

Cartagena de Indias D. T., y C; 15 de diciembre de 2025
DC- OF- EX 086 15-12-2025

Doctor
DUMEK TURBAY PAZ
 Alcalde Mayor de Cartagena de Indias
 Ciudad

Ref.: Informe Definitivo Actuación Especial de Fiscalización

Cordial saludo

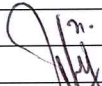
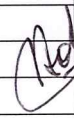
La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias en cumplimiento de su Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial vigencia 2025, practicó Actuación Especial de Fiscalización a la Secretaria de Hacienda Distrital, con el fin de evaluar la gestión de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la ejecución del contrato interadministrativo No. 059 de 2021 durante la vigencia 2024, incluyendo la adición y prórroga del mismo, para determinar si se cumplieron los objetivos contractuales, se gestionaron eficientemente los recursos públicos, y se garantizó la correcta prestación del servicio público catastral en el Distrito de Cartagena.

Cabe anotar que, durante el proceso auditor no se constituyeron observaciones administrativas que fueran elevadas a hallazgos, por lo tanto entidad no debe suscribir plan de mejoramiento con el Órgano de Control.

Atentamente,



ANGELA MARÍA CUBIDES GONZÁLEZ
 Contralora Distrital de Cartagena de Indias

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Equipo Auditor	P.U. - Líder	
Revisó	German Hernández Osorio	P.E. - Supervisor	
Visto Bueno	Hernando Pertuz Corcho	Director D.T.A.F.	
Los arriba firmantes declaramos que, hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			



INFORME FINAL DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARIA DE HACIENDA – GO CATASTRAL - PVCF 2025**

ANGELA MARIA CUBIDES GONZALEZ
Contralora Distrital de Cartagena de Indias

HERNANDO PERTUZ CORCHO
Director Técnico de Auditoria Fiscal

Equipo de Trabajo:

GERMAN HERNANDEZ OSORIO-Supervisor
FRANCISCO ARCIA AGUAS-Líder
FERNANDO BATISTA CASTILLO-Auditor
ALBA SOTO LUNA - Apoyo
JORGE VARELA BORGE- apoyo

Periodo auditado (2024)

Cartagena de Indias, diciembre de 2025

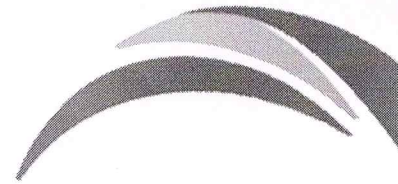


TABLA DE CONTENIDO

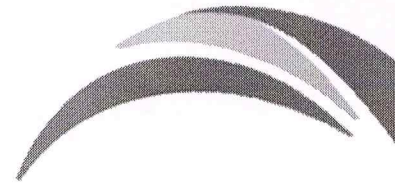
	Pág.
1. OBJETIVO GENERAL DE LA AEF	3
1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
2. HECHOS RELEVANTES	5
3. CARTA DE CONCLUSIONES	7
4. HALLAZGOS	9
5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE AEF	17

1. OBJETIVO GENERAL DE LA AEF

Evaluar la gestión de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la ejecución del contrato interadministrativo No. 059 de 2021 durante la vigencia 2024, incluyendo la adición y prórroga del mismo, para determinar si se cumplieron los objetivos contractuales, se gestionaron eficientemente los recursos públicos, y se garantizó la correcta prestación del servicio público catastral en el Distrito de Cartagena.

1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Evaluar si la UAECD cumplió con las obligaciones específicas establecidas en el modificatorio No.5 del contrato, el cual adicionó recursos y extendió el plazo hasta el 31 de diciembre de 2024, enfocándose en las actividades de conservación catastral.
- verificar que las actividades de conservación catastral se hayan realizado según los términos del contrato y la normatividad vigente.
- analizar si se dio cumplimiento a la Resolución 1040 de 2023 del IGAC en relación con la gestión catastral multipropósito.
- evaluar si se implementaron las estrategias para mantener actualizado el catastro, incorporando las variaciones en las características de los predios.
- Evaluar la eficiencia y eficacia en la ejecución de los recursos: Analizar el uso de los recursos adicionales asignados en la adición del contrato, verificando que se hayan destinado a los fines previstos y con criterios de eficiencia.
- evaluar la relación costo-beneficio de las actividades desarrolladas en la vigencia 2024.
- identificar posibles sobrecostos o desviaciones en el uso de los recursos.
- verificar que los pagos realizados a la UAECD se correspondan con el avance y cumplimiento de las obligaciones contractuales.



