



177
179

**INFORME DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON
ENFOQUE INTEGRAL - MODALIDAD ESPECIAL - TRÁMITES DE
MODIFICACIONES CATASTRALES**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL - DACD -

**VIGENCIA AUDITADA
AÑO 2001 Y PRIMER SEMESTRE 2002**

DIRECCIÓN TÉCNICA SECTOR GOBIERNO

DICIEMBRE 2002

**AUDITORIA INTEGRAL AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
CATASTRO DISTRITAL**

Contralor de Bogotá

Juan Antonio Nieto Escalante

Contralor Auxiliar

Miguel Angel Morales Russi

Directora Sectorial

Mónica Certain Palma

Subdirector de Fiscalización

Guillermo Ernesto Tuta Alarcón

Asesora Jurídica

Luz Amparo Reyes Cañas

Equipo de Auditoría

**Ramiro Cárdenas Acuña
Sara Elcy Pineda Puentes
Victor Raúl Robles Ovalle
Esther Camargo Robles
Carlos José Garay
Mario Enrique Silva Vargas**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

#179-
787

TABLA DE CONTENIDO

| | Pág. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| 1. HECHOS RELEVANTES..... | 2 |
| 2. ANALISIS ESTRATEGICO DE LOS TRÁMITES DE MODIFICACIONES CATASTRALES DENTRO DE LA ENTIDAD Y EL SECTOR..... | 2 |
| 3. DICTAMEN DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL..... | 4 |
| 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA..... | 9 |
| 4.1 HALLAZGOS..... | 9 |



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

182
182

INTRODUCCIÓN

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, la Ley 42 de 1993 y el Decreto 1421 de 1993, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral en la modalidad Especial, al Departamento Administrativo de Catastro Distrital - DACD, centrada en la Evaluación de los Trámites realizados por la Entidad para la Revisión de Avalúos, Rectificación de Áreas de Terreno y Toma de Construcción, correspondientes al año 2001 y primer semestre de 2002.

La línea de auditoría seleccionada responde al análisis de importancia y riesgos asociados a los procesos y actividades adelantadas por la Entidad, en cumplimiento de su objetivo misional.

En el desarrollo de la Auditoría Especial, se le comunicaron a la Entidad Diez (10) Hallazgos, los cuales fueron respondidos oportunamente por la Administración dentro de los términos establecidos. Evaluadas las respuestas enviadas por el sujeto de control, se incluyeron en el informe aquellas que se consideraron pertinentes.

Dada la importancia estratégica que el DACD representa para la Administración Central y en su conjunto para el Distrito Capital, la Contraloría de Bogotá espera que con este informe se contribuya a su mejoramiento continuo y con ello a una eficiente administración de los recursos públicos, lo cual redundará en la confiabilidad de la información que se registra en las bases catastrales del inventario de los bienes inmuebles del Distrito Capital.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

181
183

1. HECHOS RELEVANTES

El Departamento Administrativo de Catastro Distrital, tiene como misión, mantener debidamente actualizado y clasificado el inventario de los bienes inmuebles del Distrito Capital, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

El cumplimiento ésta misión dentro del DACD, se lleva a cabo mediante los procesos de Formación, Actualización de la Formación y Conservación Catastral. El primero de ellos se culminó para la vigencia fiscal 2001, en cumplimiento de lo estipulado por la Ley 488 de 1998. Los otros dos procesos misionales se encuentran en ejecución permanente, por parte de las Divisiones de Actualización y Conservación.

En la Auditoría Especial se analizaron y evaluaron las mutaciones o cambios que experimentan los predios en sus elementos físico, jurídico, fiscal y económico, que se rigen por los Artículos 3º, 4º, 8º y 9º de la Ley 14 de 1983 y su Decreto Reglamentario 3496 de 1983 y los Títulos Cuarto y Quinto de la Resolución 2555 de 1988, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que se constituyen en marco referente para la implementación del manual de procedimientos para el área de Conservación del DACD, que su vez es concordante con lo establecido en la Ley 87/93.

2. ANALISIS ESTRATEGICO DE LOS TRÁMITES DE MODIFICACIONES CATASTRALES DENTRO DE LA ENTIDAD Y EL SECTOR

Las modificaciones a las bases catastrales, se realizan mediante el proceso de Conservación, que tiene como objetivo mantener actualizado el censo de la propiedad inmueble del Distrito capital, respecto a los aspectos físicos, jurídico, fiscal y económico, con el propósito de contar con información renovada y actualizada. Este proceso se constituye, en su esencia, en un conjunto de actividades altamente sensibles y el nivel de riesgo inherente es alto, debido a que las modificaciones en la información del censo predial tienen repercusiones directas en el cumplimiento de la misión institucional del DACD, con extensión, tanto a la ciudadanía en general, como a las diferentes entidades que utilizan las bases catastrales como insumo para la planeación y control de los diferentes proyectos que adelanten y requieran del censo predial para su gestión.

182
182
189

Adicionalmente, es suficientemente conocido el importante papel que juega el censo catastral con el fin de apoyar el fortalecimiento y sostenibilidad de los ingresos de la capital.

Este proceso se alimenta constantemente de la información que el DACD va incorporando a las bases catastrales, producto de las solicitudes de oficio o de parte, que ejecuta a través de las diferentes mutaciones: Cambio de Nombre, Segregación o Agregación de áreas, Incorporación de nuevas Construcciones, o por demoliciones de éstas, renovación total o parcial de los aspectos físico o económico de los predios, entre otras.

Por lo expuesto, la modificación inoportuna de la información catastral y la calidad de la misma, tienen significativa incidencia sobre la disminución o incremento de los avalúos catastrales y a su vez, repercusión directa en la variación del recaudo del Impuesto Predial Unificado (IPU). Situación esta que va en contravía de las políticas públicas trazadas por el Gobierno Distrital, que pretenden el crecimiento continuo y sostenido de las finanzas de la Ciudad y el cumplimiento de lo programado en el Plan de Desarrollo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

~~180~~
185

**3. DICTAMEN DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD ESPECIAL**

185

Doctora
PIEDAD CECILIA PINEDA ARBELAEZ
Directora (e)
Departamento Administrativo de Catastro Distrital -DACD-
Ciudad

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto 1421 de 1993 y la Resolución 054 de 2001 que adoptó el Manual de Fiscalización para Bogotá, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral en la modalidad Especial, al Departamento Administrativo de Catastro Distrital - DACD, centrada en la Evaluación de los Trámites realizados por la Entidad a la Revisión de Avalúos, Rectificación de Áreas de Terreno y Toma de Construcción, correspondientes al año 2001 y primer semestre de 2002.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada y analizada por la Contraloría de Bogotá. La responsabilidad de la Contraloría consiste en producir un informe integral, que exprese el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la Entidad y una opinión sobre la razonabilidad y cumplimiento del entorno normativo en la realización de los trámites involucrados en el examen, con el objeto de que redunde en el mejoramiento continuo de la información catastral.

El informe contiene aspectos administrativos, técnicos y legales, que una vez detectados por el equipo de auditoría, fueron comunicados a la administración, quien respondió a los mismos, siendo evaluados sus argumentos e incorporados en el presente informe. Lo anterior contribuirá en el mejoramiento continuo de la entidad y por ende a la eficiente y eficaz prestación del servicio, en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

La auditoría se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas, compatibles con las de General Aceptación, así como las políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de la planeación y ejecución del trabajo, de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral. El control incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la Entidad, y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada

~~124~~
187

implementación y funcionamiento del sistema de control interno en las áreas y procesos evaluados.

Para el análisis del proceso de Trámites, se seleccionó un total de 54.843 predios que fueron afectados durante el período 2001 y primer semestre de 2002. Debido a la gran cantidad de las mutaciones, se aplicaron criterios de selección para los predios que presentaron disminución en el valor del avalúo, procesos que arrojaron un universo de 639 predios. Adicionalmente, a éste se le aplicó el criterio de selección para aquellos predios que presentaron mayores a \$10 millones, que finalmente determinó una muestra de 239 predios a evaluar.

Concepto sobre la Gestión y Resultados

Una vez culminada la evaluación a los trámites toma de construcción, revisión de avalúos y rectificación de áreas de terreno, realizados por la División de Conservación del DACD, se encontró que:

Varios de los predios evaluados fueron objeto de dos procesos catastrales Conservación Dinámica, Actualización Catastral y/o Conservación Catastral, en un lapso relativamente corto; sin embargo, la información física del inmueble recopilada en las etapas del reconocimiento predial difiere de un proceso a otro, principalmente en los puntajes asignados a cada uno de los ítems de las características de la construcción (estructura, muros, acabados, cubierta, baños y cocinas etc.) y en la asignación de los códigos de uso dadas a los destinos económicos de los predios (residencial, comercial, industrial, recreacional e institucional).

Así mismo, se evidenció que la información recopilada en terreno y en los soportes que adjuntan los peticionarios, algunas veces no se tiene en cuenta cuando se incorpora a las bases catastrales, en razón a que se registra menor área a la reportada por la visita técnica o se registran como construcción elementos no incluidos dentro de las normas como construcciones permanentes.

Además, se omite diligenciar datos que tienen que ver con información jurídica de los predios, como nombre de los propietarios, números de folios de matrícula inmobiliaria, número de escritura, fecha y notaría y la estratificación del predio con base en la normatividad expedida por el Departamento de Planeación Distrital.

Otra de las deficiencias encontradas por el equipo auditor, radica en la asignación de los valores de metro cuadrado de terreno que no tiene en cuenta el estudio de las Zonas Homogéneas Físicas, omitiéndose la reglamentación urbanística vigente;



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

185
188

afectaciones que recaen sobre los predios como ronda hidráulica, líneas de alta tensión y humedales, restricciones básicas para la estimación de éste valor y por ende, en el avalúo catastral.

De otra parte, este Ente de Control considera que, de conformidad con la muestra analizada, la gestión y sus resultados del proceso de Conservación Catastral, que se orienta específicamente a la mutación de los predios, es deficiente, debido de una parte, a que el Sistema de Control Interno presenta deficiencias en documentación soporte, organización, coordinación y supervisión, lo mismo que en el incumplimiento de los procedimientos establecidos en el Manual de Procedimientos adoptados para el área de Conservación, lo que presenta un alto nivel de riesgo, y de otra, los hallazgos presentados a la entidad y la valoración de sus respuestas, muestran una gestión desfavorable en cuanto a la calidad de la información recopilada y registrada en las Bases Catastrales, como producto de los procesos ejecutados por el DACD.

No obstante lo anterior, es preciso resaltar que de la muestra evaluada, se encontró que las mutaciones efectuadas a 110 predios no presentaron inconsistencias, lo que indica que las mutaciones se realizaron con el cumplimiento adecuado de los procedimientos establecidos por el área de Conservación.

Por lo demás, es importante mencionar que, como consecuencia de esta auditoría especial, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, se vio obligado a comunicar a los propietarios de seis (06) predios el nuevo avalúo catastral para la vigencia 2002, que en conjunto fue superior en \$1.205.0 millones al monto registrado en las bases catastrales para la misma vigencia.

Adicionalmente y en la medida en que este Ente de Control ratifica los hallazgos de los predios ubicados en la Kr 22 22C 26 y Cl. 142 95A 14, el DACD se verá abocado a notificar a los propietarios de estos inmuebles el nuevo avalúo catastral; el que según las estimaciones realizadas por el grupo Auditor, podría superar los \$537.4 millones frente al avalúo fijado en el año 2002.

Estas modificaciones en los avalúos para el año 2002, redundarán positivamente en el recaudo del Impuesto Predial Unificado y por ende en las Finanzas del Distrito Capital en los años posteriores.

