INFORME FINAL DE VISITA GENERAL AL GESTOR CATASTRAL DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO CULTURAL TURISTICO EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI

Superintendencia Delegada para el Registro
con asignación de funciones de Inspección,
Vigilancia y Control a la Gestión Catastral

Introducción **5**

Del informe preliminar **6**

De los hallazgos **6**

Hallazgo 1 - Plan de Socialización y Comunicaciones. Difusión Catastral. **6**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 7

Análisis de la respuesta 10

Hallazgo 2 – Actualización Catastral. Fase de Alistamiento. **10**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 11

Análisis de la respuesta 12

Hallazgo 3 – Manuales, procedimientos, Instructivos utilizados Actualización Catastral. **12**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 13

Análisis de la respuesta 13

Hallazgo 4 – Conservación Catastral. Trámites pendientes. **14**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 15

Análisis de la respuesta 15

Hallazgo 5 – Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Actualización Rural Santiago de Cali ZHFG. **16**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 16

Análisis de la respuesta 18

Hallazgo 6 – Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG **21**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 22

Análisis de la respuesta 26

Hallazgo 7 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG **29**

Respuesta allegada por el Gestor catastral 30

Análisis de la respuesta 33

Hallazgo 8 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas..... 33
Respuesta allegada por el Gestor catastral 33
Análisis de la respuesta..... 34
Hallazgo 9 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas..... 35
Respuesta allegada por el Gestor catastral 35
Análisis de la respuesta..... 37
Hallazgo 10 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. 38
Respuesta allegada por el Gestor catastral 39
Análisis de la respuesta..... 39
Hallazgo 11 – Proceso de Conservación Catastral. Atención de PQRSD. 40
Respuesta allegada por el Gestor catastral 41
Análisis de la respuesta..... 41
Hallazgo 12 – Respuestas a Solicitudes de información SD-IVC 42
Respuesta allegada por el Gestor catastral 42
Análisis de la respuesta..... 43
Hallazgo 13 – Cumplimiento entrega reportes IGAC y SNR. Reporte Instrucción Administrativa 13 de 2020 de la SNR. 43
Respuesta allegada por el Gestor catastral 44
Análisis de la respuesta..... 44
Hallazgo 14 – Reportes de Información Puntual y Periódica al IGAC – SINIC. 45
Respuesta allegada por el Gestor catastral 46
Análisis de la respuesta..... 47
Hallazgo 15 – Implementación del Código Homologado NUPRE 47
Respuesta allegada por el Gestor catastral 48
Análisis de la respuesta..... 48
Hallazgo 16 – Implementación del Modelo LADM_COL, en el Sistema de Gestión Catastral utilizado por el Gestor. 49
Respuesta allegada por el Gestor catastral 50
Análisis de la respuesta..... 50

Hallazgo 17 – Adopción del Sistema Oficial de Coordenadas Planas con Origen Único Nacional. 51

Respuesta allegada por el Gestor catastral 51

Análisis de la respuesta 53

Anexos 54

Matriz de hallazgos 54

Del plan de mejoramiento 61

Autores del informe 62

Introducción

La Ley 1955 de 2019 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral que adelanten todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, funciones asignadas a la Superintendencia Delegada para el Registro – SDR-, a través de la Resolución 0621 de 2020.

Por su parte el artículo 2.2.2.7.3 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020 señala que la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR, podrá en el marco de las funciones de inspección realizar visitas a los Gestores y Operadores Catastrales con el objeto de establecer de manera general el cumplimiento del régimen jurídico aplicable al servicio público de Gestión Catastral y contendrá la adecuada y eficiente prestación del servicio público catastral.

Así mismo, el artículo 2.2.2.7.4 del Decreto mencionado señala que la -SNR-, podrá en el marco de las funciones de vigilancia velar que, de manera puntual, los sujetos pasivos, en desarrollo de sus funciones y obligaciones, se ajusten a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico. La vigilancia está referida a funciones de advertencia, prevención y orientación encaminadas a que las actuaciones de los sujetos pasivos se ajusten a la normatividad que los rigen, para lo cual la -SNR- tendrá, entre otras, las atribuciones de instruir, orientar, requerir, ordenar, establecer planes de mejoramiento, practicar visitas, revisiones y demás pruebas que determine conducentes, pertinentes y útiles.

Que, se evidenció la necesidad de verificar las condiciones técnicas y jurídicas del proceso de actualización catastral rural, adelantado durante el año 2022 para su entrada en vigencia 2023, en el Municipio de Santiago de Cali – Departamento de Valle del Cauca, esté acorde con la normatividad jurídica catastral.

La Superintendencia Delegada para Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, mediante Auto 069 del 01 de abril de 2024 fijó fecha y hora para la práctica de visita general al Distrito General, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali Subdirección de Catastro Municipal, en su condición de Gestor Catastral, la actuación administrativa en precedencia fue objeto de modificación, a través de los Autos No. 078 del 23 de abril del 2024 y 079 del 30 de abril del 2024.

Que mediante Auto 078, del 23 de abril, se fijó fecha para la realización de visita general durante los días 7, 8 y 9 de mayo de 2024 y mediante Auto 079 del 30 de abril de 2024, por medio del cual se modificó el parágrafo 1 del artículo 2 y 3 del Auto 078.

En este informe se consignará el análisis de la información allegada como respuesta al informe preliminar, de la visita llevada a cabo en la sede del Gestor Distrito General, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali por el proceso de actualización catastral llevado a cabo en el área rural de dicho Distrito, así mismo de las respuestas dadas a las observaciones consignadas en el informe preliminar de la visita ordenada en Auto de La Superintendencia Delegada para Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, No 069 del 01 de

abril de 2024 donde se fijó fecha y hora para la práctica de visita general al Distrito General, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali Subdirección de Catastro Municipal, en su condición de Gestor Catastral, la actuación administrativa en precedencia fue objeto de modificatorios 078 y 079 del 23 y 30 de 2024 respectivamente. Mediante Auto 078, del 23 de abril, se fijó fecha para la realización de visita general durante los días 7, 8 y 9 de mayo de 2024 y mediante Auto 079 del 30 de abril de 2024, por medio del cual se modificó el parágrafo 1 del artículo 2 y 3 del Auto 078.

Del informe preliminar

El día 20 de noviembre de 2024, mediante oficio SNR2024EE115764, se dio traslado de las observaciones consignadas en el informe preliminar, al Gestor Catastral Distrito General, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, por el termino de diez (10) días, para que de acuerdo con lo señalado en la Circular 583 de 2021, diera respuesta a cada una de ellas

El Gestor Catastral dio respuesta extemporánea, el día 16 de diciembre de 2024 a las observaciones que presentó la delegada.

De los hallazgos

Hallazgo 1 - Plan de Socialización y Comunicaciones. Difusión Catastral.

El equipo designado para la visita, de la Superintendencia Delegada para el Registro con Funciones de Inspección, Vigilancia y Control, se permite señalar que el vigilado, aportó el Informe titulado “Informe Social Participación Ciudadana”, lo cual evidencia la socialización general del proceso de actualización rural, sin embargo, no tiene un soporte que logre evidenciar que se hubiese comunicado a los ciudadanos, el efecto de los resultados de los avalúos finales, producto del proceso, como corresponde en la socialización del nivel de interlocución IV, sobre la presentación y socialización de los resultados finales de los valores de los avalúos prediales del área rural de Santiago de Cali, como producto de la Actualización Catastral vigencia 2023, no se observaron evidencias de su presentación y sustentación de resultados de los avalúos del proceso de actualización catastral, con énfasis en el componente económico ante el Ente Territorial, usuarios y demás actores involucrados en el proceso

No se observaron evidencias de su presentación y sustentación de resultados de los avalúos del proceso de actualización catastral, con énfasis en el componente económico ante el Ente Territorial, usuarios y demás actores involucrados en el proceso.

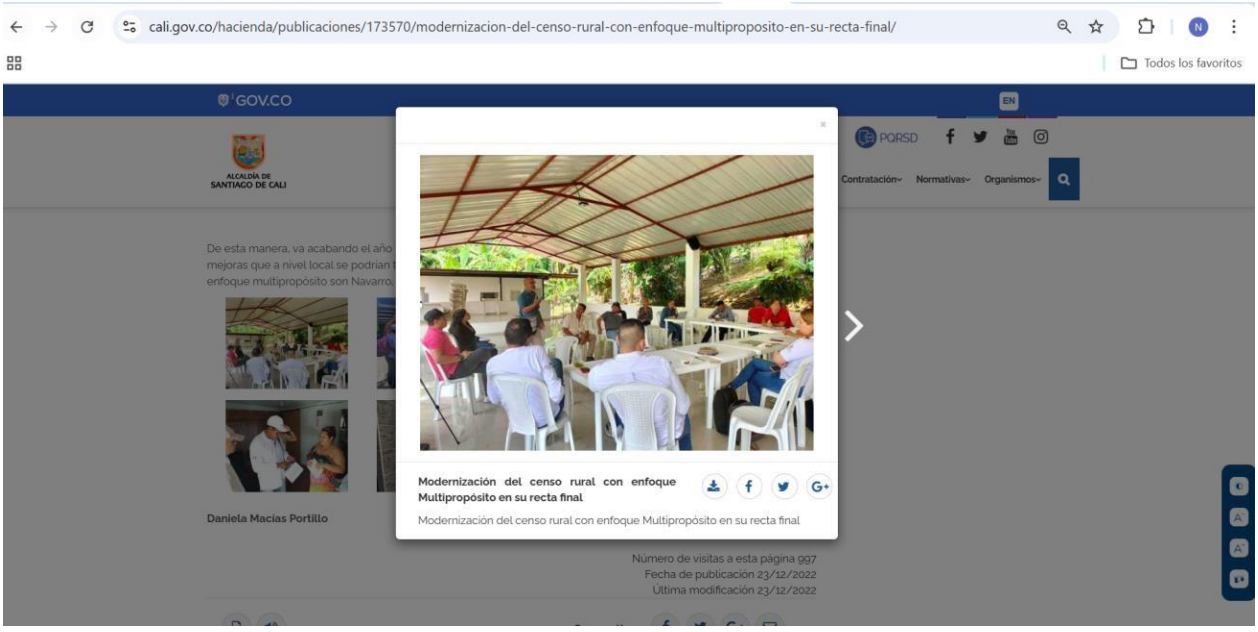
Lo anterior presuntamente contraviene el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, literal a) del artículo 2.2.2.1.6, en lo que respecta a la prestación eficiente y continua de la gestión catastral. Igualmente infringe lo establecido en la resolución 789 de 2020 del IGAC, sobre la atención al ciudadano.

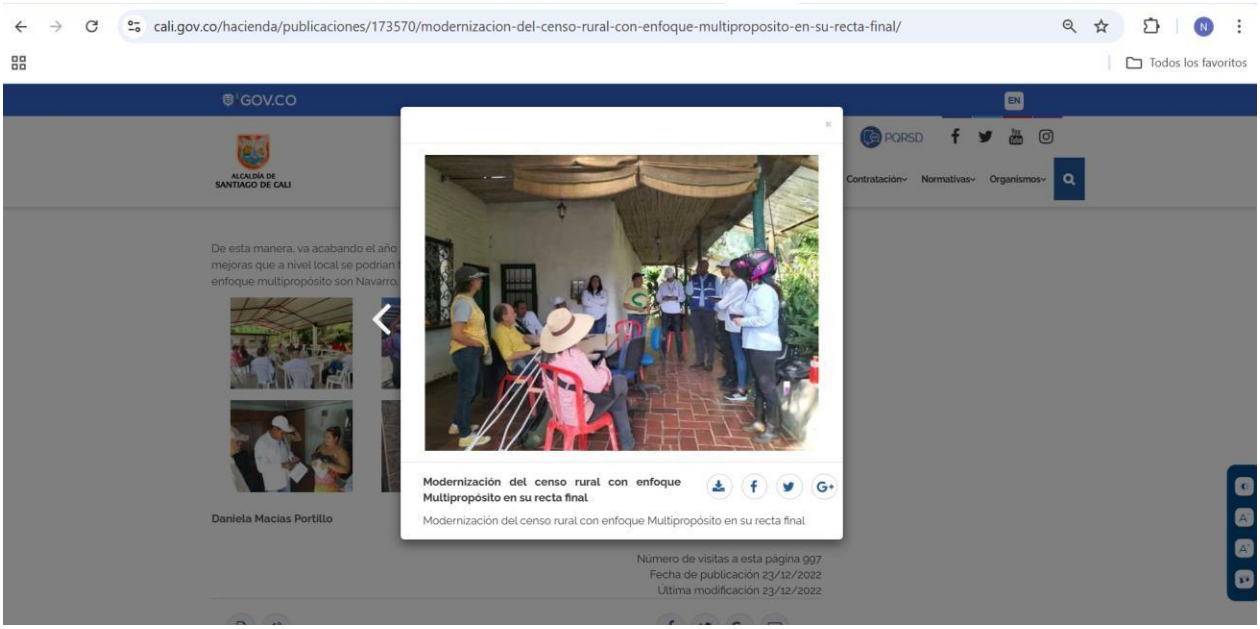
Referente a las actividades de socialización y los niveles de interlocución, se evidencia un presunto incumplimiento de lo establecido en los lineamientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- en la Resolución 1149 de 2021 en su Artículo 10, sobre el Proceso de difusión de la Formación y Actualización Catastral, así mismo del procedimiento de "Participación Ciudadana e Interlocución Comunitaria para la Operación Catastral Multipropósito.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

"(…)Verificados los archivos entregados como producto de la Actualización Catastral llevada a cabo en el año 2022, la Subdirección de Catastro Distrital se permite indicar que las actividades de socialización e interlocución comunitaria, correspondientes al Nivel de Interlocución IV, se realizaron conforme a los lineamientos establecidos en la normatividad vigente al momento del proceso, es decir la Resolución 1149 de 2021.