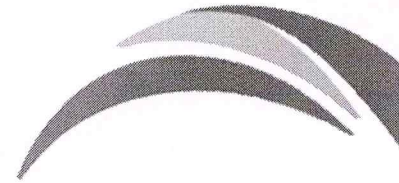
Evaluar la gestión del proceso de conservación catastral: Determinar si la UAECD realizó de manera oportuna y eficiente la conservación catastral durante la vigencia 2024, atendiendo las solicitudes y trámites pendientes, así como los nuevos.

Verificar la calidad de la información catastral: Evaluar si la información catastral generada y actualizada por la UAECD en 2024 es confiable, consistente y cumple con los estándares de calidad establecidos por el IGAC y la normativa vigente.

Evaluar el cumplimiento de las obligaciones del gestor catastral: Verificar que la UAECD cumplió con todas las obligaciones establecidas en el contrato, la ley 1955 de 2019, los decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, así como la Resolución 1040 de 2023.

Evaluar la supervisión del contrato: Verificar si la supervisión realizada por el Distrito de Cartagena fue adecuada y efectiva, y si el supervisor contaba con el perfil idóneo para ejercer esta función.

Verificar la conformidad del proceso de empalme del servicio público de gestión catastral en el Distrito de Cartagena de Indias, asegurando que la transferencia y el diagnóstico de la información catastral entre el gestor saliente (UAECD) y el gestor entrante (AMB) se hayan realizado en estricto cumplimiento de la normativa vigente.



2. HECHOS RELEVANTES

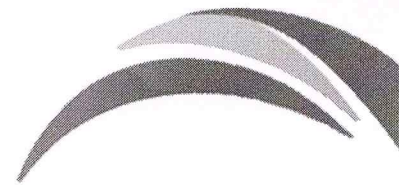
Durante la vigencia 2024, la auditoría realizada al contrato interadministrativo N° 059-2021 con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) por valor de \$26.968 millones reveló múltiples irregularidades y deficiencias en la prestación del servicio público catastral. Las principales observaciones determinaron un presunto detrimento patrimonial de \$25.248 millones, derivado de: incumplimiento en la actualización catastral donde solo se actualizaron 302.232 predios de los 347.375 proyectados, representando un faltante de 45.143 predios equivalentes a \$3.504 millones; deficiencias en el proceso de actualización con un 81.74% de productos "no conformes" según validación del IGAC, por valor de \$9.728 millones; falta de ejecución del 73% de las actividades de conservación catastral por \$3.723 millones; y ausencia de reintegro del IVA a favor por \$851 millones. Adicionalmente, se evidenciaron 12 hallazgos administrativos con presunta incidencia disciplinaria, 6 con incidencia fiscal y 2 con presunta incidencia penal. La auditoría concluyó que el contrato no logró superar el rezago catastral de 7 años, generando un impacto negativo en la relación costo-beneficio y afectando la eficiencia del recaudo del impuesto predial unificado.

1° de enero de 2024 se posesionó el nuevo alcalde Dumek Turbay Paz, quien asumió el cargo tras ser elegido en octubre de 2023, representando un cambio de gobierno que implicó nuevas directrices en la política catastral distrital.

El 2 de agosto de 2024, el alcalde Dumek Turbay firmó un acuerdo de voluntades con el Área Metropolitana de Barranquilla (AMB), configurando un **convenio marco interadministrativo** que estableció las bases para la **asistencia técnica, transferencia de conocimientos e intercambio de experiencias** para fortalecer los procesos catastrales en Cartagena y alcanzar el estatus de gestor catastral.

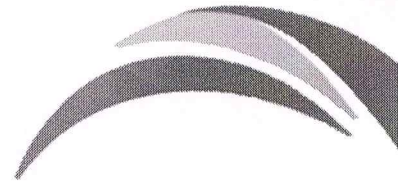
Este convenio se materializó el 13 de diciembre de 2024 con la firma del **contrato interadministrativo No. CD-SPD-CONTINT-002-2024**, mediante el cual AMB asumió la operación del catastro cartagenero a partir del 2 de enero de 2025, sustituyendo al anterior operador Go Catastral.

