Alcaldía de Caldas Antioquia
Caldas, nuestro propósito

Alcaldía de Caldas Antioquia
NIT. 890.980.447-1
Carrera 49 # 129 sur 50
Conmutador: 604 378 8500
contactenos@caldasantioquia.gov.co
@alcaldiadecaldas

200 – 07 – 07

20230713114222415S2
Memorando
Julio 13, 2023 11:42
Radicado 2023-001552

Caldas Antioquia, 13/07/2023

Para: **David Humberto Ocampo Suárez**
Secretario de Planeación

De: **Carlos Mario Henao Vélez**
Jefe Oficina de Control Interno

Asunto: Remisión Informe Final de auditoria "actualización catastral" de la vigencia 2022.

Respetado Dr. Ocampo Suarez, reciba un cordial saludo.

Me permito enviarle el Informe Final de auditoria de actualización catastral de la vigencia 2022.

Estaré atento a cualquier inquietud que tenga con respecto al mismo.

Atentamente,

Carlos Mario Henao Vélez
Jefe Oficina de Control Interno

Anexo: 09 folios

Copia Mauricio Cano Carmona, Alcalde

	Nombres Completos	Cargo	Firma	Fecha
Proyectó:	Laura Daniela Tobon Alvarez	Contratista		13-07-2023
Revisó:	Duván Gabriel Vélez	Contratista		13-07-2023
Aprobó:	Carlos Mario Henao Vélez	Jefe Oficina de Control Interno		13-07-2023

Alcaldía de Caldas Antioquia	**Informe Definitivo de Auditoria Oficina de Control Interno**	**Código:** F-EI-03
		Versión: 02
		Proceso: S-EI-17
		Fecha actualización: 24/12/2022

FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME	**Día:**	12	**Mes:**	07	**Año:**	2023

Proceso:	Actualización catastral
Líder de Proceso / Jefe(s) Dependencia(s):	Secretaría de Planeación
Objetivo de la Auditoría:	Verificar el cumplimiento de objetivos, metas, controles, atención y reglamentación de las diferentes actividades y procedimientos establecidos para la actualización catastral del Municipio de Caldas Antioquia, de acuerdo a la normatividad legal vigente.
Alcance de la Auditoría:	evaluar la eficiencia y la eficacia de la gestión realizada por la Secretaría de Planeación, concernientes al desarrollo y cumplimiento del componente 1 "Hábitat y desarrollo sostenible" del Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "Caldas territorio trasformador
Criterios de la Auditoría:	• Ley 14 de 1983 • Ley 75 de 1986 • Ley 388 de 1997 • Ley 1753 de 2015 • Ley 2079 de 2021 • Decreto 1420 de 1998 • Resolución 620 de 2008

Reunión de Apertura						**Ejecución de la Auditoría**				**Reunión de Cierre**					
Día	29	**Mes**	12	**Año**	2023	**Desde**	13/04/23 D / M / A	**Hasta**	28/04/23 D / M / A	Día	05	Mes	05	Año	2023

Representante Alta Dirección	**Jefe oficina de Control Interno**	**Auditor Líder**
Mauricio Cano Carmona	Carlos Mario Henao Vélez	Laura Daniela Tobón Duván Gabriel Vélez

RESUMEN EJECUTIVO

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993, y Decretos Reglamentarios, Decreto 1083 de 2015, 648 de 2017 y 1499 de 2017, encargada de medir los procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, para determinar la efectividad del Control Interno, a través de un enfoque basado en el riesgo, proporcionará aseguramiento sobre la eficacia de gobierno, gestión de riesgos y Control Interno a la alta dirección de la organización, en busca del mejoramiento continuo.

Es así, que debe entenderse el Sistema de Control Interno, como esa herramienta transversal que propugna por la eficiencia, eficacia y transparencia en el ejercicio de las funciones de la Administración de Caldas, cualificando a sus servidores públicos, desarrollándole sus competencias para que ayuden a cumplir al Ente Territorial con sus fines constitucionales.

En desarrollo de lo anterior, la Oficina de Control Interno en cumplimiento del Plan Anual de Auditoría Interna para la vigencia 2022, aprobado Resolución No. 184 del 28 de febrero de 2022 y resolución 1416 del 29 de marzo de 2023, realizó Auditoria al procedimiento de actualización catastral de la vigencia 2022, proceso liderado por la Secretaría de Planeación de la Administración Municipal.