En este sentido, y teniendo en cuenta que la normatividad para ese momento no especificaba un formato único ni obligatorio para la presentación de resultados, las actividades de socialización correspondientes al Nivel de Interlocución IV se diseñaron con un enfoque participativo adaptado a las condiciones de las zonas rurales; además de disponer de contenido web a través de la página oficial de la Alcaldía del Distrito de Santiago de Cali y sus redes sociales, como se evidencia a continuación:




cali.gov.co/hacienda/publicaciones/173570/modernizacion-del-censo-rural-con-enfoque-multiproposito-en-su-recta-final/
Todos los favoritos
GOV.CO
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
PQRSD
Contratación
Normativas
Organismos
Modernización del censo rural con enfoque Multipropósito en su recta final
Modernización del censo rural con enfoque Multipropósito en su recta final
Daniela Macias Portillo
Número de visitas a esta página 997
Fecha de publicación 23/12/2022
Ultima modificación 23/12/2022

cali.gov.co/hacienda/publicaciones/173570/modernizacion-del-censo-rural-con-enfoque-multiproposito-en-su-recta-final/
Todos los favoritos
GOV.CO
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
PQRSD
La entidad
Transparencia y acceso a la información pública
Servicios a la ciudadanía
Participa
Contratación
Normativas
Organismos
Modernización del censo rural con enfoque Multipropósito en su recta final
Datos de contacto
Planeación, Gestión y Control
Participación Ciudadana
Trámites y Servicios
Subdirección de Finanzas Públicas
Subdirección de Impuestos y Rentas
Subdirección de Tesorería
Subdirección de Catastro
Contaduría General de Santiago de Cali
Información de interés
Cerca del 90% de la zona rural ha obtenido tanto la socialización del Catastro con enfoque Multipropósito, así como la captura de información para su modernización, a través de los métodos directos e indirectos que ha ejecutado el Departamento Administrativo de Hacienda Distrital.

En este sentido, ponemos a disposición el siguiente enlace, para su verificación: https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/173570/modernizacion-del-censo-rural- con-enfoque-multipropósito-en-su-recta-final/

Por último, es importante señalar que, el "INFORME SOCIAL PARTICIPACIÓN CIUDADANA IMPLEMENTACIÓN RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO RURAL" contiene
la información general del proceso desarrollado en los cuatro niveles de socialización y en complemento de este informe, se adiciona lo anteriormente expuesto para su verificación.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 1"

Análisis de la respuesta.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, literal a) del artículo 2.2.2.1.6, en lo que respecta a la prestación eficiente y continua de la gestión catastral, e igualmente a lo establecido en la Resolución 789 de 2020 del IGAC, sobre la atención al ciudadano y en lo referente a las actividades de socialización y los niveles de interlocución, se evidencia un incumplimiento de lo establecido en los lineamientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- se infringe lo establecido en la Resolución 1149 de 2021 en su Artículo 10, sobre el Proceso de difusión de la Formación y Actualización Catastral, en cuanto al procedimiento de "Participación Ciudadana e Interlocución Comunitaria para la Operación Catastral Multipropósito.

En este sentido, el equipo de trabajo de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, designado por la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, evaluó el citado documento del "*INFORME SOCIAL PARTICIPACIÓN CIUDADANA IMPLEMENTACIÓN RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL CENSO INMOBILIARIO RURAL",* sin embargo, a lo que se hace alusión, no es a las reuniones, llevadas a cabo, sino a los resultados de la socialización de los avalúos, ante las instancias señaladas, ya que no se advierte en ningún documento de esta socialización, que dichos avalúos hayan sido discutidos, cuestionados o validados por las comunidades.

En consecuencia, se ratifica la Observación y se deja como Hallazgo, con incidencia administrativa.

Hallazgo 2 – Actualización Catastral. Fase de Alistamiento.

El equipo de trabajo designado para la Visita General, por parte de la SDR –IVC, evidenció que el Gestor Catastral, en su condición de supervisor o interventor del contrato por medio del cual se contrató la actualización del área rural del Distrito de Santiago de Cali, presuntamente recibió informes o documentos que corroboraron lo afirmado por la Empresa contratista CINTELLI, en el Informe Final, donde se expresa cuáles fueron los Entregables, en relación con cada uno de los puntos de las actividades citadas en la Etapa Pre Operativa. Sin embargo, en cuanto al análisis en la fase de Alistamiento, de documentación y/o información, no se evidenció su presentación y/o elaboración.

En la etapa Pre-Operativa de Alistamiento, el Gestor Catastral, planteo la realización de actividades puntuales como: Capacitación al Equipo que intervendría al municipio, revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (POT – Acuerdo 0373 de 2014) y de las Resoluciones de la CAR sobre predios protegidos, en el área rural del Municipio de Santiago de Cali. El equipo IVC no evidenció los soportes que corroboraran lo afirmado por el Gestor Catastral en relación con cada uno de los puntos de las actividades citadas en el presente numeral.

Lo anterior infringe presuntamente el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, literal a) del artículo 2.2.2.1.6, en lo que respecta a la prestación eficiente y continua de la gestión catastral.

De la verificación de la información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, relacionado con la obligación que le asiste al gestor de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

"(…)En relación con la fase de Alistamiento, es importante señalar que la Resolución 1149 de 2019 no especifica esta fase como un componente independiente de la Etapa Pre operativa, sino que la comprendía dentro de las actividades generales previas al desarrollo operativo del proceso catastral. Por lo tanto, las actividades asociadas al Alistamiento se realizaron como parte integral de la Pre operativa, siendo documentadas y validadas conforme a los lineamientos establecidos por la guía metodológica del Departamento Nacional de Planeación (2020), "Actualización catastral con enfoque multipropósito". Aunque dicha guía no constituye una norma de obligatorio cumplimiento para los gestores catastrales, fue utilizada como referencia para estructurar y desarrollar las actividades operativas del proceso de gestión catastral.

En este sentido, el Informe Final de Modernización, específicamente la sección "5.1 Fase Pre-operativa", detalla que esta etapa abarcó la planificación y el alistamiento de los recursos físicos y humanos requeridos para llevar a cabo la actualización catastral en la zona rural de Santiago de Cali, así como otras actividades relacionadas con la conservación dinámica de la zona urbana.

Así las cosas, entre las actividades desarrolladas en esta fase se incluyeron:

- *"La apertura del proyecto mediante interlocución comunitaria de primer nivel.*

  Las interlocuciones de Nivel II con las Juntas de Acción Comunal y/o Juntas Administradoras Locales, donde se presentó el alcance del proyecto, se realizaron ejercicios de cartografía social, se recopiló información de zonas en conflicto, se priorizaron las zonas de intervención y se definieron las rutas de acceso a las veredas.
- *La definición de zonas de intervención a través de la metodología de reconocimiento, que comprendió la identificación digital de predios a visitar, polígonos de asignación, digitalización de vías y caminos veredales, y la definición de rendimientos.*
- *Las validaciones jurídicas pre operativas de la base de datos catastral.*
- *La elaboración de un cronograma para las actividades de levantamiento predial.*
- *La formulación de un plan de calidad que incluyó estándares normativos, directrices de normas ISO aplicables y especificaciones técnicas del IGAC para procesos de actualización del censo rural."*

Es importante señalar que, el desarrollo de dichas actividades se encuentra detalladas y soportadas en el mismo documento. Así mismo, se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 2", para

consulta y referencia. Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 2". (…)"

Análisis de la respuesta

De la verificación de la información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, relacionado con la obligación que le asiste al gestor de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.

En este sentido, el equipo de trabajo con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, adscrito a la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, evaluando la respuesta del Gestor a la Observación, manifiesta que si bien el Operador Catastral CINTELLI, contratado para llevar a cabo las labores conducentes a la Actualización Catastral del área rural del Distrito de Santiago de Cali, tuvo que llevar a cabo actividades de alistamiento y análisis de información en la etapa pre operativa, como se expone en los documentos e informes; estos carecieron de una previa validación por parte del Gestor, dado que de la información dispuesta para su evaluación por parte del equipo SDR-IVC Catastral, no se evidenció documento alguno que así lo corroborara.

En consecuencia, se mantiene la Observación, esta vez formulada como Hallazgo, con incidencia administrativa.

Hallazgo 3 – Manuales, procedimientos, Instructivos utilizados Actualización Catastral.

El equipo de trabajo designado por la Superintendencia Delegada para el Registro con Funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, delegado para la visita, se permite señalar que se evidenció la presunta inexistencia a nivel de un Sistema de Gestión Integral y Documental, que el Gestor Catastral, a través de su Operador Catastral CINTELLI, tomando como referencia lo establecido por el IGAC como máxima autoridad catastral a nivel país, contará con un Manual, Procedimiento, Instructivo, Formatos u otros, para realizar entre otras actividades, el análisis de marcas y pre marcas , un Instructivo que haya evaluado las Fuentes Secundarias de Información o de la utilización de formatos para el Pre y Reconocimiento Predial, con su correspondiente estandarización de informes de visitas a terreno o campo, requeridos para el procedimiento de actualización catastral del área rural del Municipio de Santiago de Cali, durante el periodo del 2022, para la puesta en vigencia 2023 y que señalara el paso a paso a seguir.

Según lo establecido en el Decreto 148 del 04 de febrero de 2020, Artículo 2.2.2.2.4 Procedimientos del Enfoque Multipropósito, entre otros el Barrido Predial Masivo, la Integración con el Registro, la incorporación de Datos de Informalidad en la Propiedad y la Actualización Permanente e integralidad de los Trámites Inmobiliarios y de manera particular hace énfasis en el Parágrafo 2: "*Los gestores*

catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.”.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

“(…) La Subdirección de Catastro Distrital se permite indicar que, en el marco de la visita técnica adelantada por la Superintendencia de Notariado y Registro, este despacho junto con el equipo que atendió la visita presentó el Sistema Integrado de Gestión DARUMA, el cual corresponde al mecanismo a través del cual se encuentran documentados y oficializados todos los documentos de la gestión catastral.

En este sentido, nos permitimos relacionar la documentación disponible y que hace parte del sistema de gestión de calidad de la Subdirección. los cuales se encuentran disponibles en los siguientes links

MODELACIÓN DEL PROCESO

https://sig.cali.gov.co/app.php/staff/document/viewPublic?index=291
PROCEDIMIENTO ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL
https://sig.cali.gov.co/app.php/staff/document/viewPublic?index=2461 PROCEDIMIENTO CONTROL DE CALIDAD DE LA FORMACIÓN CATASTRAL
https://sig.cali.gov.co/app.php/staff/document/viewPublic?index=2462

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 3”(…)”

Análisis de la respuesta

Según lo establecido en el Decreto 148 del 04 de febrero de 2020, Artículo 2.2.2.2.4 Procedimientos del Enfoque Multipropósito, entre otros el Barrido Predial Masivo, la Integración con el Registro, la incorporación de Datos de Informalidad en la Propiedad y la Actualización Permanente e integralidad de los Trámites Inmobiliarios y de manera particular hace énfasis en el Parágrafo 2: “*Los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.”*.

El equipo de trabajo de la SDR – IVC Catastral, evaluó la respuesta del Gestor en la cual reconoce la existencia del Sistema Integrado de Gestión DARUMA, como se evidenció en la Visita General al Gestor Catastral del Distrito Santiago de Cali, en particular para el sector urbano y reitera que para el proceso de Actualización Catastral del área rural del Distrito de Santiago de Cali, vigencia 2023, el Operador Catastral contratado CINTELLI, el cual contó con total autonomía para utilizar sus propios procedimientos, como se evidencia en los formatos, instructivos e informes, reflejados en los resultados de la actualización presentados por el Operador, sin que hayan sido validados previamente por el

Gestor Contratante.

En consecuencia, se subsana la observación.

Hallazgo 4 – Conservación Catastral. Trámites pendientes.

El equipo de trabajo designado para la Visita General por parte de la SDR – IVC, estableció que, verificadas las bases de datos suministradas por el Gestor, se evidenció que aún se encuentran pendiente de trámite, radicaciones de los años 2021 (190), 2022 (415) y 2023 (3.029), particularmente de mutaciones de segunda que corresponde a englobes o des englobes y de tercera, que son tramites de incorporación de área de terreno y/o de construcción.

Durante la presente vigencia con fecha de corte a abril de 2024, se han radicado un total de 4.026 tramites, según se evidenció de la base de datos suministrada por el Gestor denominada “INF BD_RADICACION 2024.xlsx”. De estos, se encuentran en estado Resuelto 1183 y en Pendientes 2.789, lo que significa que el 69.27%, se encuentran en trámite.

Lo anterior, presuntamente contraviniendo lo señalado en la resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 y la Resolución 1040 de agosto 08 de 2023 del IGAC, vigente para el momento de la presente Visita, en su Capítulo 5 de las Mutaciones Catastrales, Articulo 4.5.2 del plazo para la ejecución de las mutaciones catastrales, en cuanto a los tiempos o plazos de respuesta a los tramites, como se ejemplifica con las imágenes que se insertan en el Informe, de trámites pendientes de cada una de las vigencias citadas.

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

> *“(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)”*
> *Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:*
> *“(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)”*
> *“(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)”.*

Respuesta allegada por el Gestor catastral

"(…) Como primera medida, es importante indicar que la Subdirección de Catastro desde su nueva administración que tuvo inicio el 1 de enero de 2024, consciente del rezago existente de trámites de vigencias anteriores, ha implementado un plan de trabajo estratégico para agilizar la atención de dichos trámites. Como resultado de esta iniciativa, se han obtenido avances significativos en la reducción de trámites pendientes para las vigencias 2021, 2022 y 2023.

En específico, para la vigencia 2021, se pasó de 190 trámites pendientes en la fecha de la Visita de la Delegada a 20 trámites actuales. Para la vigencia 2022, la disminución fue de 415 trámites pendientes a 70 trámites. Finalmente, para la vigencia 2023, se logró reducir de 3029 trámites pendientes a 488 trámites.

La información detallada sobre estos avances se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 4", para consulta y referencia.

Como se puede evidenciar, resultado de la gestión de la nueva administración, se ha realizado un esfuerzo significativo para resolver los rezagos acumulados de trámites, logrando una mejora sustancial en la reducción de estos; en consecuencia, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 4".(…)"

Análisis de la respuesta

De conformidad con lo señalado en la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 vigente para el momento cuando se adelantó el procedimiento de la actualización rural y de la Resolución 1040 de agosto 08 de 2023 del IGAC, vigente para el momento de la presente visita, en su Capítulo 5 de las Mutaciones Catastrales, Artículo 4.5.2 sobre el plazo para la ejecución de las mutaciones catastrales, en cuanto a los tiempos o términos para la respuesta a los trámites, el equipo de trabajo de inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, designado por la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, evidenció para el momento de la Visita General, el rezago en los trámites de Conservación Catastral de las vigencias 2021, 2022 y 2023 y si bien evaluando nuevamente las bases catastrales presentadas en respuesta a las Observaciones del informe Preliminar, reconoce el esfuerzo de la nueva administración para disminuir y/o responder oportunamente, dentro de los plazos establecidos en la normatividad vigente, los trámites atrasados o rezagados, se evidenció nuevamente el rezago en la respuesta oportuna a los trámites de Conservación tanto para el sector urbano como rural, incumpliéndose la normatividad vigente para el efecto.