En el ámbito normativo, el año 2024 estuvo marcado por importantes modificaciones al marco regulatorio de la gestión catastral. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) expidió la **Resolución 746 del 6 de junio de 2024**, que modificó parcialmente la Resolución 1040 de 2023, fortaleciendo la gestión catastral multipropósito en Colombia. Esta modificación incluyó **cambios en los procedimientos definidos por los gestores catastrales, nuevas disposiciones sobre mutaciones**



catastrales de segunda y cuarta clase, y actualizaciones en los plazos para solicitudes de mutación, todo ello en cumplimiento de las facultades del IGAC como máxima autoridad catastral nacional establecidas en la **Ley 2294 de 2023**.

Estos cambios normativos se enmarcaron en el proceso de consolidación del **catastro multipropósito** como servicio público administrativo especial, estableciendo nuevos estándares para la **formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral**, con el objetivo de fortalecer la seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario y el ordenamiento territorial, conforme a los principios establecidos en la normativa vigente.



3. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor

DUMEK TURBAY PAZ

Alcaldía de Cartagena de Indias

Ciudad

Con fundamento en las facultades otorgadas por los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 04 de 2019 y el Decreto 403 de 2020 y de conformidad con lo estipulado en la Resolución N°282 del 6 de noviembre de 2024, por el cual se adopta la Guía de Auditoría Territorial 4.0., la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, en cumplimiento al Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial PVCFT-2025 practicó Actuación Especial de Fiscalización a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, Secretaría de Hacienda Distrital Gestión Catastral.

Es responsabilidad de la entidad, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, Secretaría de Hacienda Distrital Gestión Catastral., concepto que debe estar fundamentado en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los principios fundamentales de auditoría, conforme a lo establecido en la Guía de Auditoría 4.0, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSA), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por la





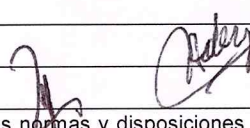
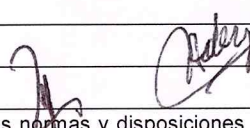
entidad. Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo.

RELACIÓN DE OBSERVACIONES

Como resultado de la Actuación Especial de fiscalización, la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias no constituyó observaciones.



ANGELA MARIA CUBIDES GONZALEZ
 Contralora Distrital de Cartagena de Indias

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Equipo Auditor – Líder Francisco Arcia Aguas	P.U. - Líder	
Revisó	Germán Alonso Hernández Osorio	P.E. - Supervisor	
Visto Bueno	Hernando Pertuz Corcho	Director D.T.A.F.	
Los arriba firmantes declaramos que, hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

4. HALLAZGOS

El Contrato Interadministrativo No. 059 de 2021 fue suscrito entre el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), identificada con la marca "GO Catastral". Su objeto inicial era "Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para la gestión catastral, en el marco de la prestación del servicio público mediante la ejecución de operaciones técnicas y administrativas de los procesos de actualización, conservación y difusión de la información catastral (urbana y rural) en la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

El valor inicial del contrato fue de \$26.968.000.000 M/CTE. El plazo inicial de ejecución se estableció en 24 meses, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2023. La supervisión del contrato recaía en el Asesor Código 105, Grado 55 (impuestos), Director de Impuestos de la Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena.

Respecto a lo estipulado en el Modificadorio No. 5, que impacta la vigencia 2024, se destacan los siguientes puntos esenciales:

Adición Presupuestal y Valor Total Modificado:

Se adicionó al contrato la suma de NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$9.461.240.000).

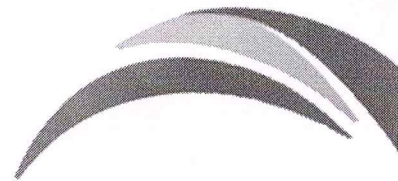
En consecuencia, el valor total del contrato se elevó a TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$36.429.240.000).

Prórroga del Plazo de Ejecución:

El plazo de ejecución del contrato fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2024, resultando en un periodo total de 36 meses desde la fecha de inicio del contrato. Esta prórroga se justificó como una medida provisional para garantizar la continuidad del servicio público catastral y una transición exitosa.

