INFORME FINAL VISITA ESPECIAL
INSTITUTO AGUSTÍN CODAZZI -IGAC TERRITORIAL CAUCA COMO GESTOR CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN

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

1. Introducción 3

2. Del informe preliminar 8

3. De los hallazgos 8

Hallazgo 1 - sobre las especificaciones técnicas de los insumos cartográficos 8

Respuesta allegada por el Gestor catastral 9

Análisis de la respuesta 9

Hallazgo 2 – Sobre los LímitesTerritoriales 10

Respuesta allegada por el Gestor catastral 10

Análisis de la respuesta 10

Hallazgo 3 – Sobre la calidad de los productos del proceso de actualización catastral . 11

Respuesta allegada por el Gestor catastral 12

Análisis de la respuesta 13

Hallazgo 4 y 5 – Sobre la Aplicación de la normatividad vigente y sobre los documentos de manuales y procedimientos y el control de calidad 14

Respuesta allegada por el Gestor catastral 15

Análisis de la respuesta 16

Sobre los documentos de manuales y procedimientos y el control de calidad 18

Respuesta allegada por el Gestor Catastral 19

Análisis de la respuesta 19

Hallazgo 6 y 8 De La Atención De Trámites, Pqrs Y Tutelas 20

Respuesta allegada por el Gestor catastral 20

Análisis de la respuesta 29

Anexos 29

De acuerdo a lo anterior se tiene que de las siete observaciones planteadas en el informe preliminar se subsanaron dos (2) pero se mantienes cinco (5) de ellas que se consideran hallazgos como se presenta a continuación: 29

Matriz de hallazgos 29

1.1. Autores del informe 30

1. Introducción

La Ley 1955 de 2019 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la prestación del servicio público de la Gestión Catastral que adelanten los sujetos encargados de esta, incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, labor que al interior de la Superintendencia de Notariado le fue asignada la Superintendencia Delegada para el Registro-SDR-, a través de la Resolución 0821 de 28 de enero de 2020.

El artículo 2.2.2.7.4 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 vigilancia establecer planes de mejoramiento, practicar visitas, revisiones y demás pruebas que determine conducentes, pertinentes y útiles.

El Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 2.2.2.7.5 del Decreto 148 de 2020, estableció que la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, podrá de oficio o a petición de parte, en ejercicio de la potestad sancionatoria, adelantar procedimientos administrativos sancionatorios en contra de los sujetos pasivos, cuando existe mérito para ello.

Que mediante Resolución No. 19-000-002-2021 del 4 de enero de 2021 “Por medio de la cual se ordena el inicio de la actualización de la formación del catastro de la zona rural y urbana del municipio de Popayán (departamento del Cauca)”, el IGAC como gestor Catastral inicio a la actualización catastral urbana y rural en su jurisdicción.

Que con fundamento en la Resolución 19-000-085-2021 del 27 de diciembre de 2021, el Gestor Catastral aprobó parcialmente las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la zona rural y urbana del municipio de Popayán, así como las tablas de valores unitarios por tipo de construcción de la zona urbana del municipio de Popayán departamento de Cauca.

Finalmente, para el año 2021 el gestor Catastral da cierre al proceso de actualización por medio de la Resolución No. 19-000-086-2021 (29 de diciembre de 2021) “Por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios actualizados parcialmente de la zona rural y urbana del municipio de Popayán, departamento de Cauca y, determina la vigencia de los avalúos resultantes.”

Que mediante Resolución 19-000-0093-2022 de fecha 28 de diciembre de 2022, se aprobaron las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y tablas de valores unitarios por tipo de construcción de los predios catastrales actualizados, correspondientes a las áreas parciales de la zona urbana y en zona rural, sector (01) veredas (0001) Quintana, (0003) Calibio, (0005) La Rejoya, (0006) Morinda, (0007) Santa Rosa, (0011) El Placer, (0013) El Placer y sector 02 veredas (0001) Poblazón (0007) Chuny, (0009) Las Chozas, (0013) La Yunga del municipio de Popayán, departamento del Cauca.

Que el IGAC mediante la Resolución No. 19-000-0094-2022 del 29 de diciembre de 2022 “Por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios correspondientes a las áreas parciales de la zona rural y urbana del municipio de Popayán, departamento del Cauca y se determina la vigencia de los avalúos resultantes”.

Que teniendo en cuenta que en el momento de expedición de la Resolución 73-000-0002-2021del 04 de enero de 2021, se encontraba vigente la Resolución No. 070 de 2011, indica el gestor que da aplicación al artículo 71 de la Resolución 1149 de 2021 que establece:

> *“Artículo 71. Transición. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud(.)”*

Por lo tanto, el proceso de actualización de la zona urbana y rural del municipio de Popayán departamento del Cauca se hizo bajo lo establecido en la Resolución No. 070 de 2011.

Que con ocasión a las diferentes quejas presentadas por la ciudadanía y la Procuraduría General de la Nación mediante radicado No. E-2023-036738,” (…) relativa a más de siete mil predios ubicados en Popayán (Cauca)” que “(…) permanecen bloqueados desde hace casi un año para ventas, hipotecas, sucesiones, permutas y cualquier otro trámite (…) por un error cometido en Bogotá y que obligo a esa entidad a iniciar un proceso de actualización catastral del 2022 (…)” (folios 18 y 19).

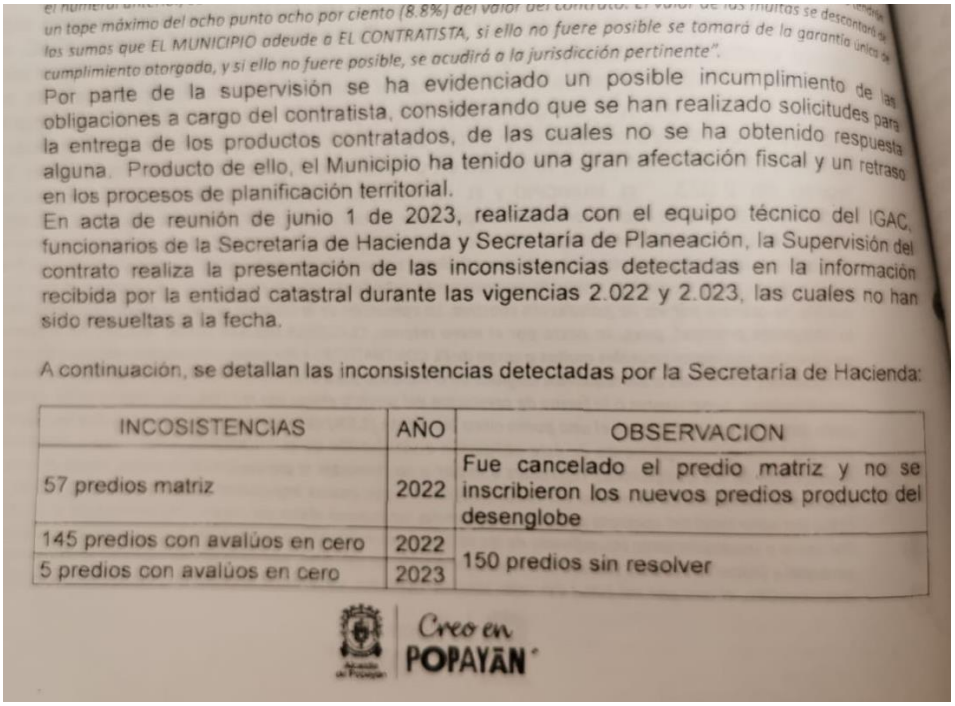
Que el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 indica en su parágrafo que: “Las infracciones establecidas en el presente artículo podrán ser aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) cuando ejerza funciones de gestor catastral por excepción, salvo las conductas relacionadas con la causal décima (10) de este artículo, para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, se abstendrá de sancionar al IGAC por un término de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.”

Los supervisores del Contrato Interadministrativo No 20201800021697 suscrito entre la alcaldía municipal de Popayán y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, por medio del radicado No.20231340291893 del 23 de junio de 2022, le solicitan al alcalde de Popayán, Doctor, Juan Carlos López Castrillón y al jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía, la declaratoria de incumplimiento del contrato interadministrativo No. 20201800021697.

Indicando que la supervisión observó un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista y conforme al acta de reunión de junio 1 de 2023, realizada entre la alcaldía y el equipo técnico del IGAC, la supervisión presentó las inconsistencias detectadas en la información entregada por el gestor catastral durante las vigencias

2022 y 2023, como fueron:

Ilustración 1



un tope máximo del ocho punto ocho por ciento (8.8%) del valor del contrato. El valor de las multas se descontará de los sumas que EL MUNICIPIO adeude a EL CONTRATISTA, si ello no fuere posible se tomará de la garantía única de cumplimiento otorgada, y si ello no fuere posible, se acudirá a la jurisdicción pertinente".

Por parte de la supervisión se ha evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, considerando que se han realizado solicitudes para la entrega de los productos contratados, de las cuales no se ha obtenido respuesta alguna. Producto de ello, el Municipio ha tenido una gran afectación fiscal y un retraso en los procesos de planificación territorial.

En acta de reunión de junio 1 de 2023, realizada con el equipo técnico del IGAC, funcionarios de la Secretaría de Hacienda y Secretaría de Planeación, la Supervisión del contrato realiza la presentación de las inconsistencias detectadas en la información recibida por la entidad catastral durante las vigencias 2.022 y 2.023, las cuales no han sido resueltas a la fecha.

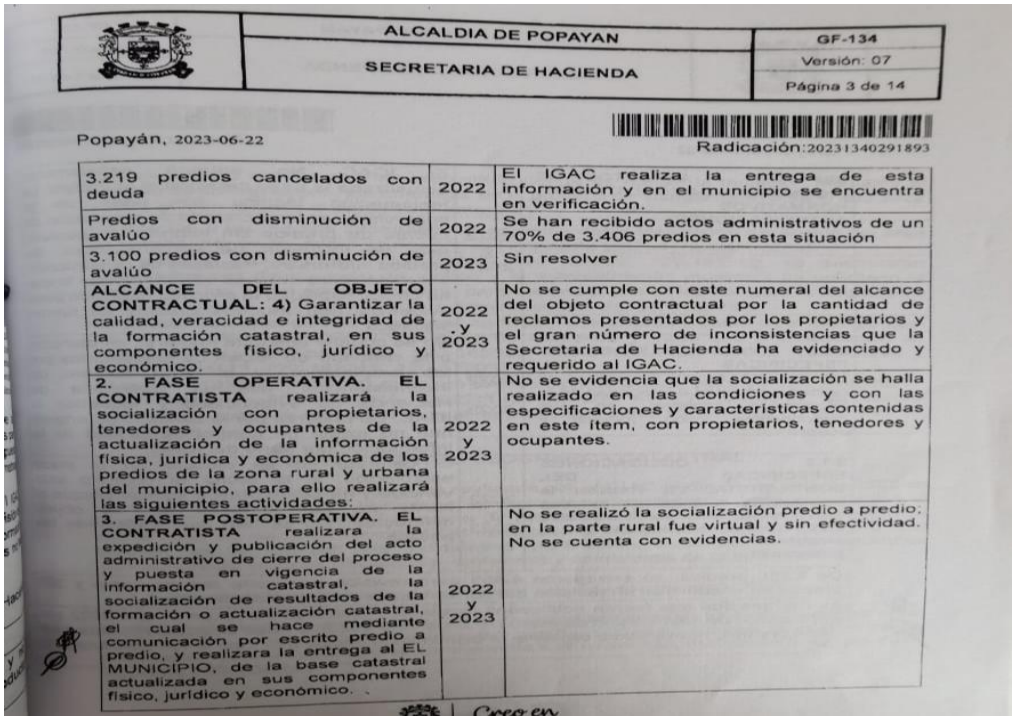
A continuación, se detallan las inconsistencias detectadas por la Secretaría de Hacienda:

INCOSISTENCIAS	AÑO	OBSERVACION
57 predios matriz	2022	Fue cancelado el predio matriz y no se inscribieron los nuevos predios producto del desenglobe
145 predios con avalúos en cero	2022	150 predios sin resolver
5 predios con avalúos en cero	2023	