En consecuencia, se ratifica la observación y se deja esta vez como Hallazgo, con incidencia administrativa y disciplinaria.

Hallazgo 5 – Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Actualización Rural Santiago de Cali ZHFG.

El equipo de trabajo designado para la Visita General por la SDR –IVC, al realizar el cruce de las capas de zonas homogéneas físicas y puntos muestra se evidencia un total de 759 zonas homogéneas físicas sin punto muestra, de un total de 1.640. Esta situación, presuntamente incumple lo establecido por el IGAC como máxima autoridad en materia catastral, en los manuales elaborados para este efecto, que determinan que por cada zona homogénea física ZHF, mínimo debe contener un punto muestra.

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

"(…)La Subdirección de Catastro Distrital se permite informar que, en el apartado correspondiente a la definición de la muestra del instructivo elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) denominado: 'Elaboración del Estudio de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción' se menciona lo siguiente:

> *"El funcionario responsable del estudio define los predios a avaluar que conformarán una muestra mínima de 15 predios más el 1% del total de los predios de la población sin incluir mejoras (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características) que se ubicarán por toda la ciudad de acuerdo con los parámetros siguientes:*
>
> - *Se deben seleccionar muestras independientes para el terreno y las construcciones o predios en PH (según códigos de uso inmueble tipo y sus características).*
> - *Para el terreno se debe tomar una muestra garantizando la representatividad de cada zona homogénea física y en lo posible que incluya lotes (predios no construidos). En zonas homogéneas físicas adyacentes con condiciones físicas similares es necesario aumentar la muestra con predios colindantes que representen cada zona. (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características similares).*

- *Para construcciones la muestra se selecciona por código de uso de construcción existente en el municipio teniendo en cuenta su representatividad y puntajes de mayor frecuencia garantizando la cobertura de los puntajes existentes, teniendo en cuenta el uso, residencial para cada estrato, comercio, oficinas, industria, talleres, etc. de tal manera que se les pueda dar un tratamiento por separado y que los cálculos para obtener las curvas de avalúos sean independientes en cada caso, incluyendo las construcciones no convencionales o anexos. (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características similares).*
- *Para el caso de predios con condiciones y características especiales (Aeropuertos, centros comerciales, edificios institucionales, terminales de transporte, puertos, muelles, entre otros.) se deberá realizar una investigación independiente.*
- *Una vez seleccionados los predios, se procede a verificar la consistencia con la información obtenida en el reconocimiento predial y base de datos catastrales, así como, validar la calificar [sic] las construcciones existentes utilizando el anexo de ficha predial (cualquier disparidad se debe informar al responsable del proceso para su actualización).*

Todo el proceso lo efectúa el profesional asignado para realizar el estudio con base en los lineamientos generales presentados, aplicando su conocimiento de la ciudad o municipio para ampliar la muestra según su criterio, teniendo en cuenta que las cifras dadas inicialmente son el mínimo indispensable y en algunos casos puede ser insuficiente. La determinación del tamaño de la muestra debe estar soportada en el formato vigente de Tamaño de la muestra para puntos de investigación (para el caso de PH estos formatos se ajustarán a los mismos).”

En este sentido, considerando que para el momento de la definición de la muestra se contaba con un total de 75.728 predios resultantes del proceso de actualización del censo rural, tal como se evidencia en la “Tabla 1” que se encuentra en el ítem de la fase post- operativa del ‘Informe final de la Modernización y Renovación del Censo Inmobiliario Rural del Distrito de Santiago de Cali’, se realizó el ejercicio de determinar la muestra mínima de 15 predios más el 1% del total de los predios de la población sin incluir mejoras y cumpliendo con los demás parámetros citados anteriormente, lo que dio como resultado un valor correspondiente a 773 predios. Sin embargo, se definió una muestra representativa mayor para la determinación de las zonas geoeconómicas, igual a 1.176 predios, razón por la que se cumple con lo establecido por el IGAC.

CORREGIMIENTO	MÉTODO DIRECTO		MÉTODO INDIRECTO		TOTAL	
	Número de predios asignados	Número de predios entregados	Número de predios asignados	Número de predios entregados	Número de predios asignados	Número de predios entregados
Hormiguero	1670	2701	22735	22592	24405	25293
Buitrera	5737	6145	4171	6591	9908	12736
Navarro	2740	2284	8430	10144	11170	12428
Montebello	2468	2737	1414	1208	3882	3945
Los Andes	1974	1479	10963	11630	12937	13109
Pance	994	1097	3805	3853	4799	4950
Felidia	808	860	451	437	1259	1297
El Saladito	820	1101	534	548	1354	1649
Golondrinas	1287	1527	378	424	1665	1951
Villacarmelo	765	759	165	228	930	987
La Leonera	533	636	173	177	706	813
La Castilla	505	555	375	367	880	922
La Elvira	311	327	645	637	956	964
Pichinde	344	358	131	154	475	512
La Paz	247	239	155	171	402	410
Total General	21203	22805	54525	59161	75728	81966

Tabla 1. Resultados del proceso de actualización del censo rural

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 5"

Análisis de la respuesta

De la verificación de la información allegada se evidencia un incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

De acuerdo con la respuesta allegada, el Gestor manifiesta que el número de predios escogidos como muestra para la determinación de las ZHG ascienden a 1.176, no obstante, revisando el producto cartográfico remitido anteriormente se denota una cantidad de 1.141 predios.

Table

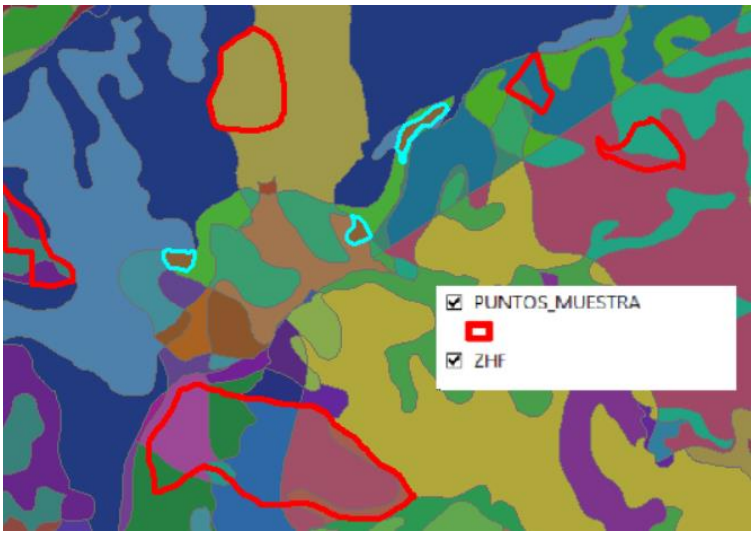
PUNTOS_MUESTRA

	ID_PREDIO1	NUMERO_PREDIAL	NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	CONDI	USO	AREA_TERR	Shape_Length	Shape_Area
	6548	Y000307630000	76001000053000001004700000000	0	RESIDENCIAL	1653,707425	167,263264	1653,707425
	988062		76001000052000021486490101549 8	9	RESIDENCIAL	169,501358	53,896381	169,501358
	5813	Y000901070000	76001000060000008002600000000	0	LOTE	67735,870166	1112,89706	67735,870166
	787403	U021600020000	76001000054000005024700000000	0	RESIDENCIAL	2934,157786	249,551166	2934,157786
	7718	Y000400250000	76001000055000005000200000000	0	RESIDENCIAL	124955,02081	1656,508525	124955,02081
	8390	Y001602280000	76001000056000001001100000000	0	RESIDENCIAL	24106,331262	772,386115	24106,331262
	10602	Y001005740000	76001000061000002011700000000	0	RESIDENCIAL	3353,028797	266,9725	3353,028797
	24455	Y002002990000	76001000054000005005600000000	0	RESIDENCIAL	1897,579658	203,207145	1897,579658
	19414	Y001409370000	760010000540000110007800000100	8	RESIDENCIAL	1145,216583	147,382604	1145,216583
	4800	Z000300190000	76001000052000002004300000000	0	RESIDENCIAL	8181,895198	368,741529	8181,895198
	18326	T006100060000	76001000064000001020800000000	0	RESIDENCIAL	331,270883	82,162386	331,270883
	9255	T005300150000	76001020064000048000300000000	0	EDUCACIONAL	245,578897	61,902936	245,578897
	7650	Y000404270000	76001000055000005005000000000	0	RESIDENCIAL	14690,717318	537,003518	14690,717318
	17428	U020600020000	76001000054000005037000000000	0	SALUD	1177,752031	141,262839	1177,752031
	820447	Y001810340000	76001000054000011014400000000	0	RESIDENCIAL	2748,023196	209,881068	2748,023196
	13878	Y001105940000	76001000062000004001900000000	0	RESIDENCIAL	173,576317	65,450805	173,576317
	956	Z000307240000	76001000052000006001800000000	0	RESIDENCIAL	2041,858672	183,788226	2041,858672
	11286	Y000306230000	76001000053000003029500000000	0	RESIDENCIAL	1040,110648	136,762168	1040,110648
	775521	Y001906220000	76001000065000002003000000000	0	RESIDENCIAL	1200,417708	149,972055	1200,417708
	12423	Y000802740000	76001000059000003001300000000	0	RESIDENCIAL	31188,670976	1048,760867	31188,670976
	1614	Y001002560000	76001000061000001000100000000	0	RESIDENCIAL	140078,086804	1956,218603	140078,086804
	233984	Y000510150000	76001000056000011001500000000	0	RESIDENCIAL	62936,888417	1117,485704	62936,888417
	818511	Y001508970000	76001000054000005076700000000	0	RESIDENCIAL	15080,17348	505,010332	15080,17348
	47	Z000307320000	76001000052000001013400000000	0	RESIDENCIAL	1006,126054	129,025977	1006,126054
	818420	Y000211810000	76001000054000008000600000000	0	RESIDENCIAL	228986,066626	2246,368015	228986,066626
	11479	Z000600680000	76001000053000006229080002302	8	RESIDENCIAL	780,697174	112,141784	780,697174
	9668	Y000100020000	76001000053000009002100000000	0	RESIDENCIAL	4641,90978	311,340728	4641,90978
▸	799238	Y000404870000	76001000055000006003000000000	0	RESIDENCIAL	79,819033	38,604497	79,819033
	10121	L001600570000	76001000056000007005300000000	0	RESIDENCIAL	2816,699155	233,46505	2816,699155
	1835	Z000304040000	76001000052000001022600000000	0	RELIGIOSO	1241,608366	152,893183	1241,608366
	22568	Y002003640000	76001000054000011015800000000	0	RESIDENCIAL	3710,768709	250,729099	3710,768709
	16270	Y000509960000	76001000056000010015500000000	0	RESIDENCIAL	7806,684016	470,101907	7806,684016
	15192	U016700060000	76001020060000001000300000000	0	RESIDENCIAL	114,317064	42,797679	114,317064

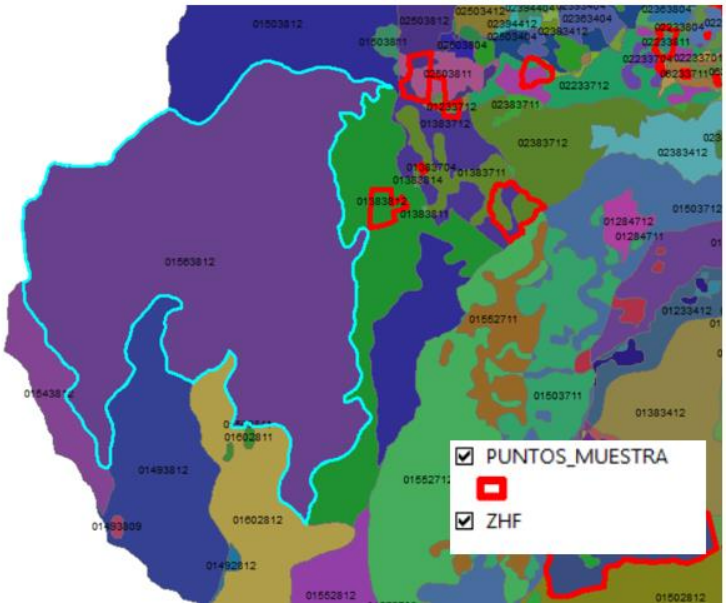
28 (0 out of 1141 Selected)

ZHF | PUNTOS_MUESTRA | PUNTOS_MUESTRA_Intersect1

Además de lo anterior, es necesario mencionar que se realizó el proceso de intersección entre la capa de zonas homogéneas físicas y los puntos muestra evidenciando como se indicó en el informe preliminar 759 zonas homogéneas físicas que no poseen punto muestra o de investigación como por ejemplo la zona con código “01093411”:



De igual manera, se tiene la zona con código “01563812” cuya extensión territorial es de 9260183,86961m2 y no posee punto muestra asociado como se evidencia a continuación:



Dado lo expuesto en esta observación es evidente que no se cumple con lo dispuesto en el instructivo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) denominado: *“Elaboración del Estudio de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción”* toda vez que no se garantiza la representatividad de cada Zona Homogénea física por parte de los puntos muestra o de investigación, además, El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

Por tanto, la observación se mantiene y la situación detectada se configura como hallazgo, con incidencia administrativa.

Hallazgo 6 – Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG

El Gestor menciona que: "(...) Para la elaboración de las Zonas Homogéneas Físicas en el marco de la actualización de los 15 corregimientos del Distrito de Santiago de Cali para la vigencia 2023, se tiene en consideración, las metodologías diseñadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para todas las entidades que en el marco del catastro multipropósito realicen la gestión del servicio público catastral bajo los estándares del modelo LADM, en ese sentido nos apoyamos en el Diccionario de datos modelo levantamiento catastral en su versión 1.2 y en el manual para la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas con código IN-FAC-PC03-01 del 24 de noviembre de 2021(...)", sin embargo, el valor de las zonas homogéneas geoeconómicas rurales se encuentran en valor por metro cuadrado, lo cual contradice completamente el modelo LADM 1.2 y la resolución 620 de 2008, las cuales indican que el valor para el suelo rural debe expresarse en hectáreas.