Obligaciones para la Vigencia 2024:

Se modificó la Cláusula 3 (obligaciones de la UAECD), numeral 3.3.1.2.1, para incluir expresamente la obligación de realizar la conservación catastral del Distrito de Cartagena durante el año 2024. Esto abarca la gestión de solicitudes y/o trámites pendientes o nuevos, así como peticiones judiciales y administrativas, de acuerdo con la normativa vigente y los acuerdos de nivel de servicio. Es importante señalar que la propuesta técnica para 2024 se centró exclusivamente en la conservación catastral, excluyendo los procesos de formación, actualización y difusión.



Cronograma y Forma de Pago para 2024:

La Cláusula 6, relativa a la forma de pago, fue modificada para establecer el plan de pagos correspondiente a la vigencia 2024.

Se preveía realizar once pagos mensuales (mes vencido) a lo largo de 2024, cada uno por un valor de \$860.112.728.

Los entregables asociados a estos pagos incluían:

- Relación de trámites de conservación resueltos y atendidos en el periodo.
- Relación de Peticiones, Quejas y Reclamos (PQRS) y acciones de tutela resueltas y atendidas en el periodo.
- Informes de actividades del proceso de difusión catastral durante el periodo.

El equipo auditor ha identificado la presentación de informes mensuales por parte de la UAECD para los tres componentes principales, abarcando generalmente de enero a noviembre de 2024. A continuación, se presenta el análisis detallado por componente:

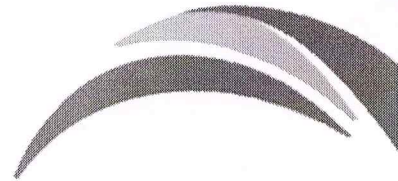
A. Componente de Difusión Catastral:

Se identificaron once (11) informes de difusión catastral para la vigencia 2024, con las siguientes fechas de preparación y periodos cubiertos:

- **Periodo Febrero 2024:** Preparado el 1 de febrero de 2024.
- **Periodo Marzo 2024:** Preparado el 1 de marzo de 2024.
- **Periodo Marzo 2024 (segundo informe):** Preparado el 1 de abril de 2024.
- **Periodo Abril 2024:** Preparado el 1 de mayo de 2024.
- **Periodo Mayo 2024:** Preparado el 3 de junio de 2024.
- **Periodo Junio 2024:** Preparado el 3 de julio de 2024.
- **Periodo Julio 2024:** Preparado el 4 de agosto de 2024.
- **Periodo Agosto 2024:** Preparado el 4 de septiembre de 2024.
- **Periodo Septiembre 2024:** Preparado el 8 de octubre de 2024.
- **Periodo Octubre 2024:** Preparado el 6 de noviembre de 2024.
- **Periodo Noviembre 2024:** Preparado el 15 de diciembre de 2024.

En general, los informes del componente de difusión catastral muestran **cumplimiento en la periodicidad de entrega**, siendo preparados en los primeros días del mes siguiente al periodo reportado. Esto se alinea con la expectativa contractual para la habilitación de los pagos mensuales. Los informes detallan actividades clave como el mantenimiento del portal web ("Catastro en Línea", "Agenda a un Clic"), disposición de información en geovisores (con el DANE e IDECA), reportes periódicos a entidades





gubernamentales (Ministerio de Vivienda, Contraloría, Secretaría de Hacienda Distrital, IGAC-SINIC), atención a solicitudes de entes gubernamentales, y atención a desarrolladores inmobiliarios.

B. Componente de Relación de Atención de Trámites de PQRS y Acciones de Tutelas:

Se identificaron once (11) informes de atención de PQRS y tutelas para la vigencia 2024:

- **Periodo enero 2024:** Preparado el 1 de febrero de 2024.
- **Periodo febrero 2024:** Preparado el 5 de marzo de 2024.
- **Periodo marzo 2024:** Preparado el 1 de abril de 2024.
- **Periodo abril 2024:** Preparado el 2 de mayo de 2024.
- **Periodo mayo 2024:** Preparado el 1 de mayo de 2024, con corte al 31 de mayo de 2024 y aprobación el 26 de julio de 2024.
- **Periodo junio 2024:** Preparado el 2 de julio de 2024.
- **Periodo Julio 2024:** Preparado el 2 de agosto de 2024.
- **Periodo agosto 2024:** Preparado el 6 de agosto de 2024, con corte al 31 de agosto de 2024 y aprobación el 12 de septiembre de 2024.
- **Periodo septiembre 2024:** Preparado el 4 de octubre de 2024.
- **Periodo octubre 2024:** Preparado el 4 de noviembre de 2024.
- **Periodo noviembre 2024:** Preparado el 6 de diciembre de 2024.