Creo en POPAYÁN

Imagen tomada del informe del Supervisor del Contrato equipo IVC - SNR

Ilustración 2



ALCALDIA DE POPAYAN | GF-134
SECRETARIA DE HACIENDA | Versión: 07
Página 3 de 14

Popayán, 2023-06-22

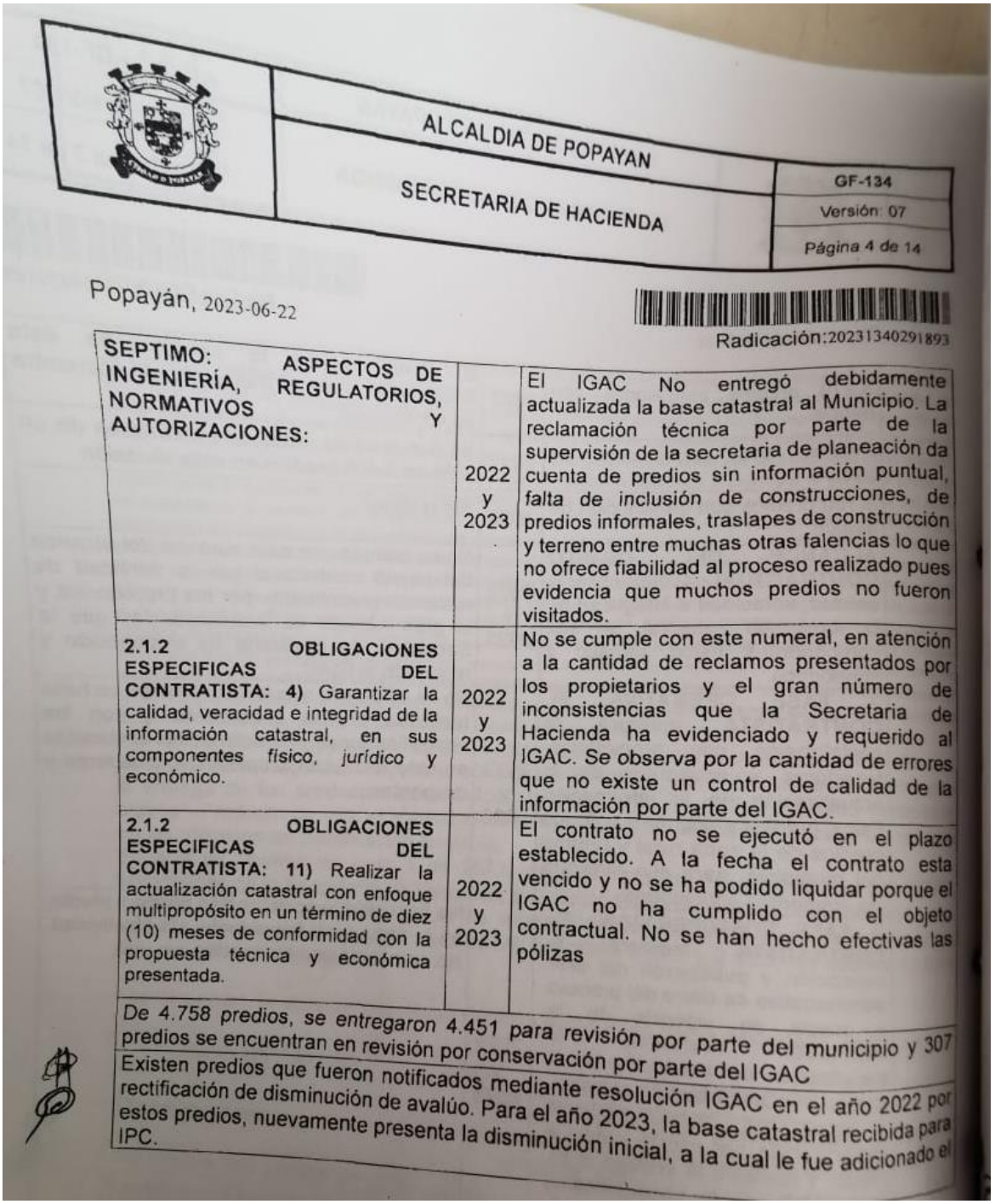
Radicación:20231340291893

3.219 predios cancelados con deuda	2022	El IGAC realiza la entrega de esta información y en el municipio se encuentra en verificación.
Predios con disminución de avalúo	2022	Se han recibido actos administrativos de un 70% de 3.406 predios en esta situación
3.100 predios con disminución de avalúo	2023	Sin resolver
ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL: 4) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la formación catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico.	2022 y 2023	No se cumple con este numeral del alcance del objeto contractual por la cantidad de reclamos presentados por los propietarios y el gran número de inconsistencias que la Secretaria de Hacienda ha evidenciado y requerido al IGAC.
2. FASE OPERATIVA. EL CONTRATISTA realizará la socialización con propietarios, tenedores y ocupantes de la actualización de la información física, jurídica y económica de los predios de la zona rural y urbana del municipio, para ello realizará las siguientes actividades:	2022 y 2023	No se evidencia que la socialización se halla realizado en las condiciones y con las especificaciones y características contenidas en este ítem, con propietarios, tenedores y ocupantes.
3. FASE POSTOPERATIVA. EL CONTRATISTA realizara la expedición y publicación del acto administrativo de cierre del proceso y puesta en vigencia de la información catastral, la socialización de resultados de la formación o actualización catastral, el cual se hace mediante comunicación por escrito predio a predio, y realizara la entrega al EL MUNICIPIO, de la base catastral actualizada en sus componentes físico, jurídico y económico.	2022 y 2023	No se realizó la socialización predio a predio; en la parte rural fue virtual y sin efectividad. No se cuenta con evidencias.

Creo en

Imagen tomada del informe del Supervisor del Contrato por Equipo IVC - SNR

Ilustración 3



ALCALDIA DE POPAYAN

SECRETARIA DE HACIENDA

GF-134
Versión: 07
Página 4 de 14

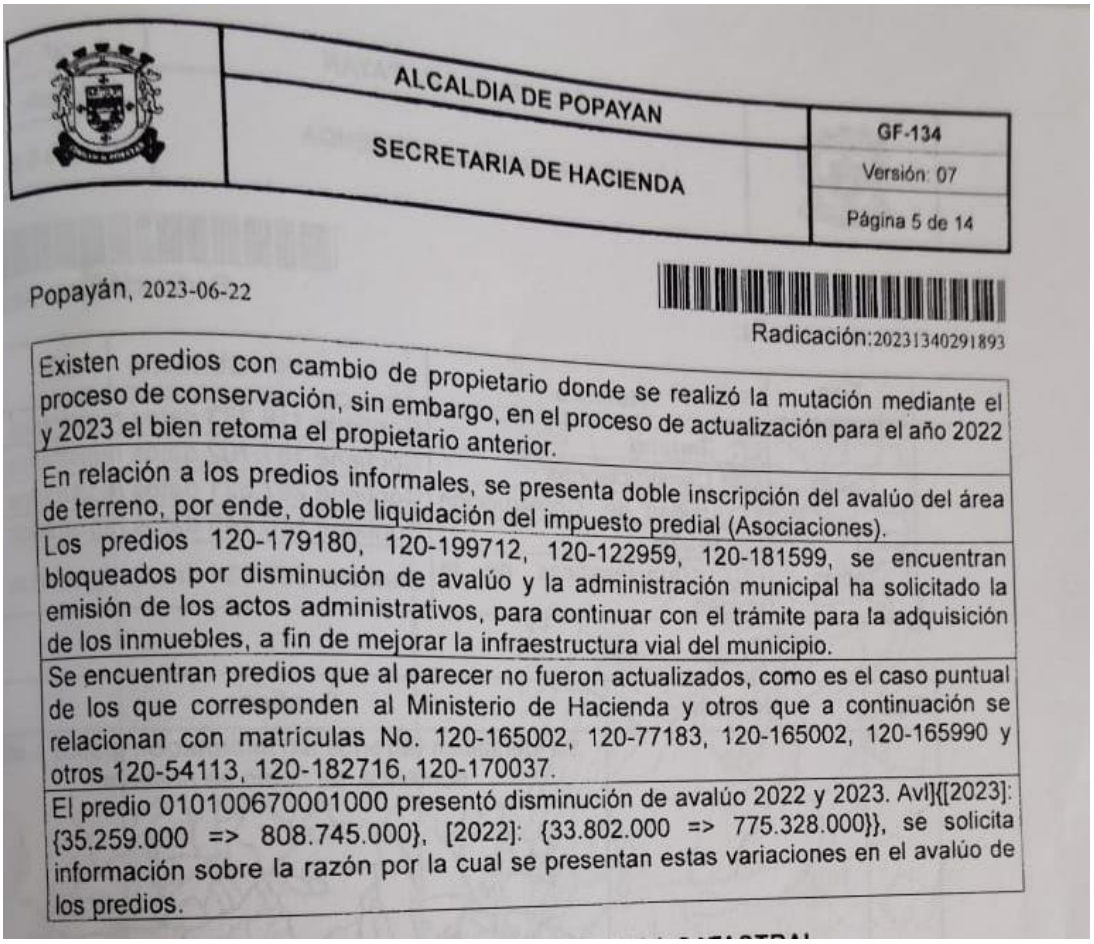
Popayán, 2023-06-22

Radicación:20231340291893

SEPTIMO: ASPECTOS DE INGENIERÍA, REGULATORIOS, NORMATIVOS Y AUTORIZACIONES:	2022 y 2023	El IGAC No entregó debidamente actualizada la base catastral al Municipio. La reclamación técnica por parte de la supervisión de la secretaria de planeación da cuenta de predios sin información puntual, falta de inclusión de construcciones, de predios informales, traslapes de construcción y terreno entre muchas otras falencias lo que no ofrece fiabilidad al proceso realizado pues evidencia que muchos predios no fueron visitados.
2.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: 4) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes *físico, jurídico* y económico.	2022 y 2023	No se cumple con este numeral, en atención a la cantidad de reclamos presentados por los propietarios y el gran número de inconsistencias que la Secretaria de Hacienda ha evidenciado y requerido al IGAC. Se observa por la cantidad de errores que no existe un control de calidad de la información por parte del IGAC.
2.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: 11) Realizar la actualización catastral con enfoque multipropósito en un término de diez (10) meses de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada.	2022 y 2023	El contrato no se ejecutó en el plazo establecido. A la fecha el contrato esta vencido y no se ha podido liquidar porque el IGAC no ha cumplido con el objeto contractual. No se han hecho efectivas las pólizas
De 4.758 predios, se entregaron 4.451 para revisión por parte del municipio y 307 predios se encuentran en revisión por conservación por parte del IGAC		
Existen predios que fueron notificados mediante resolución IGAC en el año 2022 por rectificación de disminución de avalúo. Para el año 2023, la base catastral recibida para estos predios, nuevamente presenta la disminución inicial, a la cual le fue adicionado el IPC.		

Imagen tomada del informe del Supervisor del Contrato por equipo IVC- SNR

Ilustración 4



ALCALDIA DE POPAYAN

SECRETARIA DE HACIENDA

GF-134

Versión: 07

Página 5 de 14

Popayán, 2023-06-22

Radicación:20231340291893

Existen predios con cambio de propietario donde se realizó la mutación mediante el proceso de conservación, sin embargo, en el proceso de actualización para el año 2022 y 2023 el bien retoma el propietario anterior.
En relación a los predios informales, se presenta doble inscripción del avalúo del área de terreno, por ende, doble liquidación del impuesto predial (Asociaciones).
Los predios 120-179180, 120-199712, 120-122959, 120-181599, se encuentran bloqueados por disminución de avalúo y la administración municipal ha solicitado la emisión de los actos administrativos, para continuar con el trámite para la adquisición de los inmuebles, a fin de mejorar la infraestructura vial del municipio.
Se encuentran predios que al parecer no fueron actualizados, como es el caso puntual de los que corresponden al Ministerio de Hacienda y otros que a continuación se relacionan con matriculas No. 120-165002, 120-77183, 120-165002, 120-165990 y otros 120-54113, 120-182716, 120-170037.
El predio 010100670001000 presentó disminución de avalúo 2022 y 2023. Avl}{[2023]: {35.259.000 => 808.745.000}, [2022]: {33.802.000 => 775.328.000}}, se solicita información sobre la razón por la cual se presentan estas variaciones en el avalúo de los predios.

Imagen tomada del informe del Supervisor del Contrato

Este Despacho requirió al Gestor Catastral por excepción, Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC – Territorial Cauca, la información del proceso de actualización catastral del municipio de Popayán mediante radicado SNR2023EE041687, el cual fue contestado por el Gestor mediante Radicado No. 2607DTCAU-2023-0006659-EE-003 (Folios 29,30,31 y 32).

Producto del análisis de la información allegada, se evidencio la necesidad de realizar una visita especial al Gestor Catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC – Territorial Cauca, con el objeto de establecer de manera puntual que sus actuaciones realizadas con ocasión del proceso de actualización catastral adelantado en el municipio de Popayán, Cauca se ajustaran a lo dispuesto en el ordenamiento Jurídico.

