



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

**INFORME FINAL DE LA VISITA GENERAL AL
GESTOR CATASTRAL UNIDAD
ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL – UAECD, EN SU CONDICIÓN DE
GESTOR CATASTRAL DEL DISTRITO
TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE
INDIAS**

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

CONTENIDO

DEL INFORME PRELIMINAR	4
DE LOS HALLAZGOS.....	4
HALLAZGO 1 – DE LOS RECURSOS FÍSICOS – CANALES DE ATENCIÓN PRESENCIAL.....	4
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	4
Análisis de la respuesta	5
HALLAZGO 2 – DE LA FALTA DE PROCEDIMIENTOS A LOS PROCESOS CATASTRALES.....	5
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	5
Análisis de la respuesta	6
HALLAZGO 3 – DE LA FALTA DE ESPECIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO PARA LOS AVALÚOS DE PUNTOS MUESTRA	6
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	7
Análisis de la respuesta	9
HALLAZGO 4 – DE LA FALTA DE SOPORTE DE AVALÚOS PUNTOS MUESTRA NI SUSTENTO METODOLÓGICO DE LOS VALORES ASIGNADOS.....	9
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	9
Análisis de la respuesta	11
HALLAZGO 5 - DE LA UTILIZACIÓN DE ÁREA CONSTRUIDA PARA LA DETERMINACIÓN DE AVALÚOS PUNTOS MUESTRA EN PH.....	11
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	11
Análisis de la respuesta	12
HALLAZGO 6 – DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LA GESTIÓN CATASTRAL....	13
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	13
Análisis de la respuesta	14
HALLAZGO 7 – DEL REPORTE DE INFORMACIÓN EN EL MARCO DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 13.....	15
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	15
Análisis de la respuesta	16
HALLAZGO 8 – DEL INCUMPLIMIENTO EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS PARA EL REPORTE DE INFORMACIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN 315 DEL 15 DE FEBRERO DE 2022.....	16
Respuesta allegada por el Gestor catastral.....	16
Análisis de la respuesta	18
HALLAZGO 9 – DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO NUPRE	18
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	19
Análisis de la respuesta	20
HALLAZGO 10 – DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO LADM COL.....	20
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	21
Análisis de la respuesta	21
HALLAZGO 11 - DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO.....	21
Respuesta allegada por el Gestor Catastral.....	22
Análisis de la respuesta	24
MATRIZ DE HALLAZGOS.....	25
DEL PLAN DE MEJORAMIENTO.....	28

INTRODUCCIÓN

La Ley 1955 de 2019 le atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral que adelanten todos los sujetos que intervienen en la prestación del servicio público incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, labor que al interior de la Superintendencia de Notariado le fue asignada a la Superintendencia Delegada para el Registro – SDR-, a través de la Resolución 0621 de 28 de enero de 2020.

Por su parte el artículo 2.2.2.7.7.3. del Decreto 1170 del 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 señala que la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, podrá en el marco de las funciones de inspección realizar visitas a los Gestores y Operadores Catastrales con el objeto de establecer de manera general el cumplimiento del régimen jurídico aplicable al servicio público de Gestión Catastral y la adecuada y eficiente prestación del servicio público catastral.

El entonces Superintendente Delegado para el Registro, expidió la Circular 583 de 31 de agosto de 2021, a través de la cual estableció las condiciones mínimas para la práctica de visitas a los gestores y operadores catastrales.

Mediante el Auto Visita General 36 del 01 de marzo de 2023 *“Por medio del cual se fija fecha y hora para practicar visita general a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, en su condición de Gestor Catastral del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se designa al equipo interdisciplinario responsable de la misma”*; expedido por el Superintendente Delegado para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, la cual se llevó a cabo durante los días 21, 22, 23 y 24 de marzo del año 2023.

En este informe, se consignará el resultado del análisis de la información recopilada a lo largo de la visita General llevada a cabo en las instalaciones dispuestas para la atención al usuario en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, como de las respuestas dadas a las observaciones consignadas en el informe preliminar de la visita.

DEL INFORME PRELIMINAR

El día 05 de octubre de 2023 mediante oficio SNR2023EE108619, se dio traslado de las observaciones consignadas en el informe preliminar, al Gestor Catastral Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, en su condición de Gestor Catastral del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias por el término de diez (10) días, para que de acuerdo con lo señalado en la Circular 583 de 2021, diera respuesta a cada una de ellas.

El Gestor Catastral mediante escrito del día 20 de octubre de 2023, dio respuesta a las observaciones indicando en éste la información que consideraba necesaria incluir como respuesta para cada observación y respaldar sus manifestaciones.

DE LOS HALLAZGOS

HALLAZGO 1 – DE LOS RECURSOS FÍSICOS – CANALES DE ATENCIÓN PRESENCIAL

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 las instalaciones del Gestor Catastral se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de garantizar los recursos físicos para la óptima prestación del servicio público catastral, de acuerdo con lo señalado en el literal a) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 789 de 2020 y el protocolo de atención y servicio al ciudadano expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, como quiera que para el momento de la visita se evidenció la falta de rampa en el acceso principal para la edificación, lo que limita la atención a personas que presenten alguna restricción en su movilidad.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

“Al respecto, se informa al equipo auditor que la prestación del servicio de gestión catastral se ha realizado sin ningún contratiempo en cuanto a la infraestructura física, siempre en el marco de los estándares propuestos por el IGAC y por el mismo procedimiento de la Unidad. Ahora bien, en cuanto a la ausencia de rampa, se informa que la Unidad realizó los acondicionamientos necesarios para garantizar la accesibilidad completa a personas con restricción en la movilidad, configurándose así el desaparecimiento del hecho originador de la observación con incidencia administrativa, razón por la cual solicitamos que se excluya la observación del informe definitivo.

A continuación, el material fotográfico que da cuenta de las adecuaciones:



Fotografía tomada el 19-10-2023 (Cartagena de Indias Sede GO Catastral)

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, del análisis de la respuesta brindada por el Gestor Catastral, se considera aclarada y subsanada la observación No. 1 del informe preliminar relacionado con los Recursos Físicos – Canales De Atención Presencial.

HALLAZGO 2 – DE LA FALTA DE PROCEDIMIENTOS A LOS PROCESOS CATASTRALES.

