


| | | |
|---|---|----------------------------|
|  <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA ORGANISMO FISCALIZADOR - 2008 - PRECIBED</p> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

INFORME DEFINITIVO AUDITORÍA INTERNA

AUDITORÍA REGULAR BASADA EN RIESGOS AL PROCESO SPI - GESTIÓN CATASTRAL

**LÍDER DEL PROCESO
FABIAN MAURICIO BUITRAGO LEON**

**VIGENCIA AUDITADA
2025**

ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

DIEGO FERNANDO CAMACHO VILLAMIZAR
Jefe Oficina de Control Interno

Bucaramanga, 27 de noviembre de 2025



| | | |
|---|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>ORGANISMO FISCALIZADO - 2008 - PRECIBED</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Tabla de contenido

| | |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA..... | 3 |
| 2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA..... | 3 |
| 3. CRITERIOS DE LA AUDITORÍA | 4 |
| 4. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA | 4 |
| 5. RESUMEN EJECUTIVO | 4 |
| 6. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA | 5 |
| 7. CONCLUSIONES BASADAS EN RIESGOS | 18 |
| 8. APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA | 18 |

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno en consonancia con lo establecido en la Ley 87 de 1993, Decreto 648 de 2017, Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con el establecimiento de sistemas de gestión y control en las entidades públicas del estado colombiano, atendiendo las guías y normas internacionales de auditoría, cajas de herramientas propuestas por el DAFP y el modelo de auditoría basada en riesgos, se presta a suscribir el presente informe de auditoría interna, bajo la aprobación del Plan Anual de Auditoría por parte del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la vigencia 2025.

1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

Establecer el cumplimiento de las leyes, normas, políticas, procedimientos, planes, proyectos y metas de la Subdirección de Planeación e Infraestructura, en lo que se refiere a la gestión catastral y en particular a los trámites que se prestan al público en la vigencia 2025. (hasta el cierre de auditoría)

Verificar el grado de implementación, uso y eficiencia de los recursos, bienes y sistemas tecnológicos con que cuenta la Subdirección de Planeación e Infraestructura para la realización, distribución, divulgación de los trámites ofertados por el AMB, y la asignación de tarifas.


Establecer el nivel de impacto, resultados y responsabilidad en el proceso de atención, elaboración y entrega de trámites al público, por parte de empleados, trabajadores y contratistas adscritos a la Subdirección de Planeación e Infraestructura, en relación a compromisos, funciones, objetos, procedimientos y asignación de tareas. En general, medir el grado de eficiencia del proceso.

Verificar que los controles definidos para los procesos y actividades de la gestión catastral se cumplan por parte de los responsables de su ejecución, identificando los riesgos.

Verificar la existencia de indicadores de gestión caracterizados y adoptados.

2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

De conformidad con el Plan Anual de Auditorías de la OCI aprobado por el CICC se llevó a cabo la auditoría al proceso de SPI - GESTIÓN CATASTRAL en el periodo de tiempo comprendido entre el 15 de septiembre y el 24 de octubre de 2025, en las instalaciones del AMB ubicadas en Neomundo, en el primer piso desde donde se atiende la radicación de solicitud de trámites y el tercer piso oficinas principales.

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>ORGANISMO FISCOSOCIAL - 2008 - PRECIBED</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

3. CRITERIOS DE LA AUDITORÍA

Constitución Política de Colombia art. 23, Decreto 148 de 2020, Ley 1995 de 2019, Resolución AMB 109 de 2020, Resolución IGAC 817 de 2019, Resolución AMB 108 de 2020, Circular SNR 162 de 2022, Circular SNR 576 de 2022 Ley 1437 de 2011, Resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020, Resolución conjunta IGAC 499 SNR 4218 de 2020, Resolución IGAC N° 1040 de 2023 y demás normas relacionadas con procedimientos y requisitos de la gestión catastral.


4. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA

| Actividad | Fecha inicio (vigencia 2025) |
|--|---|
| Reunión de Inicio de la Auditoria | Jueves 11 de septiembre – 9:00 am Contenedor rojo |
| Planeación | 12 de septiembre |
| Ejecución | Entre el 15 de septiembre y el 24 de octubre- Con ampliación |
| Cierre de la Auditoria | 27 de octubre |
| Socialización informe preliminar | Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la reunión de cierre |
| Replica al informe y/o mesa de trabajo | Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la entrega del informe preliminar |
| Emisión de Informe Final | Dentro de los 5 días hábiles posteriores al recibo de réplica y/o realización de mesa de trabajo |
| Entrega de Plan de Mejoramiento | Dentro de los 10 días hábiles posteriores al recibo del informe final |
| Seguimiento Plan de Mejoramiento | Periódicamente de acuerdo al plazo de las metas |

5. RESUMEN EJECUTIVO

Desde 2020 se registra una acumulación persistente de trámites catastrales. Han sido reiterados los hallazgos administrativos y disciplinarios bajo la misma causa hasta la fecha. A pesar de lo anterior, la entidad acumula actualmente 9.905 trámites sin resolver.