Con ocasión a lo anterior, esta Delegada mediante Auto de Visita Especial 042 del 15 de Mayo de 2023 ordenó practicar visita especial in situ, al Gestor Catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC Territorial Cauca durante los días 29,30 y 31 de mayo de 2023.

Que mediante la Circular 583 de 2021 el Superintendente Delegado para Registro en el ejercicio de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control, establece que una vez trasladado por un término de diez (10) días hábiles el informe preliminar de observaciones para que el gestor Catastral ejerza su derecho de Contradicción, esta respuesta será objeto de análisis bajo el régimen jurídico aplicable al servicio público catastral elaborándose un informe final con los hallazgos y su calificación, el cual se comunicará al vigilado para que este adopte las medidas correctivas que hubiere lugar.

En este informe final se consignará la relación, análisis y verificación de la respuesta aportada por el Gestor Catastral en el traslado del informe preliminar de la visita en ejercicio de su derecho de contradicción, resultado de las evidencias recopiladas a lo largo de la visita especial adelantada en la sede del Gestor Catastral en el municipio de Popayán - Cauca por el equipo de Inspección, Vigilancia y Control de la Delegada de Registro de la SNR.

2. Del informe preliminar

Por medio del radicado SNR 2024EE021277 del 14 de marzo de 2024, se dio traslado del informe preliminar al Gestor Catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – Territorial Cauca por un término de diez (10) días hábiles, para que de acuerdo con lo señalado en la Circular 583 de 2021, ejerciera su derecho de contradicción y de respuesta a las observaciones manifestadas.

El Gestor Catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC - Territorial Cauca, responde al traslado del informe preliminar de observaciones mediante radicado No. 2607DTCAU-2024-0002141-EE de fecha 10 de mayo de 2024, aportando mediante repositorio documental almacenado en sharepoint conforme a las direcciones de los links descritos en la respuesta la documentación que consideraba necesaria para respaldar sus manifestaciones.

Indica el gestor en referencia al termino de respuesta al traslado del informe preliminar que *"(…) por motivos administrativos y operativos insuperables, relacionados con: i) La actualización catastral del periodo 2021-2023 en el municipio de Popayán-Cauca, ii) nombramiento y posesión de un nuevo director territorial en el Departamento de Cauca y, iii) Las complejidades técnicas propias que supone la validación documental de las observaciones formuladas por le SNR, no fue posible atender el requerimiento en el plazo solicitado (…)"*

3. De los hallazgos

Hallazgo 1 - sobre las especificaciones técnicas de los insumos cartográficos

El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que, al momento de la visita no fue posible verificar que los insumos y productos cartográficos

básicos del proceso de actualización cumplieran las especificaciones técnicas dispuestas por la entidad regulatoria, evidenciando un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el artículo 8 de la resolución 388 de 2020, modificado por el artículo 2 de la Resolución 509 de 2020, especificaciones técnicas *"(…) el gestor catastral deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones técnicas de los insumos cartográficos básicos(...)"* además *"(…) los insumos cartográficos básicos, así como los productos del proceso catastral deberán ser entregados al IGAC (…)".*

Lo anterior, como quiera que, si bien el gestor aportó los archivos correspondientes a los metadatos de los insumos y productos de la cartografía básica, no se observa el informe de validación por parte del IGAC, de la orto imagen rural Orto50_19001_20210315, así como del informe de posicionamiento topográfico de los puntos de referencia y puntos de foto control.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El informe de validación por parte del IGAC, de la ortoimágen ruralOrto50_19001_20210315se encuentra en la entrega 3 de la carpeta 10, denominada insumos métodos que contiene la 1. ficha técnica orto, que se puede verificar en el link:

https://igacoffice365 my.sharepoint.com/:f:/g/personal/proyectos_igac_gov_co/EsYonzxUyqZNq0YSNZWnrn0BpUh2PjiJ 2yMwRtZAj-gOtw

Por otra parte, respecto a los puntos de referencia y control se comparte link de acceso:

https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/juan_hernandez_igac_gov_co/EswwOUJStDNJqebzGOoY Q0Bg ecC_68oQJY_v6a7dC76wg?e=dH9Yxu

Análisis de la respuesta

La Superintendencia delegada para Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral se permite indicar que, revisada la información suministrada en los enlaces correspondientes a los insumos y productos cartográficos mencionados en la respuesta, no se aportaron los archivos en formatos idóneos que se pudieran analizar y validar desde el componente técnico.

De igual manera, no se aportó el informe o reporte de validación por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, quien es el gestor catastral en esta jurisdicción por excepción, y tampoco se aportó el informe de posicionamiento topográfico y de puntos de control, para poder subsanar la observación.

Por lo tanto, la respuesta del Gestor no desvirtúa la observación y se configura como un hallazgo administrativo.

Hallazgo 2 – Sobre los LímitesTerritoriales

El equipo auditor 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 por el gestor, se observa una presunta desatención a lo señalado en el numeral 3 del artículo 82 de la resolución 070 de 2011, así como lo señalado en el parágrafo del artículo 5 de la resolución 388 de 2020 "*(…) será el IGAC quien suministrará al gestor la capa geográfica vigente de los límites de las entidades territoriales (…)"*, indicando así mismo que: *"(…) los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral deberán realizarse hasta el límite municipal definido por ordenanza departamental, ley o leyes de creación de municipios (…)".*

Lo anterior considerando que solo allega la geodatabase denominada GDB_ET_Junio_2021, no es posible evidenciar de que el gestor catastral haya realizado un análisis normativo del límite municipal definido por ordenanza, que garantice la exactitud de los límites municipales dibujados en la base catastral cartográfica final, particularmente para el caso de la posible discrepancia observada entre los límites municipales, con incidencia en el límite sur oriental con el municipio de Puracé y el límite norte con el municipio de Totoró, Cauca.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor Catastral para dar respuesta a esta observación indica que:

> *"Los perímetros municipales son un insumo para actualización y el instituto se basó en las ordenanzas vigentes: i) ordenanza 36 de 1916, ii) ordenanza 2 de 1936 y iii) ordenanza 67 de 1967. En relación con el ejercicio comparativo entre la base catastral base gráfica_2022 2023 ZHFG_19001_feb_2023 (polígonos en color rojo) y la capa de limites municipales (línea en color negro) contenida en la geodatabase denominada GDB_ET_Junio_2021 que realizó la SNR, debemos señalar que desde una perspectiva técnica es natural y previsible que se hubieran presentado los vacíos referidos."*

Análisis de la respuesta

La Superintendencia delegada para Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite informar que, revisada la información suministrada por el Gestor, presuntamente evidencia un reproche en la aplicación del elemento de calidad, correspondiente a una inconsistencia lógica de la capa límite municipales en la construcción del componente topológico con incidencia en el límite sur oriental con Puracé y el norte con Totoró, Cauca.

Se observa que existe una aparente diferencia entre la capa del límite municipal y la

capa de predios, como quiera que no existe una conformidad con el elemento de calidad denominado consistencia topológica.

Lo anterior no ha sido desvirtuado por el gestor vigilado hasta este momento del informe de visita, como quiera que genera dudas técnicas sobre el origen de ese error topológico, por lo tanto, esta observación se configura como un hallazgo administrativo.

Hallazgo 3 – Sobre la calidad de los productos del proceso de actualización catastral

El equipo auditor 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 revisiónde los archivos allegados por el gestor, 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 garantizarla calidad, veracidad e integridad de la información catastral, así como de lo dispuesto en el artículo 15 de la resolución 388 de 2020, calidad de la información sobre los productos del proceso catastral y de lo dispuesto en el literal a) del numeral 5.3 del artículo 5 de (sic) la Resolución 529 de 2020, referente a la evaluación de calidad de la base de datos cartográfica.

Lo anterior teniendo en cuenta que del análisis de la información de la base de datos geográfica final, por lo tanto, no hay consistencia topológica entre el límite municipal y la base de datos cartográfica del sector rural del municipio.

Así mismo, del análisis de la base alfanumérica, se observaron inconsistencias relacionadas tanto a predios con Destino Económico identificados con las letras R (Lote urbanizable no urbanizado), S (Lote urbanizado no construido o edificado), T (Lote No Urbanizable) los cuales registran áreas construidas, como a predios con Destino Económico diferente a lote sin áreas construidas.

Del cruce en las bases alfanuméricas y gráficas, arrojó 44.223 inconsistencias entre omisiones y comisiones y en consistencia lógica en registro alfanuméricos predios sin matriz, lotes con área construida, predio sin matrícula (no mejora), predios con matrícula (mejora).

Adicionalmente como resultado del análisis de la base alfanumérica, se observan 150 prediosconel avalúo catastral cero (0), para la vigencia 2022 se encontraron 147 predios mientras que en la vigencia 2023 se observan 3 predios con avalúo cero (0); situación que se considera una inconsistencia en la base catastral.

Evidenciando de esta manera la falta de implementación por parte del gestor catastral de un plan de calidad, que garantizara la completitud e integridad en cada uno de los elementos que conforman la base de datos catastral cartográfica y alfanumérica.

Por otra parte, también se evidenciódisminución en los avalúos catastrales sin registrar cambios de Destino Económico, área de terreno y área construida, encontrando 795

predios para la vigencia 2022 y 25 predios para la vigencia 2023.

Por último, se observaron diferencias en 3.483 predios cuyo avalúo catastral fue puesto en vigencia en el año 2022 y que en el año 2023 presentan diferencias tanto por aumentos mayores al 3% y 4,31% (en 3.243 predios), como por disminución (en 240 predios)

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor Catastral para dar respuesta a esta observación indica que:

> En relación con el ejercicio comparativo entre la base catastral base gráfica_2022 2023 ZHFG_19001_feb_2023 (polígonos en color rojo) y la capa de límites municipales (línea en color negro) contenida en la geodatabase denominada GDB_ET_Junio_2021 que realizó la SNR, debemos señalar que desde una perspectiva técnica es natural y previsible que se hubieran presentado los vacíos referidos.
>
> Esto es así ya que dicho ejercicio se realizó a partir de insumos de diferentes vigencias, y por tanto no cuentan con la aptitud y/o calidad suficiente (tertium comparationis) para ser comparados.
>
> Por otra parte, en relación a las posibles inconsistencias relacionadas tanto a predios con Destino Económico identificados con las letras R (Lote urbanizable no urbanizado), S (Lote urbanizado no construido o edificado), T (Lote No Urbanizable) los cuales registran áreas construidas, como a predios con Destino Económico diferente a lote sin áreas construidas, no es posible orientar una respuesta de fondo en tanto no se cuenta con una descripción fáctica e individualizada de los predios en cuestión que permita hacer las validaciones técnicas.

Referente a los predios con avalúo cero es pertinente informar que se realizó el ajuste de los predios por el proceso de conservación catastral, para lo cual se anexa adjunto en archivo Excel la relación a los bienes inmuebles con el correspondiente acto administrativo, relacionado en la carpeta denominada 3. Sobre la calidad de los productos del proceso de actualización catastral en el siguiente link: https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/juan_hernandez_igac_gov_co/Et_2_E5qwMhMng_ZKfpSk5YBm ENR7wvX20VSeXcxVOSdXQ?e=R9hy5N

En relación a las posibles inconsistencias relacionadas tanto a predios con Destino Económico identificados con las letras R (Lote urbanizable no urbanizado), S (Lote urbanizado no construido o edificado), T (Lote No Urbanizable) los cuales registran áreas construidas, como a predios con Destino Económico diferente a lote sin áreas construidas, no es posible orientar una respuesta de fondo en tanto no se cuenta con una descripción fáctica e individualizada de los predios en cuestión que permita hacer las validaciones técnicas.

En relación con la revisión de las diferencias del avalúo catastral en donde se exponen diversos casos de aumento o disminución del avalúo sin cambios en el Destino Económico – D.E., ni Área de Terreno – A.T., ni Área Construida - A.C., es preciso señalar que como resultado de un proceso de actualización catastral se identifican, incorporan o rectifican los cambios o inconsistencias en la información de los inmuebles en relación a los factores físico, jurídico y económico; lo anterior implica que un predio puede aumentar o disminuir en su avalúo catastral sin tener necesariamente cambios directos en su D.E., A.T. y A.C., solo por el simple hecho de actualizar el componente económico, cuyo objetivo es determinar los valores comerciales de terreno y de las tipologías constructivas con base en el mercado actual originado por la compraventa de inmuebles, lo que no implica una respuesta definitiva para los casos expuestos en el informe, por lo que la mejor práctica consistiría en identificar y revisar detalladamente cada uno de los casos particulares relacionados en las cifras mencionadas, referentes al aumento o disminución del avalúo catastral para las vigencias en comparación.