La presentación de informes mensuales sobre PQRS y tutelas fue constante. Sin embargo, se identifican **inconsistencias en las fechas de preparación para los informes de mayo y agosto de 2024**, donde la fecha de preparación es anterior a la fecha de corte del propio informe (e.g., informe de mayo preparado el 1 de mayo, pero con corte al 31 de mayo). Más relevante aún, las fechas de aprobación para estos informes (26 de julio de 2024 para mayo; 12 de septiembre de 2024 para agosto) **generan una alerta de retraso en la validación formal de los entregables**, lo que podría implicar un incumplimiento en la disponibilidad oportuna de la información para el Distrito, a pesar de que los pagos estuvieran programados para junio y octubre respectivamente. Según el informe final, todas las PQRS de 2022 a 2024 fueron cerradas, y se presenta un histórico detallado de tutelas.

C. Componente de Gestión en la Conservación Catastral:





Se identificaron once (11) informes de gestión en la conservación catastral para la vigencia 2024:

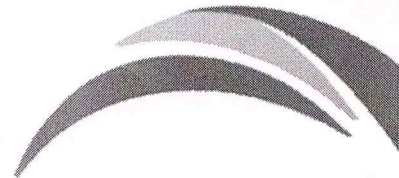
- **Periodo enero 2024:** Preparado el 1 de febrero de 2024. (Se señala que no se culminaron trámites, pero se avanzó en su estado).
- **Periodo febrero 2024:** Aprobado el 2 de marzo de 2024, con fecha de preparación inconsistente del 2 de mayo de 2024, y corte al 29 de febrero de 2024.
- **Periodo marzo 2024:** Preparado el 1 de abril de 2024.
- **Periodo abril 2024:** Preparado el 2 de mayo de 2024.
- **Periodo mayo 2024:** Preparado el 3 de junio de 2024.
- **Periodo junio 2024:** Preparado el 3 de julio de 2024.
- **Periodo Julio 2024:** Preparado el 5 de agosto de 2024.
- **Periodo agosto 2024:** Preparado el 3 de septiembre de 2024.
- **Periodo septiembre 2024:** Preparado el 2 de octubre de 2024. (Se destaca el cierre definitivo de todos los trámites rezagados del IGAC).
- **Periodo octubre 2024:** Preparado el 4 de noviembre de 2024.
- **Periodo noviembre 2024:** Preparado el 3 de diciembre de 2024.

Los informes de conservación catastral fueron presentados de forma mensual y, en su mayoría, con fechas de preparación coherentes para cumplir con los plazos de entrega que habilitarían los desembolsos. Se observa una **inconsistencia en la fecha de preparación del informe de febrero**, donde la fecha es posterior a la de aprobación. Los informes detallan el avance en la gestión de trámites de conservación, tanto aquellos heredados del IGAC como los nuevos radicados directamente ante el gestor catastral. Es importante destacar el **cierre definitivo de la totalidad de trámites rezagados del IGAC durante 2024**. El informe final de ejecución reporta que, al 17 de diciembre de 2024, de un total de 17,291 trámites recibidos, se finalizaron 17,205, lo que representa un **cumplimiento del 99.8%**, dejando un saldo de solo 86 trámites pendientes.

Se evidenció la existencia de **diez (10) informes de supervisión** específicos para el año 2024 relacionados con el Contrato Interadministrativo No. 059 de 2021.

Estos informes de supervisión corresponden a las siguientes fechas de realización en 2024:

- **19 de abril de 2024**
- **2 de mayo de 2024**
- **25 de junio de 2024**
- **11 de julio de 2024**



- 1 de agosto de 2024
- 2 de septiembre de 2024
- 16 de septiembre de 2024
- 28 de noviembre de 2024
- 10 de diciembre de 2024
- 23 de diciembre de 2024