El Plan de Mejoramiento que deberá suscribir el Departamento, de conformidad con lo ordenado en el Acuerdo 24 de 2001 y en las Resoluciones 053 de 2001 y 023 de 2002 expedidas por la Contraloría de Bogotá, debe detallar las medidas que se tomarán respecto de los 49 predios que no allegaron los soportes, los predios



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

106
189

que según las visitas practicadas por el Ente de Control, poseen construcciones pero que en el DACD no están incorporadas y los predios con otras inconsistencias, según lo comunicado en el numeral 4.2 de este informe, identificando cronograma en que se implementarán los correctivos, responsables de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución.

Finalmente, en desarrollo de la presente auditoria se establecieron diez (10) hallazgos administrativos que involucran quince (15) predios, como se consolidan en el anexo 1 (ver anexo 1), de los cuales, ocho (8) tiene incidencia Disciplinaria, tres (03) les fue aceptada la segunda respuesta y seis (06) con detrimento fiscal.

Los hallazgos con incidencia fiscal se trasladarán a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá y los disciplinarios a Personería de Bogotá.

Bogotá, D. C., diciembre de 2002,

MÓNICA CERTAÍN PALMA
Directora Sectorial

187
190

4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Los resultados obtenidos en desarrollo de esta auditoria especial, son producto fundamentalmente de las deficiencias de control interno detectadas, en el manejo de la documentación, los sistemas de información y en la ausencia de controles efectivos a los mismos, entre las que se destacan las siguientes:

- La documentación física base del registro de los predios, que compendia su historial y la información del proceso de Conservación Catastral, no contiene los documentos soportes de las modificaciones que éstos presentan, contraviniendo lo establecido en el artículo 105 de la Resolución 2555 de 1988, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Esta situación no permite tener en un mismo elemento la trayectoria en el tiempo de las modificaciones que han presentado los predios que conforman el Catastro Distrital, dejando únicamente los registros automáticos del SIIC (Resoluciones automáticas), sin la evidencia documental correspondiente (soportes físicos) que sustenten tales registros, las cuales tampoco tienen interfaces de usuario final que faciliten su ubicación y consulta en forma rápida.
- El no suministro de los soportes de cuarenta y nueve (49) radicaciones requeridos por el Equipo Auditor, por no encontrarse archivados en las respectivas cédulas catastrales que contienen la documentación de cada predio, según consta en el Acta que se suscribió con el Subdirector Técnico del DACD.
- En cumplimiento de lo establecido en el manual de procedimientos del área de Conservación adoptado mediante Resolución No. 01425 del 19 de diciembre de 2001, en lo relativo al control de calidad de la información que se incorpora a las bases catastrales, se advierten debilidades, por cuanto se omite la actualización de datos como matrícula inmobiliaria, escritura, fecha, notaría, estratos, propietarios e identificación de los mismos entre otros, desvirtuando la confiabilidad de la información catastral.

4.1 HALLAZGOS

Como producto de la evaluación se comunicaron a la entidad 10 hallazgos de Auditoría, mediante el memorando CAT 1150-111/002, como se detallan a continuación:

197

4.1.1: Observado el boletín de la consulta general SIIC, del predio con nomenclatura AC 13 Sur. 102 - 84, Código de Sector 06516900800000000, se encontró que :

El predio está registrado como propiedad a nombre de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Es un lote urbanizable no edificado, con extensión de 117.171,70 metros cuadrados.

En la revisión de la carpeta del proceso de la Actualización de formación, se encuentra anexo el folio de matrícula inmobiliaria 050C-1377125, en la ANOTACION Nro.5 "compraventa parcial EXT. 5.034.90 M2...DE: FIDUCIARIA CENTRAL A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA ESP."

Como se puede concluir, el predio no es de propiedad de la EAAB, sino de la Fiduciaria Central S.A. y los datos consignados en la ficha predial presentan estas inconsistencias:

En la visita al predio se corroboró que es un lote urbanizado no edificado, pero en los registros automáticos del DACD figura con estrato 2, cuando de conformidad con la norma, la estratificación únicamente se le asigna a los predios residenciales.

Con la Resolución No.2001-12037 de febrero 19 de 2001, se rectifica el área de terreno del predio. Además se incorporó el nombre del propietario (Fiduciaria Central S. A) y el número del Folio de la Matrícula Inmobiliaria.

Con base en lo anteriormente expuesto, este Ente de Control observó que se presentan inconsistencias en el dominio y posesión del predio por estar registrado a nombre de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, y no de la Fiduciaria Central S.A., quién es su verdadero propietario, según los documentos que reposan en la carpeta de la Actualización de la Formación vigencia 2002.

De acuerdo con la Resolución 2555/88 del IGAC, Artículo 88. "La Actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, jurídicos y variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario."

Lo anterior tiene como causa deficiencias en la supervisión y control de la información soporte que hace parte de los procesos catastrales de la Formación,

189-
192

Actualización y/o Conservación Catastral, generando como efecto inconsistencia en la información, lo cual ocasiona en los usuarios baja confiabilidad en la misma.

Primera Respuesta de la Administración:

"El predio con código de sector 0065169008 (actual) se inscribió a nombre de la Fiduciaria Central S.A, según certificado de libertad 050C-1377125. Posteriormente, con la radicación 2001-120410 y Resolución 12057 del 10-02-2001, de este predio se segregó uno con código sector 0065169007 y matrícula inmobiliaria 050C-1466583, a nombre de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tal como figuraba en el certificado de libertad.

Es de anotar que al predio con código de sector 00651690080000000, en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2002, se le realizó cambio de nombre de Fiduciaria Central S.A. a Empresa de Acueducto de Bogotá, cambio de nombre que será revertido, toda vez que la venta realizada de la primera a la segunda fue parcial y no total, de acuerdo al certificado de libertad.

Consecuente con lo anterior, y previa verificación de la información, esta División realizará la respectiva actualización jurídica".

Segunda Respuesta de la Administración:

"El predio con código de sector 0065169008 figuró anteriormente con código 2052039008, el cual fue actualizado mediante el proceso de actualización catastral vigencia 2002. Este predio fue incorporado en el archivo catastral mediante la radicación 2000-101034 y Resolución 2001-11481 del 15-02-2001, predio segregado de la cédula catastral BS R 4091 con código de sector 205203900400000000 y matrícula inmobiliaria 050-026115.

El predio con código de sector 0065169008 (actual) se inscribió a nombre de la Fiduciaria Central S.A., según certificado de libertad 050C-1377125. posteriormente, mediante la radicación 2001-120410 y resolución 12057 del 10- 02-2001 de este precio se segregó el predio con código sector 0065169007 y matrícula inmobiliaria 050C-1466583 a nombre de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tal como figuraba en el certificado de libertad y como figura actualmente.

Es de anotar que al predio con código de sector 00651690080000000 en el proceso de actualización catastral vigencia 2002, se realizó cambio de nombre de Fiduciaria Central S.A. a Empresa de Acueducto de Bogotá, cambio de nombre que será revertido toda vez que la venta realizada de la primera a la segunda, fue una venta parcial y no total; tal como figura en el certificado de libertad.

Los cambios de nombre en efecto se adelantan por conservación, cuando así lo solicitan los usuarios o cuando se advierten de oficio al adelantar trámites sobre el inmueble respectivo.

Soportados en el certificado de libertad 050C1377125, se realizó el cambio de nombre al predio con código de sector 0065169008, dejándose a nombre de la Fiduciaria Central S.A. con lo anterior se da por cumplido este requerimiento.

Se anexa Boletín catastral del predio."

~~190~~
193

Valoración final del Hallazgo:

Con los soportes allegados en la segunda respuesta mediante oficio No. 2002EE701 del 26 de noviembre de 2002, se confirma la observación formulada por este ente de control, toda vez que la Entidad precedió en forma inmediata a realizar las correcciones pertinentes a la información del predio de la AC 13 sur 102 84. En consecuencia, se acepta la respuesta.

4.1.2: El predio de la KR 7 119B - 68, en el archivo físico de la actualización catastral vigencia fiscal 2000 y con reconocimiento predial con fecha de enero 28 de 1999, fue incorporado con la siguiente información: Áreas de terreno 156.70 m² y construcción 381.80 m² en dos pisos; calificación de construcción de 52 puntos y código de uso 04 (comercio en corredor comercial), lo que determinó el avalúo catastral de \$135.4 millones.

Posteriormente, fue objeto del Proyecto de Conservación Dinámica, donde se practicó visita técnica el 14 de octubre del año 2001, producto de ésta se modificó el área de construcción a 188.3 M². y el código uso a 03 (comercio puntual); además la calificación de la construcción fue de 43 puntos.

Al revisar informe técnico de octubre 14 de 2001, se encontraron plasmadas las siguientes observaciones *"... al parecer no hay modificaciones en el predio ..."* *"no hay certeza si esta en corredor comercial, debido a que no se han facilitado las zonas homogéneas de este sector..."* anotaciones estas, que no se pueden tener en cuenta como soporte de las modificaciones, máxime cuando existe un procedimiento técnico para la realización de estos trabajos.

No obstante lo anterior, el informe técnico citado fue el referente para la modificación de la información física y económica del predio, lo que trajo como consecuencia la disminución del valor del M². de construcción y por consiguiente del avalúo catastral, pasando de \$151.9 millones a \$ 97.5 millones para las vigencias 2002 y siguientes.

Por lo anterior, este Ente de control solicita las explicaciones del caso, en razón a que no se conoce cual es la información precisa del predio.

Al respecto, de acuerdo con la Resolución 2555/88 del IGAC, Artículo 88. *"La Actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas*

~~199~~
199

por cambios físicos, jurídicos y variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario".

En consecuencia, al Objetivo General del Proyecto de inversión Conservación Dinámica no se le dio cumplimiento por cuanto el mismo contempla lo siguiente:
"Disminuir las disparidades de la información catastral con la actualidad de la ciudad, consiguiendo con esto aumentar la base gravable para el cobro del impuesto predial y disminuir el flujo de usuarios que son atendidos por el Departamento".

Además de esas deficiencias en el desarrollo del Proyecto de Conservación Dinámica se presentó el cambio de los Directores del proyecto, así como faltó unificación de criterios en la capacitación del personal que se contrató para la ejecución de este Proyecto.

Todo lo anterior, redujo del avalúo catastral en aproximadamente en \$54.4 millones y disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2002 y siguientes, en menoscabo del patrimonio Distrital.

Primera respuesta de la Administración:

"Posteriormente y en el desarrollo del proyecto de Conservación Dinámica se realizó visita al predio el 14 de diciembre de 2001 y, según informe técnico que reposa en el Centro de Documentación, se encontró una construcción usada como bar, que presenta un entrespacio en madera, característica que según los procedimientos establecidos no debe considerarse como un piso adicional, razón que determinó la disminución en el área construida.

Sin embargo, al observar el informe técnico y previa verificación de la zona geoeconómica en el SIIIC: 0122411, se observa que corresponde a una identificada como corredor comercial tipo 2; así pues el uso correspondiente es 04.

Considerando lo anterior y con el ánimo de verificar la información (área construida y uso del mismo) y si es el caso realizar las respectivas actualizaciones, esta División realizará una nueva visita al predio. De lo actuado y sus resultados se informará a ese ente fiscal".

Segunda Respuesta de la Administración:

"El predio con código de sector 008407070000000 y nomenclatura KR 7 119B -68 fue objeto de Actualización Catastral para la vigencia 2000 y se le realizó reconocimiento predial el 28 de enero de 1999. En este proceso y según la ficha predial se encontró una construcción en dos pisos identificada con el código de uso 04 (local en corredor comercial). Posteriormente y en el desarrollo del proyecto de Conservación Dinámica, se realizó visita al predio el 14 de diciembre del 2001 y según informe técnico que reposa en el centro de documentación, se encontró una construcción usada como bar, que presenta un entrespacio en madera, característica que según los procedimientos establecidos, esta área no se considere como un piso adicional, razón que determinó la disminución en el área construida.

192-
195

Sin embargo, al observar el informe técnico y previa verificación de la zona geoeconómica en el SIIIC: 0122411, se observa que corresponde a una identificada como corredor comercial tipo 2.