Análisis de la respuesta

Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció la 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 Ley 14 de 1983, Resolución 620 de 2008, Decreto 422 de 2000, Resolución 1179 de 2021, Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020 y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral.

Ratifica el hallazgo realizado teniendo en cuenta que el gestor catastral mediante oficio Radicado N°: 2607DTCAU-2024-0002141-EE, no subsana o sustenta las inconsistencias: en los límites municipales, los cuarenta y cuatro mil doscientos veintitrés (44.223) registros no consistentes como omisiones y comisiones, consistencia lógica, registros alfanuméricos de predios sin matriz, lotes con área construida, predio sin matrícula (no mejora), predios con matrícula (mejora).

Por otra parte, de los avalúos catastrales en cero (0), revisada la información suministrada en el radicado allegado por el gestor catastral mencionado con anterioridad, el archivo adjunto nombrado "*AVALUO CERO-CONSOLIDADO FINAL*", no sustenta o permite evidenciar el cambio del avalúo para los predios señalados en el documento mencionado.

Por último, en el mismo oficio, en cuanto a las inconsistencias relacionadas para los predios con Destino Económico identificados con las letras R (Lote urbanizable no urbanizado), S (Lote urbanizado no construido o edificado), T (Lote No Urbanizable) los cuales registran áreas construidas, como a predios con Destino Económico diferente a lote sin áreas construidas y de las diferencias del avalúo catastral en donde se exponen diversos casos de aumento o disminución del avalúo sin cambios en el Destino

Económico – D.E., ni Área de Terreno – A.T., ni Área Construida - A.C.

Así mismo, las diferencias evidenciadas en tres mil cuatrocientos ochenta y tres (3.483) predios cuyo avalúo catastral fue puesto en vigencia en el año 2022, y que para la vigencia 2023, presentan diferencias con el rango que se determinó para esta vigencia en los CONPES respectivos, del 3% para el año 2022 y para el año 2023 es del 4,31% (en 3.243 predios); y de igual manera se pudo evidenciar la disminución de los avalúos (en 240 predios), y que con la respuesta allegada por el gestor catastral no desvirtúa las observaciones realizadas.

De acuerdo con lo anterior, esta observación se configuró *prima facie* como un hallazgo administrativo, sin embargo, del análisis realizado a la respuesta allegada por el gestor se podría configurar un presunto hallazgo administrativo.

Hallazgo 4 y 5 – Sobre la Aplicación de la normatividad vigente y sobre los documentos de manuales y procedimientos y el control de calidad

El equipo auditor 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 información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el literal h) delartículo 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 cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 82 de la Resolución 070 de 2011 documentos preliminares: Plano y memorias del estudio deáreas homogéneas de tierras, y al Manual elaboración del estudio de zonas homogéneasfísicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario por Tipo de construcción.

Lo anterior como quiera que no se evidencia información referente a las tablas de Áreas Homogéneas de Tierra empleadas como insumo para la construcción de las Zonas Homogéneas Físicas rurales.

Así mismo de la revisión de las tablas de la GDB BASE GRAFICA_2022_2023_ZHFG, se evidencia un posible incumplimiento de lo establecido en el Manual elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario por Tipo de construcción y al Documento PC -FAC- 03_Elaboración, revisión, modificación y aprobación de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, donde indica que para la zona urbana la numeración de las ZHF se designa con numeración ascendente y debe estar relacionada con el uso de suelo observado al momento del estudio.

Lo anterior teniendo en cuenta que seobservan saltos en la numeración de las zonas homogéneas físicas urbanas vigencia 2022, teniendo en cuenta que los códigos deben asignarse de acuerdo con el uso del suelo, evidenciando inconsistencias no solo en la categorización del uso de suelo realizada en las ZHF urbanas vigencia 2022, sino en la

destinación económica en la base catastral alno reflejar la realidad física de los predios.

Es preciso indicar que para la fecha de expedición de la Resolución de inicio del proceso de actualización catastral, la normatividad vigente entre otras, era laResolución 070 de 2011 *"Por la cual se reglamenta técnicamente la formación, la actualización de la formación y laconservación catastral",* de tal manera que elproceso de actualización catastral adelantadoen el municipio de Popayán – Cauca, debió realizarse conforme a dicha normatividad, teniendo en cuenta que el proceso de actualización inició el 24 de enero de 2021.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

(...) Como fue mencionado previamente la metodología de numeración de ZHF urbanas establecidas por el IGAC, vigente al momento de la realización del estudio, se realizó con base en el uso actual del suelo, iniciando por el código para usos comerciales, continuando por los códigos 1 a 6 para usos residenciales, código 7 para usos industriales, 8 para institucionales y 9 para lotes; por esta razón se incluyen tantas zonas como existan, pero no van de manera consecutiva(...).

(...)En lo referente a la observación realizada por la SNR donde se indica que "las tablas de Áreas Homogéneas de Tierra empleadas como insumo para la construcción de las Zonas Homogéneas Físicas rurales", se informa que en la ruta de acceso de la entrega 4 en el link: (...)

(...) Respecto al señalamiento sobre el supuesto incumplimiento de la Resolución 070 en el proceso de actualización catastral en el municipio de Popayán, deseamos aclarar que el Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC) inició dicho proceso en conformidad con la mencionada resolución. Durante esta actualización, el IGAC empleó herramientas como formatos de control de calidad para asegurar la veracidad e integridad de la información catastral; estos formatos, la ortoimagen y la base de datos en formato GDB, fueron proporcionados a solicitud de la superintendencia en una visita especial realizada en mayo de 2023(...).

(...)Es importante destacar que estos procedimientos y entregas cumplen con los estándares establecidos por la normativa vigente, asegurando así la calidad del proceso de actualización. Así mismo, es importante señalar que las áreas homogéneas de tierra nos brindan las características de uso de suelo de los predios rurales, sin embargo, para la determinación de los valores del suelo se realiza con los valores de mercado inmobiliario(...).

" (…) PREDIO: 19-001-01-01-00-00-0276-0043-0-00-00-0000: Con respecto al predio en el que se ubica el Centro Comercial Terra Plaza, se aclara que, al momento de la elaboración del estudio, figuraba en la base catastral como lote, debido a que aún no se había tramitado el desengloble de la PH ante el IGAC.

Así mismo, los propietarios del inmueble no suministraron esta información durante el proceso de actualización catastral, por lo que no se pudieron incluir las áreas privadas de cada unidad. Como ya se ha mencionado el predio corresponde a una PH y las áreas de estas unidades no se miden en el terreno durante la fase del reconocimiento predial, sino que se incluyen con base en la información jurídica del reglamento de PH y al no contar con esta información, no fue posible incluir las áreas construidas y se vio la necesidad de mantener el predio como lote.

Es de aclarar que el 28 de octubre de 2023, se radicó ante el IGAC la solicitud para la incorporación del desenglobe mediante Radicación 1900100034812023, que corresponde a una Mutación de Segunda Clase, tramitada según Resolución IGAC 19-001-003723-2023 de fecha 22/12/2023, que se atiende mediante proceso de Conservación catastral, con la que se lleva a cabo la incorporación del Reglamento de Propiedad horizontal de este centro comercial.

La resolución se encuentra en proceso de notificación, una vez se finalice dicho proceso y la Resolución quede en estado finalizado y aprobado, el sistema aplicara los cambios y quedara subsanada la observación, ya que solamente hasta que el Acto Administrativo quede en firme, puede surtir los efectos catastrales a que hay lugar.

PREDIO:19-001-01-01-0000-0254-0802-8-00-00-0870: Con respecto al predio identificado como un condominio, el área que se identifica como lote corresponde a un remanente de un predio matriz, del cual se desprenden 113 matriculas, las cuales se encuentran debidamente incorporadas a la base catastral. En relación a los predios 19-001-01-01-00-00-0225-0162-0-00-00-0000 y 19-001-00-02-00-00-0006- 1407-0-00-00-0000: Con respecto a estos predios se informa que después del proceso de actualización las características físicas se mantienen, es decir las áreas que venían en la base, con respecto a las áreas actualizadas son las mismas, por lo tanto la diferencia en los avalúos obedece a la actualización del componente económico, por la aplicación de los nuevos valores obtenidos en las nuevas zonas homogéneas geoeconómicas vigentes."

Análisis de la respuesta

Sobre las áreas homogéneas de tierra

El equipo de la Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión Catastral, se permite indicar que el Gestor remite dos enlaces para compartir la capa de Áreas Homogéneas de Tierra y su correspondiente Leyenda, los cuales fueron corroborados y se evidencia que dentro del primer enlace el Gestor remitió lo solicitado. Por otro lado, el segundo enlace se remite a la capa de áreas homogéneas de tierras y su correspondiente leyenda desde el portal de Colombia en mapas, estas últimas corresponden a fecha de elaboración 31/12/2021, fecha previa al oficio de remisión de información al municipio.

De lo anterior esta delegada desestima la observación relacionada con las áreas homogéneas de tierra realizada en el informe preliminar.

Sobre la numeración de las zonas homogéneas físicas

El equipo de la Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión Catastral, se permite indicar que dentro de la información remitida por el Gestor como respuesta al informe preliminar no fue posible encontrar al interior de la capeta el manual de elaboración de Zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario o tipo de construcción.

Por otro lado, se realizó un análisis de la respuesta por parte del Gestor concerniente a la numeración de las zonas homogéneas físicas, en donde el mismo menciona la metodología que se encuentra dentro del procedimiento, no obstante, no desvirtúa la observación realizada al gestor en lo referente a la numeración que identifica las ZHF, como se muestra en la siguiente imagen:

Ilustración 1

CAUCA 19	ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS				MUNICIPIO DE POPAYÁN CODIGO: 19001 AVALÚO: 01				
ACTUALIZACION CATASTRO 01-01-2022									
CODIGO	TOPOGRAFÍA	VÍAS	SERVICIOS	TIPIFICACIÓN	USOS	NORMA USO REGLAMENTADA	ÁREA (m²)	%	CONVENCIONES
01	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	AR-5	26.275,9	0,098%	
02	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Sectorial	Comercial	SH-AR4	8.266,8	0,031%	
03	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	Z-I	2.153,7	0,008%	
04	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	AR-4	292.810,4	1,089%	
05	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	AR-3	18.757,2	0,070%	
06	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	AR-2	269.796,4	1,003%	
07	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Comercial Barrial	Comercial	AR-1	24.154,4	0,090%	
10	>14 %	Sin Pavimentar	básicos incompletos	Residencial 1 - (Bajo-Bajo)	Residencial	AR-2	18.723,4	0,070%	
11	>14 %	Sin Pavimentar	básicos y complementarios	Residencial 1 - (Bajo-Bajo)	Residencial	AR-1	23.904,3	0,089%	
20	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-3	86.617,4	0,322%	
21	0-7%	Sin Pavimentar	básicos completos	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-3	10.208,2	0,038%	
22	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-2	217.096,8	0,807%	
23	7-14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-2	54.216,7	0,202%	
24	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-2	12.004,2	0,045%	
25	0-7%	Sin Pavimentar	básicos completos	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-2	117.991,0	0,439%	
26	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-1	31.836,6	0,118%	
27	>14 %	Pavimentadas	básicos completos	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-1	335.559,1	1,248%	
28	>14 %	Sin Pavimentar	básicos completos	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-1	183.527,4	0,683%	
29	>14 %	Peatonales	básicos completos	Residencial 2 - (Bajo)	Residencial	AR-1	4.252,8	0,016%	
30	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-4	234.364,1	0,872%	
32	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	A-P	2.103,0	0,008%	
33	>14 %	Sin Pavimentar	básicos incompletos	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-3	4.526,7	0,017%	
34	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-2	30.242,0	0,112%	
35	0-7%	Pavimentadas	Sin servicios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Lote	AR-2	58.317,8	0,217%	
36	0-7%	Peatonales	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-2	60.033,6	0,223%	
37	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-1	158.363,6	0,589%	
38	>14 %	Sin Pavimentar	básicos y complementarios	Residencial 3 - (Medio-Bajo)	Residencial	AR-1	9.165,7	0,034%	
40	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-5	5.537,1	0,021%	
41	0-7%	Pavimentadas	básicos completos	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-4	4.430,8	0,016%	
42	7-14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-4	239.514,0	0,891%	
43	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-4	30.440,7	0,113%	
44	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-3	30.647,3	0,114%	
45	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 4 - (Medio)	Residencial	AR-2	1.447,3	0,005%	
50	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 5 - (Medio-Alto)	Residencial	AR-5	220.528,7	0,820%	
51	7-14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 5 - (Medio-Alto)	Residencial	AR-5	7.215,3	0,027%	
52	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 5 - (Medio-Alto)	Residencial	AR-5	22.689,4	0,084%	
53	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Residencial 5 - (Medio-Alto)	Residencial	AR-4	91.025,7	0,339%	
70	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Industrial Liviana	Industrial	Z-I	52.375,0	0,195%	
72	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios		Industrial	AR-3	46.398,4	0,173%	
73	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios	Industrial Liviana	Industrial	AR-3	21.674,0	0,081%	
80	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios		Institucional	AR-5	17.042,8	0,063%	
81	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios		Institucional	AR-4	3.484,5	0,013%	
82	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios		Institucional	AR-3	7.880,6	0,029%	
83	>14 %	Sin Vias	Sin servicios		Institucional	AR-2	74.779,9	0,278%	
84	>14 %	Sin Pavimentar	básicos y complementarios		Institucional	AR-1	3.794,5	0,014%	
85	>14 %	Pavimentadas	básicos y complementarios		Institucional	Z-SE	150.713,2	0,561%	
86	0-7%	Pavimentadas	básicos y complementarios		Institucional	Z-RD	506.105,2	1,882%	
87	>14 %	Pavimentadas	Sin servicios		Institucional	Z-SC	2.138,1	0,008%	
90	>14 %	Pavimentadas	Sin servicios		Lote	AR-5	53.238,5	0,198%	
91	>14 %	Pavimentadas	Sin servicios		Lote	AR-4	41.681,7	0,155%	
92	>14 %	Pavimentadas	Sin servicios		Lote	AR-3	60.465,1	0,225%	
93	>14 %	Sin Pavimentar	Sin servicios		Lote	AR-2	206.809,2	0,769%	
94	>14 %	Sin Pavimentar	Sin servicios		Lote	AR-1	70.689,1	0,263%	
95	>14 %	Pavimentadas	básicos completos		Residencial	A-PA	277.936,6	1,034%	
96	>14 %	Sin Vias	Sin servicios		Lote	A-P	208.594,7	0,776%	
97	0-7%	Pavimentadas	Sin servicios		Lote	AR-2	75.227,0	0,280%	