La metodología utilizada y el procedimiento de la Auditoría Interna fue el siguiente:

Inicialmente se realizó la instalación de la Auditoria, donde se contextualizo el plan de acción de la Auditoría, las respectivas fechas y marco Legal vigente. También realizó la definición de los objetivos, el alcance de la auditoria, se hizo la programación y aspectos a verificar. Posterior a ello se realiza la presentación de la auditoria, la cual indica que se llevaría a cabo y lo que se desarrollaría en el transcurso de la misma, con los integrantes del grupo auditor de la oficina de control interno y con el líder del proceso.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales.

Se realizan entrevistas con las personas encargadas del área de catastro municipal, en aras de verificar el estado actual de la misma y que el procedimiento llevado a cabo por la Alcaldía de Caldas – Secretaria de Planeación cumpla con los lineamientos establecidos, así mismo se verifico, a través de una visita domiciliaria en conjunto con un funcionario de la oficina en mención, que los procedimientos catastrales establecidos dentro de la carpeta SIG se estén ejecutando acorde a lo establecido.

PRINCIPALES SITUACIONES DETECTADAS/ RESULTADOS DE LA AUDITORÍA / RECOMENDACIONES

La Oficina de Control Interno incluyó en su Programa Anual de Auditorías 2023, la auditoría al procedimiento de actualización catastral, con el fin de verificar la eficiencia, la eficacia y la efectividad de los controles y actividades que se cumplen, dicho proceso está a cargo de la Secretaría de Planeación y de la Oficina de Catastro Municipal. La actualización catastral es un proceso en el que se revisan y actualizan los valores catastrales de los bienes inmuebles de una determinada jurisdicción. Este proceso es esencial para garantizar una correcta gestión del territorio y la recaudación de impuestos, y para ello se debe realizar una inspección rigurosa y detallada. En este sentido, la Oficina de Control Interno desempeñará su papel fundamental realizando la inspección de dicha actualización y verificando que se cumplan los requisitos

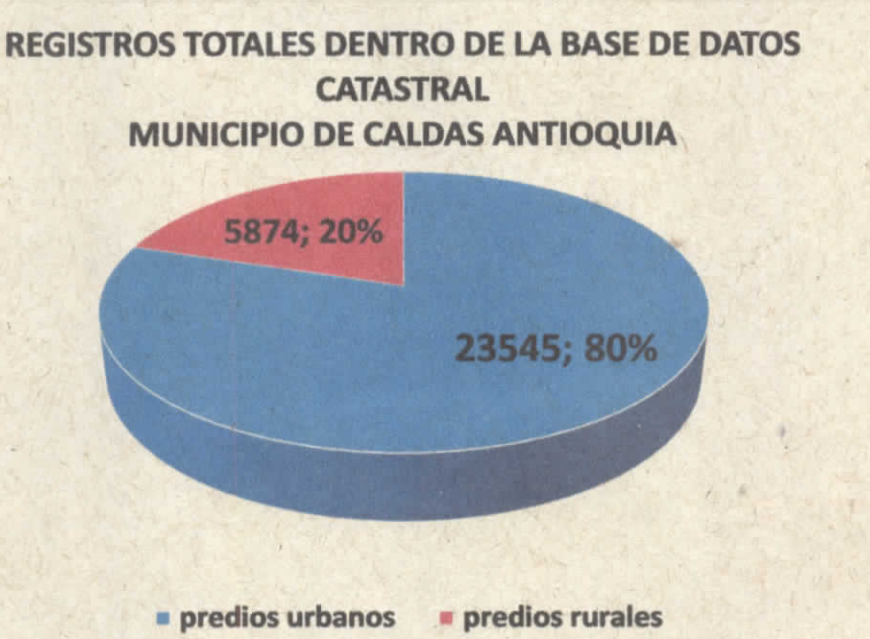
legales, se utilicen metodologías adecuadas y se realice una correcta asignación de valores catastrales. De esta manera, la labor del equipo auditor contribuirá a garantizar que el proceso de actualización catastral sea confiable, transparente y preciso.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de auditoría aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoria establecidos previamente; por lo tanto, se requirió de la debida planeación y efectiva ejecución del trabajo que permitió que el examen realizado arroje una base razonable que fundamente las conclusiones finales.

Por lo anterior, se espera que tanto el preinforme como el informe final contribuyan a la toma de decisiones para el mejoramiento continuo, para así alcanzar los objetivos propuestos como son los principios de idoneidad y rectitud al momento del manejo de recursos propios del Municipio.