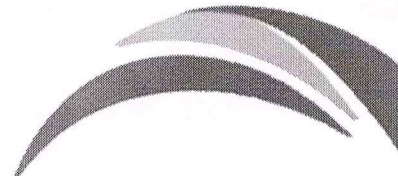
Respecto a los pagos realizados por el distrito se han desembolsado diez cuotas por \$860,112,728,00 cada una, para un acumulado de **\$8.601.127.280,00** quedando pendiente de una cuota por valor de \$860.112.720,00

Pago	Valor Pagado	Fecha	Nº de Egreso
1	\$795.604.273,40	16-may-24	CE2400038227
2	\$795.604.273,40	31-may-24	CE2400039478
3	\$795.604.273,40	11-jul-24	CE2400043396
4	\$795.604.273,40	26-jul-24	CE2400045195
5	\$812.806.528,00	25-sep-24	2024020487
6	\$812.806.528,00	26-sep-24	2024 023827
7	\$812.806.528,00	21-oct-24	2024 027098
8	\$812.806.528,00	06-nov-24	2024 029352
9	\$812.806.528,00	05-dic-24	2024 035132
10	\$812.806.528,00	22-dic-24	2024 041008

Proceso de Empalme Catastral

Durante el segundo semestre de 2024 y hasta enero de 2025, el Distrito de Cartagena llevó a cabo el proceso de empalme del servicio público de gestión catastral entre el gestor saliente (UAECD/GO Catastral) y el Área Metropolitana de Barranquilla (AMB) como nuevo gestor. En todo este proceso se estructuraron tres instrumentos jurídicos:

el **Convenio Marco Interadministrativo** (firmado el 4 de agosto de 2024) para la cooperación y transferencia de conocimientos;



el **Contrato Interadministrativo para la Fase de Entrega** (CD-SHD-CONTINT-002-2024, suscrito el 23 de septiembre de 2024, con acta de inicio el 26 de septiembre de 2024 y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024), que tuvo como fin ejecutar la transición técnica y documental; y finalmente el **Contrato Interadministrativo para la Gestión Integral** (CD-SPD-CONTINT-002-2024, firmado el 13 de diciembre de 2024, con operación efectiva desde el 2 de enero de 2025), mediante el cual AMB asumió la operación y conservación del catastro distrital.

El empalme incluyó la formalización de equipos técnicos conjuntos, la recepción y diagnóstico de la base catastral entregada por el gestor saliente, la migración y adaptación de datos al sistema LADM-COL, la capacitación del personal distrital, y la emisión de actas de cierre y concepto técnico sobre la calidad de la información. Adicionalmente, se documentaron todas las actividades y entregables exigidos por la normativa vigente.

Calidad de la Información Detectada en el Empalme

En el análisis de la calidad de la información catastral entregada al AMB, se reportó un **índice del 99,08% de precisión** tras la migración de la base de datos en formato XTF y bajo el modelo LADM-COL, resultado obtenido tras la aplicación de 235 reglas técnicas de validación. Sin embargo, la evaluación revela aspectos críticos: dicho porcentaje fue autocalificado por el propio AMB.

A continuación, se detallan los hallazgos del AMB en el proceso de empalme respecto a la calidad de la información, basados en los informes de diagnóstico y el cuestionario de auditoría:

Cuantificación General de Inconsistencias:

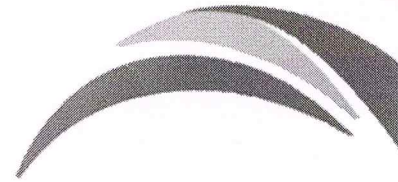
Se identificaron un total de **1.190.449 inconsistencias**. Esta cifra representa **únicamente el 0,92% de errores** respecto al universo validado. Según los informes presentados, este porcentaje bajo de errores **no compromete la calidad estructural de la base catastral ni impide la continuidad del servicio**.

Metodología de Validación y Niveles de Calidad:

El Área Metropolitana de Barranquilla aplicó un total de **235 validadores de calidad**, conforme a los lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecidos en el Instructivo del Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC).

La Resolución 1040 de 2023 del IGAC establece **cuatro (4) niveles de calidad** para la evaluación de la información, cada uno con una ponderación específica:





Nivel 0: Estructura y consistencia topológica (con un peso del 20%). Se identificaron **22.304 errores**, que representaron un 0,001% de error en este nivel, indicando la mejor calidad en términos de error.

Nivel 1: Completitud (con un peso del 20%). Se detectaron **313.157 errores**, con un 0,30% de error en este nivel.