Imagen de numeración que identifica las ZHF

El equipo de la Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión Catastral, se permite indicar que el Gestor remite un link con la entrega de los formatos del proceso de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, sin embargo, el formato fo-fac-pc03-12_Protocolo_de_validacion_del_estudio_de_Zonas_Homogeneas corresponde a una lista de chequeo de cumplimiento de las actividades y no un informe de validación del producto.

De igual manera, se evidencia que el formato anteriormente mencionado y correspondiente al año 2022 no posee responsable o persona que haya diligenciado.

Ilustración 2

COMPROBACION DE VALORES	FORMATO		CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
	ANALOGO	DIGITAL			
VERIFICACION DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCION Y AVALUOS TOTALES DE PUNTOS DE INVESTIGACION, AVALUOS DE PRUEBA Y DATOS DE MERCADO.		X	X		
DINAMICA DE PROYECTOS NUEVOS - VERIFICACION DE UNITARIOS Y TOTALES		X			
CRITERIOS TECNICOS PARA SUELOS DE PROTECCION		X	X		
MANEJO DE LOTES DE GRAN EXTENSION Y AREAS DE EXPANSION		X	X		
CONTINUIDAD DE VALORES - PARCELACIONES, ZONAS RURALES, SUBURBANAS, URBANAS ADYACENTES.		X	X		
ANALISIS DE LA INFORMACION FINAL	**FORMATO**		**CUMPLE**	**NO CUMPLE**	**OBSERVACIONES**
	ANALOGO	DIGITAL			
APROBACION DE ZONAS HOMOGENAS GEOECONOMICAS		X	X		
REVISION DE LA LEYENDA DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS		X	X		
SIMULACIONES DEL EJERCICIO CATASTRAL (PORCENTAJE DEL AVALUO CATASTRAL)		X	X		
ELABORADO POR NOMBRE :	CARGO :				VALIDADO EN COMITÉ DE AVALÚOS CON ACTA No. _____

FO-FAC-PC03-12 V1

Imagen formato fo-fac-pc03-2_Protocolo_de_validacion_del_estudio_de_Zonas_Homogeneas

Por lo tanto, de la respuesta recibida y de la información suministrada se extrae del hallazgo lo referente a las ZH de tierras y teniendo en cuenta que el resto de la observación no fue desvirtuada se observación y se configura como un hallazgo administrativo.

Sobre los documentos de manuales y procedimientos y el control de calidad

El equipo auditor 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 los documentos de los procesos y procedimientos se evidencia un presunto incumplimiento de artículo 2.2.2.1.3. decreto 1170 de 2015 modificado por el decreto 148 de 2020, Objetivos de la gestión catastral *"(…) el servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país (…)"así como de lo dispuesto en el anexo 3 de la resolución 388 de 2020, evaluación de calidad sobre los productos del proceso catastral "(…) el gestor catastral podrá ampliar el esquema de calidad a los objetos y elementos de calidad que considere necesarios para asegurar la calidad de los productos de la gestión catastral (…)".*

Lo anterior como quiera que, si bien el gestor allega los formatos correspondientes al componente económico relacionados con la elaboración de ZHF y ZHG, para el caso de la vigencia 2022, no se encuentran diligenciadas en el formato fo-fac-pc03-12_Protocolo de Validación del Estudio de Zonas Homogéneas, las actividades relacionadas con los puntos de investigación y del Análisis Económico, solo señala el cumplimiento de las tablas de anexos y

reglas de liquidación de las tablas de construcción.

Con esta evidencia no es posible establecer si el gestor catastral verificó el cumplimiento de las actividades en cada una de las etapas de elaboración del estudio de Zonas homogéneas, específicamente para la vigencia 2022.

También se evidencia un presunto incumplimiento del manual de procedimiento "PC-FAC-03 Elaboración, Revisión, Modificación y Aprobación de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", referente a las especificaciones vigentes para la producción del plano de zonas homogéneas físicas urbanas rurales en cuanto a que indica que "la cantidad de zonas homogéneas físicas delimitadas debe ser igual a la contenida en la memoria técnica del estudio".

Lo anterior teniendo en cuenta que como resultado de la revisión de la información allegada por el gestor, en los formatos FO- FAC-PC03-16 Zonas Homogéneas Físicas Rurales,FO-FAC-PC03-17 Zonas Homogéneas Físicas Urbanas, FO-FAC- PC03-15-Valores Zonas Homogéneas Geoeconómicas, bases gráficas GDB ZHFG 2021, 2022, 2023, así como de las resoluciones de aprobación de zonas vigencia 2022-2023, se evidenció que no hay coincidencia en la cantidad de zonas de los formatos y la GDB de zonas Vigencia 2022 rural y teniendo en cuenta que en la Resolución 19-000-085-2021 de aprobación de zonas no se incluyeron tablas de zonas homogéneas físicas ni urbanas ni rurales, no fue posible verificar las ZHF aprobadas por el gestor catastral para la vigencia 2022, así mismo no se observó ningún formato de las ZHG urbanas vigencia 2023.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

El gestor catastral para dar respuesta a la observación señala que:
(...) En la entrega No.3 se encuentran las carpetas denominadas 11. concepto favorable 15. formato puntos, 16 GDB puntos de investigación,17 anexos memorias técnicas, resoluciones valores en la entrega no.4 se encuentra en carpeta denominada 12. informe revisión que contiene vigencia 2022 que contiene fo-fac-pc03- 07_informe_de_verificacion_del_estudio_zhfg, y vigencia 2023 que contiene fo-fac-pc03- 07_informe_de_verificacion_del_estudio_zhfg, 13. formato fc15 rural 2022 que contiene fo- fac-pc03-15_valores_zonas_homogeneas_geoeconomicas_RURAL(...)

(...) En lo referente a la observación realizada por la SNR donde se indica que "se evidenció que no hay coincidencia en la cantidad de zonas de los formatos y la GDB de zonas Vigencia 2022 rural" se aclara que, no existe coincidencia debido a que la actualización realizada en el 2021 con vigencia 2022 se realizó parcialmente, por lo tanto, las zonas que venían vigentes por quedar inmersas dentro de las zonas del nuevo estudio (vigencia 2022) genera un mayor número de zonas en la GDB y en el formato únicamente se relaciona la cantidad de zonas que se aprueban en la vigencia 2022 (...).

Análisis de la respuesta

El equipo de la Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión Catastral, evidencia dentro de la respuesta del Gestor que la cantidad de zonas homogéneas entre los formatos 15,16 y 17 y la geodatabase productos de la actualización difieren debido a que en la vigencia 2022 se realizó un proceso de actualización parcial, sin embargo, dentro de la ruta donde se mencionan los formatos a verificar no se encuentran los formatos correspondientes a las zonas homogéneas físicas urbanas, rurales y las

geoeconómicas como se muestra a continuación:

Considera esta Delegada que la observación no fue desvirtuada y se configura como un hallazgo administrativo.

Hallazgo 6 y 8 De La Atención De Trámites, Pqrs Y Tutelas

Lo anterior teniendo en cuenta que el gestor catastral no allegó evidencia que soporte la atención de fondo de las PQRSD y tutelas, lo que dificulta al equipo auditor el debido análisis de la atención adecuada y oportuna de información a los ciudadanos y la efectiva atención de los trámites relacionados a la prestación del servicio de la gestión catastral.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria conforme a 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 el numeral 7 del artículo 39, que precisa: "(…) 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

6.9. Atención de PQRS

No allega evidencia que lo soporte, lo que dificulta al equipo auditor el debido análisis de la atención adecuada y oportuna de información a los ciudadanos y la efectiva atención de los trámites relacionados a la prestación del servicio de la gestión catastral. Ahora bien, del análisis de dicha información se evidencia que aproximadamente 193 solicitudes se relacionan con el avalúo catastral y verificación de áreas de construcción o áreas de terreno.

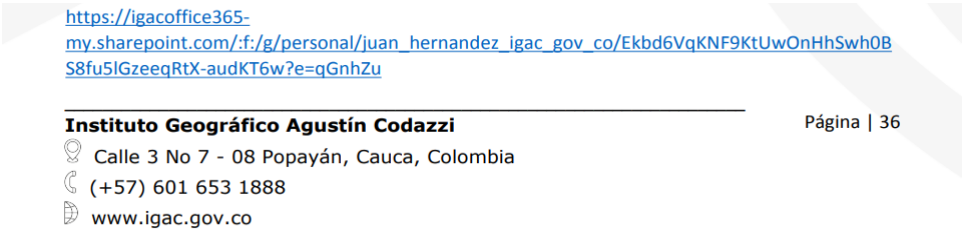
De la misma manera, se evidencian algunos soportes de respuesta emitidas por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi - Dirección Territorial Cauca, correspondientes a doce (12) solicitudes, presentadas por los señores Martin Muñoz Orozco, Tomas Caicedo Mosquera y Maicol Andrés Rodríguez Bolaños. Es preciso indicar que, al realizar la consulta en el archivo excel "SOLICITUDES POPAYAN" de estas 12 solicitudes no se encuentran relacionados en dicho documento."

Respuesta: Para abordar esta observación, se procede a remitir el consolidado total de las solicitudes tramitadas. Es importante señalar que desde el Instituto estamos totalmente dispuestos a proporcionar los documentos de las PQRS atendidas. Para ello, solicitamos amablemente que se nos indiquen los números de radicado, ya que

están disponibles en línea.