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el artículo 66 de la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 620 de 2008.

De otra parte y para efectos de la determinación de los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG, del área rural de Santiago de Cali, el Operador Catastral, tomó en cuenta, valores diferenciales, como, por ejemplo, a nivel de los suelos de protección, tal y como se evidencia en la imagen de pantalla que se expone a continuación" (...)

El Gestor menciona que se tomó en cuenta el diccionario de datos del modelo LADM_COL 1.2 y el instructivo de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, se verificó que se realizó una codificación diferente para la variable Áreas Homogéneas de Tierra como se muestra a continuación: (…).

Es importante tener en cuenta que el Diccionario de Datos del Modelo LADM_COL 1.2 menciona la siguiente descripción para las Áreas Homogéneas de Tierra:"(…) Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP)(…).

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…)"De conformidad con el artículo 2 de la Resolución 746 de 2024, el cual modifica el artículo 1.7 de la Resolución número 1040 de 2023, así: "(...) Artículo 1.7. Procedimientos definidos por los gestores y métodos a aplicar. Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente. La presente resolución número establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales. (...)"; la Subdirección de Catastro, como gestor catastral y dentro de su libertad sobre el manejo interno de la base de datos; gestiona, administra e incorpora la información en la base de datos conforme a las variables mínimas definidas en el modelo extendido Catastro-Registro y las que considera importantes para el desarrollo de la gestión catastral del Distrito. En este sentido, la Subdirección de Catastro considera pertinente el uso de metros cuadrados (m²) como unidad de medida. Sin embargo, en cumplimiento frente a los reportes y entregas periódicas al Sistema Nacional de
Información Catastral SINIC, estas se efectúan según lo establecido en el marco regulatorio y los procesos establecidos por la autoridad catastral IGAC.

Ahora bien, con respecto a la observación realizada sobre los diferentes valores encontrados para las zonas definidas con los códigos 01 y 02, correspondientes a suelos de protección (Parque Nacional Natural Los Farallones y Reserva Forestal), definidos en la variable Norma de Uso a partir de lo señalado en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014; cabe aclarar que está situación se presenta debido a que en dichas categorías de suelos de protección es de una mayor extensión, conteniendo en ella centros poblados en los diferentes corregimientos que conforman la zona rural del Distrito de Santiago de Cali (como se evidencia en la Figura 1), razón por la que es necesario diferenciar y codificar las diferentes categorías asociadas a dichos centros poblados u otras particularidades que se encuentran en el sector para definir valores pertinentes al mercado inmobiliario encontrado en el sector.

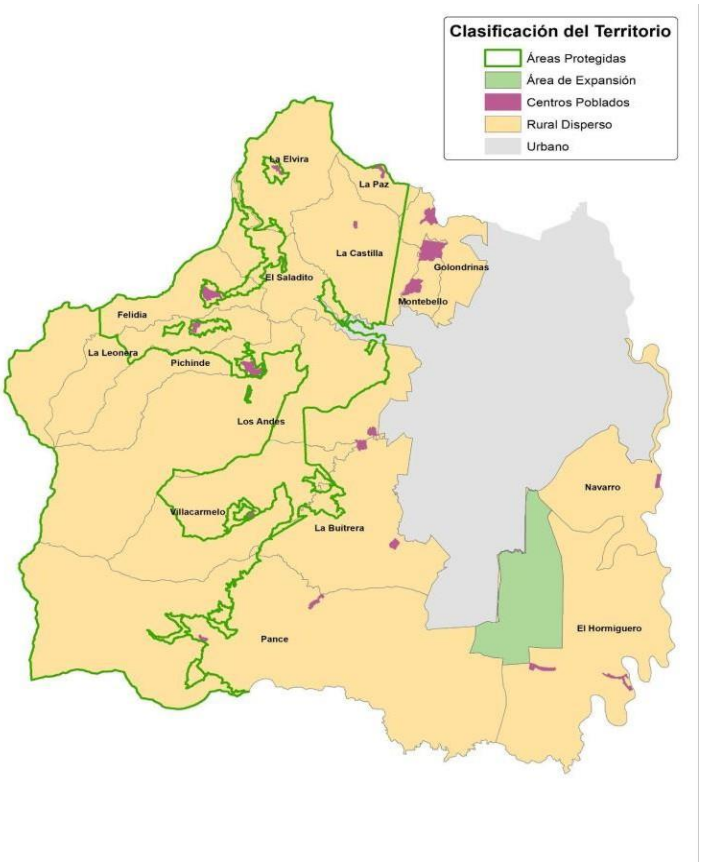


Figura 1. Clasificación del territorio - Distrito Santiago de Cali

De la misma manera de acuerdo al argumento que expone "(...) el Gestor menciona que se tomó en cuenta el diccionario de datos del modelo LADM_COL 1.2 y el instructivo de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, se verificó que se realizó una codificación diferente para la variable Áreas Homogéneas de Tierra como se muestra a continuación:

Es importante tener en cuenta que el Diccionario de Datos del Modelo LADM_COL 1.2 menciona la siguiente descripción para las Áreas Homogéneas de Tierra:"(…) Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP)(…)"

La Subdirección de Catastro Distrital se permite informar que, la codificación utilizada para la variable Áreas Homogéneas de Tierra (AHT) se definió de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4° de la Resolución 1149 de 2021, que indica que las áreas homogéneas de tierra con fines catastrales son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial, tal como se muestra en la Tabla 2.

Atributo	Alias	Descripción	Obligación / Condición	Tipo de Dato	Dominio
Area_Homogenea_Tierra	Área homogénea tierra	Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).	0..1	Numeric	

Tabla 2. Áreas Homogéneas de Tierra en la Determinación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) Fuente: Diccionario de datos modelo LADM_COL 1.2.

Esta variable corresponde a las posiciones tres y cuatro del código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) rurales, las cuales están detalladas en el apartado de Áreas Homogéneas de Tierras página 262 del "Informe final de la Modernización y Renovación del Censo Inmobiliario Rural del Distrito de Santiago de Cali" de la Alcaldía de Santiago de Cali, y se compone de la codificación de las Áreas Homogéneas de Tierras (AHT) seguido por un guion ' – ' que lo separa del Valor Potencial (VP), tal como se expone a continuación:

CÓDIGO	AHT-VP	CÓDIGO	AHT-VP
01	CSa-80	34	(MStMH)ds-38
02	CSai-73	35	(MStMH)d2s-38
03	MHcq-67	36	MUfs-30
04	CSa-67	37	MHfs-30
05	CSaq-61	38	FUes-30
06	CSai-61	39	FUds-30
07	CSaE-61	40	(MStMH)fs-30
08	MUcs-55	41	(MStMH)es-30
09	MHcs-55	42	(MStMH)e2s-30
10	MHbp-55	43	(MStMH)d2sr-30
11	CSaq-55	44	(MHtMU)fs-30
12	(MStMH)cs-55	45	MSf2s-23
13	MUds-49	46	MSe2sr-23
14	MUbp-49	47	MSd2sr-23
15	MHds-49	48	MHgs-23
16	CSaqp-49	49	mFUes-23
17	MSd2-44	50	FUfs-23
18	FUds-44	51	(MStMH)f2s-23
19	CSbqp-44	52	(MStMH)e2sr-23
20	CSaEs-44	53	MSf2sr-17
21	(MStMH)ds-44	54	mFUfs-17
22	(MStMH)c2s-44	55	FUgs-17
23	MUes-38	56	FPfs-17
24	MSe2-38	57	(MStMH)f2sr-17

CÓDIGO	AHT-VP	CÓDIGO	AHT-VP
25	MSd2s-38	58	MSf2sr-6
26	MHes-38	59	MHaBA-6
27	FUes-38	60	mFUgs-6
28	FUcs-38	61	EFPgsr-6
29	CSdqp-38	62	CSaBA-6
30	CSd2s-38	63	(MStMH)g2sr-6
31	CScqp-38	64	CA
32	CSaih-38	65	PP APROBADO
33	(MStMH)es-38	66	CENTRO POBLADO

Por lo anteriormente expuesto, y teniendo en consideración que la Subdirección de Catastro se ha acogido a la normatividad vigente que regula la gestión catastral, junto con la normatividad asociada a los temas de ordenamiento territorial y otros elementos técnicos, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 6."

Análisis de la respuesta

De acuerdo al Artículo 2 de la Resolución 746 de 2024, el cual modifica el artículo 1.7 de la Resolución 1040 de 2023, donde menciona que*:" Artículo 1.7. Procedimientos definidos por los gestores y métodos a aplicar. Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente. La presente resolución número establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales. (...)",* es importante indicar que el mismo destaca la importancia de respetar el marco regulatorio de la Resolución 1040 de 2023, la cual establece para el sub modelo de avalúos del suelo rural lo siguiente:

Clase.AV_ZonaHomogeneaGeoeconomicaRural		Clase que contiene las variables que componen las Zonas Homogéneas Geoeconómicas rurales. Las ZHG son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.			
Atributo	**Alias**	**Descripción**	**Obligación /Condición**	**Tipo de Dato**	**Dominio**
Codigo	Código	Código único del registro de la instancia de la zona geoeconómica.	1	String	-
Codigo_Zona_Geoeconomica	Código zona geoeconómica	Identificador de la zona homogénea geoeconómica rural.	1	String	-
Valor_Hectarea	Valor por hectárea	Valor económico de la zona homogénea que representa la instancia de la clase.	1	Domain	Peso

Como se aprecia en la imagen anterior, la descripción del atributo denominado “Valor Hectárea” representa el valor económico de cada zona, por lo tanto, la determinación de dicho atributo en unidades por metro cuadrado representa una incoherencia desde el punto conceptual del mismo atributo.

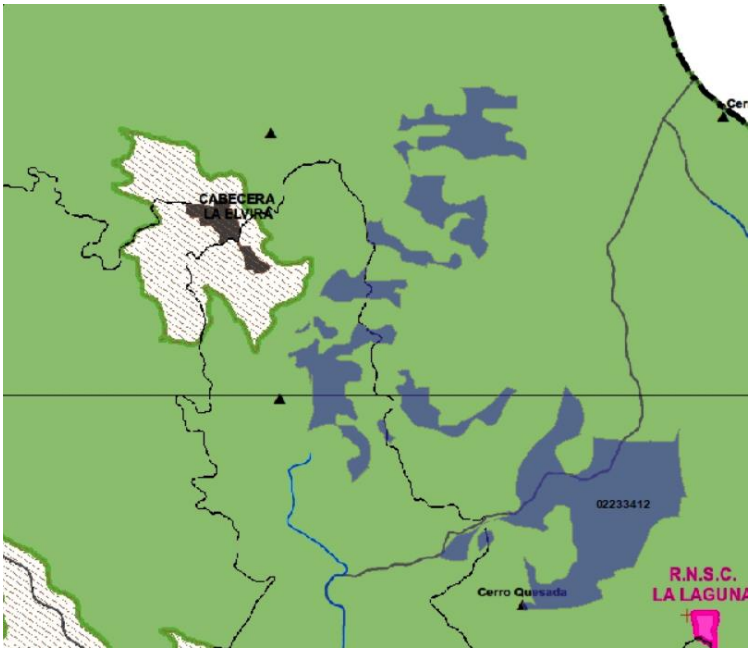
De acuerdo con lo anterior, el Gestor se encuentra vulnerando lo establecido en el sub modelo de avalúos del modelo LADM COL y a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el artículo 66 de la Resolución 1149 de 2021, por tanto, la observación se mantiene y la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

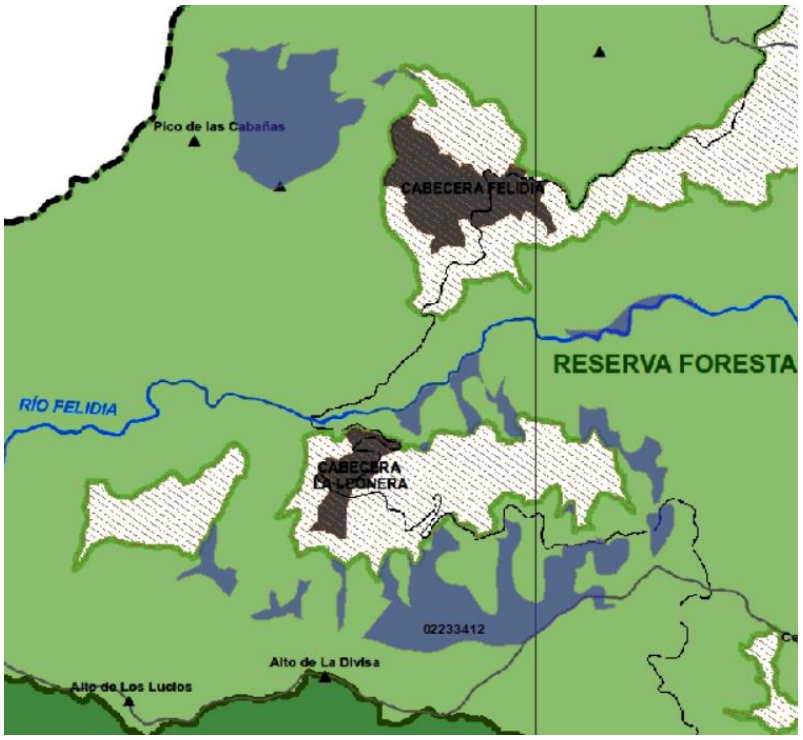
Respecto a los Valores del Suelo Protegido

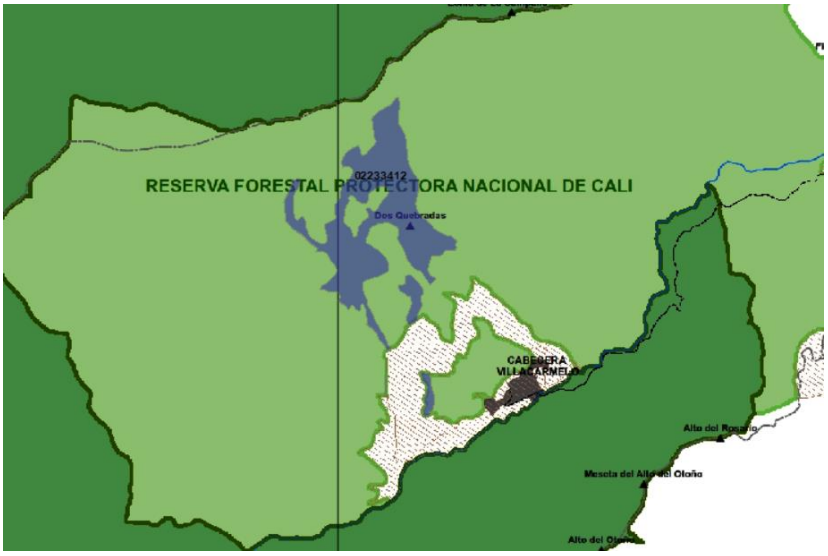
El Gestor menciona que: “(…) Ahora bien, con respecto a la observación realizada sobre los diferentes valores encontrados para las zonas definidas con los códigos 01 y 02, correspondientes a suelos de protección (Parque Nacional Natural Los Farallones y Reserva Forestal), definidos en la variable Norma de Uso a partir de lo señalado en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014; cabe aclarar que está situación se presenta debido a que en dichas categorías de suelos de protección es de una mayor extensión, conteniendo en ella centros poblados en los diferentes corregimientos que conforman la zona rural del Distrito de Santiago de Cali (como se evidencia en la Figura 1), razón por la que es necesario diferenciar y codificar las diferentes categorías asociadas a dichos centros poblados u otras particularidades que se encuentran en el sector para definir valores

pertinentes al mercado inmobiliario encontrado en el sector(…)", respecto a lo anterior, es importante remitirse al informe de visita general enviado por esta delegada, en donde se referencia como ejemplo la zona con codigo "02233412", la cual posee hasta 11 valores diferentes sin embargo, la misma posee normatividad de "Reserva Forestal Protector Nacional de Cali" de acuerdo a la documentación entregada por el Gestor, lo cual llama la atención toda vez que hay una clasificación diferente para los centros poblados los cuales podrían tener un valor diferencial, además, la extensión superficial de dicha zona corresponde a 288 hectáreas aproximadamente y la misma cubre parcialmente 202 predios por lo que se presume una inconsistencia.