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 realizar la validación y análisis de la información suministrada por el Gestor, se evidencia el presunto incumplimiento de lo dispuesto en los literales a) y c) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, referente a la prestación eficiente y continua del servicio público catastral y además de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, así como con la Resolución 1149 de 2021.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

“De manera respetuosa consideramos que no hubo desentendimiento del requerimiento pues claramente todas y cada una de las actuaciones que ejecuta la UAECD se encuentran definidas y diseñadas a través de procedimientos, manuales, instructivos y demás documentos técnicos. De esta manera, la falta de entrega de documentos que el equipo auditor extrañó durante la visita, obedece a que el equipo de GO CATASTRAL

hizo entrega de los procedimientos de gestión catastral solicitados, pero no documentos adicionales.

Señalado lo anterior, remitimos la totalidad de documentos que integran el proceso para la prestación del servicio público de gestión catastral.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos que se excluya la observación del informe definitivo”

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, si bien el Gestor Catastral aportó la “(...) **totalidad de documentos que integran el proceso para la prestación del servicio público de gestión catastral (...)**” estos no evidencian la adopción e implementación con enfoque multipropósito, toda vez que no se observa a partir de la revisión realizada la semántica adoptada en el modelo LADM_COL, por lo tanto, el Gestor Catastral no está garantizando la interrelación catastro registro elemento esencial de la política de Catastro Multipropósito.

Un ejemplo de lo evidenciado, es GCA-DT-02 Documento Técnico Línea De Producción Cartográfica - LPC Versión 1 en el cual no se contempla la adopción de la estandarización propuesta en la norma ISO 19152:2012 como marco común para el intercambio de datos físicos y jurídicos en la implementación de catastro multipropósito.

Por otra parte, en el marco de la prestación del Servicio Publico Catastral se debe garantizar el cumplimiento de los principios de la función pública contenido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, por lo cual, se mantiene el incumplimiento de los dispuesto en los literales a) y c) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, referente a la prestación eficiente y continua del servicio público catastral y además de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, así como con la Resolución 1149 de 2021

De acuerdo con el anterior análisis, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo

OBSERVACIÓN 3 – DE LA FALTA DE ESPECIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO PARA LOS AVALÚOS DE FUNTOS MUESTRA

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 una vez revisada la documentación allegada por el Gestor, y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado el Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, Decreto 422 de 2000,

Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020 y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral. Debido a que una vez revisado el producto denominado "Reportes de Avalúo", no se encuentra información referente a la relación de ofertas utilizadas para hallar el valor reportado y no se allega información que permita identificar el método valuatorio utilizado para los avalúos de puntos muestra.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

"Se debe indicar o precisar, que los métodos de valoración desarrollados, se encuentran claramente expuestos en el documento técnico presentado; en el documento central denominado "01. Memoria Técnica", en el punto 11. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS, páginas 448 a 452, presenta el marco técnico normativo para el análisis económico, el cual se basa en lo dispuesto en los Artículos 2.2.2.6.2. y 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020; específicamente se indican los métodos y técnicas de valoración puntual, estructura de las Fichas de Caracterización Física por Unidad Comunera de Gobierno, así como las Fichas de Justificación de Valor de ZHG.

"ARTÍCULO 2.2.2.6.2. Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTÍCULO 2.2.2.6.3. Métodos. Sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble según los siguientes métodos, entre otros:

- 1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo.*
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o de inmuebles semejantes o comparables, trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*
- 3. Método del costo de reposición. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de una construcción se aplicará el método de costo de reposición, consistente en establecer el valor comercial de un predio a partir de la depreciación de una estimación del costo total de una construcción.*
- 4. Método residual. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de un terreno se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.*

PARÁGRAFO. Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio."

Es importante destacar que, dicho marco metodológico aplica para la valoración de la totalidad de la muestra, y que, los Reportes de Avalúo indican el análisis específico para

cada punto de investigación, basados en los criterios técnicos y normativos que parametrizan el análisis económico, presentando las variables de información General, Norma Urbanística, Descripción del Terreno, Descripción de la construcción, Avalúo Comercial, Relación de Ofertas y Registro Fotográfico. Este producto permite identificar la realidad de cada punto muestra y su correlación con el mercado inmobiliario. Bajo este mismo enfoque se debe indicar al equipo auditor de la Delegada para el Registro con Funciones de Inspección Vigilancia y Control a la gestión Catastral, que se capturaron, analizaron y depuraron más de 3.200 datos de mercado, adicional a la información del Observatorio Inmobiliario.



Imagen de la localización de mercado Inmobiliario
 Fuente: Memoria Técnica de Valoración Económica – Cartagena Vigencia 2023



Imagen de la localización de mercado Inmobiliario - NPH
 Fuente: Memoria Técnica de Valoración Económica – Cartagena Vigencia 2023



Imagen de la localización de mercado Inmobiliario - PH
 Fuente: Memoria Técnica de Valoración Económica – Cartagena Vigencia 2023

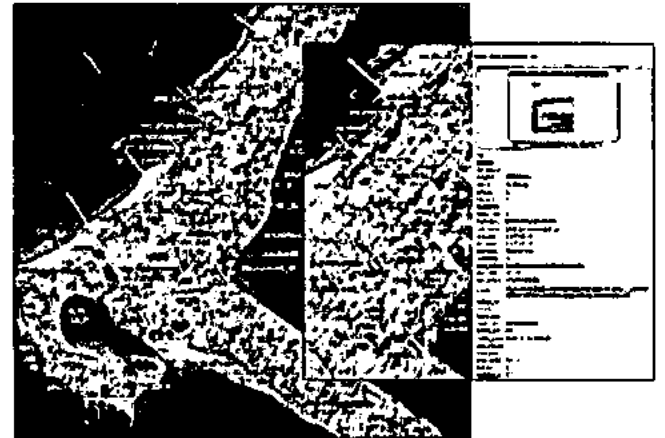


Imagen de la localización de mercado Inmobiliario - PH
 Fuente: Memoria Técnica de Valoración Económica – Cartagena Vigencia 2023

Todas las muestras de mercado inmobiliario en oferta se encuentran georreferenciadas y dicha información fue aportada al equipo de Vigilancia y Control, siendo entregada en formato Excel, formato kmz y formato shape, separando información para los predios de condición NPH y los de condición PH. Esta información gráfica representa las referencias de los datos de mercado y adicionalmente, se entregaron los análisis específicos para la valoración económica de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo."