En cuanto a las 12 solicitudes mencionadas, es necesario aclarar que están archivadas por separado debido a que han sido clasificadas como quejas de los usuarios, en el lin de acceso:

Ilustración 3



Captura de pantalla

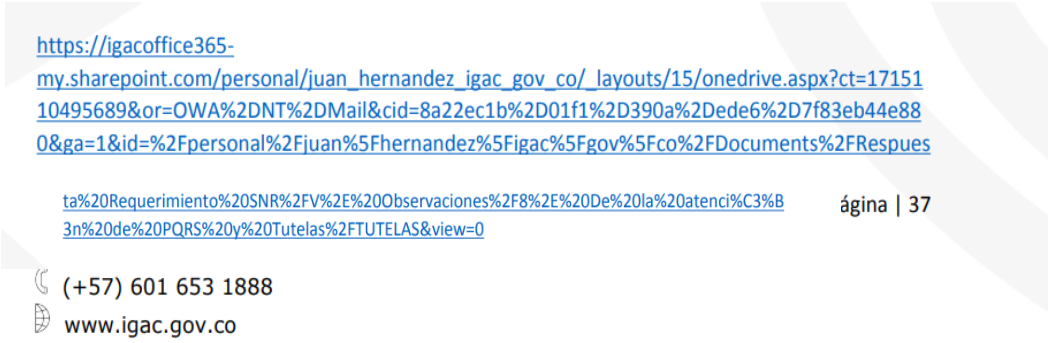
6.10. Acciones de tutela

"Con relación a la gestión de las acciones de tutela Interpuestas contra del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la posible vulneración al derecho constitucional de petición, se dispone el acceso a 67 carpetas Identificadas con el nombre de cada uno de los accionantes en las que se encuentran las decisiones de primera y segunda Instancia, sin que se evidencien los antecedentes de cada caso. De la revisión de estas decisiones, se encuentra que en su gran mayoría corresponden a solicitudes relacionadas con el aumento del avalúo catastral y diferencias de las áreas de terreno y construidas. Por su parte, se tiene que, 16 de ellas tuvieron fallo de segunda instancia."

Sobre los 67 expedientes de tutela descritos se debe señalar que los antecedentes no habían sido requeridos, sin embargo, son aportados en respuesta al informe preliminar en la carpeta V, subcarpeta 8" de la atención de pqr y tutelas", tutelas, en los que figuran como accionantes las siguientes personas: Alberto Zapata Guzmán, Alexandra Jimena Erazo, Alfred Wey, Alonso Osorio, Amparo Bonilla, Ana Celia Castro, Andrés José Castrillón, Angela María Muñoz, Arturo Montoya, Aura Milena Solarte, Blanca Carvajal, Bredio Jesús Luna, Carmen Eugenia Arboleda, Claudia Martina Medina, Darío Alberto Guevara, Edgar Hernando Quigua, Fabián Andrés Muñoz, Francia Arely Males, Gloria María Espinosa, Gustavo Adolfo, Imelda Sánchez, Inés Palta Muñoz, Jair Moncayo, Jairo Garzón, Joan Sebastian Prado, Jorge Eduardo Palomino, José Javier Oviedo, Leonardo Escobar, Lola Angélica, Lucía Mosquera, Luis Alejandro Enríquez, Luisa Fernanda Ortiz, Luz Edilma Obando, Luz Mary Dorado, Mabel Moyano, Manuel Alberto Sotelo, María Aida Martínez, María Concepción, María Eugenia Saldarriaga, María Leonor Ipia, María Luisa Fernández, Maria Matilde Ortega, María Stela González, Marino Ausecha, Martha Lucía Méndez, Martha Lucia Vidal, Martha Yolanda Cruz, Melida Chilito, Nicolás Camilo Muñoz, Paola Andrea Ortiz, Renata Carolina, Rodrigo Castrillón, Roger Hernán Mera, Sandra Isabel Rico, Saulo Fernández, Sebastián Jair Ledezma, Simón Puyo, Sofía Otero, Stela Lucía Guevara, Sthepany Muñoz, Víctor Alberto Maya, Viviana Balcázar Ortiz, Viviana Chávez, Yin Min Chen, Yolanda Benavides, Zenaida Meléndez, Adolfo Fernández. elevadas por la ciudadanía en contra del IGAC Dirección Territorial Cauca.

Lo anterior se encuentra consolidado en formato Excel de Acciones de Tutela para las vigencias 2022-2023, con sus correspondientes piezas procesales en carpetas individualizadas se la siguiente manera

Ilustración 7


https://igacoffice365-my.sharepoint.com/personal/juan_hernandez_igac_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?ct=1715110495689&or=OWA%2DNT%2DMail&cid=8a22ec1b%2D01f1%2D390a%2Dede6%2D7f83eb44e880&ga=1&id=%2Fpersonal%2Fjuan%5Fhernandez%5Figac%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FRespuesta%20Requerimiento%20SNR%2FV%2E%20Observaciones%2F8%2E%20De%20la%20atenci%C3%B3n%20de%20PQRS%20y%20Tutelas%2FTUTELAS&view=0

ágina | 37

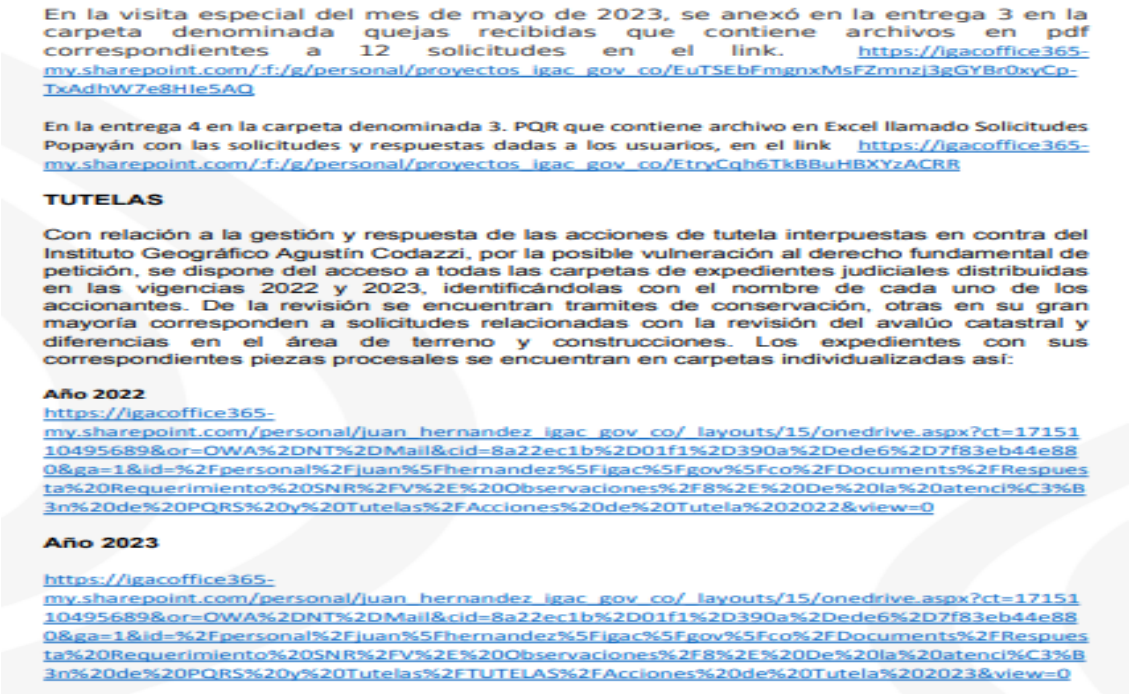
(+57) 601 653 1888

www.igac.gov.co

Link de ingreso archivo Tutelas

Con relación a la atención de PQRS y tutelas aporta cuadro informativo en Excel en el cual se incluye la información correspondiente a las peticiones, Quejas y reclamos y Sugerencias correspondientes al periodo 2022-2023.

Ilustración 8


En la visita especial del mes de mayo de 2023, se anexó en la entrega 3 en la carpeta denominada quejas recibidas que contiene archivos en pdf correspondientes a 12 solicitudes en el link. https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/proyectos_igac_gov_co/EuTSEbFmgnxMsFZmnzj3gGYBr0xyCp-TxAdhW7e8Hle5AQ

En la entrega 4 en la carpeta denominada 3. PQR que contiene archivo en Excel llamado Solicitudes Popayán con las solicitudes y respuestas dadas a los usuarios, en el link https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/proyectos_igac_gov_co/EtryCqh6TkBBuHBXYzACRR

TUTELAS

Con relación a la gestión y respuesta de las acciones de tutela interpuestas en contra del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la posible vulneración al derecho fundamental de petición, se dispone del acceso a todas las carpetas de expedientes judiciales distribuidas en las vigencias 2022 y 2023, identificándolas con el nombre de cada uno de los accionantes. De la revisión se encuentran tramites de conservación, otras en su gran mayoría corresponden a solicitudes relacionadas con la revisión del avalúo catastral y diferencias en el área de terreno y construcciones. Los expedientes con sus correspondientes piezas procesales se encuentran en carpetas individualizadas así:

Año 2022

https://igacoffice365-my.sharepoint.com/personal/juan_hernandez_igac_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?ct=1715110495689&or=OWA%2DNT%2DMail&cid=8a22ec1b%2D01f1%2D390a%2Dede6%2D7f83eb44e880&ga=1&id=%2Fpersonal%2Fjuan%5Fhernandez%5Figac%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FRespuesta%20Requerimiento%20SNR%2FV%2E%20Observaciones%2F8%2E%20De%20la%20atenci%C3%B3n%20de%20PQRS%20y%20Tutelas%2FAcciones%20de%20Tutela%202022&view=0

Año 2023

https://igacoffice365-my.sharepoint.com/personal/juan_hernandez_igac_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?ct=1715110495689&or=OWA%2DNT%2DMail&cid=8a22ec1b%2D01f1%2D390a%2Dede6%2D7f83eb44e880&ga=1&id=%2Fpersonal%2Fjuan%5Fhernandez%5Figac%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FRespuesta%20Requerimiento%20SNR%2FV%2E%20Observaciones%2F8%2E%20De%20la%20atenci%C3%B3n%20de%20PQRS%20y%20Tutelas%2FTUTELAS%2FAcciones%20de%20Tutela%202023&view=0

Links de ingreso archivos PQRS

Análisis de la respuesta

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 revisión de la

información entregada por el Gestor Catastral relacionado con la atención de PQRSD, trámites catastrales y peticiones, quejas y reclamos presentados ocasión de la revisión de avalúos, se evidencia una presunta desatención a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 y artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 del 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020,en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019, la Resolución 070 de 2011 para aquellos trámites adelantados durante su vigencia.

Lo anterior teniendo en cuenta que el gestor catastral allega la evidencia de respuesta y atención a las acciones constitucionales de tutela, se encuentran atendidas por lo tanto esta observación se encuentra antendida.

Hallazgo 7 – Entrega de los productos contractuales para la actualización catastral del Contrato Interadministrativo *No. 2021180002169-7 del 21 de diciembre de 2020 suscrito entre el municipio de Popayán y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.*

En tanto que no se evidencian soportes del cumplimiento total de algunas de las obligaciones contractuales en sus etapas, preoperativa, operativa y post-operativa que garanticen la prestación del servicio público catastral dentro del marco legal, respecto de las obligaciones generales 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15.

Por otra parte, en el desarrollo de la fases Preoperativa, Operativa y Posoperativa, no se observa cumplimiento de la totalidad de las actividades, soporte de ejecución del método directo para relevar la información de las PH, difusión del resultado de la actualización catastral predio a predio y demás productos indicados en las obligaciones contractuales generales y específicas que no fueron aportados para su análisis y verificación.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa, disciplinaria y fiscal conforme a lo descrito en el artículo 81 numeral de la Ley 1955 de 2019 que indica*: "13. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral."* y en concordancia con lo contenido en el artículo 2.2.2.16 literal C del Decreto 148 de 2020.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

"Del punto 4: De la prestación del Servicio Público catastral en el municipio de Popayán Cauca

Del 4.1: Del contrato con el Instituto Geográfico Agustin Codazzi Dirección Territorial Cauca

En mención a que el contrato interadministrativo en cuestión fue suscrito el 21 de diciembre de 2020, antes de la fecha de entrada en vigor de esta exigencia, se comparte que no es aplicable la obligación de adoptar el pliego tipo a esta contratación. En los demás respecto a la descripción de la suscripción del contrato para la actualización catastral del Municipio de Popayán no se generan comentarios al no identificar observaciones.

4.1.1. Sobre las obligaciones generales

"No es posible verificar que el ejercicio de la prestación del servicio público se hizo dentro del marco legal, teniendo en cuenta por cuanto no se ha podido establecer con plena claridad, el cumplimiento pleno de todas las obligaciones contractuales y entrega de productos catastrales a los que estaba obligado el contratista, los cuales son insumos de la ejecución del servicio público catastral"

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi presta el servicio público catastral de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, en los 42 municipios del departamento del Cauca, realizando diversas actividades, como la actualización, mantenimiento de la información catastral, levantamientos topográficos y la generación de cartografia oficial.