Finalmente, se realizó el cruce de la zona mencionada anteriormente con el plano No. 15 correspondiente a zonas protegidas del POT de Santiago de Cali, en donde también se demarca la extensión de los centros poblados, evidenciando que la zona en cuestión no se encuentra en ningún centro poblado o corregimiento.







De acuerdo igualmente con lo anteriormente expuesto, la observación se mantiene y la situación detectada se configura como hallazgo con incidencia administrativa.

Hallazgo 7 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas

Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG

El equipo de trabajo designado de la Superintendencia Delegada de registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, evidenció que el Gestor Catastral no cumple presuntamente con la aplicación del diccionario de datos del modelo LADM_COL, toda vez que los valores presentados en la variable Áreas Homogéneas de Tierra AHT no corresponde al valor potencial tal como se establece dentro del modelo LADM_COL.

El Gestor menciona que se tomó en cuenta el diccionario de datos del modelo LADM_COL 1.2 y el instructivo de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, se verificó que se realizó una codificación diferente para la variable Áreas Homogéneas de Tierra, además, no se observan los dominios correspondientes al modelo LADM como se muestra a continuación. (...)

El Diccionario de Datos del Modelo LADM_COL 1.2 menciona la siguiente descripción para las Áreas Homogéneas de Tierra:"(...) Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP)(...)".

El equipo designado de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…)"*La Subdirección de Catastro Distrital se permite indicar nuevamente que, la codificación utilizada para la variable Áreas Homogéneas de Tierra (AHT) se definió de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4° de la Resolución 1149 de 2021, que indica que las áreas homogéneas de tierra con fines catastrales son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial, tal como se muestra en la Tabla 2.*

Atributo	Alias	Descripción	Obligación / Condición	Tipo de Dato	Dominio
Area_Homogenea_Tierra	Área homogénea tierra	Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).	0..1	Numeric	

Tabla 2. Áreas Homogéneas de Tierra en la Determinación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)

Esta variable corresponde a las posiciones tres y cuatro del código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) rurales, son detalladas en el apartado de Áreas Homogéneas de Tierras página 262 del "Informe final de la Modernización y Renovación del Censo Inmobiliario Rural del Distrito de Santiago de Cali" de la Alcaldía de Santiago de Cali, y se compone de la codificación de las Áreas Homogéneas de Tierras (AHT) seguido por un guion ' – ' que lo separa del Valor Potencial (VP), tal como se expone a continuación:

CÓDIGO	AHT-VP	CÓDIGO	AHT-VP
01	CSa-80	34	(MStMH)ds-38
02	CSai-73	35	(MStMH)d2s-38
03	MHcq-67	36	MUfs-30
04	CSa-67	37	MHfs-30
05	CSaq-61	38	FUes-30
06	CSai-61	39	FUds-30
07	CSaE-61	40	(MStMH)fs-30
08	MUcs-55	41	(MStMH)es-30
09	MHcs-55	42	(MStMH)e2s-30
10	MHbp-55	43	(MStMH)d2sr-30

CÓDIGO	AHT-VP	CÓDIGO	AHT-VP
11	CSaq-55	44	(MHtMU)fs-30
12	(MStMH)cs-55	45	MSf2s-23
13	MUds-49	46	MSe2sr-23
14	MUbp-49	47	MSd2sr-23
15	MHds-49	48	MHgs-23
16	CSaqp-49	49	mFUes-23
17	MSd2-44	50	FUfs-23
18	FUds-44	51	(MStMH)f2s-23
19	CSbqp-44	52	(MStMH)e2sr-23
20	CSaEs-44	53	MSf2sr-17
21	(MStMH)ds-44	54	mFUfs-17
22	(MStMH)c2s-44	55	FUgs-17
23	MUes-38	56	FPfs-17
24	MSe2-38	57	(MStMH)f2sr-17
25	MSd2s-38	58	MSf2sr-6
26	MHes-38	59	MHaBA-6
27	FUes-38	60	mFUgs-6
28	FUcs-38	61	EFPgsr-6
29	CSdqp-38	62	CSaBA-6
30	CSd2s-38	63	(MStMH)g2sr-6
31	CScqp-38	64	CA
32	CSaih-38	65	PP APROBADO
33	(MStMH)es-38	66	CENTRO POBLADO

Por lo anteriormente expuesto, y teniendo en consideración que la Subdirección de Catastro se ha acogido a la normatividad vigente que regula la gestión catastral, junto con la normatividad asociada a los temas de ordenamiento territorial y otros elementos técnicos, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 7.

Análisis de la respuesta

El equipo de la delegada para registro se permite indicar que de acuerdo con la respuesta remitida por el Gestor Catastral del Distrito de Santiago de Cali, respecto a la codificación de la variable o atributo “Area_Homogénea_Tierra” dentro de la base remitida se encuentra codificada conforme al modelo LADMCOL, por tanto, esta delegada desestima la Observación presentada en el informe Preliminar y se retira del Informe Final.

Hallazgo 8 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, CINTELLI, como el Informe Muestreo, Informe de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – Avalúos Comerciales, Modelos Econométricos y el de suelos de Protección, así como el "Anexo_9.5.9_Informe Componente económico" no presenta ningún logo, en el mismo sentido no presenta firma alguna, con lo cual se evade presuntas responsabilidades.

Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) “La Subdirección de Catastro Distrital informa que, tras la revisión de los documentos entregados en el marco del proceso de Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, se ha verificado que el "Anexo 9.5.9 - Informe Componente Económico" fue incorporado como parte integral de los entregables del contrato ejecutado por la empresa CINTELI.

Este documento, junto con otros insumos, fue entregado como parte del proceso contractual

y constituyó un componente fundamental del "Informe Final de Modernización Catastral" el cual se encuentra en el numeral 5.3.2 de este último, que sintetiza oficialmente el proceso. Dicho informe recopila, consolida y valida los entregables generados durante el proceso, en cumplimiento de los términos contractuales y normativos aplicables.

Es importante destacar que el anexo en cuestión fue avalado por el informe del supervisor designado Edwin Alberto Perea Serrano, quienes recibieron a satisfacción y garantizaron la calidad, consistencia y cumplimiento de los entregables conforme a los estándares y procedimientos establecidos; los cuales se encuentran en el "INFORME DE SUPERVISOR No. 16", apartado "ANEXOS", puntos 5 y 6.

Así las cosas, se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 8" para consulta y referencia.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 8". (…)

Análisis de la respuesta

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, para lo cual arrimó a esta delegada los productos e insumos contratados con el operador sociedad CINTELLI, no se encuentra específicamente el citado "Informe Final de Modernización Catastral", razón por la cual no es posible constatar lo manifestado por el Gestor Catastral.

El equipo de trabajo evidencia incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y al literal c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

Por lo anterior, se mantiene la observación y se establece como un Hallazgo con incidencia administrativa.

Hallazgo 9 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG.

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, CINTELLI, como el Informe Muestreo, Informe de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – Avalúos Comerciales, Modelos Econométricos y el de suelos de Protección, así como el "Anexo_9.5.9_Informe Componente económico" no presenta actas de los comités técnicos en los cuales se aprobaron los valores adoptados para las diferentes zonas geoeconómicas, de igual manera no se presenta soporte la depuración de las ofertas inmobiliarias tenidas en cuenta para adoptar los valores de terreno para cada zona geoeconómica.

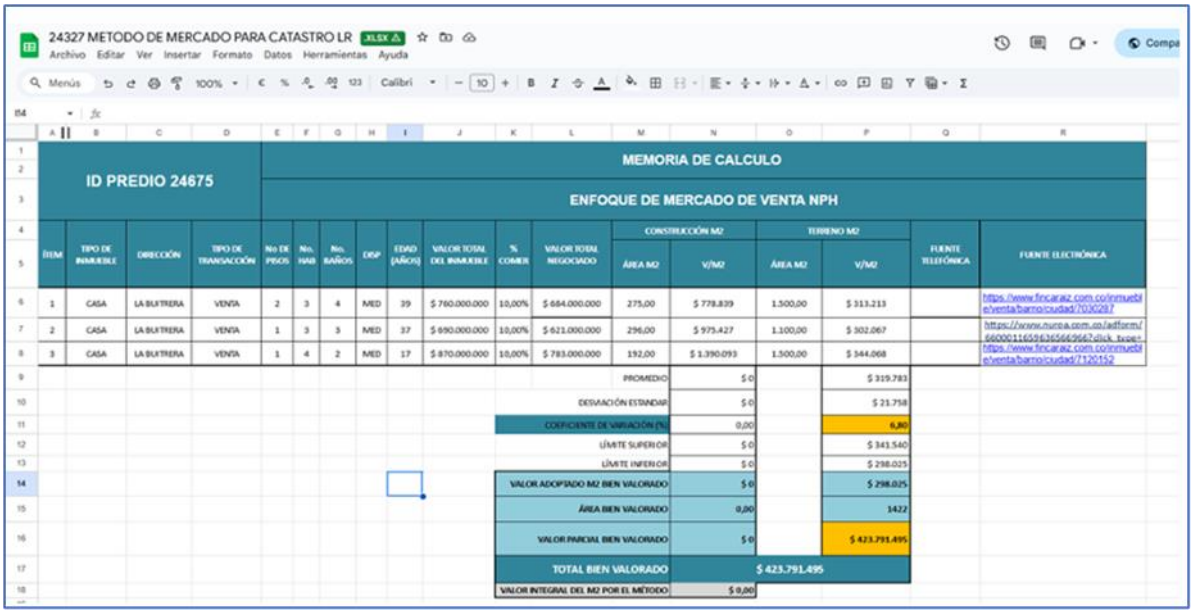
Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) "La Subdirección de Catastro Distrital informa que la depuración de las ofertas inmobiliarias utilizadas para la determinación de los valores de terreno en cada zona geoeconómica fue incluida en los archivos editables suministrados durante la solicitud previa a la visita que fue remitida a la Superintendencia de Notariado y Registro. En dichos documentos, específicamente en el punto 5 de la auditoría mencionada, se detalla la relación de ofertas inmobiliarias y el proceso de depuración llevado a cabo para el cálculo de los avalúos de los puntos muestra empleados en el análisis del componente económico de la actualización catastral rural.

Como evidencia de lo anterior se toma como ejemplo "3- CARPETA 24327"

En donde se soporta el método de mercado que se utilizó para el cálculo del avalúo, así: (…)



En estos archivos se evidencia la depuración de mercado que se realizó para el cálculo de los avalúos, por lo cual, en cada uno de los editables de los puntos muestra del componente económico se registró la depuración de mercado realizada puntualmente para cada avalúo.

Esta información se encuentra disponible en la carpeta denominada "Punto-5" Punto-5 de Drive 01.SNR

En lo referente a la siguiente observación: se evidencia, que no se incluyó, ni se presentaron las actas de los comités técnicos, se anexa 4 actas en las cuales se realizó la revisión de componente económico elaborado en el marco del contrato 4131.010.26.1000 del 9 de agosto de 2022, las cuales se pueden encontrar en la carpeta

denomina "PUNTO 9"

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 9".(…)

Análisis de la respuesta

Se evidencia incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, para lo cual envió a esta delegada los productos e insumos contratados con el operador sociedad CINTELLI, no se encuentra el citado específicamente "punto 5 de la auditoría mencionada, se detalla la relación de ofertas inmobiliarias y el proceso de depuración llevado a cabo para el cálculo de los avalúos de los puntos muestra empleados en el análisis del componente económico de la actualización catastral rural".

Es necesario hacer claridad que a la fecha de la visita realizada el 7 de mayo de 2024, la Subdirección de Catastro Cali, no allego a esta delegada información alguna relacionada con la actualización rural realizada para la vigencia 2023; haciendo caso omiso al comunicado enviado a todos los Gestores Catastrales de fecha 28 de febrero de 2023 y de igual manera lo establecido en el artículo segundo, numeral 18 del Auto 069 del 1º de abril de 2024.

De otra parte, en lo que hace referencia a las actas aportadas por el Gestor Catastral al interior de la denominada Carpeta 9, estas no corresponden a las actas de los comités técnicos en donde los profesionales avaluadores presentaron y sustentaron los valores propuestos para su posterior aprobación por parte del comité; actas que conforme a lo establecido en la Ley del Avaluador se deben acompañar de los Registros Abiertos de Avaluador - RAA de cada uno de los profesionales que hicieron parte del proceso de adopción de los valores dentro del proceso de actualización catastral rural para el municipio de Santiago de Cali Vigencia 2023.