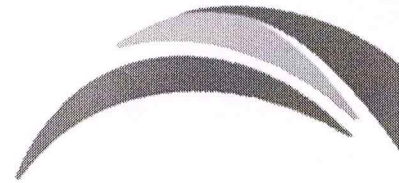
Nivel 2: Consistencia lógica (con un peso del 30%). Se encontraron **506.036 errores**, con un 0,49% de error en este nivel.

Nivel 3: Exactitud temática (con un peso del 30%). Se reportaron **348.952 errores**, con un 0,12% de error en este nivel.

El **porcentaje de calidad total obtenido fue del 99,08%**, lo que clasifica la base de datos catastral en la **categoría de "Bueno"**.

Tipos de Inconsistencias Específicas Identificadas: Los informes de diagnóstico detallan una gran cantidad de reglas de validación y las inconsistencias encontradas en cada una. Algunos ejemplos de los tipos de errores detectados incluyen:

- **Superposición de terrenos** (Regla 0_CT_CF_6).
- **Pedios con avalúo catastral igual a cero (0) o nulo** (Regla 2_CLP_CJ_68).
- **Unidades de construcción con áreas mínimas** (menos de 1 m²) (Regla 0_CT_CF_8).
- **Unidades de construcción ubicadas fuera del predio asociado** (Regla 0_CT_CF_10).
- **Pedios con condición de mejora no asociados a un predio formal** (Regla 2_CLP_CJ_54).
- **Unidades de construcción sin un año de construcción especificado** (Regla 2_CLUC_CF_105).
- **Inconsistencias en la asociación de terrenos a predios con condición de Propiedad Horizontal Matriz** (Regla 3_ET_CF_119) o NPH (Regla 3_ET_CF_118).
- **Discrepancias entre el área construida diligenciada y el área calculada para unidades de construcción** (Regla 3_ET_CF_230).
- **Faltantes de matrículas inmobiliarias** o errores en su estructura.
- **Problemas en la consistencia del número predial nacional (NPN)**



Las inconsistencias identificadas en la base de datos catastral son susceptibles de incidir directamente en la precisión del avalúo, la correcta identificación del sujeto pasivo, la delimitación física del objeto tributario, y la oportunidad del recaudo, elementos cuya deficiencia compromete la sostenibilidad financiera del Distrito.

Dada la complejidad técnica inherente a la gestión catastral y la limitación en la disponibilidad de la experticia especializada requerida para esta fiscalización (Gestión Catastral Multipropósito, Sistemas de Información Geográfica), este órgano de control no pudo realizar una verificación a profundidad sobre una posible afectación fiscal derivada de los defectos.

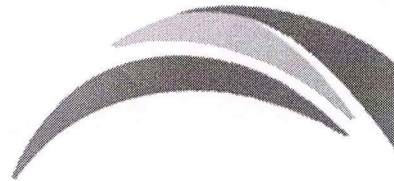
SITUACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN CONTRACTUAL

El Contrato Interadministrativo No. 059 de 2021, suscrito para la gestión catastral en el Distrito de Cartagena de Indias, **no ha sido liquidado a la fecha de corte del informe**. Si bien el periodo de ejecución, prorrogado mediante el Modificadorio No. 5, finalizó el 31 de diciembre de 2024, el proceso de liquidación contractual permanece pendiente.

Razones del aplazamiento

- La administración distrital promovió oportunamente el trámite de liquidación tras el cierre de la etapa contractual.
- Sin embargo, la entidad manifiesta que se identificó **presuntos hechos de incumplimiento contractual** atribuibles al gestor saliente, especialmente en relación con la calidad de la información catastral entregada.
- Para esclarecer estos aspectos, debe adelantarse el procedimiento previsto en el **artículo 86 de la Ley 1474 de 2011**, que exige la sustanciación de presuntas irregularidades antes de la liquidación.
- Solo luego de este trámite administrativo, la entidad procederá a la liquidación definitiva en los términos del **artículo 11 de la Ley 1150 de 2007**, etapa que sigue bajo la competencia del Distrito, de conformidad con la normatividad vigente

En desarrollo de este ejercicio auditor no se encontraron observaciones.



5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE AEF

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor	Referenciación
1. Administrativos	-		
2. Disciplinarios	-		
3. Penales	-		
4. Fiscales	-		