Por otra parte, las obligaciones que se tenían con el contrato interadministrativo 2021180002169-7 suscrito entre IGAC y el municipio de Popayán, Cauca, fueron cumplidas a cabalidad dentro de los plazos establecidos para el proceso. Asimismo, se puede constatar todas las entregas de todos los productos que incluyen insumos cartográficos, documentos de la participación comunitaria en el proceso, caracterización del municipio describiendo condiciones especiales, plan de trabajo, base de datos catastral actualizada y documentos asociados al proceso como escrituras y actas, que hacen parte de los productos y obligaciones del contrato de la siguiente forma:

Ilustración 9

Entrega de Cronograma y Plan de Trabajo 06-01-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ES3X5v_0trJKmzknQiFEAMkB8t80lLoffCqFcolRQTJ6XQ?e=eUI3AQ

Entrega de Caracterización 03-03-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EdtlHfU4EOtJr9tsfveQ2MkBolhE_s49LZgDYwdeMZPQ_A?e=3NcOM4

Entrega de información Clausula 4 03-05-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EXBzuhPd5UdDvr2G9Upum3gBnNqpLBXN4tfAGH62rIpVbw?e=N83eg5

Entrega ortoimagen Urbana 18-05-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ESum8mU2sfREoGaIYMdDGbYBbyItjYnWsLO80MrEPp0N5g?e=zrZUyc

Entrega de Información fase preoperativa, Equipo base y área tecnológica 25-08-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EZEFVaS63KxGonIg6hQnkdUBhj7XZmToj6gwbHsna1eqhA?e=VIjHav

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Página | 3
Calle 3 No 7 - 08 Popayán, Cauca, Colombia
(+57) 601 653 1888

Links de ingreso archivos

Ilustración 10

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

IGAC

Entrega ortoimagen Rural 20-09-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EUbBJWjoncxFyKki2SP_gF4B-WO5InegoFp2CKgjG1kytg?e=DHX79Nzona

Entrega de plan de trabajo y cronograma 29-04-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Ea7smjXYFtVNjiPINNShzW8BhtGvY7a996MvWTC1UyPi4Q?e=3bumaR

Entrega de productos 17-05-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Eabny5x4zhdLIBM3on5gKNcB6xgVMc6CkGe9XnhyFI8kEA?e=cHYbCS

Entrega de información sectores 1 y 3 urbanos 31-08-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Ec_xVo3GYqhKpgHGLZ0kJncBS5saJJAUjgqokEx4Yv_2fw?e=PVfEW6

Entrega de información zona rural 12-10-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ETPMhlE3T2JFkx40dnrplmABCUmneTKkVlDDLTdN3_hPRQ?e=ddpxYW

Entrega de informe reconocimiento 10-11-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:i:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Eb6Szq-MGK5MsTi12drhZP8B2Xu-YnTUKPAEFstL6TBr2g?e=UabuHF

Entrega de informe avance reconocimiento y 80.000 predios 23-11-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EbadUG0vprJHnuiFVNS8DSwBDsIsTUyTt9XnqwnUM6qbbg?e=PTZpIS

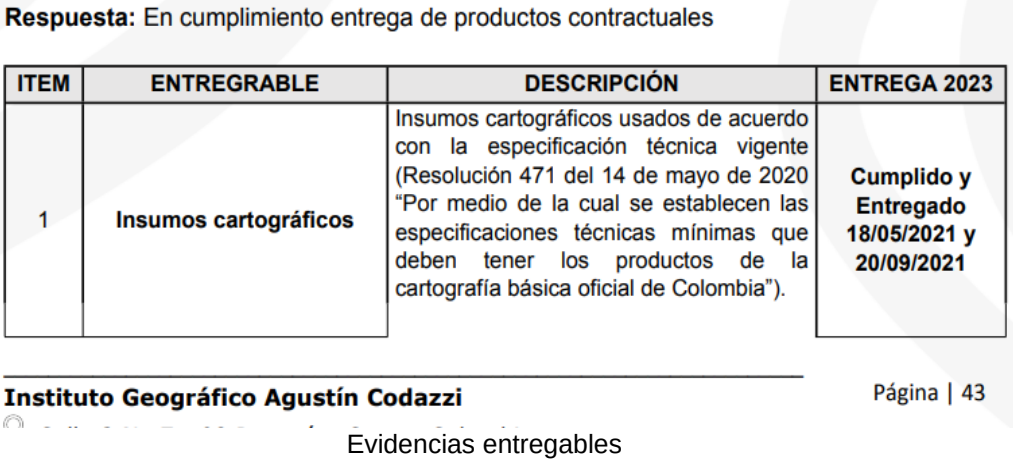
Respuesta y entrega de productos 31-03-2023
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EVl5hlV08u1Ph4GfsCNXyKQBz28h4xQYjh0g4Do7FTfCfg?e=R6f2D8

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Calle 3 No 7 - 08 Popayán, Cauca, Colombia
(+57) 601 653 1888

Página | 4

Links de ingreso archivos

Ilustración 10



Respuesta: En cumplimiento entrega de productos contractuales

ITEM	ENTREGRABLE	DESCRIPCIÓN	ENTREGA 2023
1	**Insumos cartográficos**	Insumos cartográficos usados de acuerdo con la especificación técnica vigente (Resolución 471 del 14 de mayo de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia").	**Cumplido y Entregado 18/05/2021 y 20/09/2021**

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Página | 43

Evidencias entregables

Ilustración 11

		Productos Entregados: **Ortoimagen zona urbana 18/05/2021** **Ortoimagen zona rural 20/09/2021**	
2	**Evidencias de la socialización con los actores involucrados y comunicación de la actualización catastral a cada uno de los propietarios.**	Documentos evidencia del proceso de difusión en su componente social de la gestión catastral: actas de reunión, videos, audios, fotografías y comunicados en redes sociales. **Entrega parcial de actividades de socialización para el segundo pago falta fecha**	**Entrega el 31 de marzo de 2023**
ITEM	**ENTREGRABLE**	**DESCRIPCIÓN**	**ENTREGA 2023**
3	**Documento de caracterización del municipio**	Documento que caracteriza el municipio desde la perspectiva de su contexto legal y tres procesos geográficos: biofísicos y relaciones ambientales, de ocupación y apropiación del territorio y socioeconómicos, los cuales en conjunto permitirán brindar un conocimiento del territorio en todas sus dimensiones, y asimismo brindar elementos de análisis y toma de decisiones a la hora de la intervención en el territorio. **Producto entregado 3/03/2021**	**Cumplido y entregado 3/03/2021**
4	**Documento plan de trabajo**	Plan de trabajo que contenga, organigrama del proyecto, cronograma con detalle de actividades de la etapa de alistamiento, operación en campo, seguimiento de calidad, consolidación de la información capturada, generación de la base de datos y generación de insumos cartográficos para la zona rural-urbana y expansión de la cabecera municipal. **Producto entregado 20/04/2022**	**Entrega el 31 de marzo por prorroga**
5	**Base de datos catastral y su componente geográfico, actualizada en su aspecto físico, jurídico y económico e interrelacionada con la base registral**	Base de datos conforme al modelo de levantamiento catastral LADM _COL en su versión 3.0 resultante del proceso de actualización catastral y puesta en vigencia a primero de enero del año 2022.	**Cumplido y entregado 10/02/2023 R1**

Instituto Geográfico Agustín Codazzi Página | 44

Evidencias entregables

Ilustración 12

		Entrega de la base parcial de actualización de predios con vigencia 2023	**Entrega de XTF 31 de marzo de 2023** **Interrelación base registral entrega el 31 de marzo de 2023**

ITEM	ENTREGRABLE	DESCRIPCIÓN	ENTREGA 2023
6	**Identificación de propietarios, poseedores y ocupantes de los predios del municipio**	Actualización en la base catastral de propietarios, poseedores y ocupantes relacionados con los predios objeto del levantamiento catastral. **Entrega de registros parcial de actualización de predios con vigencia 2022**	**Cumplido y entregado el 10/02/2023 R2**
7	**Métodos de valoración económica**	Documento del componente económico que contenga los métodos de valoración contemplados en la normativa vigente. **Entrega parcial de actualización de predios con vigencia 2022**	**Método de valoracion entrega el 31 de marzo de 2023**
8	**Reportes de control de calidad**	Reportes de control y evaluación de calidad realizada a la información física, jurídica y económica producto de la actualización. **Entrega de producto parcial de actualización de predios con vigencia 2022**	**Entrega el 31 de marzo de 2023**
9	**Documento con la memoria técnica del proceso de actualización.**	Documento "Memoria Técnica Proceso de Actualización Catastral urbana y rural del municipio de Popayán, Cauca" con la recopilación de los aspectos técnicos y documento que respaldan la ejecución del proceso. **Producto a entregar con la puesta en vigencia de actualización 2023**	**Entrega el 31 de marzo de 2023**

10	**Proyecto de resolución de apertura y puesta en vigencia del proceso de actualización catastral del municipio**	Resolución por la cual se ordena la actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de Popayán. **Realización y publicación en diario oficial para vigencia 2023** Resolución por la cual se ordena la renovación de la inscripción en el Catastro y los avalúos resultantes.	**Cumplido y entregado 14/02/2023**

ITEM	ENTREGRABLE	DESCRIPCIÓN	ENTREGA 2023
11	**Actas de colindancia sobre predios formales de acuerdo con los procedimientos establecidos por la normatividad vigente y actas de colindancia para ordenamiento social de la propiedad rural, en los casos en los cuales los propietarios y/o poseedores manifiesten la intención de suscribirla.**	Suscripción de actas o reportes de colindancia en caso de que los propietarios o poseedores con linderos en conflicto tengan la intención de llegar a acuerdos en el marco de la actualización catastral y previa verificación de requisitos conforme a lo definido en el Decreto 148 de 2020. **Producto opcional en el evento que el propietario lo solicite**	**N/A**
12	**Base de Datos Geográfica de Áreas Homogéneas de Tierra**	Base de Datos Geográfica (.mdb) de Áreas Homogéneas de Tierra con fines Multipropósito a escala 1:25.000 de la totalidad del área del municipio de Popayán, donde se presentarán los polígonos por subclases de las AHT definidas y su tabla de atributos la información detallada del proceso de actualización, limitantes específicas y características agronómicas de los suelos. **PRODUCTO ENTREGADO 13/05/2022**	**Cumplido y entregado 13/05/2022**
13	**Leyenda de Áreas Homogéneas de Tierra**	Leyenda de Áreas Homogéneas de Tierra con fines Multipropósito en formato PDF para la totalidad del área del municipio de Popayán, la cual contiene en orden ascendente las clases de 01 a 13 según el valor potencial y la descripción de las limitantes específicas y características agronómicas de los suelos.	**Cumplido y entregado 13/05/2022**

Evidencias entregables

Ilustración 13

		PRODUCTO A ENTREGADO 13/05/2022	

Entrega de Cronograma y Plan de Trabajo 06-01-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ES3X5v_0trJKmzknQiFEAMkB8t80ILoffCqFcolRQTJ6XQ?e=eUl3AQ

Entrega de Caracterización 03-03-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EdtlHfU4EOtJr9tsfveQ2MkBoIhE_s49LZgDYwdeMZPQ_A?e=3NcOM4

Entrega de información Clausula 4 03-05-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EXBzuhPd5UdDvr2G9Upum3gBnNqpLBXN4tfAGH62rIpVbw?e=N83eg5

Entrega Ortoimagen Urbana 18-05-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ESum8mU2sfREoGaIYMdDGbYBbyItjYnWsLO80MrEPp0N5g?e=zrZUyc

Entrega de Información Fase preoperativa, Equipo base y área tecnológica 25-08-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EZEFVaS63KxGonIg6hQnkdUBhj7XZmToj6gwbHsna1eqhA?e=VIjHav

Entrega Ortoimagen Rural 20-09-2021
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EUbBJWjoncxFvKki2SP_gF4B-WO5InegoFp2CKgjG1kytg?e=DHX79Nzona

Entrega de plan de trabajo y cronograma 29-04-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Ea7smjXYFtVNjiPINNShzW8BhtGvY7a996MvWTC1UyPi4Q?e=3bumaR

Instituto Geográfico Agustín Codazzi Página | 47

Entrega de información Sectores 1 y 3 urbanos 31-08-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Ec_xVo3GYqhKpgHGLZ0kJncBS5saJJAUjgqokEx4Yv_2fw?e=PVfEW6

Entrega de información zona rural 12-10-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/ETPMhIE3T2JFkx40dnrpImABCUmneTKkVIDDLTdN3_hPRQ?e=ddpxYW

Entrega de informe reconocimiento 10-11-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:i:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/Eb6Szq-MGK5MsTi12drhZP8B2Xu-YnTUKPAEFstL6TBr2g?e=UabuHF

Entrega de informe avance reconocimiento y 80.000 predios 23-11-2022
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EbadUG0vprJHnuiFVNS8DSwBDsIsTUyTt9XnqwnUM6qbbg?e=PTZpIS

Respuesta y Entrega de Productos 31-03-2023
https://igacoffice365-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/yolanda_martinez_igac_gov_co/EVl5hlV08u1Ph4GfsCNXyKQBz28h4xQYjh0g4Do7FTfCfg?e=R6f2D8

Evidencias entregables

Análisis de la respuesta

Del análisis de la respuesta allegada por el Gestor catastral con relación a la entrega de los productos acordados en el marco de la ejecución del Contrato Interadministrativo 20201800021697 suscrito entre el municipio de Popayán y el IGAC, no aporta los soportes de entrega de los productos contractuales, o las actas de recibo a satisfacción por parte de la interventoría y/o del municipio de Popayán donde conste que se subsanaron las inconformidades presentadas por la interventoría en el oficio con radiación 20231340291893 del 06-22-2023, o donde conste el recibido a satisfacción de los productos contenidos en el contrato interadministrativo en el marco de la reglamentación de la contratación pública.