Actualización Catastral

El día 12 de abril de la presente anualidad, La Oficina de Control Interno solicita a la Secretaría de Planeación y a la Oficina de Catastro, a través de correo electrónico, las bases de datos catastrales con corte al año 2022 que actualmente reposen dentro de dicha dependencia. Dentro de las bases de datos suministradas se reporta la existencia de 29419 registros catastrales:



La anterior gráfica evidencia que, del 100% de registros catastrales que reposan en la base de datos, el 80% equivalen a predios urbanos y el 20% a predios rurales.

Dentro de la información suministrada se evidencia igualmente la adición de predios a la base de datos del catastro municipal en la vigencia 2022, así:

CRECIMIENTO PREDIOS CALDAS 2022			
TRIMESTRE	**URBANO**	**RURAL**	**TOTAL**
Primer trimestre	22072	5768	27840
Segundo trimestre	22101	5775	27876
Tercer trimestre	22145	5840	27985
Cuarto trimestre	23545	5874	29419
TOTAL INCORPORADO AÑO 2022	**1473**	**106**	**1579**

Fuente: Información suministrada por Catastro Municipal.

El cuadro anterior denota que en el 2022 se realizaron 1473 adiciones en el área urbana y 106 adiciones en el área rural, equivalentes al 6.26% y 0.45% respectivamente, lo que evidencia la labor de la Oficina de Catastro por incorporar permanentemente nuevas unidades prediales a las bases de datos municipales.

Así mismo, dentro de la información suministrada, se evidenció la tramitación de 4621 mutaciones, discriminadas de la siguiente manera:

TIPO DE MUTACIÓN	TOTAL
Cambio de propietario o poseedor	1658
inscripción de reglamento RPH	1534
Rectificación aspectos no afectan avalúo - municipios	378
Inscripción de mejora	296
modificación a un reglamento RPH	277
Segregación (desenglobe)	144
Agregación (englobe)	64
Corrección nombres	48
Rec. propietario	43
Rectificación aspectos no afectan avalúo - facilitadores	35
Rectificación R1101-11344 rectificación R1732_221	35
Rectificación aspectos no afectan avaluó	26
Corrección apellidos	21
Movimiento de predio no incluido	18
eliminación de reglamento RPH	13
Adición de construcción	7

Rec. propietario - facilitador	5
Cambio de mejora a construcción	4
Rectificación Aspectos Afectan Avalúo	4
Rectificación R1101-11344 MERCURIO Rectificación R1732_221 MERCURIO	4
Rectificación de áreas	3
Revisión avalúo	2
Cambio de destino económico	1
Eliminación de mejora	1
Rectificación aspectos afectan avalúo - facilitadores	1
Rectificación aspectos no afectan avalúo - taquilla	1

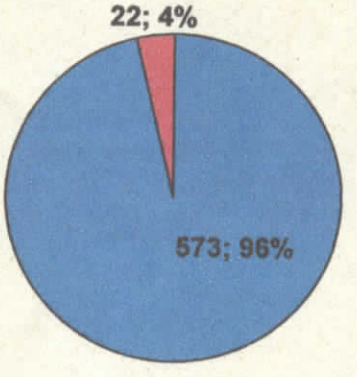
Fuente: Información suministrada por Catastro Municipal.

En aras de verificar que las mutaciones recibidas por Catastro Municipal son tramitadas efectivamente, el equipo auditor toma muestra y evalúa la información enviada correspondiente al cuarto trimestre de 2022, arrojando así el siguiente resultado:

TOTAL TRÁMITES CUARTO TRIMESTRE / 2022	
Trámites recibidos	**595**
Trámites gestionados y finalizados	**573**
TOTAL TRÁMITES PENDIENTES CUARTO TRIMESTRE / 2022	**22**

Fuente: Información suministrada por Catastro Municipal.

TOTAL TRÁMITES FINALIZADOS Y PENDIENTES POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL. CUARTO TRIMESTRE DE 2022.



El anterior resultado obtenido por la Oficina de Catastro da cuenta de que realiza una labor eficiente recibiendo y dando trámite a todas las solicitudes de la ciudadanía, en donde, del 100% de trámites recibidos, el 96% fue atendido eficazmente.

De la misma manera, dentro del marco de las visitas realizadas por el equipo auditor, se realiza entrevista con la encargada de la oficina de catastro municipal, donde se amplía y contextualiza la información previamente mencionada. Se hace mención a la no actualización catastral desde el 2012 para el sector rural y desde el 2016 en el área urbana.