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, del análisis de la respuesta brindada por el Gestor Catastral, se considera aclarada y subsanada la presente observación, como quiera que de la evidencia y material probatorio aportado por el vigilado se permite deducir que no existe presunta violación al régimen de Gestó Catastral.

OBSERVACION 4 – DE LA FALTA DE SOPORTE DE AVALÚOS PUNTOS MUESTRA NI SUSTENTO METODOLÓGICO DE LOS VALORES ASIGNADOS

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 una vez revisada la documentación allegada por el Gestor, y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste 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.

En relación al producto denominado "Reportes de Avalúo", el Gestor Catastral allego información, en la cual no es posible evidenciar el análisis estadístico que sustente los métodos valuatorios utilizados para el cálculo de los valores de los inmuebles objeto de análisis; debido a que solo se limitó a presentar información geográfica sin el sustento respectivo, por lo tanto, no es posible verificar ningún enfoque valuatorio.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

"Las observaciones 3 y 4, son complementarias y, si bien tienen que ver con el método de valoración, también solicitan las ofertas consideradas y los análisis, siendo importante contextualizar el desarrollo valuatorio, la aplicación de sus métodos y el alcance de los mismos en la ejecución de un proceso masivo de valoración; el cual, se soporta en análisis económicos para determinar los avalúos de los puntos muestra, que permitieran resolver los suelos asociados a las zonas homogéneas físicas, los valores integrales de construcción de las unidades inmobiliarias en condición de propiedad horizontal y modelos econométricos y/o tablas de valor para el componente construcción.

Situación por la cual para el desarrollo de la valoración se recolectaron ofertas de mercado inmobiliario, las cuales fueron clasificadas, analizadas e interpretadas, como lo establece el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008, considerando en el análisis que dicha establece la posibilidad de apoyarse en formulaciones estadísticas para la utilización de los diferentes métodos valuatorios (artículo 37, resolución 620 de 2008).

En consecuencia, nos permitimos indicar que el formato de avalúo presenta las ofertas que fueron clasificadas, analizadas e interpretadas en el desarrollo del ejercicio valuatorio para cada uno de los puntos muestra, ofertas que consolidan y a su vez enmarcan límites de valor en la asignación; dicho procesamiento se presenta en las Fichas de Justificación de Valores por ZHG.

Que para los puntos que evidencia el oficio, efectivamente estos no presentan ofertas, por cuanto se trata de puntos muestra correspondientes a mejoras, por lo tanto su análisis se establece a partir del costo de reposición menos una depreciación. Que dichos análisis estadísticos puntuales o análisis económicos reposan en las hojas de cálculo de trabajo, análisis que tratan siempre de buscar que la estadística contenga el rigor que relaciona la Resolución 620 de 2008.

Como se puede evidenciar en uno de los reportes de avalúo, estos contienen y consideran las ofertas para dicho análisis:

	Punto Muestra No: NN_0154		
INFORMACION GENERAL			
Fecha de Impresión: Viernes, 4 de febrero de 2011		Fecha de Actualización: Viernes, 30 de diciembre de 2010	
Municipio: Pradera Tumbaco y El Cajas de Cartagena de Indias Departamento: No. Privada Nacional Tipo de Predio: Residencial			
Dirección: J. 21 A 23 de LO 1 Tipo Predio: 0-1-1-1-1			
INFORMACION URBANÍSTICA			
Categoría del Terreno	Número del Terreno	Uso Actual	Tipificación Especial
Residencial Mejorado	Residencial C	Residencial	Residencial + Mejor
DESCRIPCIÓN DEL TERRENO			
Área Terreno M ²	252	Tipo de Vía	2 (VIA)
Superficie Agua	0.25 am. 1. Computación	Topografía	Plata
DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN			
Uso	Residencial Vivienda Mejorada	Área Construida M ²	205.55
AVALUO COMERCIAL			
VALOR TERRENO		VALOR CONSTRUCCIÓN	
Valor Terreno M ²	252	Valor M ² de Terreno	1.2.403.251
VALOR TERRENO	6401.610.500	VALOR CONSTRUCCIÓN	139.811.140
ZONIFICACION		VALOR COMERCIAL	
Presidencial Vivienda Mejorada	PH	201.54	1.600.000
TOTAL AVA L U O C O M E R C I A L		5.714.570.840	
VALORES DEL AVA L U O P O R P U N T O M U E S T R A DEL PUNTO Muestra No. 04 de febrero de 2011			
RELACION DE OFERTAS			
CVD1	CVD2	OPRAN	
Observaciones			
La oferta de reposición para el punto PH de muestra se basa en el costo de reposición menos una depreciación.		Elaborado por: COMISIÓN DE EVALUACIÓN DR. JOSE ELEAZAR GUTIERREZ TORRES DR. DAGOBERTO RECALCIG GUTIERREZ	

Imagen de Ejemplo Reporte Avalúo Punto Muestra
Fuente: Memoria Técnica de Valoración Económica – Cartagena Vigencia 2013

No consideramos que se indique que existe una desatención, por cuanto, el proceso valuatorio partió en primera instancia de las condiciones jurídicas de los predios (PH, NPH, Mejoras); como segundo elemento de consideración se constituye la reglamentación

urbanística que lo regula, y por último, para cada uno de los predios muestra se hizo un análisis puntual del mercado, dejando un análisis a las construcciones, para lo cual -como está al interior del documento- se formuló un alto número de Análisis de Precios Unitarios para tipologías, con el fin de tener valores base reales para el ejercicio de depreciación, bajo los criterios de estado de conservación de la estructura y de las acabados (tomados de los puntajes de calificación desagregada). Es importante indicar que el elemento edad en la base de datos no tenía una coherencia, por lo tanto, no fue posible depreciar por edad y estado de conservación. Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo.”

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, del análisis de la respuesta brindada por el Gestor Catastral, se considera aclarada y subsanada la presente observación, como quiera que de la evidencia y material probatorio aportado por el vigilado se permite deducir que no existe presunta violación al régimen de Gestó Catastral.

OBSERVACION 5 - DE LA UTILIZACIÓN DE ÁREA CONSTRUIDA PARA LA DETERMINACIÓN DE AVALUOS PUNTOS MUESTRA EN PH.

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 una vez revisada la documentación allegada por el Gestor, y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado la Ley 14 de 1983, Resolución 620 de 2008, Decreto 422 de 2000, Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, Resolución 620 de 2008, y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral.