Se anexa informe técnico con avalúo e información verificada, lo cual será notificado al usuario de acuerdo con el artículo 112 de la resolución 2,555/88 del IGAC. "

Valoración final del Hallazgo:

La Administración del DACD acepta la observación realizada por el ente de control en lo relativo a la inconsistencia presentada en la información de la variable destino de uso 03 (comercio puntual) del predio de la KR 7 119B 68 y por tal razón, procedió a realizar la respectiva corrección, actualizando el destino de uso 04 (comercio en corredor comercial) y comunicando al propietario del inmueble acerca de los cambios presentados en la información del predio, mediante oficio No. 21100-15130 de noviembre 26 de 2002.

Como consecuencia de la actuación irregular del DACD, el avalúo del predio pasó de \$97.525.000 a \$122.127.000, situación que originó un aumento en el valor del avalúo de \$24.602.000, lo que configuró un detrimento patrimonial en cuantía de \$258.000, equivalente al valor dejado de recaudar por concepto del IPU durante la vigencia 2002, aplicando la tarifa del 8,5 por mil.

Por lo expuesto se confirma el hallazgo como de tipo fiscal que se trasladará a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y disciplinario por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo y por ende se enviará a la Personería de Bogotá para lo de su competencia.

4.1.3: Con Radicación No.2000-728869 el usuario solicitó revisión y/o rectificación del avalúo catastral fijado al predio de la AC 80 116B - 35. En atención a este requerimiento el DACD practicó visita en febrero 23 de 2001. Producto de esta visita se incorporó la siguiente información: áreas de terreno 1.857,40 M2. y construcción 2.182.30 m2; código de uso 20 (oficinas y consultorios) y 65 puntos de calificación. Con los datos tomados del informe técnico se expidió la Resolución No. 40156 de mayo 29 de 2001 que confirma el avalúo catastral que traía el predio para la vigencia 2001 de \$1.462,7 millones.

Posteriormente, este predio fue objeto del proceso de la Actualización de la Formación Catastral y fue visitado nuevamente en agosto 21 de 2001, donde se incorpora la siguiente información: áreas de terreno 1.857.40 M2. y construcción 2.182.30 M2; código de uso 20 (oficinas y consultorios) y 56 puntos de calificación de construcción a pesar que en la ficha predial existe la observación "no hubo

~~173~~
196

acceso...solo hasta la recepción". Sin embargo, con Resolución No. 1427 de 2001 le asigna un avalúo catastral al predio de \$1.070.4 millones para la vigencia 2002.

Este Ente de Control observa, las diferencias que se presentan en las calificaciones de la construcción, lo cual determinó que el avalúo catastral se disminuyera en \$392.2 millones frente al año 2001, reducción que se presentó en un lapso de 6 meses, tiempo de diferencia entre una visita y otra.

Para los predios de las direcciones CL 10B 103 - 68, KR 62 18 - 51 y KR 69 71 - 04 presentaron las mismas situaciones descritas en el predio ubicado en la AC 80 116B - 35, en lo referente a las calificaciones de las construcciones en lapsos cortos de tiempo entre las visitas realizadas a los predios por los procesos de Conservación y Actualización de Formación.

Lo anterior contraviene lo establecido en la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, los procesos de Conservación y Actualización de la Formación Catastral, especialmente el *" Título Cuarto de la Conservación del Catastro Capítulo I Objetivos de la Conservación y Mutaciones Catastrales. Y el Título Tercero de la Actualización de la Formación del Catastro Capítulo I Definición, Naturaleza, Avalúo, Procedimientos"*.

Se concluye entonces, que existen deficiencias en la unificación de criterios para la asignación de los puntajes en la calificación de la construcción en los procesos de la Actualización de la Formación Catastral y Conservación Catastral, que para el caso que nos ocupa han traído como consecuencia:

Reducción del avalúo catastral para el predio de la AC 80 116B - 35 en aproximadamente en \$392.2 millones y por consiguiente disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2002 y siguientes, circunstancia que podría configurar detrimento fiscal.

Reducción del avalúo catastral para el predio de la KR 62 18 - 51 en aproximadamente \$35.2 millones y por consiguiente disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2002 y siguientes, circunstancia que podría configurar un detrimento fiscal.

Reducción del avalúo catastral para el predio de la CL 10 B 103 - 68 en aproximadamente \$39.0 millones y por consiguiente disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2002 y siguientes, circunstancia que podría configurar un detrimento fiscal.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

194
192

Reducción del avalúo catastral para el predio de la KR 69 71 04 en aproximadamente en \$33.0 millones y por consiguiente disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2002 y siguientes, circunstancia que podría configurar un detrimento fiscal.

Primera Respuesta de la Administración:

"La División de Conservación, en cumplimiento de sus funciones y para atender las peticiones elevadas de los usuarios, adelantó el proceso de revisión de avalúos para cada uno de los predios en cuestión.

Si bien es cierto las revisiones, previo el recaudo de las pruebas conducentes y pertinentes, concluyeron con la confirmación de los avalúos catastrales vigencia 2001 para cada unidad predial según las Resoluciones 40156/2001, 82675/2001, 56649/2001 y 59507/2001, se desconoce por que la Actualización Catastral asigna un puntaje o calificación de la construcción diferente a la que venía figurando.

Es de anotar, que muy probablemente el puntaje asignado por la Actualización coincida con las características del inmueble, pero arroje un menor valor en razón del modelo econométrico implementado para esa vigencia de actualización. Nótese que para cada proceso de Formación o Actualización se adopten modelos econométricos diferentes, los cuales son diseñados por la División de Actualización.

Sin embargo, la División de Conservación surtirá inspección ocular al inmueble a efectos de verificar las características actuales del inmueble".

Segunda Respuesta de la Administración:

" En efecto la División de Conservación, en cumplimiento de sus funciones y para atender las peticiones elevadas de los usuarios, adelantó el proceso de revisión de avalúos para cada uno de los predios en cuestión.

Si bien es cierto las revisiones, previo el recaudo de las pruebas conducentes y pertinentes, concluyeron con la confirmación de los avalúos catastrales vigencia 2001 para cada unidad predial, según las Resoluciones 40156/2001, 82675/2001, 56649/2001, 59507/2001. se desconoce por que la Actualización Catastral asigna un puntaje o calificación de la construcción diferente a la que venía figurando.

AC 80 1168 35: Se realizo visita ocular el día 20 de noviembre, se tomaron todas las medidas de la construcción al igual que el uso y la calificación. Obteniéndose que el uso es correcto pero existe diferencia en la calificación y el área construida, con lo que se hace un cambio en el avalúo de \$1.070.438.000 a \$ 1.331.184.000. Se anexa informe técnico con avalúo e información verificada, lo cual será notificado al usuario de acuerdo con el artículo 112 de la resolución 2555/88 del IGAC.

Se anexa informé técnico

KR 62 18 51

195-
198

Se realizó visita a terreno encontrándose que el área construida y uso del predio fijados en el proceso de actualización catastral son correctos, en el proceso de actualización se obtuvo un puntaje de 84 el cual supera al encontrado en el momento de la visita realizada por la División de Conservación el 20-11-2002.

El predio fue objeto del proceso de actualización 2002, mediante el cual se realizó un nuevo estudio económico para el barrio con código de sector 006218, el cual determinó una disminución en el valor metro cuadrado de terreno de \$238.944 para la vigencia 2001 a \$200.000 para la vigencia 2002. Posterior a este proceso no se ha efectuado mutación alguna. En el año 2001 se atendió una revisión de avalúo del predio en cuestión, que la oficina de conservación previo estudio económico, determinó confirmar los valores asignados de terreno y de construcción.

Por lo anterior, se considera resuelta la inquietud presentada por ese ente de control, y esta entidad confirma la información que se encuentra registrada en los archivos del SIIC.

Anexo informe de terreno. -

CL 10B 103 68:

El predio fue objeto del proceso de actualización 2002, mediante el cual se realizó un nuevo estudio económico para el barrio con código de sector 205101, el cual determinó una disminución en el valor metro cuadrado de construcción de acuerdo con el nuevo modelo econométrico de la vigencia 2002. Posterior a este proceso no se ha efectuado mutación alguna.

En el año 2001 se atendió una revisión de avalúo del predio en cuestión, que la oficina de conservación previo estudio económico, determinó confirmar los valores asignados de terreno y de construcción, pero aumentando el área construida como lo ratifica la actualización y se puede verificar en el sistema.

Por lo anterior, se considera resuelta la inquietud presentada por ese ente de control, y esta entidad confirma la información que se encuentra registrada en los archivos del SIIC.

KR 69 71 04:

El predio fue objeto del proceso de actualización 2002, mediante el cual se realizó un nuevo estudio económico para el barrio con código de sector 005501, el cual determinó una disminución en el valor metro cuadrado de construcción de acuerdo con el nuevo modelo econométrico de la vigencia 2002. Posterior a este proceso no se ha efectuado mutación alguna.

En el año 2001 se atendió una revisión de avalúo del predio en cuestión, que la oficina de conservación previo estudio económico, determinó confirmar los valores asignados de terreno y de construcción.

Por lo anterior, se considera resuelta la inquietud presentada por ese ente de control, y esta entidad confirma la información que se encuentra registrada en los archivos del SIIC. "

Valoración final del Hallazgo:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

196-
799

Este hallazgo se refiere a inconsistencias presentadas en 4 predios, frente a los cuales el ubicado en la AC 80 116B 35, el DACD acepta las inconsistencias señaladas por el Ente de Control, respecto de los valores de la calificación de la construcción y por tal razón procedió a iniciar el proceso de notificación al propietario, mediante oficio 21100-15107 de noviembre 25 de 2002, donde le comunica el nuevo avalúo de \$1.331.184.000, cifra superior en \$260.746.000 con respecto a la registrada en las bases catastrales de \$1.070.438.000.

En consecuencia se confirma el hallazgo de tipo fiscal, en cuantía de \$2.216.000, equivalente al valor dejado de recaudar por el Distrito, por concepto del IPU durante la vigencia 2002, aplicando la tarifa del 8,5 por mil y se dará el respectivo traslado a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y de tipo disciplinario por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo y por ende se enviará a la Personería de Bogotá para lo de su competencia.

Para los restantes 3 predios, ubicados en las direcciones KR. 62 18 51, CL 10B 103 68, y KR 69 71 04, los argumentos expuestos por la entidad no son aceptados por este de control, toda vez que a pesar de afirmar que para el primero de ellos realizó visita al predio, no aportó soporte alguno que permitiera rebatir el argumento del ente de control. Para los otros dos restantes, se limitó a describir las diferentes mutaciones que tuvieron los predios colocando la nota "...se considera resuelta la inquietud por ese ente de control...", actuaciones que ya eran conocidas por el equipo auditor, como se evidencia en transcripción realizada en la pagina 12 del informe borrador presentado a la administración el 18 de noviembre de 2002 y que sirvieron de soporte para la formulación de los respectivos hallazgos; es así que no existe razón para aceptar la respuesta.

Teniendo en cuenta que las respuestas dadas para estos tres últimos predios, no son satisfactorias, este ente de control concede un plazo de dos (02) días contados a partir de la fecha de recibo del presente informe, para que la Entidad allegue los soportes correspondientes a las visitas practicadas a los predios, con el fin de poder valorar finalmente el hallazgo.

Por lo expuesto en los párrafos precedentes, con las actuaciones de la administración se limitó el cabal cumplimiento de la función fiscalizadora a cargo de la Contraloría, situación que se considera causal de sanción según lo establecido en el artículo 101 de la Ley 42/93, en concordancia con el art. 5 literal h) de la Resolución No. 042/01 de la Contraloría de Bogotá.

~~197~~
200

4.1.4: El predio ubicado en la CL 162 16 – 54 fue actualizado para la vigencia 2001, asignándole avalúo catastral de \$210.2 millones con áreas de 385 M2 de terreno y 640 M2 de construcción; códigos de uso 04, 20 y 96 (comercio en corredor comercial, oficinas y garaje en predios no sometidos a propiedad horizontal) con 59, 65 y 44 puntos de calificación de las construcciones, respectivamente.