Por lo anterior, se mantiene la observación y se deja como un Hallazgo con incidencia administrativa.

Hallazgo 10 – Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, para lo cual arrimó a esta delegada los productos e insumos contratados con el operador sociedad CINTELLI, más específicamente lo relacionado con el documento Suelos de Protección, soportados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 373 de 2014, lo anterior obedece a que en la legislación actual sobre avalúos en el país no existe una reglamentación, ni legislación que permita ponderar mediante el uso de esa metodología la determinación del valor de los SUELOS DE PROTECCIÓN, como quiera que de acuerdo a su condición particular, no son predios "mercadeables" y del cual exista un mercado abierto donde operen las fuerzas de la oferta y demanda. Existe un consenso dentro de los tratadistas y gremio valuatorio (Lonjas, Asociaciones y Peritos Avaluadores), que el valor de estos terrenos está en función de las actividades que legalmente pueden desarrollarse en ellos, basados en la teoría de la generación de rentas, que aunado a la continuidad del valor: "el valor" de los suelos de protección está en función de los valores de la tierra aledaña, que no tienen este tipo de limitantes en cuanto a su aprovechamiento y que permiten desarrollar allí las actividades agropecuarias.

Por lo anterior, no se evidencia el procedimiento empleado en la adopción del valor antes citado, sin efecto que si valoraron conforme a la tabla presentada por el vigilado.

Es legal que él vigilado dentro de su libertad regulada con él fin de aplicar los procedimientos que él considere no lo hacen actuar sin la presentación y trazabilidad que deben estar establecidos dentro de las evidencias a presentar en los resultados de las valuaciones de los predios ubicados en los polígonos determinados como suelos de protección.

Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…)"La Subdirección de Catastro Distrital se permite informar que, durante el proceso de actualización catastral rural realizado en 2022, puesto en vigencia en 2023, los suelos de protección fueron valorados como parte del estudio económico general a través de los puntos muestra seleccionados.

No obstante, posteriormente se realizó el estudio a los valores encontrados en la actualización catastral de la zona rural realizada en el año 2022 y puesta en vigencia en el 2023 en los suelos de protección de la zona rural del Distrito de Santiago de Cali, encontrando algunas discrepancias en la asignación de valores catastrales, por lo cual, en cumplimiento del artículo 4.2.13 de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, modificado por el artículo 8 de la Resolución 746 de 2024, que indica:

> *"Corrección de errores en la información catastral provenientes de los procesos de formación y actualización catastral. Los gestores deberán identificar y corregir los errores de manera ágil y oportuna para asegurar la veracidad y confiabilidad de la información catastral. Los errores en la información catastral pueden ser identificados tanto por el gestor catastral como por los usuarios de la información"*

La Subdirección de Catastro Distrital expidió la Resolución No. 4131.050.21.4673 de 2024, que rectificó las zonas homogéneas geoeconómicas de 3.142 predios rurales con franjas de suelos de protección, asegurando la veracidad de la información catastral.

La resolución anteriormente indicada se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 10"

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 10". (…)

Análisis de la respuesta

Se evidencia incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.

El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, para lo cual envió a esta delegada los productos e insumos contratados con el operador sociedad CINTELLI, se encuentra que de manera particular el Gestor Catastral omite la petición realizada de manera expresa en el Auto 069 del 1º de abril de 2024, Artículo 2º, numeral 18 “Remitir las memorias técnicas del componente económico del proceso de actualización catastral, con sus respectivos soportes”, ya que el documento enviado por la Subdirección de Catastro Distrital corresponde a la Resolución No. 4131.050.21.4673 de 2024, que rectificó las zonas homogéneas geoeconómicas de 3.142 predios rurales con franjas de suelos de protección.

Por lo tanto, se mantiene la Observación y se deja como un Hallazgo con incidencia administrativa.

Hallazgo 11 – Proceso de Conservación Catastral. Atención de PQRSD.

El equipo designado para esta visita, por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control , se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor, en conjunto con la información que está en el repositorio de datos de esta entidad, se evidenció que el Gestor visitado presuntamente no está cumpliendo con los términos para dar respuesta a la PQRS interpuestas por los usuarios del servicio público de la gestión catastral, lo cual presuntamente vulnera lo establecido con lo señalado en los términos de respuesta a los derechos de petición señalados en la Ley 1437 de 2011, reglamentada por la ley 1755 de 2015; con lo anterior, presuntamente se infringió lo establecido en el numeral 11 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

Esta observación tiene una connotación administrativa y disciplinaria.

> “(...) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(...)”
>
> Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:
>
> “(...) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo

o la prestación del servicio a que está obligado. (...)"

"(...) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (...)"

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) "Como primera medida, es importante indicar que la Subdirección de Catastro desde su nueva administración que tuvo inicio el 1 de enero de 2024 consciente del rezago existente de PQRS de vigencias anteriores, ha venido implementando una estrategia de trabajo progresivo orientada a garantizar el cumplimiento de los términos legales establecidos. Como resultado de esta estrategia, se ha logrado una reducción significativa en el número de peticiones, quejas y reclamos (PQRS); teniendo que, a la fecha de la visita de la Delegada se reportaron 1429 PQRS pasando a 689 PQRS actualmente, lo que representa una disminución de más del 50%. La información detallada sobre estos avances se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 11", para consulta y referencia.

En línea con la estrategia de trabajo implementada, se proyecta cerrar las peticiones, quejas y reclamos (PQRS) pendientes dentro de los plazos de respuesta establecidos, antes de finalizar el año en curso. Para alcanzar este objetivo, y considerando la Resolución 4131.050.21.6513 de 2024, que dispuso el cierre temporal de la base de datos catastral, con motivo de estabilización de las bases se diseñó como estrategia que todo el personal profesional de la Subdirección de Catastro trabajara de manera conjunta y enfocada en el cumplimiento de esta meta.

Como se puede evidenciar, resultado de la gestión de la nueva administración, se ha realizado un esfuerzo significativo para depurar y resolver de fondo, los rezagos acumulados de PQRS con el objetivo de prestar un servicio eficiente dentro de la gestión; en consecuencia, de lo anterior, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 11".(…)

Análisis de la respuesta

El equipo de trabajo con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, designado por la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, ha evaluado la respuesta del Gestor de Santiago de Cali, a las Observaciones del informe Preliminar remitido sobre la Visita General y relacionado con el trámite de las PQRS, sin embargo al respecto cabe anotar que si bien han demostrado una disminución en el 50% en la respuesta oportuna a dichas solicitudes, no ha logrado resolver de fondo los rezagos acumulados de PQRS, lo cual vulnera lo establecido con lo señalado en los términos de respuesta a los derechos de petición señalados en la Ley 1437 de 2011, reglamentada por la ley 1755 de 2015; con lo anterior, presuntamente se infringió lo establecido en el numeral

11 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

Por tanto, se ratifica la Observación y se deja en el presente Informe Final como un Hallazgo con incidencia administrativa y disciplinaria.

Hallazgo 12 – Respuestas a Solicitudes de información SD-IVC

"El equipo designado por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR – IVC, se permite indicar , el presunto incumplimiento a los términos de respuesta al Derecho de Petición establecidos en la Ley 1755 de 2015, puesto que en la carpeta 20244173010090319 2, no se evidencia archivo de la respuesta brindada al ciudadano y el reporte de la misma a la Delegada, por lo cual, se observó una presunta debilidad en el proceso de atención efectiva de los trámites relacionados a la prestación de servicio público, el cual debe ser oportuno, eficiente, veraz y de calidad.

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

> "(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones,
> prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley. (…)"
>
> Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:
>
> "(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"

"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) Una vez consultado el Sistema de Gestión Documental Orfeo de la entidad, se pudo determinar que, respecto a la solicitud con Radicado SNR2024EE024688 del 21 de marzo de 2024, si se emitió una respuesta tanto a la peticionaria como a la entidad correspondiente, con los radicados No. 20244131050002302 1 y No. 20244131050002298 1 de 2024. No obstante, al verificar la carpeta compartida en el marco del Auto No. 069 de 2024

denominada "Punto 06, se evidenció que al migrar la información de esta carpeta la información no fue cargada de manera completa. Así las cosas, adjuntamos en la carpeta denominada "Observación 12" el soporte documental que certifica las respuestas dadas. Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 12. (…)

Análisis de la respuesta

Corroborado lo afirmado por el Gestor Catastral, en respuesta a lo Observado en el Informe Preliminar de la visita general, acerca de la solicitud en cuestión, se acepta que se trató de un problema en la migración de la información.

Con fundamento en lo anterior se desestima la Observación y se retira del Informe Final.

Hallazgo 13 – Cumplimiento entrega reportes IGAC y SNR. Reporte Instrucción Administrativa 13 de 2020 de la SNR.

El El equipo designado de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, al parecer no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Instrucción 13 del 17 de julio de 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, a pesar de evidenciar un reporte realizado después de la ejecución de la visita sobre la no contratación de Operadores Catastrales, cabe resaltar que el Gestor Catastral no ha realizado de manera periódica durante las fechas indicadas en la Instrucción Administrativa 13 de 2020 los mencionados reportes, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Instrucción 13 del 17 de junio de 2020.

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)"
Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:
"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"

"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas

de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) "La Subdirección de Catastro Distrital de Santiago de Cali se permite informar que, para el Proceso de Actualización Catastral llevado a cabo en el año en curso, no se contrató operador catastral alguno, razón por la cual no se generaron reportes relacionados bajo los parámetros establecidos en la Instrucción Administrativa 13 del 17 de junio de 2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

No obstante, para el Proceso de Conservación Catastral, y considerando la mencionada instrucción administrativa, en la cual se establece que los Gestores Catastrales deberán reportar trimestralmente a la Superintendencia la contratación de operadores catastrales, la Subdirección remitió oportunamente la información correspondiente a través del oficio con Radicado No.: 20244131050008767l del 9 de diciembre de 2024.

Este reporte incluyó la información requerida del operador catastral Salmer Ingeniería SAS, cuyo objeto contractual es: "Elaborar los avalúos comerciales de predios definidos como puntos muestra en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el cálculo del Índice de Valoración Predial - IVP de las comunas 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21 en desarrollo del proyecto de inversión: Fortalecimiento del Observatorio Inmobiliario Catastral del Distrito Santiago de Cali Ficha EBI 26005400".

El contrato inició el 31 de octubre de 2024 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, cumpliendo con los lineamientos normativos aplicables.

Así las cosas, adjuntamos en la carpeta denominada "Observación 13" el soporte documental que certifica la información reportada.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 13" (…)

Análisis de la respuesta.

Evaluado por parte del equipo de trabajo designado por la Superintendencia delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, las argumentaciones expuestas por el Gestor en respuesta a la Observación en cuestión, se concluye que, para el momento de la Visita General, el Gestor, no cumplía con lo mandado en la citada Instrucción Administrativa, no obstante que posteriormente lo realizó**.** Evidenciándose que no ha realizado de manera periódica durante las fechas indicadas en la Instrucción Administrativa 13 de 2020 los mencionados reportes, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en

el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Instrucción 13 del 17 de junio de 2020.

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, se mantiene la observación y se deja como un Hallazgo, **con incidencia administrativa y disciplinaria.**

Hallazgo 14 – Reportes de Información Puntual y Periódica al IGAC – SINIC.

El equipo designado por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control, se permite indicar que revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado la Resolución 315 del 15 de febrero de 2022, puesto que no está conforme a lo establecido en el "Artículo 6. Periodicidad y término. La entrega de la información se realizará de manera acumulada conforme al siguiente cronograma y en todo caso reflejará el consolidado de las actuaciones producto de la gestión catastral."

De acuerdo a lo anterior y conforme a la información allegada por el gestor catastral a esta entidad, referente a la plataforma dispuesta por el IGAC – SINIC, en la vigencia 2023, para el primer el reporte, no se hizo en la plataforma dispuesta por el IGAC y en el segundo bimestre se encuentra por fuera del término del grupo 1 y para el sexto bimestre no se cargó la información al SINIC y los print screen del no cargue están a fecha 31 de enero de 2024, que se encuentran por fuera de las fechas de reporte para el grupo 1.

No obstante, para la vigencia 2024, para el primer bimestre se anexa reporte del 18 de marzo de 2024, que de igual forma está por fuera del término para el grupo 1.

Para finalizar, la Resolución 315 de 2022, en su Artículo 6. Periodicidad y término hace referencia a los parágrafos primero y segundo, de los cuales el gestor catastral no reporta cargue o evidencia en lo referente a estos. Esta observación tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria.

El equipo de trabajo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que, a partir de la verificación de los documentos aportados por el Gestor Catastral al momento de la visita, se evidenció un posible incumplimiento del literal
d) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 sobre las Obligaciones generales de los Gestores catastrales.

"(…) suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema nacional de Información catastral- SINIC (…)".

Lo anterior, como quiera que de los cinco reportes que debía adelantar el gestor, solo se realizó un

reporte.

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)"

Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:

"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) "La Subdirección de Catastro Distrital se permite informar, en relación con la observación realizada sobre el presunto incumplimiento en lo referente a la periodicidad y términos de entrega de la información catastral al Sistema Nacional Catastral (SINIC), lo siguiente:

PRIMER BIMESTRE DE 2023 (enero-febrero): Durante este periodo, el sistema SINIC no estaba operativo, por lo que se utilizó el sistema transicional multipropósito supernotariado.gov.co para realizar el cargue de la información. La entrega fue efectuada el 6 de mayo de 2023. (Anexo: Soporte de Primera Entrega Catastro Cali Bimestre Enero-febrero 2023).

1. *SEGUNDO BIMESTRE DE 2023 (marzo-abril): La información correspondiente a este periodo fue entregada de forma extemporánea; sin embargo, se gestionó una prórroga ante el IGAC mediante comunicación electrónica, cumpliendo con el procedimiento establecido. (Anexo: Solicitud de Prórroga Marzo-abril 2023 - Reporte de Información Catastral)*
2. *SEXTO BIMESTRE DE 2023 (noviembre-diciembre): Para este bimestre, también se solicitó una prórroga adicional al IGAC para el envío de la información, argumentando inconvenientes operativos que dificultaron el cumplimiento en las fechas establecidas. (Anexo: Soporte - Envío Extemporáneo Reporte SINIC Bimestre Noviembre-diciembre 2023).*
3. *PRIMER BIMESTRE DE 2024 (enero-febrero): La información correspondiente a este periodo fue enviada de manera extemporánea debido a tareas de mantenimiento y mejoras en el sistema SINIC, lo cual fue informado previamente. (Anexo: Soporte de Fechas por Mejoras IGAC_SINIC - Fechas de Reporte Primer*

Bimestre 2024).