En relación al producto denominado “Reportes de Avalúo”, el Gestor Catastral allego información, en la cual se puede evidenciar la utilización del valor de área construida y no de área privada legalmente constituidas para la determinación de avalúos en PH. Lo anterior, de acuerdo con el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

“De la anterior afirmación, no es comprensible la presunta desatención a la que se refiere la observación, en primer lugar, hace referencia al artículo 10, de la Resolución 620 de 2008 y no se encuentra una relación entre lo indicado en el título de la Observación 5 y el desarrollo del artículo en mención. El primer aspecto por considerar (y que es de total conocimiento del equipo auditor de la SNR), es que la información

con la cual valoran los puntos muestra debe ser extraída de la misma base sobre la cual se hará la expansión al universo predial, así las cosas, no es comprensible como solicita el equipo auditor que para el desarrollo de los puntos muestra se considere un elemento que “supuestamente” no está en la base de datos. De otra parte, es muy importante recordar que, cuando se incorpora una copropiedad, naturalmente sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, la información referente al área construida es la propia que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal y de manera específica al área privada que el documento de constitución de la copropiedad contiene. A lo cual se indica que, en el proceso de actualización se estimó el valor integral de los avalúos de los puntos muestra a aquellos inmuebles en condición jurídica de Régimen de Propiedad Horizontal (RPH), factor que con la entrada en vigencia del Decreto 148 de 2020, dispone en su artículo 2.2.2.1.1. Definiciones lo siguiente:

Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 50% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Fuente: Extraído del Decreto 148 de 2020.

Precisando el Decreto que, para los avalúos catastrales y/o comerciales “para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”, es decir, posibilita la determinación de valor mediante el cálculo integral (no haciendo distinción del área privada, siendo para el caso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en el sistema catastral la misma al área construida asociada a La unidad). Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo.”

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, del análisis de la respuesta brindada por el Gestor Catastral, se considera aclarada y subsanada la presente observación, como quiera que de la evidencia y material probatorio aportado por el vigilado se permite deducir que no existe presunta violación al régimen de Gestó Catastral.

HALLAZGO 6 – DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LA GESTIÓN 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 validación y análisis de la información suministrada por el Gestor, se evidencia el presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 y en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, en lo que a la prestación del servicio público catastral se refiere, así como lo dispuesto en el numeral 13 de la Ley 1955 de 2019, Ley 14 de 1983, la Resolución 70 de 2011 (para aquellos trámites adelantados durante su vigencia) y la Resolución 1149 de 2021.

Lo anterior como quiera que, el Gestor tenía pendientes por atender un 71% de los tramites heredados por el IGAC en el proceso de empalme. Así como se evidencio una amplia diferencia de la información reportada al inicio y durante el transcurso de la visita en cuanto al reporte de tramites catastrales radicados y atendidos por la entidad.

Es observación tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

"En dicho sentido, en cuanto a los trámites "rezago" heredados por la Unidad por parte del IGAC, se debe resaltar que del 71% de procesos pendientes identificados por el órgano auditor a la fecha de la visita, quedan trámites pendientes correspondientes 50%; se informa que desde la fecha de la visita se han cerrado 695 trámites demostrando la gestión de GO CATASTRAL.

CORTE A FECHA DE VISITA		
RECIBIDOS	3.246	100%
FINALIZADOS	943	29%
EN PROCESO	2.303	71%

CORTE 11 DE OCTUBRE		
RECIBIDOS	3.246	100%
FINALIZADOS	1.638	50%
EN PROCESO	1.608	50%

En resumen, tenemos:

Recibidos IGAC: 3.246

Finalizados al corte de visita: 943

Finalizados corte 11 de octubre: 1.638

En proceso a 11 de octubre: 1.608

Avance entre fecha de vista y corte 11 de octubre: 695 trámites.

En cuanto a los trámites pendientes (1.608) resulta relevante destacar que se encontraron expedientes incompletos de los cuales fueron requeridos a los peticionarios en 1.167 casos (correspondiente al 73% de los pendientes) para poder dar finalización a los mismos.

TRAMITES EN PROCESO		%
En Proceso - Solicitud Documentos	1.167	73%
En proceso técnico	441	27%
Total En Proceso	1.608	100%

Ahora bien, con relación a la observación, resulta pertinente indicar que la UNIDAD se encuentra dentro de los términos contractuales para finalizar dicha actividad, aclarando que es el contrato el marco temporal para el cumplimiento de esa obligación; quiere decir lo anterior que la UAECD no se encuentra en estado de mora de la obligación, por lo cual se solicita al respetado grupo auditor excluir la observación del informe definitivo”.

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 con relación a lo señalado por el Gestor Catastral se observa que si bien se han evacuado aproximadamente un 22% de los tramites recibidos en rezago con el IGAC, después de la fecha de visita del equipo auditor, no se ha dado cumplimiento a los principios constitucionales de la Función Pública como son la eficiencia y eficacia administrativa, entendida como la entrega adecuada y oportuna de información a los ciudadanos del Servicio Publico Catastral conforme al artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

Por lo anterior, no se subsana la observación y se mantiene el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2 y en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, en lo que a la prestación del servicio público catastral se refiere, así como lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019, Ley 14 de 1983, la Resolución 70 de 2011 (para aquellos trámites adelantados durante su vigencia) y la Resolución 1149 de 2021.

Sujeto a lo anterior, debe presentar un cronograma de trabajo donde indique como va a garantizar la solución de fondo a los saldos entregados por el IGAC y el trámite que se va a dar a las solicitudes que actualmente se encuentran vigentes, lo anterior en el marco temporal del cumplimiento de sus obligaciones contractuales lo referente al contrato interadministrativo 059 de 2021 clausula 3.3.1.2.1 “Realizar la conservación catastral del

DISTRITO DE CARTAGENA durante el año 2023 y 2023 (durante la vigencia del contrato), de las solicitudes y /o tramites sin finalizar o sin atender, las solicitudes y/o tramites nuevos así como peticiones judiciales y administrativas, en los tiempos definidos por la normatividad vigente y bajo los acuerdos de nivel de servicio definido entre las partes”

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo y disciplinario.

HALLAZGO 7 – DEL REPORTE DE INFORMACIÓN EN EL MARCO DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NO 13.