Posteriormente, fue objeto del Proyecto de Conservación Dinámica; se practicó la visita al predio en diciembre 21 de 2001; producto de la misma se le incorporó la siguiente información: áreas de terreno 385 M2 y 670 M2 de construcción; con códigos de uso 03, 20 y 96 (comercio puntual, oficinas y garajes) y calificaciones de construcción de 45, 45 y 35 puntos. Con base en esta información se le asignó un nuevo avalúo catastral para la vigencia 2002 de \$175.3 millones. Avalúo, que es inferior en \$34.9 millones frente al del 2001.

De lo anterior, se deduce la falta de coherencia y disparidad de criterio que se presenta para calificar las construcciones y el código de uso del predio, lo que no permite conceptuar cuál de los Proyectos de Inversión (Actualización de la Formación y Conservación Dinámica) fue el acertado, toda vez que determinaron avalúos catastrales diferentes.

Para el inmueble de la CL 49 5 - 25, los registros presentan inconsistencias en el área de construcción y código de uso, incorporados por los procesos de Formación de la Actualización y el Proyecto de Conservación Dinámica.

De acuerdo con el artículo 88 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, define el proceso de Actualización de la Formación Catastral como: *"... Actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario".*

De otra parte, al Objetivo General del Proyecto de inversión Conservación Dinámica no se le dio cumplimiento, por cuanto el mismo contempla lo siguiente: *"Disminuir las disparidades de la información catastral con la actualidad de la ciudad, consiguiendo con esto aumentar la base gravable para el cobro del impuesto predial y disminuir el flujo de usuarios que son atendidos por el Departamento".*

Al respecto, se evidenciaron deficiencias en la unificación de criterios para la asignación de los puntajes en la calificación de la construcción en los procesos de la Actualización de la Formación Catastral y el Proyecto de Conservación Dinámica,

198
201

Estas disparidades en la calificación de las construcciones y cambio de código de uso del predio, ocasionaron una disminución de aproximadamente \$34.9 millones en el avalúo catastral del 2002, frente al año 2001, para el predio de la CL162 16 - 54.

Igualmente se presentó reducción del avalúo catastral para el predio de la CL 49 5 - 25 de aproximadamente \$ 28.0 millones, debido a la diferencia que se presenta entre el avalúo del 2001 (\$ 187.054.000) y el del 2002 (\$ 159.437.000), por consiguiente con disminución en el recaudo de IPU para la vigencia 2001 y siguientes.

Primera Respuesta de la Administración:

"En consideración a las diferencias presentadas respecto al área construida y al uso 03 (comercio puntual), es preciso adelantar inspección ocular al inmueble, con el objeto de establecer con exactitud el área y uso.

Surtida tal diligencia, estaremos informando a ese Ente Fiscal los resultados del proceso y la procedencia de entrar a corregir o ratificar la información de los archivos del DACD.

- Predio Cl 49 5- 25

En razón a las diferencias de información entre la obtenida en el proceso de Actualización Catastral y el proyecto de Conservación Dinámica respecto al área construida y códigos de uso del predio en mención, entraremos a agotar el mismo procedimiento del inmueble anterior.

Hasta tanto no se verifique en terreno lo relacionado con el área y usos de la construcción, no se podrá realizar modificaciones a la información que se encuentra reportada en el SIIC.

Segunda Respuesta de la Administración:

** Predio CL 162 16 54 - CL 49 5 25*

CL 162 16 54:

Verificada la información del sistema se constató que los usos no se modificaron respecto al proceso de actualización no es cierto que se haya cambiado a uso 03 sigue con uso 04 (ver sistema).

En cuanto a los puntajes y áreas se confirman los tomados en el proceso de actualización, ya que la Conservación Dinámica no tuvo acceso completo al predio. Esto será informado al propietario de acuerdo con el artículo 112 de la resolución 2555/88 del IGAC.

Anexo informe técnico

Predio Cl 49 5-25

199
202

Verificados los documentos del proceso de conservación dinámica, se estableció que el área correspondiente a construcción es de 529.4, lo cual se corroboró en el módulo gráfico. Sin embargo el uso correcto del predio es 02 y no 01. Por lo anterior se corregirá el avalúo, notificando de esto al propietario en concordancia con el artículo 112 de la resolución 2555/88 del IGAC.

Se anexa informe técnico "

Valoración final del Hallazgo:

Este hallazgo se refiere a inconsistencias presentadas en 2 predios, el ubicado en la CL 162 16 54, el DACD acepta la existencia de inconsistencias en el destino de uso y la calificación de la construcción, razón que se materializó en la anulación de la información incorporada al predio por el proceso de Conservación Dinámica. Producto de lo anterior, el DACD le comunicó al propietario mediante oficio 21100-1508 de noviembre 25 de 2002 el nuevo avalúo de \$241.230,000 monto superior en \$65.860.000 con respecto al registrado en las bases catastrales de \$175.370.000 para la vigencia 2002.

La anterior inconsistencia causó detrimento patrimonial en cuantía de \$240.000 equivalente al valor dejado de recaudar por concepto del IPU durante la vigencia 2002, aplicando la tarifa del 15 por mil, teniendo en cuenta que el contribuyente utilizó una base de \$225.165.000 para la liquidación del predial en el año 2002, y no el avalúo catastral.

Por lo expuesto se confirma el hallazgo de tipo fiscal y se procederá a dar traslado a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y de tipo disciplinario, por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo y por ende se enviará a la Personería de Bogotá para lo pertinente.

Con relación al predio de la CL 49 5 25, el DACD acepta la inconsistencia en el destino de uso y procedió a efectuar la corrección, comunicándole al propietario mediante oficio 21100-15175 de noviembre 25 de 2002 el nuevo avalúo de \$164.619,000 monto superior en \$5.182.000 con respecto al registrado en las bases catastrales de \$159.437.000 para la vigencia 2002.

La anterior inconsistencia causó detrimento patrimonial en cuantía de \$88.000 equivalente al valor dejado de recaudar por concepto del IPU durante la vigencia 2002, aplicando la tarifa del 7 por mil, teniendo en cuenta que el contribuyente adicionalmente utilizó una base de \$152.034.000 que es inferior al avalúo catastral, de conformidad con la información de pagos que reposa en la Secretaría de Hacienda.

203

Por lo expuesto se confirma el hallazgo de tipo fiscal y se procederá a dar traslado a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y de tipo disciplinario que se enviará a la Personería de Bogotá, por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo.

4.1.5: El predio ubicado en la KR 22 22C - 26, fue objeto del proceso de Formación Catastral vigencia 1997. Su reconocimiento predial fue realizado en octubre 4 de 1996 e incorporado a las bases catastrales con: áreas de terreno 1.946.1M2 y construcción 1.946,10 M2, código de uso 10 (industria mediana) y 70 puntos de calificación de la construcción.

De otra parte, revisada la información incorporada en el sistema automático SIIC, se encontró nueva información incorporada en noviembre 23 de 2001: 24 puntos de calificación de la construcción, código de uso 25 (bodegas de almacenamiento) y avance de construcción 1. Esto originó que el avalúo catastral se disminuyera en \$ 33.8 millones, pasando de 764.9 millones en el año 2001 a \$731.1 para el año 2002

No obstante, el predio fue visitado por el grupo auditor en octubre 25 de 2002, concluyendo que el predio no ha presentado cambios con relación al reconocimiento predial que se realizó para la Formación Catastral antes citada.

De otra parte, se constató que el contribuyente ha venido presentando su declaración del Impuesto predial Unificado con destino 19 (predios industriales de bajo impacto), situación esta que no es concordante con los datos de la última calificación incorporada en las bases catastrales.

Por lo antes citado, el predio presenta incertidumbre en sus datos, por lo cual se requiere que el DACD ofrezca las explicaciones técnicas que clarifiquen dicho comportamiento.

De acuerdo con la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, Artículo 92, numerales 1 y 4 "...Mantener al día los documentos catastrales, de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble;" y el 4. "Establecer la base para la liquidación del impuesto predial, y de otros gravámenes y tasas tengan su fundamento en el avalúo catastral;" y Artículo 93. "Mutación catastral. Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios cuando sea debidamente inscrito en el catastro"

Lo anterior, demuestra falta de calidad y coherencia en el informe técnico de las visitas realizadas por la Entidad a los predios, originando disminución en el valor

201-
204

del metro cuadrado de construcción y por ende el avalúo catastral en aproximadamente \$33.8 millones y por consiguiente reducción en el recaudo del Impuesto predial unificado - IPU -, circunstancia que podría configura un detrimento fiscal.

Primera Respuesta de la Administración:

**Predio KR 22 22C 26*

De acuerdo al reporte técnico producto de la visita a terreno practicada al inmueble con ocasión de la radicación 2001-704008, el 23 de noviembre de 2001 por la División de Conservación se determinó un uso de CA 25 (Bodega de Almacenamiento) con una área de 1946.10 m².

Bajo este contexto, a fecha 23 noviembre de 2001, el inmueble tenía un uso de bodega, como quiera que se estaban almacenando puertas, closet y triplex. Así las cosas, se procedió a corregir la información que venía figurando en los archivos Catastrales (SIIIC), incorporando el uso encontrado en ese momento, es decir, CA25 y retirando el uso 01 residencial, puesto que las características del predio son de bodega y no residencial.

Según la Formación para la vigencia 97 se calificó CA10 con un área de 1946.10 (ficha PF-F01), pero en el sistema figuraba un uso 01 que permite presumir que se incurrió en error en el momento de transcribir el uso 10 (Industria mediana) con la misma área de 1946.10 m², por consiguiente, se procedió a realizar la actualización del uso.

Se debe señalar que de una vigencia a otra un inmueble puede presentar cambios significativos en sus áreas, destinos, usos y conservación.*

Segunda Respuesta de la Administración:

" Se precisa que este barrio es objeto de actualización catastral para la vigencia 2003, se consultó la información producto del reconocimiento predial en las labores de actualización, en donde se establece que se practicó inspección ocular (en noviembre del 2002) al inmueble en análisis pero no fue posible el ingreso y ratifican la información del archivo magnético catastral fundamentados en el manual de reconocimiento predial en el cual se establece que el uso para construcciones con estas características se da por el tipo de construcción y no por lo que se está utilizando en el momento de la visita. El informe técnico del funcionario de la división de Conservación de fecha noviembre del 2001 hace la observación "este tipo de actividad no se clasifica como industria mediana si tomamos como referente el manual de códigos de uso, el cual establece que el uso 10 entre otros, debe presentar un diseño arquitectónico y estructural específico para el proceso industrial desarrollado, tales como, silos, maquinaria empotrada, instalaciones eléctricas y mecánicas como transformadores, básculas, puente grúa etc. lo que no se encuentra en este inmueble ya que solo hay banco y herramientas de una carpintería, por lo que se confirma el uso 25"

Valoración final del Hallazgo:

202
203

La respuesta dada al hallazgo del predio localizado en la KR 22 22C 26, se acepta parcialmente, esto es en lo relativo a la clasificación de uso 25 (Bodega de almacenamiento), con base en las especificaciones dadas en el Manual de Reconocimiento Predial (Códigos de Uso). No ocurre lo mismo respecto de la calificación dada a la construcción en noviembre de 2001 de 24 puntos y avance de obra 1; que corresponde a cimentación, por cuanto esta calificación difiere ostensiblemente de la practicada durante el proceso de Reconocimiento predial en 1996, donde se le otorgó 70 puntos a la construcción y 15 años de antigüedad.

De otra parte, al revisar la información del "INFORME TÉCNICO VISTA A TERRENO", del 23 de noviembre de 2001, se encontró que este documento contiene en su ítem 5, "COMPLEMENTO DE INDUSTRIA", una calificación de 12 puntos correspondiente a "metálica liviana", puntaje que no fue tenido en cuenta por el DACD para el cálculo del valor de metro cuadrado, toda vez que utilizó 24 puntos y no 36 como consta en el citado documento.