Por lo tanto, de la respuesta recibida y de la información suministrada por el Gestor Catastral y teniendo en cuenta que el resto de la observación no fue desvirtuada esta observación se configura como un hallazgo administrativo, fiscal y disciplinaria.

Anexos

De acuerdo a lo anterior se tiene que de las siete observaciones planteadas en el informe preliminar se subsanaron dos (2) pero se mantienes cinco (5) de ellas que se consideran hallazgos como se presenta a continuación:

Matriz de hallazgos

NO.	ASUNTO	HALLAZGO	INCIDENCIA
1	Sobre las especificaciones técnicas de los insumos cartográficos Sobre las especificaciones técnicas de los insumos cartográficos	El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que al momento de la visita no fue posible verificar que los insumos y productos cartográficos básicos del proceso de actualización cumplieran las especificaciones técnicas dispuestas por la entidad regulatoria, evidenciando un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el artículo 8 de la resolución 388 de 2020, modificado por el artículo 2 de la resolución 509 de 2020, especificaciones técnicas <(...) el gestor catastral deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones técnicas de los insumos cartográficos básicos(...)= además <(...) los insumos cartográficos básicos, así como los productos del proceso catastral deberán ser entregados al IGAC (...)=. Lo anterior, como quiera que, si bien el gestor allega los archivos correspondientes a los metadatos de los insumos y productos de la cartografía básica, no se observa el informe de validación por parte del IGAC, de la ortoimagen rural Orto50_19001_20210315, así como del informe de posicionamiento topográfico de los puntos de referencia y puntos de foto control.	Con presunta incidencia administrativa
2	Sobre los limites territoriales	El equipo auditor 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 por el gestor, se observa una presunta desatención a lo señalado en el numeral 3 del artículo 82 de la resolución 070 de 2011, así como lo señalado en el parágrafo del artículo 5 de la resolución 388 de 2020 =(...) será el IGAC quien suministrará al gestor la capa geográfica vigente de los límites de las entidades territoriales (...)=, indicando asimismo que =(...) los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral deberán realizarse hasta el límite municipal definido por ordenanza departamental, ley o leyes de creación de municipios (...)=.	Con presunta incidencia administrativa
3	Sobre la Calidad de los productos del proceso de actualización catastral	Lo anterior considerando que solo allega la geodatabase denominada GDB_ET_Junio_2021, no es posible evidenciar de que el gestor catastral haya realizado un análisis normativo del límite municipal definido por ordenanza, que garantice la exactitud de los límites municipales dibujados en la base catastral cartográfica final, particularmente para el caso de la posible discrepancia observada entre los límites municipales, con incidencia en el límite sur oriental con el municipio de Puracé y el límite norte con el municipio de Totoró, Cauca El equipo auditor 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 revisión de los archivos allegados por el gestor, 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, así como de lo dispuesto en el artículo 15 de la resolución 388 de 2020, calidad de la información sobre los productos del proceso catastral y de lo dispuesto en el literal a) del numeral 5.3 del artículo 5 la Resolución 529 de 2020, referente a la evaluación de calidad de la base de datos cartográfica. Lo anterior teniendo en cuenta que del análisis de la información de la base de datos geográfica final, se observan inconsistencias de vacíos evidentes entre el límite municipal y la base de datos cartográfica del sector rural del municipio. Así mismo, del análisis de la base alfanumérica se observaron inconsistencias relacionadas tanto a predios con Destino Económico identificados con las letras R (Lote urbanizable no urbanizado), S (Lote urbanizado no construido o edificado), T (Lote No Urbanizable) los cuales registran áreas construidas, como a predios con Destino Económico diferente a lote sin áreas construidas. Adicionalmente como resultado del análisis de la base alfanumérica, se observan 150 predios con el avalúo catastral cero, para la vigencia 2022 se encontraron 147 predios mientras que en la vigencia 2023 se observan 3 predios con avalúo cero; situación que se considera una inconsistencia en la base catastral. Evidenciando de esta manera la falta de implementación por parte del gestor catastral de un plan de calidad, que garantizara la completitud e integridad en cada uno de los elementos que conforman la base de datos catastral cartográfica y alfanumérica. Por otra parte, también se evidenció disminución en los avalúos catastrales sin registrar cambios de Destino Económico, área de terreno y área construida, encontrando 795 predios para la vigencia 2022 y 25 predios para la vigencia 2023. Por último, se observaron diferencias en 3.483 predios cuyo avalúo catastral fue puesto en vigencia en el año 2022 y que en el año 2023 presentan diferencias tanto por aumentos mayores al 3% y 4,31% (en 3.243 predios), como por disminución (en 240 predios)	Con presunta incidencia administrativa

4 y 5	Sobre la Aplicación de la normatividad vigente y sobre los documentos de manuales y procedimientos y el control de calidad	El equipo auditor 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 información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad 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, relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 82 de la Resolución 070 de 2011 documentos preliminares: Plano y memorias del estudio de áreas homogéneas de tierras, y al Manual elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario por Tipo de construcción. Lo anterior como quiera que no se evidencia información referente a las tablas de Áreas Homogéneas de Tierra empleadas como insumo para la construcción de las Zonas Homogéneas Físicas rurales. Así mismo de la revisión de las tablas de la GDB BASE GRAFICA_2022_2023_ZHFG, se evidencia un posible incumplimiento de lo establecido en el Manual elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario por Tipo de construcción y al Documento PC -FAC- 03_Elaboración, revisión, modificación y aprobación de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, donde indica que para la zona urbana la numeración de las ZHF se designa con numeración ascendente y debe estar relacionada con el uso de suelo observado al momento del estudio. Lo anterior teniendo en cuenta que se observan saltos en la numeración de las zonas homogéneas físicas urbanas vigencia 2022, teniendo en cuenta que los códigos deben asignarse de acuerdo con el uso del suelo, evidenciando inconsistencias no solo en la categorización del uso de suelo realizada en las ZHF urbanas vigencia 2022, sino en la destinación económica en la base catastral al no reflejar la realidad física de los predios. Es preciso indicar que para la fecha de expedición de la Resolución de inicio del proceso de actualización catastral, la normatividad vigente entre otras, era la Resolución 070 de 2011 <Por la cual se reglamenta técnicamente la formación, la actualización de la formación y la conservación catastral=, de tal manera que el proceso de actualización catastral adelantado en el municipio de Popayán – Cauca, debió realizarse conforme a dicha normatividad, teniendo en cuenta que el proceso de actualización inició el 24 de enero de 2021. Por otra parte, se permite indicar que de la verificación de los documentos de los procesos y procedimientos se evidencia un presunto incumplimiento de artículo 2.2.2.1.3. decreto 1170 de 2015 modificado por el decreto 148 de 2020, Objetivos de la gestión catastral <(…) el servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país (…)" así como de lo dispuesto en el anexo 3 de la resolución 388 de 2020, evaluación de calidad sobre los productos del proceso catastral <(…) el gestor catastral podrá ampliar el esquema de calidad a los objetos y elementos de calidad que considere necesarios para asegurar la calidad de los productos de la gestión catastral (…)". Lo anterior como quiera que, si bien el gestor allega los formatos correspondientes al componente económico relacionados con la elaboración de ZHF y ZHG, para el caso de la vigencia 2022, no se encuentran diligenciadas en el formato fo-fac-pc03-12_Protocolo de Validación del Estudio de Zonas Homogéneas, las actividades relacionadas con los puntos de investigación y del Análisis Económico, solo señala el cumplimiento de las tablas de anexos y reglas de liquidación de las tablas de construcción. Con esta evidencia no es posible establecer si el gestor catastral verificó el cumplimiento de las actividades en cada una de las etapas de elaboración del estudio de Zonas homogéneas, específicamente para la vigencia 2022. También se evidencia un presunto incumplimiento del manual de procedimiento <PC-FAC-03 Elaboración, Revisión, Modificación y Aprobación de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, referente a las especificaciones vigentes para la producción del plano de zonas homogéneas físicas urbanas rurales en cuanto a que indica que <la cantidad de zonas homogéneas físicas delimitadas debe ser igual a la contenida en la memoria técnica del estudio. Lo anterior teniendo en cuenta que como resultado de la revisión de la información allegada por el gestor, en los formatos FO- FAC-PC03-16 Zonas Homogéneas Físicas Rurales, FO-FAC-PC03-17 Zonas Homogéneas Físicas Urbanas, FO-FAC- PC03-15-Valores Zonas Homogéneas Geoeconómicas, bases gráficas GDB ZHFG 2021, 2022, 2023, así como de las resoluciones de aprobación de zonas vigencia 2022-2023, se evidenció que no hay coincidencia en la cantidad de zonas de los formatos y la GDB de zonas Vigencia 2022 rural y teniendo en cuenta que en la Resolución 19-000-085-2021 de aprobación de zonas no se incluyeron tablas de zonas homogéneas físicas ni urbanas ni rurales, no fue posible verificar las ZHF aprobadas por el gestor catastral para la vigencia 2022, así mismo no se observó ningún formato de las ZHG urbanas vigencia 2023. El equipo auditor 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 revisión de la información entregada por el Gestor Catastral relacionado con la atención de PQRSD, trámites catastrales y	Con presunta incidencia administrativa
7	Entrega de los productos contractuales para la actualización catastral del Contrato Interadministrativo No. 2021180002169-7 del 21 de diciembre de 2020 suscrito entre el municipio de Popayán y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	En tanto que no se evidencian soportes del cumplimiento total de algunas de las obligaciones contractuales en sus etapas, preoperativa, operativa y post-operativa que garanticen la prestación del servicio público catastral dentro del marco legal, respecto de las obligaciones generales 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15. Por otra parte, en el desarrollo de la fases Preoperativa, Operativa y Posoperativa, no se observa cumplimiento de la totalidad de las actividades, soporte de ejecución del método directo para relevar la información de las PH, difusión del resultado de la actualización catastral predio a predio y demás productos indicados en las obligaciones contractuales generales y específicas que no fueron aportados para su análisis y verificación. Esta observación tiene presunta incidencia administrativa, disciplinaria y fiscal conforme a lo descrito en el artículo 81 numeral de la Ley 1955 de 2019 que indica: "13. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral." y en concordancia con lo contenido en el artículo 2.2.2.16 literal C del Decreto 148 de 2020.	Con presunta incidencia administrativo, fiscal y disciplinaria.

1.1. Autores del informe

El presente informe se realiza por los profesionales designados por el Superintendente Delegado para Registro en el ejercicio de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control
El informe se realizó por los siguientes profesionales

Ing. Albeiro Linares Guzmán
Componente Técnico Catastral

Yeimy Paola Sánchez Gómez
Componente Jurídico Catastral

1.1. Autores del informe

El presente informe se realiza por los profesionales designados por el Superintendente Delegado para Registro en el ejercicio de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control
El informe se realizó por los siguientes profesionales

Ing. Albeiro Linares Guzmán
Componente Técnico Catastral

Yeimy Paola Sánchez Gómez
Componente Jurídico Catastral

Ing. Ángel Augusto Leiva Ramírez
Componente Técnico Catastral

Ing. Leidy Yadira Escamilla Triana
Componente Técnico Catastral

Revisado por:

Mario Morales Martínez – Contratista – Componente Jurídico Catastral

Leidy Yadira Escamilla Triana – Contratista – Componente Técnico Catastral