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 una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, se evidenció que no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Instrucción Administrativa No 13 del 17 de julio de 2020, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con lo normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo a lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019. Lo anterior como quiera que omitió los reportes trimestrales de la contratación o no de operadores catastrales que realicen actividades dentro de la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

“La UAECD es gestor catastral y a su vez operador catastral directo con el Distrito de Cartagena conforme al negocio jurídico celebrado. Dicho eso y verificados los fundamentos normativos citados en el informe preliminar de auditoría, incluyendo la Instrucción Administrativa 13 de 2020, consideramos respetuosamente que no se encuentra ninguna vulneración normativa al deber de informar las situaciones contractuales de los operadores catastrales, por el hecho que no se ha celebrado ningún contrato por parte de la UNIDAD relacionado con la operación.

Respetuosamente, la falta del fundamento normativo conlleva a la inexistencia de un criterio objetivo contra el cual se pueda confrontar el presunto hecho censurable, no siendo dable la interpretación del órgano auditor de las disposiciones reguladas, en el sentido de considerar que la “no contratación” también era objeto de reporte; por esa razón, no le asistía el deber legal a la UAECD de reportar “el no hacer contractual”, pues no existe en la normatividad revisada dicho imperativo.

Detalle de reportes

Reporte de grupo: 3

Reporte de grupo: 3

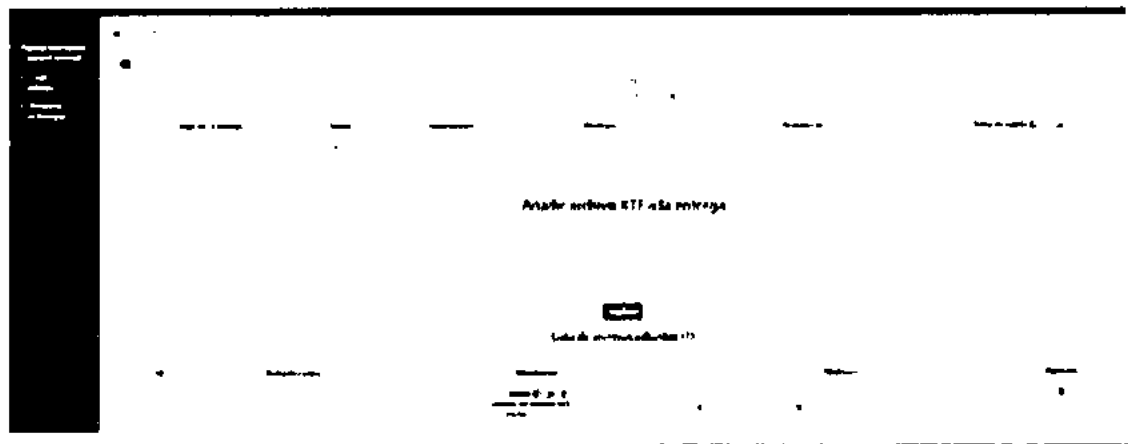
Reporte de grupo: 3

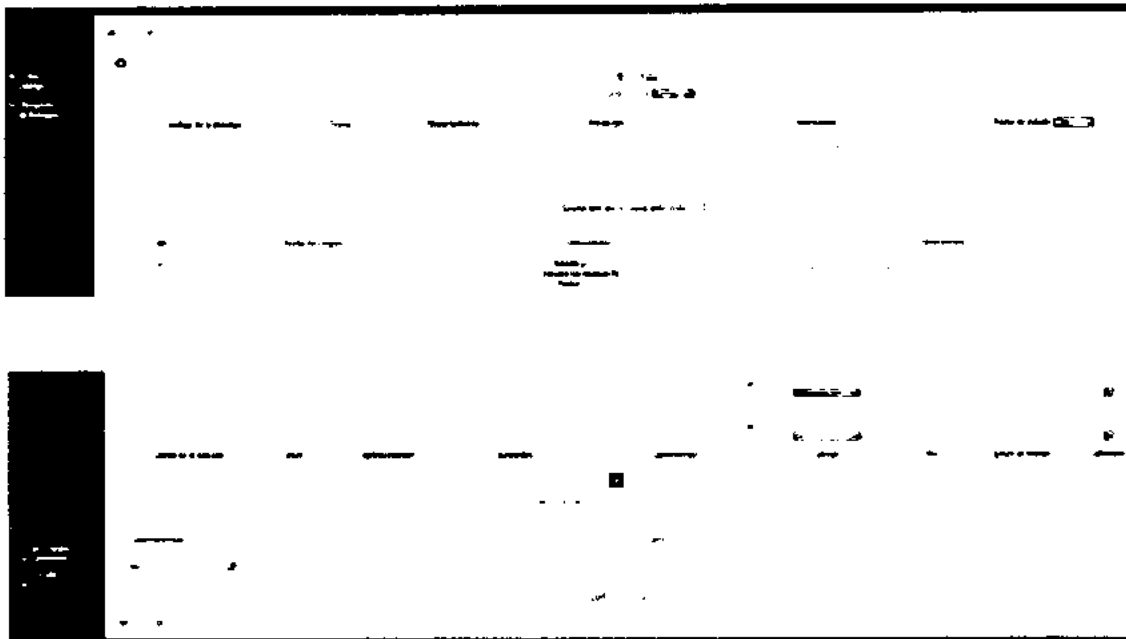
Reporte de grupo	Fecha	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo
Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo
Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo
Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo	Reporte de grupo

La situación se presentó por ajustes a la generación de los reportes en formato XTF a los cuales se les realizó los ajustes requeridos para cumplir con los estipulado en la resolución 315 de 2022, los cuales debían ser validados por el territorio y autorizar el cargue de los mismo a la plataforma del SINIC.

Para el caso relacionado con el cargue de información del primer semestre para la fecha de la visita que estuvo enmarcada entre los días 21 al 24 de marzo de 2023, se debió haber cargado la información del primer bimestre de la vigencia 2023, la cual está relacionada a los meses de enero y febrero; el reporte se realizó acorde a las fechas establecidas y se carga la evidencia de este.

Cargue primer bimestre vigencia 2023 grupo 3:





Teniendo en cuenta lo anterior, con todo respeto solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo"

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, la información aportada en los soportes de la respuesta allegada por el Gestor Catastral no es legible. A consecuencia de esto, no se puede determinar las fechas del cargue de información para verificar el cumplimiento de la obligación y por lo tanto se mantiene la observación.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo

HALLAZGO 9 – DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO NUPRE

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 del análisis de información allegada por el Gestor se evidencia la presunta desatención del Gestor Catastral de lo dispuesto en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.4 ibídem "(...) los gestores catastrales, para la identificación de los predios del territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial (...)", y la Resolución 1100 del 10 de agosto de 2021 y su posterior modificación bajo la Resolución

1620 de octubre de 2021, "Por medio de la cual se asigna el prefijo del Código Homologado de Identificación Predial (CH) por municipio y se realiza la entrega de las series del Código Homologado de Identificación Predial (CH) a los Gestores Catastrales".