Es importante precisar que, en cada caso, las entregas fueron efectuadas y respaldadas con la documentación correspondiente y, en los casos necesarios, se gestionaron prórrogas justificadas ante el IGAC.

Así las cosas, la información detallada sobre estos avances se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 14", para consulta y referencia.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 14".(…)

Análisis de la respuesta

Evaluado por parte del equipo de trabajo designado por la Superintendencia delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, las argumentaciones expuestas por el Gestor en respuesta a la Observación en cuestión, evidencio la desatención de la obligación por parte del Operador de cumplir con la normatividad que regula la atención del servicio público catastral y se concluye que, para el momento de la Visita General, el Gestor, no cumplía con lo mandado en la citada Resolución 315 de 2022 del IGAC, de enviar la información, en los periodos que fueron citados en el Informe Preliminar, no obstante que posteriormente lo realizó.

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, se mantiene la observación y se deja como un Hallazgo con incidencia administrativa y disciplinaria.

Hallazgo 15 – Implementación del Código Homologado NUPRE

"El equipo de trabajo designado de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la información brindada por el Gestor Catastral se observó que, para el momento de las actividades desarrolladas para la Actualización Catastral llevada a cabo durante el año 2022, no se tenía implementado el Código Homologado NUPRE.

Se evidencia la presunta desatención del literal h) del Artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.6.4 ibídem "(…) Los Gestores Catastrales para la identificación de los predios del territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial (…)" Y la Resolución 1100 de agosto 21 de 2011 del IGAC y su posterior modificación con la Resolución 1620 de octubre 21 de 2020 "Por medio del cual se asigna el prefijo del Código Homologado de Identificación Predial (CH) por Municipio y se entregan las series del Código Homologado a los Gestores Catastrales".

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)"

Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:
"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"

"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…) "Como primera medida, es importante indicar que la Subdirección de Catastro, en su nueva administración y consciente de la necesidad de regularizar la aplicación del Código Homologado de Identificación Predial (CHIP), llevó a cabo su implementación el 26 de septiembre de 2024, mediante la Resolución 4131.505.21.4477 de 2024. Dicha resolución fue comunicada a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) a través del oficio número 2024741310500069211 del 30 de septiembre de 2024, en cumplimiento de las disposiciones normativas vigentes. Este esfuerzo garantiza la correcta identificación predial en el Distrito de Santiago de Cali, fortaleciendo la gestión catastral y asegurando la transparencia y efectividad del sistema.

Así las cosas, la información detallada sobre estos avances se encuentra disponible en la carpeta denominada "PUNTO 15", para consulta y referencia.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 15".(…)

Análisis de la respuesta

Los Gestores Catastrales para la identificación de los predios del territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial (…)" Y la Resolución 1100 de agosto 21 de 2011 del IGAC y su posterior modificación con la Resolución 1620 de octubre 21 de 2020 "Por medio del cual se asigna el prefijo del Código Homologado de Identificación Predial (CH) por Municipio y se entregan las series del Código Homologado a los Gestores Catastrales".

El equipo de trabajo de la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, para su ejercicio de inspección, revisó el cumplimiento de la aplicación del NUPRE, durante el periodo establecido en el Auto que ordenó la Visita General al Gestor Santiago de Cali, evidenciando su incumplimiento. Sin embargo, verificados los nuevos soportes, presentados en respuesta a la Observación que al respecto se formuló en el Informe Preliminar, encontró que ya fue subsanada esta situación, mediante la expedición de la Resolución citada.

Por tanto, se desestima la Observación y se retira del Informe.

Hallazgo 16 – Implementación del Modelo LADM_COL, en el Sistema de Gestión Catastral utilizado por el Gestor.

El equipo de trabajo designado de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la información brindada por el Gestor Catastral se observó que para el momento de las actividades desarrolladas para la Actualización Catastral llevada a cabo durante el año 2022, no se tenía implementado el modelo LADM_COL, con todas las variables dispuestas y exigidas para la gestión catastral, evidenciándose un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en lo que al cumplimiento de la normatividad que regula la prestación del servicio se refiere, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020, que señalan que:

"(…) el modelo LADM_COL se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito (…)"
"(…) los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras. (…)"

Lo anterior como quiera que, además de lo que se evidenció para el caso de la actualización rural de Santiago de Cali, tienen presuntas inconsistencias. No obstante, es importante precisar que como bien se menciona el Modelo de Reporte de Información Catastral RIC Vr 0.1, bajo el cual el gestor catastral entregó la base predial del área rural para el Distrito de Santiago de Cali, este modelo de aplicación, atiende lo relacionado a la Resolución No 315 del 15 de febrero de 2022, frente al reporte y entrega periódica de información catastral, por parte del gestor catastral al SINIC y en todo caso el gestor catastral deberá establecer el ámbito del modelo de aplicación o bajo qué modelo adelantará el seguimiento a las bases catastrales, de acuerdo a los modelos liberados en relación con la aplicabilidad de la Resolución conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 28 de mayo de 2020 y adoptar el modelo de aplicación aprobado desde la expedición de la resolución señalada con anterioridad, para su gestión y administración del dato."

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…)"De conformidad con el artículo 2 de la Resolución 746 de 2024, el cual modifica el artículo, 1.7 de la Resolución número 1040 de 2023, así: " (...) Artículo 1.7. Procedimientos definidos por los gestores y métodos a aplicar. Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente. La presente resolución número establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales. (...)"; la Subdirección de Catastro, como gestor catastral y dentro de su libertad sobre el manejo interno de la base de datos; gestiona, administra e incorpora la información en la base de datos conforme a las variables mínimas definidas en el modelo extendido Catastro-Registro y las que considera importantes para el desarrollo de la gestión catastral del Distrito. Sin embargo, en cumplimiento frente a los reportes y entregas periódicas al Sistema Nacional de Información Catastral SINIC, estas se efectúan según lo establecido en el marco regulatorio y los procesos establecidos por la autoridad catastral IGAC.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 16". (…)

Análisis de la respuesta

Se evidenció el incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en lo que al cumplimiento de la normatividad que regula la prestación del servicio se refiere, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020.

El equipo de trabajo de la Superintendencia Delegada para el Registro SDR con funciones de Inspección, Vigilancia y Control IVC Catastral, revisó la documentación inherente a la puesta en funcionamiento del modelo LADM_COL, para la Actualización Rural del Distrito de Santiago de Cali, que llevo a cabo CINTELLI como Operador Catastral contratado por el Gestor, evidenciándose que este, implementó el modelo mediante la aplicación de variables según su autonomía, sin que se hubiese presentado una aprobación y validación por parte del Gestor, quien, recibió los informes, sin darles una Observación o verificación a las variables, como era lo lógico que así se hiciera. Por lo menos al SDR –IVC Catastral, no le fue aportado reporte alguno al respecto.

En consecuencia, se mantiene la Observación del Informe Preliminar y se establece como un Hallazgo, con incidencia administrativa.

Hallazgo 17 – Adopción del Sistema Oficial de Coordenadas Planas con Origen Único Nacional.

El equipo de trabajo designado para la visita de la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR – IVC, evidenció un presunto incumplimiento a la Resolución No. 370 de fecha 16 de junio de 2021 “Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia”, el cual insta en su Artículo 1 “Objeto. Establecer la proyección cartográfica “Transverse Mercator” como sistema oficial de coordenadas planas para Colombia, con un único origen denominado “Origen Nacional”, referido al Marco Geocéntrico Nacional de Referencia, también denominado MAGNA SIRGAS.

Lo anterior como quiera que, se allegaron dos archivos en extensiones JPG (Punto 13 Proyección Cartográfica y Punto 13_Sistema Referencia) y uno en archivo extensión TXT (Punto 13 Sistema de Referencia), en los cuales se observa que los parámetros corresponden del sistema de coordenadas "ORIGEN NACIONAL", esta información no es una evidencia amplia que determine que están adoptando el sistema de referencia denominado como Origen Nacional.

Por otra parte, revisada los archivos que se encuentran adjuntos al punto 15, con extensión GDB, nombrados como CATASTRAL_BDG_2023.gdb y Actualización Rural. gdb, se logra evidenciar que las entidades o shapefile, allegados por el gestor no unifica o son diferentes los sistemas de coordenadas, se denota que solo se re proyectaron al ORIGEN NACIONAL, una parte de los predios y no a toda la base como IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO LADM_COL.

De lo anterior, se puede concluir que no hay unicidad en la adopción del sistema de coordenadas "ORIGEN NACIONAL"

Finalmente, es de señalar que las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas remitidas por el Gestor Catastral se encuentran en el sistema de coordenadas “MAGNA_Cali_Valle_del_Cauca_2009”, como se ilustro en la Imagen No 91.

Georreferenciación, lo cual configura una inconsistencia, toda vez que de acuerdo con la resolución 1149 de 2021, Resolución 388 de 2020, 370 de 2021, los productos cartográficos deberán estar georreferenciados a través del sistema de referencia Origen Único Nacional.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(…)” La subdirección de Catastro en el ejercicio de sus funciones se permite indicar que, de acuerdo con el artículo 7.2. “Sistema de referencia y proyección” de la Resolución 388 de 2020, el cual señala que: “(...) El Marco Geocéntrico Nacional de referencia es el oficial para Colombia, MAGNA-SIRGAS oficializado mediante la Resolución IGAC 715 de 2018, con los

parámetros de proyección cartográfica definidos en la tabla 2 (...)"

Tabla 2. Parámetro de la proyección

Parámetro	Valor del parámetro
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen Latitud	4o N
Origen: Longitud	73o W
Falso Este	5000000
Falso Norte	2000000
Unidades	Metros
Factor de escala	0,9992

La cartografía rural generada en el marco de la Actualización Catastral 2022, se entregó en el sistema de coordenadas Magna Sirgas - Origen Nacional, tal y como lo establece la Resolución 388 de 2020.

Sin embargo, es importante mencionar que de conformidad a la Resolución 1040 de 2023, en su artículo 5.2.8. "Sistema de referencia", el cual señala: "(...) La base de datos catastral para su integración e interoperabilidad a través del SINIC o la herramienta que hagas sus veces, deberá tener definido el datum geográfico horizontal y la proyección cartográfica de acuerdo con los parámetros expuestos en la siguiente tabla. PARÁGRAFO. Lo definido en el presente artículo deberá tenerse en cuenta para el reporte en el SINIC o la herramienta que haga sus veces, sin perjuicio de que los gestores catastrales definan en sus sistemas de información para la gestión catastral el sistema de referencia que consideren apropiado. (...)".; la Subdirección frente al ejercicio técnico catastral y la interoperabilidad existente entre las dependencias de la Administración Central, se utiliza el Sistema de Referencia MAGNA SIRGAS origen Cali, el cual se encuentra definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM), así:

"(...)Este sistema de coordenadas está basado en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia MAGNA - SIRGAS, adoptado en Colombia por resolución 068 del 2.005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. Los parámetros locales, definidos por el IGAC, son los siguientes:

- *Nombre Genérico: Sistema de Coordenadas Cartesiano MAGNA SIRGAS origen Cali.*
- *Nombre IGAC: MAGNA_Cali_Valle_del_Cauca_2009.*
- *Código EPSG: 6249.*
- *Nombre ESRI: MAGNA Cali Valle del Cauca 2009.*
- *Proyección: Transversa Mercator.*
- *Elipsoide: GRS 1980.*
- *Latitud: 3°26'30,779" Norte.*
- *Longitud: 76°31'14,025" Oeste.*
- *Falso Norte: 872.364,630 m.*
- *Falso Este: 1'061.900,180 m.*
- *Plano de Proyección: 1.000 m. (...)"; y*

Por lo tanto, la Subdirección de Catastro Distrital en línea con el parágrafo definido en el artículo 5.2.8 de la Resolución 1040 de 2023, utiliza el Sistema de Referencia determinado por la Administración Central (MAGNA SIRGAS-Origen Cali) y para los reportes que se generan a través del Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC, realiza el cargue de la información en el Sistema de referencia MAGNA SIRGAS - Origen Nacional, de conformidad con lo establecido en la Resolución 388 de 2020.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita comedidamente al equipo auditor retirar la Observación No. 17

Análisis de la respuesta

De acuerdo con la resolución 1149 de 2021, Resolución 388 de 2020, 370 de 2021, los productos cartográficos deberán estar georreferenciados a través del sistema de referencia Origen Único Nacional.

Conforme a la respuesta remitida por el Gestor, es posible evidenciar que la base cartográfica se encuentra dentro de un sistema de referencia local, sin embargo, el Gestor remite una base cartográfica denominada “Actualización Rural.gdb” la cual se encuentra acorde al sistema de coordenadas Magna Sirgas – Origen Nacional, establecido en la Resolución 388 de 2020.

Por lo anterior, la observación es desestimada y se retira del Informe Final.

Anexos

Matriz de hallazgos

El equipo de Visita General de la Superintendencia Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control SDR – IVC, a la gestión catastral se permite indicar que, de la información entregada por el vigilado Gestor Santiago de Cali y analizada por el Equipo de Trabajo, se establecieron los siguientes Hallazgos.

	ASUNTO	TIPO DE HALLAZGO	INCIDENCIA
1	Plan de Socialización y Comunicaciones. Difusión Catastral.	El equipo de trabajo designado para la visita de la Superintendencia Delegada para el Registro con Funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, se permite señalar que el vigilado, aporto el Informe titulado “Informe Social Participación Ciudadana”, lo cual evidencia la socialización general del proceso de actualización rural, sin embargo, no tiene un alcance que logre evidenciar el soporte mediante el cual se comunique a los ciudadanos el efecto de los resultados de los avalúos finales, producto del proceso, como debe ser en la socialización del nivel de interlocución IV, sobre la presentación y socialización de los resultados finales de los valores de los avalúos prediales del área rural de Santiago de Cali, como producto de la Actualización Catastral vigencia 2023, no se observaron evidencias de su presentación y sustentación de resultados de los avalúos del proceso de actualización catastral, con énfasis en el componente económico ante el Ente Territorial, usuarios y demás actores involucrados en el proceso. Lo anterior presuntamente contraviene el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, literal a) del artículo 2.2.2.1.6, en lo que respecta a la prestación eficiente y continua de la gestión catastral. Igualmente infringe lo establecido en la resolución 789 de 2020 del IGAC, sobre la atención al Ciudadano. Referente a las actividades de socialización y los niveles de interlocución, se evidencia un presunto incumplimiento de lo establecido en los lineamientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en la Resolución 1149 de 2021 en su Artículo 10, sobre el Proceso de difusión de la Formación y Actualización Catastral, así mismo del procedimiento de *“Participación Ciudadana e Interlocución Comunitaria para la Operación Catastral Multipropósito”.*	Incidencia Administrativa.