Con esta nueva puntuación (36 puntos) y al aplicar el modelo matemático utilizado en la Formación Catastral vigencia 1997, se obtuvo un valor de m² de construcción para la vigencia 2002 de \$275.558,63, cuantía superior en \$35.409,36 a la fijada por el DACD de \$240.149,27 para el mismo año. Al multiplicar la primera cifra por área de construcción de 1.946.1m², se obtiene un avalúo de la construcción de \$536.265.000; lo que finalmente determinó un avalúo catastral para el predio de \$800.030.000.

En consecuencia, se confirma que debido a las actuaciones irregulares del DACD en el manejo de la información, se configuró un detrimento al patrimonio de \$585.000.00, correspondiente a la diferencia en el valor del IPU cancelado por el contribuyente en la vigencia 2002, al utilizar la base gravable que suministró el DACD de \$731.119.000, con respecto al avalúo de \$ 800.030.000, resultante de los cálculos obtenidos por este ente de control, utilizando la misma información que reposa en el informe técnico y en las bases catastrales.

Es pertinente señalar, que la cuantía del detrimento antes señalado, podría incrementarse si la entidad no efectúa las correcciones a que haya lugar dentro de la vigencia 2002, toda vez que conforme al Artículo 19 de la Resolución 2555 de 1988, *"Los avalúos resultantes de la Formación, Actualización de la Formación o de la conservación debidamente ajustados, tendrán vigencia para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados."*

Por lo expuesto se confirma el hallazgo de tipo fiscal que se trasladará a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y de tipo

1-206

disciplinario, por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo y por ende se remitirá a la Personería de Bogotá.

4.1.6: Este predio ubicado en la CL 109 20 – 30, fue objeto del proceso de Formación Catastral vigencia 1993. Se incorporó a las bases catastrales con: áreas de terreno 455.60M2 y construcción 375 M2, código de uso 04 (comercio en corredor comercial) y 59 puntos de calificación de la construcción.

Fue objeto de Actualización Catastral para la vigencia 1999, cuyo proceso convalidó la información física del proceso de Formación catastral vigencia 1993.

Posteriormente, con el Proyecto de Conservación Dinámica, se volvió a visitar el predio en diciembre 11 de 2001, y se obtuvo la siguiente información; área de construcción 602,99 M2 dividida en 153 M2. con uso 04 (comercio en corredor comercial) y 449,9 M2. con código de uso 20 (oficinas y consultorios), pero en las bases catastrales se incorporó solo 375 M2. como área total construida, ignorándose el área del “informe técnico visita a terreno”, pero sí se tuvo en cuenta el nuevo puntaje dado a la construcción para la fijación del nuevo avalúo.

Lo anterior originó que el avalúo catastral para la vigencia 2002 del predio, disminuyera en aproximadamente \$27.9 millones, pasando de 439.2 millones a 411.3 millones sin incluir el incremento del IPC.

Por lo anterior, el predio presenta inconsistencia en la información; por lo tanto se requiere que el DACD aclare cual de las informaciones recopiladas en la Formación, Actualización y Conservación Dinámica, es la que se ajusta a las condiciones físicas del predio.

De acuerdo con la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, Artículo 88. y el Objetivo General del Proyecto de Inversión *“...Conservación Dinámica Disminuir las disparidades de la información catastral con la actualidad de la ciudad, consiguiendo con esto aumentar la base gravable para el cobro del impuesto predial y disminuir el flujo de usuarios que son atendidos por el Departamento”*.

Se presentan deficiencias en los procesos del Proyecto de Conservación Dinámica. Esta deficiencia de incorporar el área de construcción menor, hace que disminuya el valor del avalúo catastral para la vigencia 2002 en aproximadamente \$57.0 millones y que a futuro afectará las vigencias posteriores.

Primera Respuesta de la Administración:

“PREDIO CL 109 20 30

2001-756940
2002

De acuerdo al informe técnico rendido el 11 de diciembre por la contratista Luz Ángela Quintana del Grupo de Conservación Dinámica, mediante la radicación 2001-756940 fueron tomados dos usos discriminados de la siguiente manera: CA04 (Corredor Comercial) con un área de 153 m² y CB20 (Oficinas y Consultorios) con un área de 449.9 m².

Consecuente con lo anterior se procederá a incorporar las correcciones si a ello hubiere lugar, una vez se adelante visita técnica al inmueble.”.

Segunda Respuesta de la Administración:

“El día 21 de Noviembre del presente año, se procedió a realizar la inspección ocular al predio de interés, diligencia atendida por el propietario el señor Fernando Londoño, encontrándose la siguiente información de área construida y usos; así:

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Corredor comercial | (CA04) 140.2 m ² |
| Deposito de Almacenamiento | (CB22) 207.0 m ² |
| Oficinas | (CC20) 209.5 m ² |

Para un total de área total construida de 556.50 m², lo que representa un aumento del avalúo catastral de \$411.281,000 a \$ 454.480.00010 cual le será notificado al usuario de acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la resolución 2555/88 del IGAC.

Anexo informe técnico ”

Valoración final del Hallazgo:

Para el predio de la CI 109 20-30, la Administración acepta que efectivamente existe inconsistencia en los usos y áreas construidas dadas en el proceso de la Conservación Dinámica y procedió a realizar la nueva visita e Informe Técnico, producto del cual se efectuaron las respectivas correcciones, las cuales se notificaron mediante oficio No. 21100-15109 del 26 de noviembre de 2002, fijando el nuevo avalúo catastral de \$454.480.000 para el mismo año, valor superior en \$43.199.000 con respecto al registrado en las bases catastrales para la misma vigencia (\$411.281.000).

Con base en la información de los pagos efectuados por el contribuyente de IPU ante la Secretaría de Hacienda, se estableció que la base gravable utilizada para la liquidación del mismo en la vigencia 2002, fue superior al avalúo catastral producto de las correcciones derivadas de las observaciones formuladas por este ente de control, en consecuencia se modifica el criterio inicial la no configurarse el hallazgo de tipo fiscal.

No obstante lo anterior, y haberse corregido las inconsistencias por parte del DACD en la información del predio, se confirmó la existencia de deficiencias en la calidad de la información registrada mediante los procesos de Actualización y



Conservación catastral. Por tal razón, se confirma el hallazgo de tipo disciplinario, por la trasgresión de la normatividad señalada en la descripción inicial del hallazgo y se trasladará a la Personería de Bogotá para lo de su competencia.

4.1.7: Para el predio denominado **BOGOTÁ TENNIS CLUB CAMPESTRE** se revisó la carpeta No. 5 de 14 de la actualización catastral vigencia fiscal 2001, con código de sector catastral 10710202800000000 y reconocimiento predial con fecha de septiembre 13 de 2000. Este predio fue registrado en la ficha PF-F01 "ficha predial para predios N.P.H". con la siguiente información: Áreas de terreno 38.400 m² y área total de construcción 7.849.10 m² hasta tres pisos en un sector y códigos de uso; 030 (clubes mayor extensión) con 5.780,50 M²; 031 (piscinas) con 250,0 M²; 032 (coliseos) con 612.5M² y 033 (bodega económica) con 1.198.10 M² de construcción respectivamente. Además, aparece el nombre del responsable del reconocimiento predial y a su vez sello y firma de la Interventoría.

De otra parte, la información que está registrada en las bases catastrales (consulta general de predios) SIIC, se discrimina así por códigos de uso; 030 (clubes mayor extensión con 2.490.75M²), 031 (piscinas con 250,00 M²), 032 (coliseo con 612.5 M²) y 033 (bodega económica con 452,80 M²) para un total de área construida de 3.806.05 metros cuadrados. Cifra esta última que difiere en 4.043,05 metros cuadrados con respecto a la registrada en la ficha del reconocimiento predial de la Actualización Catastral.

Debido a las características físicas especiales de este predio, el DACD le asignó avalúo especial mediante la Resolución No. 1623 del 20 de diciembre de 2000, pero únicamente tuvo en cuenta los códigos de uso 030 y 031, omitiendo la inclusión para los usos 032 y 033 que también tiene el predio.

No obstante el predio tener un avalúo, los nuevos valores dados a cada una de las unidades de los diferentes códigos de construcción se ajustan a los producidos por el modelo econométrico de la vigencia 2001, más no a los valores del avalúo especial dado por Resolución No. 01623 del 2000 específicamente a este predio.

Además, el área total construida incorporada en las bases catastrales, no está soportada con ningún documento, toda vez que no coincide con los soportes anexos al expediente de solicitud Licencia de aprobación que reposa en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

De otra parte, consultado el "SISTEMA DE ORIENTACIÓN TRIBUTARIO" en la Dirección Distrital de Impuestos, con fecha 07/11/2002 para los años fiscales 1999

2001

a 2001, el contribuyente declara como área de construcción 12.000 metros cuadrados y para el año fiscal 2002, declara 3.806.05 metros cuadrados de construcción.

De acuerdo a las condiciones antes citadas y los documentos consultados, se requiere que el DACD aclare cuál es la información verídica de las áreas de construcción y los valores asignados a cada una de las diferentes construcciones, con el fin de poder determinar el verdadero avalúo catastral del predio citado.

De acuerdo con la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, *Artículo 88*. "...Actualización de la formación catastral. La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario".

Por otra parte, la Resolución 01623 del 2000, contraviene el artículo 78 de la Resolución 2555/88, que a la letra dice: "... Liquidación de avalúos. La liquidación de avalúos se determinará con fundamento en los valores unitarios fijados para la zona homogénea geoeconómica, en el precio unitario del tipo de edificación y en las correspondientes áreas del terreno y de las edificaciones. El avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas".

Esta situación se origina por desconocimiento de la información física recopilada en la etapa del reconocimiento predial en el proceso de Actualización de la Formación Catastral vigencia 2001.

Con los diferentes documentos soportes con que cuenta esta Auditoría fiscal, se deduce que el DACD, no posee la documentación soporte para la incorporación de los elementos físicos y jurídicos para alimentar las bases catastrales con información veraz y precisa.

Al desconocerse la información de la Actualización de la Formación Catastral, trae como consecuencia la disminución del avalúo catastral para la vigencia 2001 y siguientes en aproximadamente \$895.3 millones.

Primera Respuesta de la Administración:

"PREDIO BOGOTA TENIS CLUB CAMP.

Este predio se incluyó en el proceso de Actualización Catastral vigencia 2001, mediante Resolución 1623 de 2000. Inmueble que fue censado en estas labores y al cual se le fijó un avalúo especial para la construcción. En el proceso de cargue de la información producto de la Actualización Catastral, fue reportado el citado predio con un área de terreno de 38.400 ms² y

207
210

3.806 ms² de área construida, esta última con un valor de \$0,00, situación que fue corregida por la División de Conservación mediante radicación interna 2001 – 724027, con la cual se incorporó el valor m² de construcción. Esta actuación se refleja en la resolución en línea anexa a la presente respuesta.

De otra parte y con el fin de establecer la real área de la construcción y sus respectivos usos, la División de Conservación procederá a surtir inspección ocular al predio en mención.

Segunda Respuesta de la Administración:

" PREDIO BOGOTA TENIS CLUB CAMP:

La División de Conservación mediante inspección ocular al predio en mención el día 20 de noviembre al predio BOGOTA TENNIS CLUB CAMPESTRE, se encontró que la información que existe en la carpeta de actualización vigencia 2001 en cuanto a áreas de construcción, concuerda con el área construida que actualmente tiene el predio; igualmente la calificación que existe en el SIIIC, refleja las características que presentan las construcciones según sus usos.

Haciendo un estudio del motivo por el cual el predio tiene actualmente un área construida de 3,806.05 m² y no de 7,849.1m² como debería ser, se detecta que al transcribir la información de la ficha predial se cometió un error al no incorporar la información actualizada dejando la información anterior.