Lo anterior como quiera, que el acto administrativo por medio de la cual se adopta el Código Homologado de Identificación Predial (CH) en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural no se realizó en los términos previstos por la Ley, dificultando el intercambio, unificación, mantenimiento y acceso a la información, tanto catastral como registral, por parte de los usuarios del servicio.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

"Para el caso en particular, es necesario evidenciar que si bien inicialmente se requería realizar la entrega conforme a lo dispuesto en la Resolución 1100 de 2021, la cual establecía un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de inicio de la prestación del servicio público catastral, es importante destacar que la Resolución 343 de 2022, "Por la cual se modifica el artículo 4° de la Resolución 1100 de 2021, por la cual se asigna el prefijo del Código Homologado de Identificación Predial (CH) por municipio y se realiza la entrega de las series del Código Homologado de Identificación Predial (CH) a los Gestores Catastrales", otorgó una prórroga adicional de tres (3) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de dicho acto administrativo, para que los Gestores Catastrales implementen el Código Homologado de Identificación Predial (OH) en sus respectivos municipios. Además, dicha resolución estableció que los gestores que se encuentren en proceso de empalme deberían habilitar el Código Homologado de Identificación Predial (CH) en las bases catastrales bajo su responsabilidad en un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de inicio de la prestación del servicio público catastral después de la expedición de la presente resolución. Es decir, para la entrega del (CH) se contaba con un término de nueve meses contados a la finalización del proceso de empalme.

En dicho sentido, es necesario precisar que el proceso de empalme con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Territorial Bolívar, se ha diferido en el tiempo, razón por la cual, el 24 de marzo del presente año, se llevó a cabo una mesa de trabajo de carácter técnico – jurídico, emitiéndose el Acta No. IGAC DTB-UAECD del 24, donde se definieron los diversos canales de entrega de información entre las partes involucradas, con el objetivo principal de definir la entrega de documentación y/o insumos que no se habían proporcionado previamente y que debieron entregarse durante el término del empalme previsto en la normatividad vigente.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta lo establecido en el ordenamiento jurídico, se destaca que la UAECD, el 25 de enero de 2023, publicó la Resolución CTG 0001 de 2023, "Por medio de la cual se adopta el Código Homologado de Identificación Predial (CH) en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural conforme con lo previsto en la

Resolución 1100 del 10 de agosto de 2021, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, pese a la continuidad en la entrega de información por parte del IGAC, garantizando así el cumplimiento de la resolución 1100 de 2021, y el plazo otorgado mediante la resolución 343 de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo”

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, si bien el Gestor Catastral manifiesta que contaba con un término de nueve (9) meses para emitir el acto administrativo de adopción del Código Homologado de Identificación Predial (CH), que para el caso en cuestión, se hace mediante la Resolución CTG 0001 de 2023, “Por medio de la cual se adopta el Código Homologado de Identificación Predial (CH) en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural conforme con lo previsto en la Resolución 1100 del 10 de agosto de 2021, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, de fecha de 25 de enero de 2023.

Ahora bien, la fecha del acto administrativo mediante el cual se finaliza el periodo de empalme con el IGAC, es del 16 de marzo de 2022, por lo tanto, se evidencia que el acto administrativo de adopción del Código Homologado es extemporáneo, en la medida que los nueve (9) meses se cumplieron el 17 de diciembre de 2022.

Dicho lo anterior, se mantiene el incumplimiento del Gestor Catastral de lo dispuesto en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.4 *ibidem*, y numeral 13 del artículo 81 de la ley 1955 de 2019.

Por lo tanto, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

HALLAZGO 10 – DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO LADM COL

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 validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020, a través de la cual, en relación con su ámbito de aplicación.

Lo anterior, como quiera que de la documentación allegada al momento de la visita el Gestor Catastral no aportó evidencia suficiente, para poder verificar la implementación de todas las variables del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

"En cuanto a esta observación, es de señalar que, por acuerdos contractuales, se estableció la entrega de la base de datos gráfica y alfanumérica conforme al modelo LADM-COL del IGAC para el mes de octubre de 2023, compromiso que se cumplió a cabalidad mediante la entrega realizada a la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena de Indias, el día 09 de octubre de 2023, subsanando lo evidenciado. En ese orden de ideas, se remite adjunto lo enunciado.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo."

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, conforme a la información allegada, no es posible evidenciar que se adjuntó la base de datos geográfica y alfanumérica conforme al modelo LADM_COL y tampoco se aportó constancia de radicación de lo señalado a la Secretaria de Hacienda Distrital de Cartagena de Indias, por lo tanto, se mantiene 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 en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020, a través de la cual, en relación con su ámbito de aplicación.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo

HALLAZGO 11 - DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, si bien se logró establecer que para el momento de la visita, el Gestor Catastral contaba con el 100% de cubrimiento de análisis y construcción de valor de venta y renta de inmuebles, así como herramientas tecnológicas para la captura de la información ajustada al modelo LADM COL, el Observatorio Inmobiliario Catastral no se encuentra implementado, como quiera que no estaba dispuesto al público, con lo que se evidencia un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6. Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020,

en lo que al cumplimiento de la normatividad que regula la prestación del servicio se refiere, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.1.

Respuesta allegada por el Gestor Catastral

“En relación con la implementación del observatorio inmobiliario, sea lo primero indicar que el artículo 2.2.2.6.2 del Decreto 1170 de 2015, señala:

“Observatorio Inmobiliario Catastral. Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales”.

Frente a lo cual se considera que, la presente observación carece de criterio normativo, toda vez que la implementación del observatorio no implica la disponibilidad al público, en ningún caso lo establece la norma, razón por la cual, resulta necesario aclarar que la implementación del observatorio es un producto del contrato celebrado, el cual marca el derrotero temporal para la consecución del objetivo; por lo cual, hasta la finalización del plazo del contrato, no es exigible su entrega definitiva.

Así las cosas, es importante resaltar que los compromisos contractuales en relación con el observatorio inmobiliario indican:

3.1.15. Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.