Es importante resaltar que la no realización de la actualización catastral tiene como resultado la no recepción de los suficientes recursos para el debido sostenimiento económico del Municipio y la ejecución de los programas de gobierno que se tengan planteados, además del incumplimiento de la Ley 14 de 1983, en su Art. 5 *"Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario"*.

Actualmente el municipio no es gestor catastral, por lo cual los trámites relacionados se llevan a cabo a través de la Gobernación de Antioquia, en donde el municipio gestiona los trámites de la ciudadanía y estos se escalan por medio de la Oficina Virtual de Catastro (OVC).

Para la solicitud de trámites, actualmente se cuenta con una funcionaria quien atiende a la ciudadanía. Esta le brinda toda la información y asesoría necesarias para que las personas puedan llevar a cabo sus diligencias. La información obtenida de dichas asesorías es captada a través de los formatos dispuestos en la carpeta SIG. La información previamente obtenida es tramitada por los funcionarios colaboradores de la Oficina Catastral quienes son los que finalmente realizan acompañamiento y, en cumplimiento de sus funciones, gestionan los trámites ciudadanos.

Si bien actualmente son 5 personas quienes colaboran activamente en el proceso de actualización catastral (entre los que se encuentran 3 contratistas y dos funcionarios de planta), se hace especial mención de la necesidad de contratar un funcionario adicional, quien posea conocimientos específicos en el tema y con el cual se dé agilidad a todas las solicitudes y potenciales visitas que se están recibiendo constantemente.

Visita técnica a unidad predial

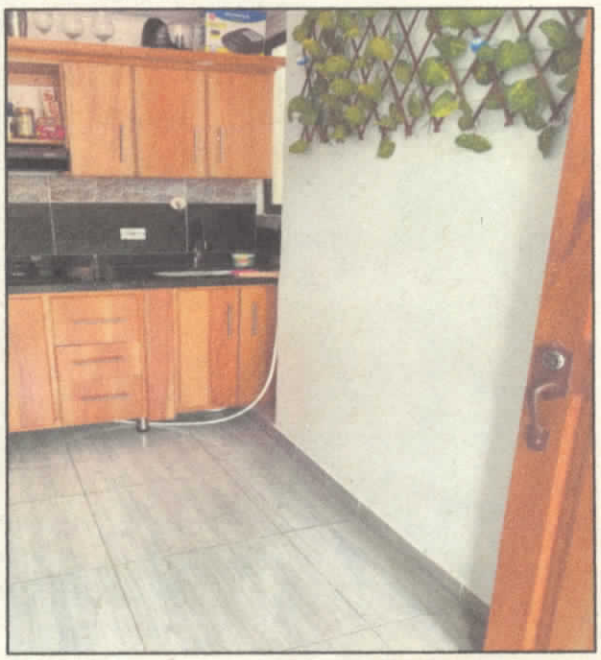
Dentro del marco de la auditoría, el equipo auditor realiza visita técnica en compañía de un funcionario de la Oficina Catastral, en aras de verificar las especificaciones de construcción de una edificación. La evaluación se lleva a cabo teniendo en cuenta unas tablas de puntaje

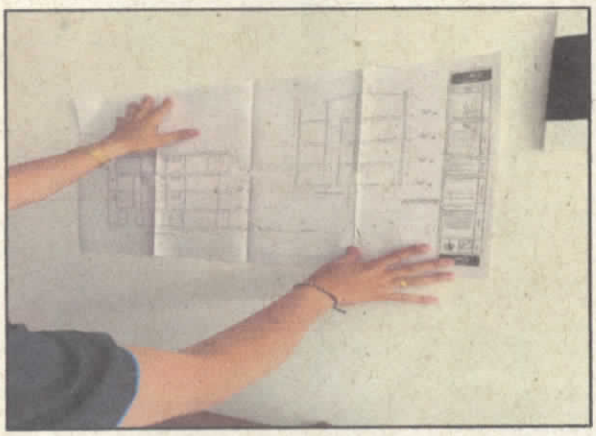
establecidas por la Gobernación de Antioquia, donde se evalúa el tipo de piso, el tamaño y tipo de la cocina, el tipo de sanitario y el acabado del baño, entre otros aspectos.