En cuanto a los valores de construcción se aclara que el avalúo especial para los códigos 30 y 31 se efectuó ya que estos no cuentan con modelo matemático, que al tenerlo los códigos 32 y 33 no requieren un valor puntual sino el generado por el modelo. De estos cuatro valores se deduce el ponderado por uso y por área para el valor definitivo de construcción. "

Valoración final del Hallazgo:

Para el predio con la dirección **BOGOTÁ TENNIS CLUB CAMPESTRE**, la entidad confirma que hay inconsistencia en la información de las áreas de construcción del predio, razón por la cual realizó el estudio pertinente y procedió a modificar los datos existentes en las bases catastrales y comunicó mediante oficio 21100-15429 de noviembre 29 de 2002, al propietario del inmueble los nuevos avalúos para las vigencias 2001 y 2002 en \$4.261.654.000, cifra que es superior en \$755.539.000 y \$805.367.000 con respecto a los avalúos registrados en las bases catastrales para los años 2001 y 2002 respectivamente.

Adicionalmente, consultado el registro de pagos del IPU ante la Secretaría de Hacienda, se comprobó que el contribuyente ha venido realizando los pagos por este concepto, acogiéndose a lo estipulado en el Artículo 2º del Acuerdo 39 de 1993, que le permite pagar el impuesto predial por el doble de lo pagado en el año inmediatamente anterior y así sucesivamente hasta alcanzar el tope de tarifa por avalúo. Por la razón antes expuesta y teniendo en cuenta que el contribuyente no

208-
217

utilizó la base gravable catastral suministrada por el DACD, para la presentación de la declaración del IPU año 2002, no se configuró detrimento patrimonial.

No obstante lo anterior, con las actuaciones irregulares del DACD en el manejo de la información del predio y pese a haber surtido las correcciones pertinentes, por efectos de la gestión de este Ente de Control, se configura el hallazgo como de tipo disciplinario, por la trasgresión de la normatividad señalada en la descripción inicial del hallazgo y se trasladará a la Personería de Bogotá para lo de su competencia.

4.1.8: Predio localizado en la CL 142 95 A 14, formado para la vigencia 1996, asignándole un valor al M² de terreno de \$90.000 para dicho año. En el sistema automático se muestran los avalúos incrementados para cada vigencia de acuerdo con la Ley, asignándole para el año 2001 un valor para el M² de terreno de \$150.015.21.

Fue actualizado para la vigencia fiscal 2002, donde se le incorporó un valor de M² de terreno de \$56.000.00 según la Resolución No. 01427 del 21 de diciembre de 2001, donde de acuerdo con la zona homogénea 0381411005603 se le especificó dicho valor de m² de terreno de manera puntual, sin que éste predio presentara características físicas especiales, que lo hagan merecedor a este tratamiento, toda vez que es un inmueble de propiedad de un particular, con destino residencial, estrato 3 y sin ningún uso institucional.

Por otra parte, la misma Resolución No. 01427 del 21 de diciembre de 2001, fijó para los predios aledaños un valor M² de terreno de \$160.000.

Con base en lo anterior, este ente de control no encontró justificación técnica para que dicha Resolución le fijara un valor de M² de terreno inferior al del año inmediatamente anterior, máxime cuando el predio no presenta características atípicas que ameriten la fijación de un valor M² de terreno inferior al asignado a los demás predios de la zona.

Como una nota al margen, de la inspección técnica realizada por el equipo auditor al predio el 4 de octubre de 2002, se encontró que el citado predio está en venta y de acuerdo a una consulta realizada al número telefónico 2574537, se informó que el valor estimado de venta para el predio es de \$1.350 millones.

La situación descrita en el párrafo anterior, contraviene lo ordenado en los artículos 70, 75 y 78 de la Resolución 2555 de 1998 expedida por el IGAC, debido a

~~209~~
272

deficiencias de control, en el procedimiento de registro de los valores unitarios de M² de terreno que son fijados para la Zona Homogénea Geoeconómicos.

Como consecuencia de la actualización realizada en el año 2001, se redujo el valor del metro cuadrado de terreno a \$56.000, para la vigencia del año 2002, situación que originó disminución en \$420.4 millones, frente al avalúo de la vigencia 2001, ocasionando también impacto negativo en el recaudo del IPU, , circunstancia que podría configura un detrimento fiscal.

Primera Respuesta de la Administración:

"Predio. CI 142 95 A 14

Tal como lo explica la condición relacionada en el escrito de la Contraloría Distrital, el predio en cuestión fue Formado para la Vigencia 1996, mediante la Resolución 1042/95, al cual según la memoria técnica de avalúo para ese sector catastral, se le asignó la Zona Homogénea Física 861411 y la Zona Geoeconómica a \$90.000 M² de terreno, ya que este predio por su magnitud, junto a otros del mismo sector, ameritaron la apertura de dicha zona por ser lotes de terreno urbanizables no urbanizados. Dicho valor fue incrementado a través de los años con los índices de ley hasta la Vigencia 2001, llegando a \$150.015.21M² de terreno.

Posteriormente el predio fue actualizado para la Vigencia 2002, a través de la Resolución 1427/01, donde al inmueble se le asignó la zona de un predio de Uso Público Recreacional, dándole la Zona Física 0381411, con un valor de \$56.000 M² de terreno, datos que corresponden a las zonas verdes localizadas dentro del barrio y a los parques de los conjuntos de casas en urbanizaciones y apartamentos.

Según el SIIC, el predio es propiedad particular de la Asociación Cristiana de Jóvenes.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo anterior, la División de Conservación procederá a:

Efectuar el estudio económico del inmueble en forma puntual y si es del caso llevar a cabo el trámite establecido en el artículo 112 de la Resolución 2555 de 1988.."

Segunda Respuesta de la Administración:

" Predio. CI142 95 A 14:

Una vez verificadas las zonas homogéneas del barrio con código de sector 009210 de detectó que hubo un error de asignación ya que para los predios con zona 03814110 se les asignó un valor \$80.000 para el terreno, por lo que efectuará la corrección, notificando al usuario en términos del artículo 112 de la resolución 2555/88 del IGAC.

En cuanto al valor de oferta del inmueble será verificado mediante una nueva investigación económica, cuyo resultado le será informado a su entidad. "

Valoración final del Hallazgo:

Revisada la respuesta dada por la administración a este hallazgo, se comprobó que ésta acepta que *"Una vez verificadas las zonas homogéneas del barrio con código de sector*

~~210~~
213

00921310 se detectó que hubo un error de asignación ya que para los predios con zona 03814110 se les asignó un valor \$80.000 para el terreno, por lo que efectuará la corrección...", pero al confrontar la citada afirmación contra las memorias de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas (ZHFG) del proceso de Actualización Catastral, se encontró que el número de zona citada por la Administración, corresponde a zona verde localizada dentro del barrio (parques de los conjuntos de casas en urbanización y apartamentos), donde el valor catastral por m2 de terreno adoptado es \$56.000 y no de \$80.000.

De otra parte, el predio está registrado con destino de uso 01 residencial, con área de construcción de 22.50 m2 (en concordancia con la sentencia N° 10986 del 30-08-96 del Consejo de Estado) y estrato 3. Así mismo, de acuerdo con las memorias ZHFG, los predios del sector que tienen un uso residencial, su valor de m2 de terreno es de \$160.000.

Por lo anteriormente expuesto, este ente de control no acepta los argumentos esgrimidos en la respuesta dada por el DACD a la inconsistencia presentada en el valor del m2 de terreno del predio citado y en consecuencia, se confirma que debido a las actuaciones irregulares del DACD en el manejo de la información del predio, se configuró un detrimento al patrimonio en cuantía de \$2.337.000, correspondiente a la diferencia en el valor del IPU cancelado por el contribuyente en la vigencia 2002, al utilizar la base gravable que suministró el DACD de \$254.034.000, con respecto al avalúo de \$721.602.000, resultante de los cálculos obtenidos por este ente de control, utilizando el valor de m2 de terreno dado a los predios aledaños con base en la Resolución No. 01427 de 2001.

La cuantía del detrimento antes señalado, podría incrementarse si la entidad no efectúa las correcciones a que haya lugar dentro de la vigencia 2002, toda vez que conforme al Artículo 19 de la Resolución 2555 de 1988, "*Los avalúos resultantes de la Formación, Actualización de la Formación o de la conservación debidamente ajustados, tendrán vigencia para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.*"

Por lo expuesto se confirma el hallazgo de tipo fiscal, se procederá a dar traslado a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva, y de tipo disciplinario que será enviado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia, por la trasgresión de las normas señaladas en la descripción inicial del hallazgo.

4.1.9: El predio de la AC 22 87B - 97, está registrado en las bases catastrales con destino 01 (Residencial) y estrato 3; pero en la inspección realizada el día 4 de

24-
257A

octubre de 2002 por este Equipo Auditor, se observó que el mismo tiene uso Comercial, pues está destinado a parqueadero, situación que es inconsistente con lo registrado en las bases catastrales.

Del mismo modo, en la inspección se encontró que la información de la construcción incorporada en las bases catastrales, también es inconsistente, toda vez que la misma está representada en unos container metálicos, que de acuerdo a las normas, éstos no son elementos constitutivos para considerarse como construcción; sin embargo, el DACD asignó a esta construcción un valor de \$82.004,80 el m².

Fue Actualizado para la vigencia 2002, con los siguientes datos: áreas de terreno 15.986,1 M², a \$10.000, según Resolución No. 01427 del 21 de diciembre de 2001, zona homogénea 0000011001002 y de construcción de 42 m², sin tener en cuenta que el área de ronda Río solo llega aproximadamente a los 11.555,6 M² y el área no afectada es de 4.430,5 M², (cálculos realizados sobre cartografía) y el valor promedio del M² de terreno ponderado debería ser de aproximadamente \$40.000.00.

En la inspección al predio, se determinó que el lindero sur del mismo está afectado por una ronda hidráulica del Río Fucha y de acuerdo con el Artículo 44 del Decreto 619 de 2000, esta ronda debe ser de hasta 30 metros de ancho, además de una zona de manejo y preservación contigua a la ronda hidráulica de 15 metros, lo que suma 45 metros de franja paralela al río que tiene un valor asignado por el DACD de \$10.000, pero el valor de la otra parte del predio no afectada por ronda, debería tener un valor de \$120.000,00 igual al que tienen los predios colindantes.

Por lo expuesto, esta dependencia de control no encuentra justificación técnica para la fijación del valor M² de terreno de \$10.000 para todo el predio, por tanto, se requiere que el DACD suministre las explicaciones necesarias que aclaren dicha información.

La situación descrita, contraviene lo ordenado en los artículos 63, 67, 70, 75 y 78 de la Resolución 2555 de 1998 expedida por el IGAC. Lo anterior, debido a deficiencias en el proceso de revisión de los valores unitarios fijados para la Zona Homogénea Geoeconómica y deficiencias en la aplicación de las metodologías existentes para la fijación de valores en este tipo de predios.

Como consecuencia de la actualización realizada en el año 2001, que redujo el valor del metro cuadrado de terreno a \$10.000 para la vigencia de 2002, el avalúo

212-
215

catastral para este último año se situó en \$163.3 millones, cifra inferior en \$378.4 millones a la registrada antes de la actualización.

Situación esta que, a su vez, trajo implicaciones negativas en el recaudo del IPU, en \$3.2 millones para la vigencia 2002 y años subsiguientes si no es corregido el avalúo.

De otra parte, si se tiene en cuenta, que el valor del metro cuadrado de terreno ponderado para este predio debería ser de \$40.000, el avalúo catastral también debería ser de aproximadamente \$639.4 millones, que al aplicarle la tarifa de 8.5 por mil de predio comercial daría un IPU de \$5.4 millones para el año 2002, circunstancia que podría configurar un detrimento fiscal.

