SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

INFORME FINAL VISITA GENERAL AL GESTOR CATASTRAL SUBSECRETARIA DE CATASTRO – ALCALDÍA DE MEDELLÍN

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

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 3
1. DEL INFORME PRELIMINAR 4
2. DE LOS HALLAZGOS 4
Hallazgo 1: Del proceso de actualización catastral 4
Hallazgo 2: De la Actualización Catastral – Fichas PM ..... 4~~5~~
Hallazgo 3- Del reporte de información en el marco de la Instrucción administrativa No. 13 5
Hallazgo 4: De la implementación del modelo LADM:COL ..... 5~~6~~
Hallazgo 5: *De la adopción del sistema oficial de coordenadas* 6
3. MATRIZ DE HALLAZGOS 7
4. DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 8

INTRODUCCIÓN

La Ley 1955 de 2019 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral que adelanten todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, funciones asignadas a la Superintendencia Delegada para el Registro – SDR-, a través de la Resolución 0621 de 28 de enero 2020.

Por su parte el artículo 2.2.2.7.3.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, de acuerdo con lo señalado en la Circular 583 de 2021, donde se fijaron las condiciones mínimas para la práctica de visitas a los Gestores y Operadores Catastrales.

En este informe se consignará el resultado del análisis de la información recopilada a lo largo de la Visita General llevada a cabo en la sede del Gestor catastral Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín, así mismo de las respuestas dadas a las observaciones consignadas en el informe preliminar de la visita ordenada en Auto Visita General 23 del 14 de julio de 2022, con el propósito de verificar los requisitos mínimos para la prestación del servicio público catastral establecidos por el ordenamiento jurídico.

1. DEL INFORME PRELIMINAR

El día 13 de marzo de 2023, mediante oficio SNR2023EE022256, se dio traslado de las observaciones consignadas en el informe preliminar, al Gestor Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín 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, sin que este se hubiese pronunciado sobre el mismo durante el mencionado término.

2. DE LOS HALLAZGOS

Hallazgo 1: 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 validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia 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 10 y 11 del capítulo II y el artículo 37 del capítulo VII de la Resolución 620 de 2008 – IGAC.

Lo anterior, como quiera que en relación al producto denominado "puntos muestra 1", el Gestor Catastral allego información, en la cual no es posible evidenciar el análisis estadístico que sustente los valores derivados de los métodos valuatorios utilizados para el cálculo de los valores de terreno; puntualmente por no presentar las ofertas de mercado utilizadas.

Igualmente, en relación al producto denominado "Fichas PM", el Gestor Catastral allego información, en la cual relaciona los distintos avalúos puntos muestra, sin embargo, al realizar la depuración de la información se evidencia la utilización de las mismas ofertas de mercado para varios de los puntos muestra, no obstante, el valor por m² para el terreno es diferente, lo cual se evidencia la incorrecta depuración de los análisis a las ofertas y posterior asignación de valores.

Ahora bien, como quiera que la Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín en su condición de Gestor Catastral no dio respuesta a la observación planteada por el equipo auditor, se valida lo observado como hallazgo, por encontrarse que el Gestor Catastral no ha cumplido a cabalidad parte de sus obligaciones como gestor, de acuerdo con 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 señalado en los artículos 10 y 11 del capítulo II y el artículo 37 del capítulo VII de la Resolución 620 de 2008 – IGAC.

De acuerdo con lo anterior, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 2: De la Actualización Catastral – Fichas PM

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 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 87 y 91 de la Resolución 70 de 2011.Lo anterior, como quiera que el gestor realizó el cálculo integral en los avalúos muestra, factor no contemplado en la Resolución 070 de 2011, normatividad aplicable al proceso de actualización adelantada en el 2021, de acuerdo con lo dispuesto por el mismo Gestor en la Resolución de apertura del proceso.

Ahora bien, como quiera que la Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín en su condición de Gestor Catastral no dio respuesta a la observación planteada por el equipo auditor, se valida lo observado como hallazgo, por encontrarse que el Gestor Catastral no ha cumplido a cabalidad parte de sus obligaciones como gestor, de acuerdo con 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 señalado en los artículos 87 y 91 de la Resolución 70 de 2011.