2	Actualización Catastral. Fase de Alistamiento.	El equipo de trabajo designado para la Visita General, por parte de la SDR –IVC, evidenció que el Gestor Catastral, en su condición de supervisor o interventor del contrato por medio del cual se contrató la actualización del área rural del Distrito de Santiago de Cali, presuntamente recibió informes o documentos que corroboraron lo afirmado por la Empresa contratista CINTELLI, en el Informe Final, donde se expresa cuáles fueron los Entregables, en relación con cada uno de los puntos de las actividades citadas en la Etapa Pre Operativa. Sin embargo, en cuanto al análisis en la fase de Alistamiento, de documentación y/o información, no se evidenció su presentación y/o elaboración. En la etapa Pre-Operativa de Alistamiento, el Gestor Catastral, planteo la realización de actividades puntuales como: Capacitación al Equipo que intervendría al municipio, revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (POT – Acuerdo 0373 de 2014) y de las Resoluciones de la CAR sobre predios protegidos, en el área rural del Municipio de Santiago de Cali. El equipo IVC no evidenció los soportes que corroboraran lo afirmado por el Gestor Catastral en relación con cada uno de los puntos de las actividades citadas en el presente numeral. Lo anterior infringe presuntamente el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, literal a) del artículo 2.2.2.1.6, en lo que respecta a la prestación eficiente y continua de la gestión catastral. De la verificación de la información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, relacionado con la obligación que le asiste al gestor de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.	Incidencia Administrativa
4	Conservación Catastral. Trámites pendientes.	El equipo de trabajo designado para la Visita General por parte de la SDR – IVC, estableció que, verificadas las bases de datos suministradas por el Gestor, se evidenció que aún se encuentran pendiente de trámite, radicaciones de los años 2021 (190), 2022 (415) y 2023 (3.029), particularmente de mutaciones de segunda que corresponde a englobes o des englobes y de tercera, que son tramites de incorporación de área de terreno y/o de construcción. Durante la presente vigencia con fecha de corte a abril de 2024, se han radicado un total de 4.026 tramites, según se evidenció de la base de datos suministrada por el Gestor denominada “INF BD_RADICACION 2024.xlsx”. De estos, se encuentran en estado Resuelto 1183 y en Pendientes 2.789, lo que significa que el 69.27%, se encuentran en trámite. Lo anterior, presuntamente contraviniendo lo señalado en la resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 y la Resolución 1040 de agosto 08 de 2023 del IGAC, vigente para el momento de la presente Visita, en su Capítulo 5 de las Mutaciones Catastrales, Articulo 4.5.2 del plazo para la ejecución de las mutaciones catastrales, en cuanto a los tiempos o plazos de respuesta a los tramites, como se ejemplifica con las imágenes que se insertan en el Informe, de trámites pendientes de cada una de las vigencias citadas.	Incidencia Administrativa y Disciplinaria.

		Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza: *"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)"* *Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:* *"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"* *"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"*	
5	Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Actualización Rural Santiago de Cali. ZHFG	El equipo de trabajo designado para la Visita General por la SDR –IVC, al realizar el cruce de las capas de zonas homogéneas físicas y puntos muestra se evidencia un total de 759 zonas homogéneas físicas sin punto muestra, de un total de 1.640. Esta situación, presuntamente incumple lo establecido por el IGAC como máxima autoridad en materia catastral, en los manuales elaborados para este efecto, que determinan que por cada zona homogénea física ZHF, mínimo debe contener un punto muestra. El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, artículos 2.2.2.1.2 y 2.2.2.1.6.	Incidencia Administrativa
6	Proceso de Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG	El Gestor menciona que: "(…) Para la elaboración de las Zonas Homogéneas Físicas en el marco de la actualización de los 15 corregimientos del Distrito de Santiago de Cali para la vigencia 2023, se tiene en consideración, las metodologías diseñadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para todas las entidades que en el marco del catastro multipropósito realicen la gestión del servicio público catastral bajo los estándares del modelo LADM, en ese sentido nos apoyamos en el Diccionario de datos modelo levantamiento catastral en su versión 1.2 y en el manual para la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas con código IN-FAC-PC03-01 del 24 de noviembre de 2021(...)", sin embargo, el valor de las zonas homogéneas geoeconómicas rurales se encuentran en valor por metro cuadrado, lo cual contradice completamente el modelo LADM 1.2 y la resolución 620 de 2008, las cuales indican que el valor para el suelo rural debe expresarse en hectáreas.	Incidencia Administrativa

		El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el artículo 66 de la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 620 de 2008.	
8	Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG	El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, CINTELLI, como el Informe Muestreo, Informe de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – Avalúos Comerciales, Modelos Econométricos y el de suelos de Protección, así como el "Anexo_9.5.9_Informe Componente económico" no presenta ningún logo, en el mismo sentido no presenta firma alguna, con lo cual se evade presuntas responsabilidades. Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.	Incidencia Administrativa
9	Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG.	El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, CINTELLI, como el Informe Muestreo, Informe de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – Avalúos Comerciales, Modelos Econométricos y el de suelos de Protección, así como el "Anexo_9.5.9_Informe Componente económico" no presenta actas de los comités técnicos en los cuales se aprobaron los valores adoptados para las diferentes zonas geoeconómicas, de igual manera no se presenta soporte la depuración de las ofertas inmobiliarias tenidas en cuenta para adoptar los valores de terreno para cada zona geoeconómica. Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.	Incidencia Administrativa

10	Proceso Actualización Catastral. Componente Económico. Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. ZHFG	El equipo de trabajo, designado para la Visita General por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR-IVC, sobre los documentos e informes que presentó el Gestor Catastral Santiago de Cali, del contratista que ejecutó la Actualización Catastral Rural del Distrito de Santiago de Cali, para lo cual arrimó a esta delegada los productos e insumos contratados con el operador sociedad CINTELLI, más específicamente lo relacionado con el documento Suelos de Protección, soportados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 373 de 2014, lo anterior obedece a que en la legislación actual sobre avalúos en el país no existe una reglamentación, ni legislación que permita ponderar mediante el uso de esa metodología la determinación del valor de los SUELOS DE PROTECCIÓN, como quiera que de acuerdo a su condición particular, no son predios “mercadeables” y del cual exista un mercado abierto donde operen las fuerzas de la oferta y demanda. Existe un consenso dentro de los tratadistas y gremio valuatorio (Lonjas, Asociaciones y Peritos Avaluadores), que el valor de estos terrenos está en función de las actividades que legalmente pueden desarrollarse en ellos, basados en la teoría de la generación de rentas, que aunado a la continuidad del valor: “el valor” de los suelos de protección está en función de los valores de la tierra aledaña, que no tienen este tipo de limitantes en cuanto a su aprovechamiento y que permiten desarrollar allí las actividades agropecuarias. Por lo anterior, no se evidencia el procedimiento empleado en la adopción del valor antes citado, sin efecto que si valoraron conforme a la tabla presentada por el vigilado. Es legal que él vigilado dentro de su libertad regulada con él fin de aplicar los procedimientos que él considere no lo hacen actuar sin la presentación y trazabilidad que deben estar establecidos dentro de las evidencias a presentar en los resultados de las valuaciones de los predios ubicados en los polígonos determinados como suelos de protección. Se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 1149 de 2021.	Incidencia Administrativa
11	Proceso Conservación Catastral. Atención de PQRSD	El equipo designado para esta visita, por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control -SDR – IVC, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor, en conjunto con la información que está en el repositorio de datos de esta entidad, se evidenció que el Gestor visitado presuntamente no está cumpliendo con los términos para dar respuesta a la PQRS interpuestas por los usuarios del servicio público de la gestión catastral, lo cual presuntamente vulnera lo establecido con lo señalado en los términos de respuesta a los derechos de petición señalados en la Ley 1437 de 2011, reglamentada por la ley 1755 de 2015; con lo anterior, presuntamente se infringió lo establecido en el numeral 11 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019. Esta observación tiene una connotación administrativa y disciplinaria.	Incidencia Administrativa y Disciplinaria,

		"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)" *Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:* *"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"* *"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"*	
13	Cumplimiento entrega reportes IGAC y SNR. Reporte de Información Instrucción Administrativa 13 de 2020 de la SNR.	El equipo designado de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, al parecer no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Instrucción 13 del 17 de julio de 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, a pesar de evidenciar un reporte realizado después de la ejecución de la visita sobre la no contratación de Operadores Catastrales, cabe resaltar que el Gestor Catastral no ha realizado de manera periódica durante las fechas indicadas en la Instrucción Administrativa 13 de 2020 los mencionados reportes, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Instrucción 13 del 17 de junio de 2020. Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza: "(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)" *Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:* *"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)"* *"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"*	Incidencia Administrativa y Disciplinaria.

14	Reportes de Información Puntual y Periódica al IGAC – SINIC.	El equipo designado por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control SDR – IVC, Revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado la Resolución 315 del 15 de febrero de 2022, puesto que no está conforme a lo establecido en el "*Artículo 6. Periodicidad y término. La entrega de a información se realizará de manera acumulada conforme al siguiente cronograma y en todo caso reflejará el consolidado de las actuaciones producto de la gestión catastral*.", De acuerdo a lo anterior y conforme a la información allegada por el gestor catastral a esta entidad, referente a la plataforma dispuesta por el IGAC – SINIC, en la vigencia 2023, para el primer el reporte, no se hizo en la plataforma dispuesta por el IGAC y en el segundo bimestre se encuentra por fuera del término del grupo 1 y para el sexto bimestre no se cargó la información al SINIC y los print screen del no cargue están a fecha 31 de enero de 2024, que se encuentran por fuera de la fechas de reporte para el grupo 1. No obstante, para la vigencia 2024, para el primer bimestre se anexa reporte del 18 de marzo de 204, que de igual forma está por fuera del término para el grupo 1. Para finalizar, la circular 315 de 2022, en su Artículo 6. Periodicidad y término hace referencia a los Parágrafo primero y Parágrafo segundo, de los cuales el gestor catastral no reporta cargue o evidencia en lo referente a estos. Esta observación tiene presunta incidencia administrativa. El equipo de trabajo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que, a partir de la verificación de los documentos aportados por el Gestor Catastral al momento de la visita, se evidenció un posible incumplimiento del literal d) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales "*(…) suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema nacional de Información catastral- SINIC (…)".* Lo anterior, como quiera que de los cinco reportes que debía adelantar el gestor, solo se realizó un reporte. La obligatoriedad de reportar al SINIC, se encuentra establecida en la Resolución 1149 de 2021 Artículo 13. Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza: *"(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)"* *Y lo dispuesto en los numerales 7 y 8 del artículo 39, que precisan:*	Incidencia Administrativa y Disciplinaria.

		"(…) 7. Omitir, negar, retardar o entrabar el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)" *"(…) 8. Omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, así como retenerlas o enviarlas a destinatario diferente de aquel a quien corresponda su conocimiento. (…)"*	
16	Verificación de la Implementación del Modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral utilizado por el Gestor.	El equipo de trabajo designado de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, SDR-IVC, se permite indicar que de la información brindada por el Gestor Catastral se observó que para el momento de las actividades desarrolladas para la Actualización Catastral llevada a cabo durante el año 2022, no se tenía implementado el modelo LADM_COL, con todas las variables dispuestas y exigidas para la gestión catastral, evidenciándose un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en lo que al cumplimiento de la normatividad que regula la prestación del servicio se refiere, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020, que señalan que: "*(…) el modelo LADM_COL se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito (…)"* "*(…) los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras. (…)"* Lo anterior como quiera que, además de lo que se evidencio para el caso de la actualización rural de Santiago de Cali, tienen presuntas inconsistencias. No obstante, es importante precisar que como bien se menciona el Modelo de Reporte de Información Catastral RIC versión 0.1, bajo el cual el gestor catastral entrego la base predial del área rural para el Distrito de Santiago de Cali, este modelo de aplicación, atiende lo relacionado a la Resolución No 315 del 15 de febrero de 2022, frente al reporte y entrega periódica de información catastral, por parte del gestor catastral al SINIC y en todo caso el gestor catastral deberá establecer el ámbito del modelo de aplicación o bajo qué modelo adelantara el seguimiento a las bases catastrales, de acuerdo a los modelos liberados en relación con la aplicabilidad de la Resolución conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 28 de mayo de 2020 y adoptar el modelo de aplicación aprobado desde la expedición de la resolución señalada con anterioridad, para su gestión y administración del dato.	Incidencia Administrativa.

Del plan de mejoramiento

En los términos de la Circular 583 de 2021 le corresponde al Distrito de Santiago de Cali, en su condición de Gestor Catastral, adoptar dentro del mes siguiente a la comunicación de este informe el plan de mejoramiento en el que se establezcan las actividades que permitan superar los hallazgos relacionados en la tabla anterior, para ello una vez formulado el plan de mejoramiento, deberá remitir copia del mismo a la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de Funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la gestión catastral, para la aprobación del mismo.

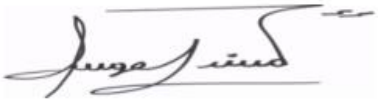
Autores del informe

El informe se realizó por los siguientes profesionales:

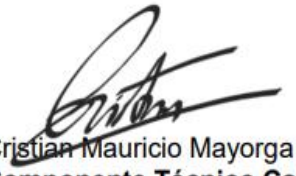
Yeimy Paola Sánchez Gómez
Componente Jurídico Catastral

Walter Hember Álvarez Bustos
Componente Técnico Catastral

Oscar Fernando Charry Suarez
Componente Técnico Catastral



Ángel Augusto Leiva Ramírez
Componente Técnico Catastral



Cristian Mauricio Mayorga Urrea
Componente Técnico Catastral

Rafael Avendaño Hernández
Componente Calidad

Revisado por:
Mario Morales Martínez - Contratista - Componente jurídico catastral
Leidy Yadira Escamilla Triana - Contratista - Componente técnico catastral