Primera Respuesta de la Administración:

"PREDIO AC 22 87 B 97

Cabe señalar que la División de Conservación atendiendo un derecho de petición elevado por el propietario con la radicación 2001-72227, dio traslado del mismo a la División de Formación (Oficina de Estudios Económicos) del Departamento con el propósito de verificar el valor para m² de terreno del inmueble.

Como resultado de los estudios adelantados por esa División se produjo la Resolución 271 del 6 de abril de 2001, a través de la cual se aprueba un valor para m² de terreno de \$32.000.00 para la vigencia 2001, valor que como puede observarse en la planilla que hace parte del mencionado acto administrativo es el resultado de ponderar las áreas de acuerdo a las limitaciones o afectaciones del inmueble.

Ahora bien, como quiera que en el proceso de Actualización Catastral se asigna un nuevo valor m² de terreno para la vigencia 2002, la División de Conservación adelantará inspección ocular al inmueble, donde se establecerá en forma precisa las áreas de acuerdo con las diferentes normas de uso establecidas por el DACD y adicionalmente se realizará el correspondiente estudio económico para determinar si el valor m² de terreno asignado está acorde con las actuales características del predio".

Segunda Respuesta de la Administración:

" PREDIO AC 22 87 B 97

Efectuada inspección ocular el día 19 de noviembre se pudo constatar que en el predio con nomenclatura oficial AC 22 87 B 97 si existe una construcción convencional de 42 mts² y cuyo uso es de vivienda, conforme a lo registrado en el archivo magnético.

Con respecto al destino económico, de acuerdo con el manual de reconocimiento predial, se pudo establecer que si el uso de la construcción es vivienda el destino es residencial.

En este caso a pesar de que el terreno sirve de estacionamiento para tractomulas no tiene construcción alguna para este uso lo cual es 10 que determina para nuestro censo los usos y destino de los inmuebles.

273-
216

Por lo anterior se ratifica el destino económico que reporta el archivo siic.

En cuanto al valor asignado al predio para la vigencia 2002 de \$10.000, corresponde a la investigación económica realizada en las labores de la actualización para la vigencia 2002 lo cual se reporta en las memorias de la investigación económica del barrio las cuales se anexa copia.

Se aclara que no se puede ponderar el valor de \$120.000 m2 para este predio ya que es rural y de acuerdo con la normatividad no es posible utilizarlo, lo que determinó un valor de \$20.000 m2 para el área de no ronda. Así la ponderación si es correcta. "

Valoración final del Hallazgo:

Las respuesta dada por el DACD para este hallazgo se acepta, toda vez que los soportes adjuntados comprueban que el citado predio catastralmente se le da un tratamiento de rural, a pesar de encontrarse ubicado en suelo de expansión urbana, en un área con tratamiento de Desarrollo, en el que se establece el uso de Área Urbana Integral Zona de Servicios e Industria.

De otra parte, revisado el historial de pagos del IPU realizados por el propietario del predio, se comprobó que existe inconsistencia en la tarifa, en razón a que catastralmente tiene tratamiento de rural y la tarifa a aplicar debería ser del 16 por mil, y no del 5 por mil, como declaró para la vigencia 2002, por lo tanto se dará traslado a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

4.1.10: El predio ubicado en la AC 22 88 09 de la Localidad de Fontibón, según el SIIC del DACD, está asignado en las bases catastrales con destino 01 (Residencial) y estrato 3; pero en la inspección realizada el día 4 de octubre de 2002 por el Equipo Auditor, se observó que el mismo tiene uso Comercial y está destinado a parqueadero, es decir le correspondería destino 23 (Otro Comercio) y estrato 0.

Del mismo modo, en la inspección se encontró que la información de la construcción incorporada en las bases catastrales, también es inconsistente toda vez que la misma está representada en unos container metálicos; en uno de ellos funciona un montallantas, en otro un punto de venta de llantas y en el último la oficina del parqueadero y que el DACD asignó como valor del M² de construcción \$94.891,20.

Fue Actualizado para la vigencia 2002, donde se le asignó un valor de M² de terreno de \$13.000.00 según Resolución No. 01427 del 21 de diciembre de 2001, según zona homogénea 0000011001302.

214-
217

En la Inspección al predio, se determinó que el linderosur del predio está afectado por una ronda hidráulica del Río Fucha y de acuerdo con el Artículo 44 del Decreto 619 de 2000, esta ronda debe ser de hasta 30 metros de ancho, además de una zona de manejo y preservación contigua a la ronda hidráulica de 15 metros, lo que suma 45 metros de franja paralela al río, que tiene un valor asignado por el DACD de \$13.000 y el valor de la otra parte del predio no afectada por ronda debería tener un valor de \$120.000,00 igual al que tienen los predios colindantes.

Según información del SIIC, toda el área del predio (33.000 M²) tiene un valor de \$13.000 el M² de terreno, sin tener en cuenta que el área de ronda sólo llega aproximadamente a los 11.495,0 M² y el área no afectada es de 21.505,0 M², (cálculos realizados sobre cartografía) y el valor del M² de terreno ponderado debería ser de aproximadamente \$80.000,00.

Por lo expuesto, esta dependencia de control no encuentra justificación técnica para la fijación del valor M² de terreno de \$13.000 para todo el predio, por cuanto, como ya se anotó, el valor del metro cuadrado de terreno para estos debe ser un valor ponderado.

La situación descrita contraviene lo ordenado en los artículos 63, 67, 70, 75 y 78 de la Resolución 2555 de 1998 expedida por el IGAC. Lo anterior, debido a deficiencias en el proceso de revisión de los valores unitarios fijados para la Zona Homogénea Geoeconómica y deficiencias en la aplicación de las metodologías existentes para la fijación de valores en este tipo de predios.

Como consecuencia de la actualización realizada en el año 2001, que redujo el valor del metro cuadrado de terreno a \$13.000 para la vigencia de 2002, el avalúo catastral para este último año se situó en \$443.2 millones, cifra inferior en \$1.011,7 millones a la registrada antes de la actualización.

Situación esta que a su vez trajo implicaciones negativas en el recaudo del IPU, en \$8.6 millones para la vigencia 2002 y años subsiguientes si no es corregido el avalúo.

De otra parte, si se tiene en cuenta, que el valor del metro cuadrado de terreno ponderado para este predio debería ser de \$80.000, el avalúo catastral también debería ser de aproximadamente \$2.640.0 millones, que al aplicarle la tarifa de 8.5 por mil de predio comercial daría un IPU de \$22.4 millones para el año 2002, circunstancia que podría configurar un detrimento fiscal.

Primera Respuesta de la Administración:

215
218

***PREDIO AC 22 88 - 09**

Verificados los archivos del Departamento (ficha predial producto de la actualización e información magnética) se pudo constatar que el predio con nomenclatura AC 22 88 09 le fue incorporada una construcción de 150 mts² por el proceso de Actualización para la vigencia 2002. Dado que las características registradas en el archivo son de una construcción convencional, la División de Conservación realizara la verificación correspondiente.

Respecto al destino económico, se pudo determinar que para el año 2001 se registraba el 05 (recreacional), establecido por el proceso de Formación Vigencia 1996. Para la vigencia de Actualización 2002 le fue asignado el destino económico 01(residencial).

De otra parte, el estrato asignado al predio es el resultado del cruce de archivos efectuados por el proceso de Actualización, archivos que en su momento fueron suministrados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, entidad competente para definir esta información.

Si bien es cierto ese Ente Fiscal asegura que el predio se utiliza como parqueadero y que por tanto debe ser comercial, esta División considera necesario entrar a establecer si en efecto se trata de un parqueadero con tarifa, dado que la ZHF correspondiente al sector donde se ubica el predio que nos ocupa corresponde a zona rural no comercial.

En los anteriores términos dejo a su consideración la respuesta al requerimiento de la Contraloría Distrital.

Segunda respuesta de la Administración:

*** PREDIO AC 22 88 -09**

Efectuada la inspección ocular al predio el día 19 de noviembre se constató que en el momento de la actualización registraba una construcción de 150 mts², la cual fue demolida hace aproximadamente 10 meses, según lo señalado por el señor Hernando quien nos atendió en la visita, en la actualidad este predio no registra ninguna construcción, bajo este referente el destino económico que le corresponde al predio es 61 (urbanizable no urbanizado) el cual se comunica al sistema para la vigencia 2003 por haber sido demolido la construcción en el presente año.

Para el proceso de actualización 2002 le fue asignado un valor de terreno de \$13.000, la División de Conservación esta verificando el estudio económico efectuado para la vigencia 2002. Esta actuación en la disminución del valor obedece a la investigación económica realizada en las labores de la actualización para la vigencia 2002 lo cual se reporta en las memorias de la investigación económica del barrio las cuales se anexa copia.

Se aclara que no se puede ponderar el valor de \$120.000 m² para este predio ya que es rural y de acuerdo con la normatividad no es posible utilizarlo, lo que determinó un valor de \$20.000 m² para el área de no ronda. Así la ponderación si es correcta. "

Valoración final del Hallazgo:

~~210~~
219

Las respuesta dada por el DACD para este hallazgo se acepta, toda vez que los soportes adjuntados comprueban que el citado predio catastralmente se le da un tratamiento de rural, a pesar de encontrarse ubicado en suelo de expansión urbana, en un área con tratamiento de Desarrollo, en el que se establece el uso de Área Urbana Integral Zona de Servicios e Industria.

De otra parte, revisado el historial de pagos del IPU realizados por el propietario del predio, se comprobó que existe inconsistencia en la tarifa, en razón a que catastralmente tiene tratamiento de rural y la tarifa a aplicar debería ser del 16 por mil, y no del 5 por mil, como declaró, para la vigencia 2002, por lo tanto se dará traslado a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

4.2. DISTRIBUCIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA MUESTRA

A continuación se relacionan los predios que fueron evaluados por el equipo de auditoria y presentaron observaciones tanto favorables o desfavorables para la Administración:

PROCEDENTES

Como resultado de la evaluación de la muestra, en esta clasificación se destacan 110 predios que no presentaron inconsistencias en su información, concluyéndose que las mutaciones de Revisión de Avalúo, Rectificación de Área de terreno y Toma de construcción, estuvieron acordes con la normatividad catastral vigente, junto con los procedimientos establecidos para el área de Conservación.

PARQUEADEROS

Bajo esta denominación se agruparon 45 predios cuya construcción fue demolidada, tal como se comprobó mediante las visitas a terreno y de la cual se determinó que su destinación actual es el servicio de parqueadero con tarifa. Cabe señalar que para el DACD esta clasificación no significa inconsistencia y su selección se realizó porque, de acuerdo a los resultados de la evaluación, éstos están favorecidos por las exenciones tributarias contempladas en el Acuerdo 26 de 1998, situación que riñe con las políticas del gobierno Distrital, máxime cuando a la fecha éste tiene la intención de incrementar el recaudo por concepto del IPU.

PREDIOS QUE TIENEN CONSTRUCCIÓN PERO EN EL DACD NO ESTÁN INCORPORADAS

En este grupo se ubicaron 4 predios con las direcciones KR 95 35 - 02, CL 104 No 21-37, KR 12 93 86 y AC 13 146 28, y en la inspección ocular a los inmuebles, se encontró que éstos tienen construcción, pero que en los registros catastrales aún no se ha incorporado. Las anteriores inconsistencias ameritan ser incluidas en el Plan de Mejoramiento que suscriba la entidad.

PREDIOS CON OTRAS INCONSISTENCIAS

El predio ubicado en la CL 63 S 74H 23, presenta inconsistencia en el área de construcción, debido a que en el proceso de Formación catastral le incorporó construcción cuando en realidad es un predio urbanizado no edificado, y el predio de la KR 103 150A- 40, no se pudo evaluar debido a que los documentos soportes allegados no estaban completos. Las anteriores inconsistencias ameritan ser incluidas en el Plan de Mejoramiento que suscriba la entidad.