3.2.5. Realizar la captura de información catastral alfanumérica y geográfica, mediante los métodos permitidos por el Decreto 148 de 2020, y de acuerdo con el modelo de aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL en su versión vigente.

3.2.15. Se realizará en una primera fase el diseño del OTC y en una segunda fase el acompañamiento para el montaje de este.

3.5.1.4 10 El Gestor debe presentar como mínimo cada dos meses un informe y el tablero de control mensual para el seguimiento de los indicadores clave de desempeño que permitan verificar el avance de acuerdo con la planeación y la definición de las acciones de mejora a las que haya lugar. El diseño del OTC se compila en un documento técnico que debe considerar como mínimo la base conceptual y metodológica que lo soporta, la definición y caracterización de las fuentes de información directas y exógenas, la definición de los contratos que apoyan el intercambio de información con entidades públicas y privadas, así como la definición de los productos y servicios que debe ofrecer el observatorio, tales como: boletines, reportes, informes técnicos, etc.

Dicho lo anterior, se informa que la UAECD ha venido desarrollando dichas actividades las cuales serán entregadas a satisfacción como producto, entre las cuales se han realizado las siguientes:

Fase de Diseño:

Diseño del Documento Técnico de Soporte, mediante el cual se definieron objetivos, funciones, lineamientos sobre el uso de la información y estructura organizacional del observatorio (Se anexa DTS, archivo 1.1. Fase de diseño DTS OICM Cartagena).

Fase de implementación:

Para la obtención de las ofertas del mercado inmobiliario, se definieron las siguientes actividades principales que se realizan permanentemente (Se anexa IP, archivo 1.3. Fase de implementación de procedimientos OICM Cartagena):

- *La planeación de los de sectores a recorrer, cronogramas con tiempos y asignación de técnicos de captura, así como los respectivos informes de seguimiento.*
- *Registro de la información en el aplicativo en el sistema ArcGIS Survey123*
- *Llamadas telefónicas y consigna la información obtenida en el correspondiente formulario de Survey 123.*

De manera adicional, con base en la información del OICM se realizaron actividades de análisis de la información del mercado inmobiliario (Análisis Del Mercado Inmobiliario Del Distrito Turístico Y Cultural De Cartagena De Indias 2019-2022) y el diseño de un visor en Power BI que ya ha sido socializado a la Alcaldía de Cartagena, mediante el cual se puede consultar la información de ofertas del mercado inmobiliario: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojYjM3MDAyZmMlNDU2Mi00MTYwLTljNTItY2JlMDcxNTk3NmI3IiwidCI6IjE1YTUxOTM3LTZiYmQtNDY5ZC05ZTI1LWwQ1M2NiYjRiZiNhMmI0R9>

Nota: El análisis de mercado antes mencionado se encuentra en fase de ajustes de diseño y se tiene prevista su publicación antes de la finalización del plazo del contrato (se anexa análisis mercado inmobiliario Cartagena 2022 ajustado); En cuanto al visor inmobiliario, este se encuentra actualizado con la información de inmobiliaria capturada en el año 2022 y se entregará a la administración con la información actualizada de las ofertas inmobiliarias capturadas del año en curso, para que este se revisé antes de su publicación.

Como soporte de los avances de la implementación se presenta el cronograma consensado con el Distrito de Cartagena para su desarrollo. Cronograma de trabajo 2022:

https://catastrobogotacolmy.sharepoint.com/:b/g/person/arinconp_catastrobogota_gov_co/EQeuk2GgRwxMp6vcCa17qjMBZO1GOdSyj0iBF_M8J4jQfw?e=qMmnnq

Igualmente se allegan el enlace de consulta de los documentos que se entregaron como parte de los entregables del último pago de la vigencia 2022, relacionados con la implementación del observatorio inmobiliario: https://catastrobogotacol-my.sharepoint.com/:f/g/personal/arinconp_catastrobogota_gov_co/Eq7nvXVMDs5FK7B9u9GRpFQ8DDjB0E_b4j5qER0_g-ux6Q?e=7XofO6

Se informa que para la vigencia 2022 se cumplieron con todas las obligaciones contractuales relacionadas con la implementación del observatorio, relacionadas con la creación de los perfiles, procedimientos y los planes de trabajo siendo funcional y realizando diferentes barridos en la ciudad, recolectando así cierta cantidad de ofertas, la cuales fueron usadas por GO catastral para los estudios económicos de la actualización catastral.

Corolario de lo expuesto se puede entender que la UAECD ha cumplido con su obligación de avanzar en la implementación del observatorio, con el cual se logrará generar un repositorio, que permita el seguimiento del mercado inmobiliario, pero no siendo exigible su completitud a la fecha, pues tal como lo establece el contrato, el mismo es un producto final que será exigible solo hasta el vencimiento del plazo del contrato; hasta tanto ello no ocurra, no se constituye en una mora de la obligación. Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos sea excluida la observación del informe definitivo”.

Análisis de la respuesta

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 contrario a lo manifestado por el Gestor Catastral, es obligatorio la puesta en funcionamiento del observatorio inmobiliario en la medida que es inherente a la prestación del Servicio Público Catastral y a los fines del Estado y de la Función Pública, artículo 2 y 209 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el derecho de acceso a la información, contenido en la Ley 1712 de 2014, la cual debe ser integrada al cumplimiento contractual y de la prestación del servicio público.

En concordancia con lo anterior, conforme a lo contenido en la cláusula 3.1.13 “Cumplir las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para la prestación del servicio público de gestión catastral (...)” del contrato interadministrativo 059 de 2021, se establece la obligación contractual de dar observancia al marco jurídico bajo el cual se rige el Servicio Público Catastral y, por otra parte, el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, en cuanto a las infracciones al régimen de prestación del Servicio Público Catastral prevé la desatención a las disposiciones contenidas en las demás leyes y decretos que regulen la Gestión Catastral, por lo tanto, todo Gestor Catastral debe dar observancia no solo a las normas específicas que regulen la Gestión Catastral sino también al bloque de constitucionalidad y normas que regulen la prestación de un servicio público en el cumplimiento de los fines del Estado de acuerdo al artículo 79 *ibídem* modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023.

En el marco de la Ley 1712 de 2014, por medio de la cual se garantiza el derecho de acceso a la información pública nacional, en su artículo 5 define quienes son los sujetos

obligados a garantizar el derecho de acceso a la información relacionada directamente con la prestación de un servicio público.