De acuerdo con lo anterior, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 3- 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 que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada, se evidencia 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 el reporte en los siguientes periodos: julio – septiembre 2020; octubre – diciembre 2020; octubre – diciembre 2021 y enero – marzo 2022 y no relaciono los contratos señalados en la tabla anterior.

Ahora bien, como quiera que la Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín en su condición de Gestor Catastral no dio respuesta a la observación planteada por el equipo auditor, se valida lo observado como hallazgo, por encontrarse que el Gestor Catastral no ha cumplido a cabalidad parte de sus obligaciones como gestor, de acuerdo con 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 señalado en la Instrucción 13 del 17 de junio de 2020.

De acuerdo con lo anterior, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 4: 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 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, que al tenor señalan:

*"**Artículo 2.** Ámbito de Aplicación. El Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_ COL aprobado por las instituciones, se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito, y por aquellos sistemas de información de administración de tierras que pretendan interoperar con el sistema de información catastral y registra."*

*"**Artículo 11.** Ajuste de procesos y procedimientos internos y sistemas. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL y las versiones que en lo sucesivo se liberen, para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras."*

Lo anterior, como quiera que el Gestor Catastral a partir de la documentación aportada al momento de la visita no estaría dando cabal cumplimiento, por lo tanto, no fue posible verificar la implementación del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral, sin embargo, es importante mencionar que tiene avances en la implementación del mismo.

Ahora bien, como quiera que la Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín en su condición de Gestor Catastral no dio respuesta a la observación planteada por el equipo auditor, se valida lo observado como hallazgo, por encontrarse que el Gestor Catastral no ha cumplido a cabalidad con 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 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 lo anterior, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 5: *De la adopción del sistema oficial de coordenadas*

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 verificar al Gestor Catastral para el momento de la visita no disponía la cartografía producto de la gestión catastral en el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia, con lo que el Gestor Catastral desatiende la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, de acuerdo con lo dispuesto en 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 1 de la Resolución No. 370 de fecha 16 de junio de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

Ahora bien, como quiera que la Subsecretaria de Catastro – Alcaldía de Medellín en su condición de Gestor Catastral no dio respuesta a la observación planteada por el equipo auditor, se valida lo observado como hallazgo, por encontrarse que el Gestor Catastral no ha cumplido a cabalidad con 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 1 de la Resolución No. 370 de fecha 16 de junio de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

De acuerdo con lo anterior, la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

3. MATRIZ DE HALLAZGOS

No.	Asunto	Hallazgo	Tipo de Hallazgo
1	Del proceso de Actualización Catastral	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 10 y 11 del capítulo II, el artículo 37 del capítulo VII de la Resolución 620 de 2008 – IGAC.	Con incidencia administrativa.
2	De la Actualización Catastral – Fichas PM	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 87 y 91 de la Resolución 70 de 2011, lo anterior, como quiera que el gestor realizó el cálculo integral en los avalúos muestra, factor no contemplado en la Resolución 070 de 2011, normatividad aplicable al proceso de actualización adelantada en el 2021, de acuerdo con lo dispuesto por el mismo Gestor en la Resolución de apertura del proceso.	Con incidencia administrativa
3	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.	Con incidencia administrativa
4	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, a través de la cual, en relación con su ámbito de aplicación, que al tenor señalan: "Artículo 2. Ámbito de Aplicación. El Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_ COL aprobado por las instituciones, se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito, y por aquellos sistemas de información de administración de tierras que pretendan interoperar con el sistema de información catastral y registra." "Artículo 11. Ajuste de procesos y procedimientos internos y sistemas. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del	Con incidencia administrativa

8

		Modelo LADM_COL y las versiones que en lo sucesivo se liberen, para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras."	
5	De la adopción del sistema oficial de coordenadas	Al momento de la visita el equipo auditor de la Delegada para el Registro evidenció que no se disponía la cartografía producto de la gestión catastral en el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia, con lo que el Gestor Catastral desatiende la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, de acuerdo con lo dispuesto en 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 1 de la Resolución No. 370 de fecha 16 de junio de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.	Con incidencia administrativa

4. DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

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

E informe se realizó por los siguientes profesionales:

Irma Sofia Quijano Juvinao
Componente Jurídico Catastral

Aldemar Cardozo Amaya
Componente Técnico Catastral

Laura Ibeth Pachón Romero
Componente Técnico Catastral

Revisado por:
Reyna Shajira Badel Oviedo *- Abogada*