225

PREDIOS SIN SOPORTES

Los 49 predios que se relacionan en el anexo 2 (ver anexo 2), no fue posible determinar la consistencia de las mutaciones ni comunicarlos como hallazgos, porque no fue posible contar con la documentación soporte que sustenten las radicaciones, como consta en Acta de visita fiscal de fecha 1 de noviembre de 2002., situación que obstruyó el desarrollo de la Auditoría, siendo causal de sanción, según lo establecido por el Artículo 101 de la Ley 42 de 1993, en concordancia con el Artículo 5, Literal h de la Resolución 042 de 2001, expedida por la Contraloría de Bogotá.

Independientemente de las sanciones que se deriven de esta observación, la misma deberá ser incluida en el Plan de Mejoramiento.

PREDIOS AFECTADOS POR EL HUMEDAL DE LA CONEJERA

En esta clasificación se agruparon los 8 predios citados a continuación, cuya variación en el avalúo catastral, se debió a que el valor del metro cuadrado de terreno fue de \$80.000,00, fijado para la zona física homogénea con el proceso de Actualización Catastral vigencia 2001, con Resolución N° 1623 del 20 de diciembre de 2000. Sin embargo, a petición de parte el DACD realizó las revisiones, encontrando que éstos predios están afectados por el cuerpo de agua del Humedal de la Conejera, quedando el nuevo valor del m2 de terreno para esta zona en \$8.000.00, según las Resoluciones individuales.

| No. | PREDIO (REF. DIRECCIÓN) | CODIGO DE SECTOR | No. RADICACIÓN |
|-----|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | 5-40: HUMEDAL LA CONEJERA | 107105002300000000 | 724963 |
| 2 | 24-40: DG 145 199 A 90 | 107105001800000000 | 724836 |
| 3 | 26-40: ZN VDE SECTOR IIA | 107105002000000000 | 724942 |
| 4 | 32-40: DG 145 119 A 96 | 107105001900000000 | 724839 |
| 5 | 58-40: ZN VDE FUERA PERIM. SCI | 107105002400000000 | 724979 |
| 6 | 73-40: ZN VDE PRESEV MANEJO | 107105002200000000 | 724959 |
| 7 | 171-40: ZN VDE ADIC DTO PRIM SC | 107105002600000000 | 724999 |
| 8 | 186 -40: ZV VDE PRESEV MANEJO SC | 107105002100000000 | 724948 |

~~218~~
222

ANEXOS

~~219~~
223

Anexo 1: HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

| TIPO DE HALLAZGO | CANTIDAD | VALOR EN MILLONES DE \$ | NÚMERO DEL HALLAZGO |
|------------------|----------|-------------------------|---------------------|
| ADMINISTRATIVOS | 10 | 0 | 4.1 |
| FISCALES | 6 | 5.7 | 4.1 |
| DISCIPLINARIOS | 8 | 0 | 4.1 |
| PENALES | 0 | 0 | |

799
222
224

Anexo 2: PREDIOS SIN SOPORTES (49 PREDIOS - ACTA)

| No. | PREDIO: (REF. DIRECCIÓN.) | (REF. CODIGO DE SECTOR | DE No. RADICACIÓN | OBSERVACIONES |
|-----|------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 110 - 51: PTE LTE VERAGUAS | 107106004300 000000 | 517751 | Disminuye el área de terreno y se incorpora el mismo valor del metro cuadrado de construcción y terreno para los años 2001 y 2002. |
| 2 | 11-40: AC 13 90 - 29 | 006522020100 000000 | 366260 | |
| 3 | 120 -40: CL 163 A 34-16 | 008516281100 000000 | 757352 | Disminución del valor del metro cuadrado de construcción para la vigencia fiscal 2002. |
| 4 | 125 - 40: CL 163A 34-28 | 008516281200 000000 | 757357 | Incremento del área de la construcción, pero disminución del valor del M2. de construcción para la vigencia 2002. |
| 5 | 144- 40: CL 192 30 41 IN 28 | 008521012700 000000 | 757155 | Faltan los documentos de la incorporación de la nueva construcción, para el año 2002, se elimina el área de construcción y vuelve y se incorpora para la vigencia 2003. |
| 6 | 151-40: KR 28A 4A- 60 | 004109181000 000000 | 644550 | Disminución en el área construida para la vigencia 2002. |
| 7 | 152- 40: KR 31 191- 48 | 008521012200 000000 | 757162 | Variaciones en las áreas de construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2000, 2001 y 2002. |
| 8 | 15-51: KR 8 17 44 S | 001205150300 000000 | 541115 | |



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

22/05

| No. | PREDIO: DIRECCIÓN.) (REF. | CODIGO SECTOR | DE RADICACION | OBSERVACIONES |
|-----|---------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | 157- 40: KR14 86A- 25 | 008309014000 000000 | 756433 | Incremento del área de la construcción, pero disminución del valor del M2. de construcción para la vigencia 2002. |
| 10 | 165 - 51: LT 5 AL ALAMEDA | 107102026300 000000 | 11755 | Variaciones en las áreas de terreno y construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2001, 2002 y 2003. |
| 11 | 169 - 51: CL 125 BIS A 97 55 | 009230094300 000000 | 326400 | Variaciones en las áreas de terreno y construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2001, 2002 y 2003. |
| 12 | 174- 40: CL 163 39-40 | 008516110500 000000 | 758032 | Disminución del área construida para la vigencia 2002. |
| 13 | 180 - 40: CL 7 28- 75 | 004101491900 000000 | 459117 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2001 y 2002. |
| 14 | 18-19-20--40: AC 22 87B 97 | 205102030100 000000 | 72227 | |
| 15 | 197 - 40: CL 127C 44- 43 | 009117640600 000000 | 610629 | Predio urbanizado no edificado de propiedad de la EAAB, estratificado. |
| 16 | 198- 40: AK 7 45- 02 | 008208080100 000000 | 757351 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2001 y 2002 |
| 17 | 208 - 51: KR 25 1D 47: | 004108021500 000000 | 526844 | Variaciones en el área de construcción incorporada |



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

Handwritten notes:
400
228

| No. | PREDIO: DIRECCIÓN.) | (REF. | CODIGO SECTOR | DE | No. RADICACION | OBSERVACIONES |
|-----|------------------------|---------------------|------------------------|----|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | a las bases catastrales para las vigencias 2000, 2001 y 2002. |
| 18 | 209 - 51: 137B 25: | AK 105 ^a | 009209670100 000000 | | 396687 | El código del destino económico no es concordante con la Zona Homogénea Física y Geoeconómica y el código de uso de construcción 14 (iglesia). |
| 19 | 213 - 51: | AK 24 71 70 | 007303370700 000000 | | 703335 | Disminución en el área de terreno para la vigencia 2002. |
| 20 | 216 - 40: | DG7A 80-36 | 006506420500 000000 | | 281732 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2000, 2001 y 2002. |
| 21 | 217- 51: | KR 94 43 31 | 006404196200 000000 | | 554464 | Variaciones en las áreas de terreno y construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias fiscales 2001 y 2002. |
| 22 | 218 - 40: 47-19 | CL128ABIS | 009117552900 000000 | | 572024 | Predio urbanizado no edificado de propiedad de la EAAB, estratificado. |
| 23 | 219- 40: 139A33: | TV29A | 008514022600 000000 | | 347174 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2001, 2002 y 2003. |
| 24 | 223-224-51: 10 | KR 13E 97 | 008317430900 000000 | | 171379 | Variaciones en las áreas de terreno y construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2002 y 2003. |



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

223
207

| No. | PREDIO: DIRECCIÓN.) | (REF. | CODIGO SECTOR | DE | No. RADICACION | OBSERVACIONES |
|-----|----------------------------------|-------|------------------------|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25 | 225-226 - 51: CL 49 19 16 | | 007209110200 000000 | | 669993 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2001 y 2002. |
| 26 | 228- 40: KR 20: 22C 20-21 | | 006103492800 000000 | | 27286 | Disminución del valor del M2. de construcción para la vigencia 2002. |
| 27 | 229 - 40: KR 91C BIS 64A 22S. | | 004520370500 000000 | | 144850 | Variaciones en el área de construcción incorporada a las bases catastrales para las vigencias 2001, 2002 y 2003 |
| 28 | 232 - 51: PREDIO SAN JORGE | | 107101033900 000000 | | 11992 | Variaciones en el área de terreno incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2000, 2001 y 2002. |
| 29 | 234- -40: CL 188 31-24 | | 008521173000 000000 | | 757391 | Área total construida, para las vigencias 2001 y 2002, es variable. |
| 30 | 235 - 40: CL 34A S 103A 03 | | 105218151500 000009 | | 329152 | Inconsistencia en el área construida, código destino y estratificación. |
| 31 | 236 - 40: CL 63 S 74H 23 | | 204120110400 000000 | | 599842 | Se incorporó la construcción para la vigencia 2001 y para el año 2002 se elimina. |
| 32 | 237 - 40: KR 64 25-80 S. | | 004503200800 000000 | | 422509 | Variación en el área de la construcción, y disminución del valor del M2. de construcción para la vigencia 2002. |
| 33 | 238 -40: KR 27H 71G 87 S. | | 002563538340 000000 | | 181248 | Predio sin datos Jurídicos consistentes. |
| 34 | 249 - 40: KR 32 188- 16 | | 008521209100 000000 | | 756994 | Variación en el área de la construcción, y |



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

Handwritten signature and number 238

| No. | PREDIO: DIRECCIÓN.) | (REF. | CODIGO SECTOR | DE RADICACION | OBSERVACIONES |
|-----|---------------------------------|-------|------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | disminución del valor del M2. de construcción para la vigencia 2002. |
| 35 | 250 - 40: CL 59C 71 48 IN8 | | 005508380400 801001 | 453768 | Disminución del área de construcción de 113.30 a 64.52 m2. |
| 36 | 252 -40: KR 15 107 35 | | 008416031600 000000 | 197585 | Área construida, para las vigencias 2001, 2002 y 2003, es variable. Además carece de la información Jurídica. |
| 37 | 253 -40: KR. 24 11-63 AP 302 | | 004101031700 103002 | 510650 | Inconsistencia en el área de construcción incorporada para la vigencia 2001. |
| 38 | 257- 40: CL 93 A 13 25 | | 008307241000 000000 | 756682 | Área construida incorporada es variable para las vigencias 2001, 2002 y 2003. |
| 39 | 259 -40: AC 147 25 63 AP 306 | | 008518045100 000024 | 443558 | Área construida incorporada es variable para las vigencias 2001 y 2002. |
| 40 | 27-40: CL 17 25-98 | | 006107070600 191001 | 663366 | |
| 41 | 29-30-51: CL 59 S 16B 57 | | 002509112400 000000 | 294182 | Disminución en el área de construcción para la vigencia 2002. |
| 42 | 43-51: LOTE N5 | | 105325000600 000000 | 702257 | |
| 43 | 51- 52 -51: AK 7 51 05 | | 008212200100 000000 | 581229 | Variaciones en las áreas de terreno y construcción incorporadas a las bases catastrales para las vigencias 2000, 2001 y 2002. |
| 44 | 53 - 40: AK 19 104 37 | | 008412242900 | 757943 | |



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Handwritten notes:
425
229

| No. | PREDIO: DIRECCIÓN.) | (REF. | CODIGO SECTOR | DE No. RADICACION | OBSERVACIONES |
|-----|-----------------------------------------|-------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 000000 | | |
| 45 | 54 - 40: AC 85 13 28 | | 008309040300 000000 | 756579 | |
| 46 | 81- 40: KR 100 27- 64 | | 006410181400 000000 | 446474 | Disminución del valor del metro cuadrado de construcción para la vigencia fiscal 2002. |
| 47 | 143 - 40 CL 68A 90 21 | | 005621462100 000000 | 470251 | |
| 48 | 35 - 51 LOTE SAN LUIS VDA LOS PATIOS | | 108104020600 000000 | 628480 | |
| 49 | 121 - 40 CL 135 15-09 | | 008513322600 000000 | 756950 | |