



**INFORME EJECUTIVO AUDITORÍA INTERNA DE GESTIÓN**  
EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Código: FO-EYS-PC01-07

Versión: 1

Vigente desde:  
18/12/2023

<b>Fecha emisión del Informe</b>	12-11-2024	<b>Fecha de la Auditoria</b>	del	10-09-2024	al	25-09-2024
----------------------------------	------------	------------------------------	-----	------------	----	------------

<b>PROCESO / PROCEDIMIENTO / D.T.</b>	<b>SUBDIRECCIÓN DE AVALÚOS</b>
<b>LÍDER DEL PROCESO O D.T. AUDITADO:</b>	<b>ALEXIS JAVIER CARBONÓ MENDOZA</b>

<b>OBJETIVO</b>	Verificar el cumplimiento del sistema de control interno en la Subdirección de Avalúos, así como evaluar el cumplimiento de las disposiciones legales relacionadas con su gestión, con el fin de determinar el nivel de eficiencia, eficacia y calidad de la dependencia, y así contribuir al cumplimiento del propósito central y objetivos del IGAC.
<b>ALCANCE</b>	El desarrollo del ejercicio de auditoria se llevará a cabo en las instalaciones de la sede central en la dependencia de Subdirección de Avalúos, y se practicará de manera selectiva a las actividades y procesos para el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 a la fecha de ejecución, aplicando la metodología señalada en el programa de auditoria y culminará con la entrega del informe de auditoria.

<b>FORTALEZAS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se resalta el compromiso del subdirector de avalúos y sus colaboradores con el Sistema de Control Interno, así mismo la disposición de su agenda para atender la auditoria como un asunto prioritario para mejorar los procesos, atención a los usuarios y demás partes interesadas.</li> </ul>	

<b>PRINCIPALES HALLAZGOS</b>	
(Tipo de Hallazgo: <b>NC</b> : No Conformidad / <b>OB</b> : Observación / <b>OP</b> : Oportunidad de Mejora)	

**Atender solicitudes y requerimientos en el Marco de la Ley 1448 de 2011**

<b>Tipo</b>	<b>Descripción del Hallazgo</b>
OP	<p><b>Herramienta de monitoreo actualizado</b></p> <p><b>Diligenciamiento de Herramienta</b></p> <p>Al momento de la auditoria las Direcciones Territoriales de manera periódica (quincenal y mensual) envían la información registrada en la herramienta de monitoreo, la cual es relacionada con las solicitudes de avalúos realizados ya se a nivel central o de la territorial, donde se registra la información desde la solicitud del avalúo, fecha de la solicitud, datos del predio y las diferentes etapas del avalúo, y estado; en total la hoja de Excel contiene 130 columnas; el grupo de monitoreo se encarga de consolidar y realizar revisión del diligenciamiento de esta; el proceso podría mejorar su gestión efectuando una depuración a la base e implementando una verdadera herramienta que le permita un mejor registro de la información.</p> <p><b>Resultado:</b></p> <p>Una vez revisada la herramienta de monitoreo se ve registrada la información de los avalúos, observándose que por la cantidad de campos que hay que diligenciar, algunos quedan vacíos, por lo cual se debe depurar; también se evidenció que, el archivo no permite dar un buen manejo de la información lo que nos podría con llevar a pérdida de la información registrada.</p>
NC Transversal	<p><b>Tiempo de ejecución de avalúos comerciales</b></p> <p>Se revisaron treinta y seis (36) expedientes de avalúos donde se entró a verificar las fechas de solicitud y entrega de este; constatando el tiempo de su elaboración que de acuerdo al procedimiento PC-ACM-02 versión 1, en su numeral 5.11 “<i>Los términos para la elaboración del avalúo comercial serán de 30 días hábiles a partir de la radicación de la documentación completa y necesaria para llevar a cabo el correspondiente avalúo</i>”, de los 36</p>



## INFORME EJECUTIVO AUDITORÍA INTERNA DE GESTIÓN EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Código: FO-EYS-PC01-07

