

RESUMEN INFORME DE VISITA ESPECIAL AL MUNICIPIO DE CHIA

La Superintendencia de Notariado y Registro realiza una visita de inspección, vigilancia y control sobre la gestión catastral realizada por el IGAC en el municipio de Chía, dentro del marco legislativo que le ordena verificar el cumplimiento de los procesos catastrales en el servicio público del Catastro Multipropósito.

La visita se motiva por múltiples quejas y peticiones relacionadas con avalúos desproporcionados y errores metodológicos que obligan a iniciar el control y verificación de los procedimientos realizados por el IGAC en su rol de gestor catastral.

Fueron encontrados como hallazgos los siguientes:

- El IGAC, gestor catastral por excepción, no reportó oportunamente el convenio con el municipio ni cumplió con obligaciones de reporte de contratación y actualización pública de los procesos, vulnerando instrucciones administrativas y normativas legales.
- La actualización catastral inició sin la habilitación del municipio y con extensiones de plazo, aunque la ejecución y la socialización con la comunidad presentan deficiencias en la entrega y publicación de actos administrativos, y en la disponibilidad de información en plataformas públicas.

En cuanto a las etapas, tiempos de los procesos y control de calidad:

- Se identificó que la mayoría de los trámites (54.3%) se concentran en la etapa de asignación, con un cuello de botella administrativo previo a la ejecución técnica. La mayoría de los procedimientos superan los tiempos reglamentarios, con mutaciones de primera clase en retraso casi 2 años, generando inseguridad jurídica y pérdidas de recaudación.
- Además, múltiples mutaciones, rectificaciones y avalúos presentan retrasos severos, con un porcentaje alto de trámites fuera de plazo (88%), y riesgos operativos y financieros para el municipio por información desactualizada o tardía.
- No se evidencian controles documentados, auditorías, ni seguimiento efectivo del plan de calidad, lo que compromete la confiabilidad del proceso. La documentación entregada está incompleta, sin evidencias claras de validaciones o correcciones en cada etapa.
- El plan de calidad presenta deficiencias en su estructura, falta de registros de controles de indicadores, y no se garantizó la trazabilidad ni la verificación de los procesos, generando una posible incumplimiento normativo y un riesgo administrativo.
- Los informes técnicos y memorias del proceso económico y valorativo no cumplen requisitos metodológicos, y se evidencian inconsistencias en las

bases de datos y en la inclusión de información en el observatorio inmobiliario, contraviniendo la normativa y la función del gestor catastral.

En cuanto a la normatividad de la información:

- El IGAC incumplió la entrega oportuna de informes, reportes, y publicaciones en plataformas oficiales, afectando la validez jurídica de actos administrativos, y no afirmó haber cargado la información requerida en los sistemas oficiales, vulnerando las normativas de publicación y transparencia.
- Se evidenció que la publicación en el Diario Oficial de las resoluciones de actualización no fue comprobada, y que los procesos de publicación y presentación de los actos administrativos no fueron debidamente documentados, generando un riesgo de nulidad y falta de oponibilidad jurídica.
- La gestión del observatorio inmobiliario y las bases de datos de avalúos están incompletas y sin la adecuada trazabilidad, además de no reflejar la realidad del mercado, situación que contraviene obligaciones regulatorias y merma la transparencia del proceso.
- No se presentaron evidencias de controles efectivos ni auditorías internas sobre el proceso de actualización. El plan de calidad no fue implementado ni documentado con suficiencia, dejando un vacío en la gestión de la calidad y peligros potenciales en la integridad de la información catastral.
- Las matrices de seguimiento y control, incluyendo indicadores y registros de no conformidades, no se adjuntaron ni demostraron su correcto uso, lo que impide verificar la efectividad del control y el cumplimiento de los estándares técnicos y normativos.
- El tablero de control PowerBI proporcionado por el gestor redundó en limitaciones de visibilidad, sin permitir una evaluación real del avance ni de las incidencias en el proceso de actualización catastral.
- La gestión catastral evidencia incumplimientos en los plazos establecidos para mutaciones, con retrasos superiores a los permitidos por la normativa, afectando la precisión y oportunidad de la información catastral y el recaudo tributario.
- Los reportes al Sistema Nacional de Información del Catastral (SINIC) no están siendo realizados, incumpliendo obligaciones de reporte periódico estipuladas en la normativa, limitando la transparencia y la trazabilidad.
- La elaboración del estudio de zonas homogéneas y valores económicos no cumple con metodologías estándares, y no se demostraron las competencias del personal técnico involucrado, lo que afecta la validez técnica y la confiabilidad del avalúo.

En el componente económico:

- La documentación presentada sobre estudios económicos, avalúos y modelo de actualización carece de soportes metodológicos adecuados, tiene inconsistencias en las fórmulas, y no refleja un proceso técnico riguroso, poniendo en duda la validez y la objetividad de los valores asignados.

- La participación y certificación del personal evaluador no cumple con requisitos de certificación y especialización, afectando la legalidad y validez de los estudios económicos realizados.

De las publicaciones y la socialización:

- La estrategia de difusión catastral no fue implementada con evidencia sólida: no hay registros de socialización ni reuniones documentadas, lo que incumple obligaciones normativas para garantizar participación y transparencia de la gestión catastral a nivel comunitario.
- Los planes de comunicación y registros de socialización no cuentan con soporte documental ni evidencias fehacientes, afectando la trazabilidad y la claridad del proceso de divulgación oficial.
- La publicación en medios oficiales y plataformas públicas no fue comprobada ni realizada conforme a la normativa, resaltando incumplimiento en la difusión formal de actos administrativos; además, existe una colección incompleta de bases catastrales y sin certificación de cargas públicas en plataformas oficiales.
- La información y datos empleados en los avalúos no corresponden ni están articulados con la base de datos del observatorio inmobiliario, duplicando riesgos en la confiabilidad del proceso.

Conclusiones:

- Se identifican incumplimientos graves de la normativa catastral, ausencia de controles efectivos, entrega extemporánea de documentación, y deficiencias en metodologías técnicas y en la gestión de la información, con potencial incidencia administrativa y disciplinaria por acción u omisión.
- La gestión del IGAC en Chía presenta riesgos elevados en la calidad, oportunidad y legalidad del proceso catastral, afectando la fiabilidad del sistema y perjudicando la ciudadanía y los recursos públicos.

WILLIAM REYES ACEVEDO

Contratista