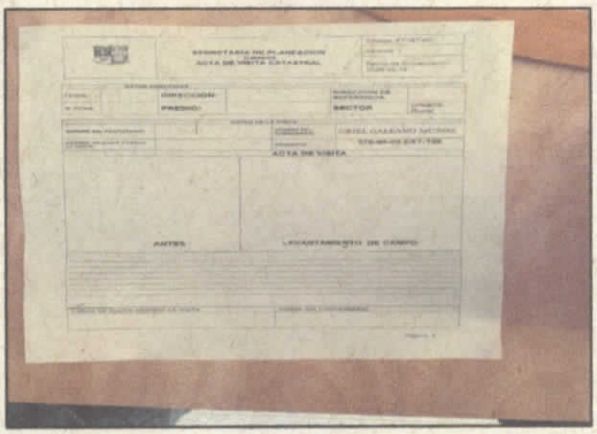
Para la realización de dicha evaluación es menester tener en cuenta los conocimientos previos del funcionario que lleva a cabo la evaluación, ya que la no verificación objetiva de todos los aspectos y materiales incluidos dentro de la unidad predial puede conllevar a una calificación errónea y por consiguiente, a una posible reclamación por parte de usuario.

Al momento de iniciar la visita, el equipo auditor evidencia que no se contaba con un vehículo oficial el cual realizara el traslado de los funcionarios hacia la unidad predial. Esta situación llevó a la utilización de un medio público para poder llegar al sitio. Con respecto a la situación previamente mencionada, el funcionario de la Oficina de Catastro menciona que les es complicado acceder a alguno de los vehículos pertenecientes a la Administración Municipal por la alta demanda que tienen otras Secretarías hacia los mismos, lo que conlleva a la probabilidad que existan retrasos en las visitas prediales, especialmente a sitios de difícil acceso o en el que el transporte público sea escaso.

Se hace registro fotográfico del bien conforme a los parámetros establecidos en la Ley, verificando los aspectos tales como fachadas, baños, pisos, cocinas y demás:







El equipo auditor destaca la atención amable, diligente y oportuna del funcionario de la Oficina de Catastro hacia los usuarios participes de la visita, además de ser muy receptivo y asertivo en todas las respuestas dadas a las inquietudes que tuvo la Oficina de Control Interno a lo largo del recorrido.

RECOMENDACIONES CONTROL INTERNO

- Continuar con la incorporación catastral permanente, acogiéndose así a los fundamentos y políticas del nuevo catastro multipropósito, garantizando de esta manera que la información catastral que se está utilizando sea precisa y actual. Esto puede requerir la asignación de recursos adicionales, como personal y presupuesto, y la implementación de un plan detallado para llevar a cabo dicha labor de manera efectiva.

- Considerar la implementación de tecnología de punta para la actualización catastral, como la utilización de drones o imágenes satelitales, que permitan una actualización

catastral más eficiente y precisa. Esto podría requerir la adquisición de equipo y tecnología específicos, así como la capacitación de personal para su uso adecuado.

- Usar tecnología de mapeo para mejorar la eficiencia de las visitas a predios y apoyar la actualización y conservación catastral, utilizando drones para realizar inspecciones de manera remota, lo que podría reducir la necesidad de visitas presenciales y, por lo tanto, la dependencia de vehículos.

Respuesta del auditado: A través de comunicación interna con radicado "2023-001247", la Secretaría de Planeación y la Oficina de Catastro manifiestan conocer plenamente las necesidades actuales del Municipio en lo que respecta al tema auditado. La Oficina de Control Interno interpreta esta respuesta como la aceptación y adhesión a las recomendaciones generadas en este informe.

Respuesta del equipo auditor: La respuesta generada por el auditado es de recibo para el equipo auditor.

CONCLUSIONES DE LA AUDITORÍA

Es fundamental que la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas Antioquia reconozca y aborde los desafíos que enfrenta en la actualización catastral y que pueden afectar de manera directa la planificación del territorio y la toma de decisiones del Municipio. Se requiere una acción decidida para abordar cualquier debilidad y garantizar que la Secretaría de Planeación cumpla con sus responsabilidades de proyección y ejecución en los temas relacionados al objeto de la auditoría.

Para constancia se firma en Caldas, Antioquia, a los 12 días del mes de julio del año 2023.

APROBACIÓN DEL INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Nombre Completo	Responsabilidad	Firma
Laura Daniela Tobón Álvarez	Auditor líder	Laura Tobón
Duván Gabriel Vélez	Auditor líder	
Carlos Mario Henao Vélez	Jefe Oficina de Control Interno	