Versión: 1

Vigente desde:  
18/12/2023

Tipo	Descripción del Hallazgo
	<p>expedientes revisados de las vigencias 2023 y 2024, 33 cumplen con un 91.66% superando el tiempo establecido de elaboración de los avalúos.</p> <p>De acuerdo a una de las entrevistas con el líder de avalúos comerciales informó que los tiempos de elaboración se ven incrementados en algunos casos debido a que no hay una oportuna comunicación del pago por parte de la oficina comercial para iniciar la elaboración.</p> <p><b>Resultado:</b></p> <p>Revisada la selección de treinta y seis (36) expedientes de avalúos se identificó que el tiempo de elaboración de los avalúos que de acuerdo al procedimiento PC-ACM-02 versión 1, en su numeral 5.11 “<i>Los términos para la elaboración del avalúo comercial serán de 30 días hábiles a partir de la radicación de la documentación completa y necesaria para llevar a cabo el correspondiente avalúo</i>”, encontrándose que 33 superan los tiempos establecidos debido a que en algunas etapas de la elaboración se ve incrementados los tiempos, como la inoportuna comunicación con la oficina de comercial para poder comenzar con su elaboración, este incumplimiento en la entrega de los avalúos podría incurrir en una posibilidad de pérdida reputacional y económica por quejas de las partes interesadas y/o sanciones de entes reguladores debido a la inoportunidad en los tiempos establecidos (30 días hábiles) para la entrega de los avalúos comerciales.</p>

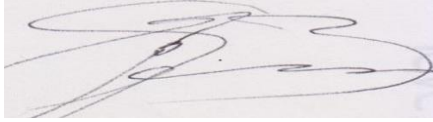
### CONCLUSIONES

- En la evaluación del Sistema de Control Interno se pudo determinar que, los controles de los procesos internos de la Subdirección de Avalúos son adecuados para garantizar el cumplimiento de los objetivos institucionales, y de igual manera, el resultado de este ejercicio permite identificar y corregir deficiencias en la gestión al interior de la entidad.
- El proceso de gestión valuatoria de la Subdirección de Avalúos, conforme a la caracterización “CT-VAL” y el procedimiento PC-ACM-01 versión 1, “Levantamiento de Información Base para Índice de Valoración Predial (IVP)” demostró un cumplimiento riguroso de la normativa establecida. La revisión documental, entrevistas y validación de las actividades realizadas evidenciaron una ejecución meticulosa y coordinada entre los actores involucrados (IGAC-DANE), en el levantamiento de la información base para el cálculo del índice de valoración predial (IVP), asegurando la integridad y precisión en la gestión valuatoria.
- A partir del 02 de septiembre de 2024, se implementó el nuevo procedimiento PC-VAL-01 versión 1, “Levantamiento de Información Base para Índice de Valoración Predial (IVP)” que introduce 21 actividades destinadas a mejorar el proceso de valoración para el cálculo del índice de valoración predial (IVP). Esta alineación asegura la continuidad y coherencia en el análisis de las características físicas, jurídicas y económicas de las construcciones y terrenos, permitiendo una determinación más precisa del valor comercial de cada predio de la muestra seleccionada. La adopción de este nuevo procedimiento es un paso positivo hacia la estandarización y mejora de los procesos de valoración.
- La documentación de los 36 avalúos seleccionados se revisó exhaustivamente y se constató que se han completado siete de las 11 actividades del procedimiento PC-ACM-02 versión 1, “Avalúos Comerciales”.

### RECOMENDACIONES

- Sugerir al DANE ajustar el “Manual de Crítica Urbana del Índice de Valoración Predial (IVP)” para alinearlo con el modelo LADM-COL del IGAC, asegurando su coherencia con la operación y el avance del catastro multipropósito, en sintonía con los estándares de la administración de tierras y en promoción a una gestión catastral más eficiente y precisa.
- Es importante que la Subdirección de Avalúos implemente una herramienta de control y seguimiento en la elaboración de avalúos, que le permita revisar en las diferentes etapas el cumplimiento de los tiempos establecidos para la entrega del avalúo.

	<b>INFORME EJECUTIVO AUDITORÍA INTERNA DE GESTIÓN</b> EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO	<b>Código: FO-EYS-PC01-07</b>
		<b>Versión: 1</b>
		<b>Vigente desde:</b> <b>18/12/2023</b>



Firma

**Esperanza Garzón Bermúdez**

Jefe Oficina de Control Interno (e)

Proyectó: *Proyectó: Equipo Auditor OCI - Auditoría Subdirección de Avalúos*  
Revisó: *Esperanza Garzón Bermúdez – jefe Oficina de Control Interno (e)*