTOGRÁFICO
 COMUNA 4**

PREDIO (S)	INCONSISTENCIA (S)
C019900140000	El área construida no corresponde con las características físicas del predio, área construida disminuyó un 71%.
C008800010000	Áreas construidas y destinos económicos no son acordes con las características del predio, reducen el área en un 84% y el avalúo catastral disminuyó el 38%.
C065200140000	Error en el área de terreno, en un predio de 5 M2 le inscriben 324 M2 de área construida, el avalúo catastral aumento el 17255% para el año 2013.

Fuente: Equipo Auditor

Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: C019900140000



PREDIO: C008800010000



Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: C65200140000



**INCONSISTENCIAS CON REGISTRO FOTOGRÁFICO
 COMUNA 17**

PREDIO (S)	INCONSISTENCIA (S)
K054802910000	El área construida no corresponde con las características físicas del predio, área construida reducida en un 81% y avalúo catastral disminuyó el 13%.
K078902530000	Error en el área construida, destino económico, uso del suelo y tarifa del impuesto predial unificado; está inscrito como lote pero allí funciona una estación de servicio de combustibles.
K078900010000	Error en el área construida, destino económico, uso del suelo y tarifa del impuesto predial unificado; está inscrito como lote pero allí está construida la tienda Alkosto.
K009300010000	Predio con dos destinos económicos: habitacional y comercial, solo está inscrito en la base de datos de catastro con destino económico habitacional, omitieron los locales comerciales del primer piso.
K080000060000	No presenta ningún cambio físico, ni jurídico, el incremento en el avalúo catastral para la vigencia 2013, obedece a la aplicación y/o ajuste de nuevos valores por metro cuadrado del terreno (Zonas Homogéneas Geoeconómicas).

Claridad debida • Calidad de vida!



Fuente: Equipo Auditor

PREDIO: K054802910000



PREDIO: K078902530000



Claridad debida • Calidad de vida!



PREDIO: K078900010000



PREDIO: K009300010000



Claridad debida • Calidad de vida!