Entonces, en la medida que el Gestor Catastral está en la obligación de contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral conforme al artículo 2.2.2.6.1. del capítulo 6 del Decreto 148 de 2020 modificatorio del Decreto 1170 de 2015, y toda vez que la recopilación de información del mercado inmobiliario está relacionada directamente con la prestación del servicio público, se debió garantizar su puesta en funcionamiento en un término prudencial posterior al inicio del proceso de actualización garantizando el acceso a la información (sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales o información reservada o limitada por disposición constitucional o legal).

Ahora bien, una vez que se culminó el proceso de actualización que entró en vigencia para el año 2023 y estando en la etapa final del contrato y del proceso de conservación, se observa que se implementó de manera precaria y tardía el Observatorio Inmobiliario Catastral, adoleciendo durante su implementación de dar garantía al acceso de la información al ciudadano, incumpliendo con ello las obligaciones contractuales y vulnerando el derecho de acceso a la información pública según la Ley 1712 de 2014.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

MATRIZ DE HALLAZGOS

No	Asunto	Hallazgo	Tipo de Hallazgo
1	De los recursos físicos – Canales de Atención Presencial	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 garantizar los recursos físicos para la óptima prestación del servicio público catastral, de acuerdo con lo señalado en el literal a) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 789 de 2020 y el protocolo de atención y servicio al ciudadano expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC-, como quiera que para el momento de la visita se evidenció la falta de rampa en el acceso principal para la edificación, lo que limita la atención a personas que presenten alguna restricción en su movilidad.	Subsanada
2	De la falta de procedimientos a los procesos catastrales	Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció el incumplimiento de lo dispuesto en los literales a) y c) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, referente a la prestación eficiente y continua del servicio público catastral y además de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, así como con la Resolución 1149 de 2021.	Con incidencia administrativa
3	De la falta de especificación del método	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	Subsanada

No	Asunto	Hallazgo	Tipo de Hallazgo
	valuatorio utilizado para los avalúos de puntos muestra	servicio público de acuerdo con lo señalado el Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, Decreto 422 de 2000, Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020 y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral. En relación a los productos denominados "Reportes de Avalúo", y la falta de especificación del método valuatorio utilizado para los avalúos puntos muestra.	
4	De la falta de soporte de avalúos puntos muestra ni sustento metodológico de los valores asignados	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. En relación al producto denominado "Reportes de Avalúo", el Gestor Catastral allegó información, en la cual no es posible evidenciar el análisis estadístico que sustente los métodos valuatorios utilizados para el cálculo de los valores de los inmuebles objeto de análisis; debido a que solo se limitó a presentar información geográfica sin el sustento respectivo, por lo tanto, no es posible verificar ningún enfoque valuatorio.	Subsanada
5	De la utilización de área construida para la determinación de avalúos puntos muestra en PH	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, Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, Resolución 620 de 2008, y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral. En relación al producto denominado "Reportes de Avalúo", el Gestor Catastral allegó información, en la cual se puede evidenciar la utilización del valor de área construida y no de área privada legalmente constituidas para la determinación de avalúos en PH. Lo anterior, de acuerdo con el artículo 10 de la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC.	Subsanada
6	De la prestación del servicio público de la gestión catastral	Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 y en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, en lo que a la prestación del servicio público catastral se refiere, así como lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019, Ley 14 de 1983, la Resolución 70 de 2011 (para aquellos trámites adelantados durante su vigencia) y la Resolución 1149 de 2021.	Con incidencias administrativa y disciplinaria
7	Del reporte de información en el marco de la Instrucción administrativa No. 13	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 en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en la Instrucción 13 del 17 de junio de 2020. Lo anterior como quiera que omitió los reportes trimestrales de la contratación de operadores catastrales que realicen	Subsanada

No	Asunto	Hallazgo	Tipo de Hallazgo
		actividades dentro de la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	
8	Del incumplimiento en las fechas establecidas para el reporte de información según Resolución 315 del 15 de febrero de 2022	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 Resolución 315 del 15 de febrero de 2022, puesto que se denota un reporte tardío en la información concerniente al cuarto bimestre del año 2022, dado que se cargó fuera del periodo establecido, así mismo, para el momento de la visita, el Gestor Catastral debió haber realizado el cargue de información correspondiente al primer semestre 2023, sin embargo, dicha evidencia no fue allegada al equipo auditor.	Con incidencia administrativa
9	De la implementación del código NUPRE	Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció la desatención del Gestor Catastral de lo dispuesto en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.4 ibidem "(...) los gestores catastrales, para la identificación de los predios del territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial (...)", y la Resolución 1100 del 10 de agosto de 2021 y su posterior modificación bajo la Resolución 1620 de octubre de 2021, "Por medio de la cual se asigna el prefijo del Código Homologado de Identificación Predial (CH) por municipio y se realiza la entrega de las series del Código Homologado de Identificación Predial (CH) a los Gestores Catastrales". Lo anterior como quiera, que el acto administrativo por medio de la cual se adopta el Código Homologado de Identificación Predial (CH) en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural no se realizó en los términos previstos por la Ley, lo cual dificultó el intercambio, unificación, mantenimiento y acceso a la información, tanto catastral como registral, por parte de los usuarios del servicio.	Con incidencias administrativas
10	De la implementación del modelo LADM_COL	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 en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020. Lo anterior, como quiera que de la documentación allegada al momento de la visita el Gestor Catastral no aporta evidencia suficiente, por lo tanto, no fue posible verificar la implementación del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral.	Con incidencia administrativa
11	De la implementación del observatorio inmobiliario	Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció que el Observatorio Inmobiliario Catastral no se encuentra implementado, como quiera que no estaba dispuesto al público, con lo que se evidencia un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6. Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en lo que al cumplimiento de la normatividad que regula la prestación del servicio se refiere, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.1.	Con incidencias administrativas.

DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

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

Autores del informe

El informe se realizó por los siguientes profesionales.


Yeimy Paola Sánchez Gómez
Componente Jurídico Catastral


Michelle Stephany Rusinque Cifuentes
Componente Técnico Catastral


Laura Ibeth Pachón Romero
Componente Técnico Catastral

Revisado por:
Leidy Yadira Escamilla Triana – Coordinadora IVC Catastral
Mario Morales Martínez – Contratista – Líder Jurídico
Sustanció: Olga Lucia Piedrahita Villa - Contratista