La deficiencia administrativa y operativa de la unidad de catastro afecta la satisfacción de los usuarios y bienestar. Esta situación resulta crítica y configura un riesgo para el AMB, teniendo en cuenta el reiterado incumplimiento de las obligaciones regulatorias en materia de catastro, exponiéndose a perder su habilitación como gestor catastral.

| | | |
|--|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BOGOTANA - BOGOTANA - BOGOTANA</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

6. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

Limitaciones de auditoría. El proceso de gestión catastral es altamente complejo; existen multiplicidad de trámites y productos cuyos alcances, requieren de un análisis extenso cuyo equipo de profesionales no tiene la Oficina de Control Interno. Por otra parte, se requirió analizar los LOGS de seguridad del sistema BCGS, encontrando que la entidad no tiene acceso a tales registros.

NOTA DE ALCANCE AL RECURSO DE RÉPLICA: El Líder del proceso no presentó recurso de réplica al informe preliminar de auditoria interna. Se confirman los hallazgos.


HALLAZGO 1. RIESGO DE SUSPENSIÓN Y REVOCATORIA DE HABILITACIÓN COMO GESTOR CATASTRAL - INEFICIENCIA E INOPORTUNIDAD EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO CATASTRAL Y EN LA ENTREGA DE TRÁMITES CATASTRALES – HALLAZGO REITERADO AUDITORIA INTERNA VIGENCIA 2022 Y 2023. DISCIPLINARIO.

CRITERIO:

Conforme a la resolución IGAC 1267 de 2019, el Área Metropolitana de Bucaramanga, en su calidad de Gestor Catastral, se compromete, de acuerdo al proferido, a: “i) Disponer los recursos físicos, tecnológicos, financieros y técnico-operativos para garantizar la eficiente prestación del servicio público catastral. ii) Adelantar directamente o mediante la contratación de operadores catastrales, la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, como mínimo en los municipios que integran at gestor catastral. iii) Dar estricto cumplimiento a la normatividad que regula el servicio público catastral, so pena de ser acreedor a las sanciones previstas en el Artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 o aquellas normas que la modifiquen, reemplacen o complementen”.

De acuerdo con el IGAC, es obligación de los Gestores Catastrales: “Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral”. Subrayado por OCI.

De acuerdo con la Corte Constitucional – sentencia T520 de 2003, se establece: <<Por el contrario, los servicios públicos están directamente relacionados con la parte dogmática de la Constitución. En particular, estos servicios constituyen un instrumento necesario para la realización de los valores y principios constitucionales fundamentales, como se desprende del propio texto del artículo 365 de la Carta, que dice que los “servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado”. (...) En particular, el Estado debe garantizar que los servicios públicos se presten de conformidad con los principios de eficiencia y universalidad, y para ello cuenta con las potestades necesarias para regularlos, controlarlos, y vigilarlos>> Subrayado por OCI.

| | | |
|--|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BOGOTANOS FORTALECIDA 2008 - HECELEBDO</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

De conformidad con el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, constituye infracción al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral: “Incumplir los estándares en la entrega adecuada y oportuna de Información a los ciudadanos y en la atención de los trámites relacionados con la gestión catastral.” Subrayado por OCI.

CONDICIÓN:

Tabla 1. Comportamiento cantidad total trámites catastrales activos (sin resolver) en 2020-2021-2022-2023-2024-2025¹

| <i>Periodo (años)</i> | Fecha recepción trámite (frecuencia) | % Relativa | Frecuencia absoluta | % Absoluto |
|-----------------------|---|-------------------|----------------------------|-------------------|
| 2020 | 149 | 2% | 149 | 2% |
| 2021 | 263 | 3% | 412 | 4% |
| 2022 | 463 | 5% | 875 | 9% |
| 2023 | 1,233 | 12% | 2,108 | 21% |
| 2024 | 3,156 | 32% | 5,264 | 53% |
| 2025 | 4,641 | 47% | 9,905 | 100% |
| <i>Total general</i> | 9,905 | 100% | | |

Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM y auditorías internas AMB.

Nota de control: En adelante, se incluyen en la recolección y análisis de los datos, tanto trámites como productos catastrales. Por lo cual, al connotarse el tratamiento de un trámite, debe entenderse incluidos igualmente los productos.

Nota al margen de error: Producto de las inconsistencias en el diligenciamiento de la información en el ERP-BPM 2025, fuente de información del presente informe, se incluye un margen de error del 3%, obtenido de criterios como “N.A”, “en blanco” y “otros”. Por otra parte, el líder del proceso de catastro, ha manifestado encontrar duplicidad en las solicitudes tanto en derechos de petición, como en el servicio público de catastro; no obstante, tal volumen de duplicados no ha sido estimado.

¹ Data extraída del software BPM, con base en consulta flujo de trámites activos para cada periodo. Hasta 10/10/2025.


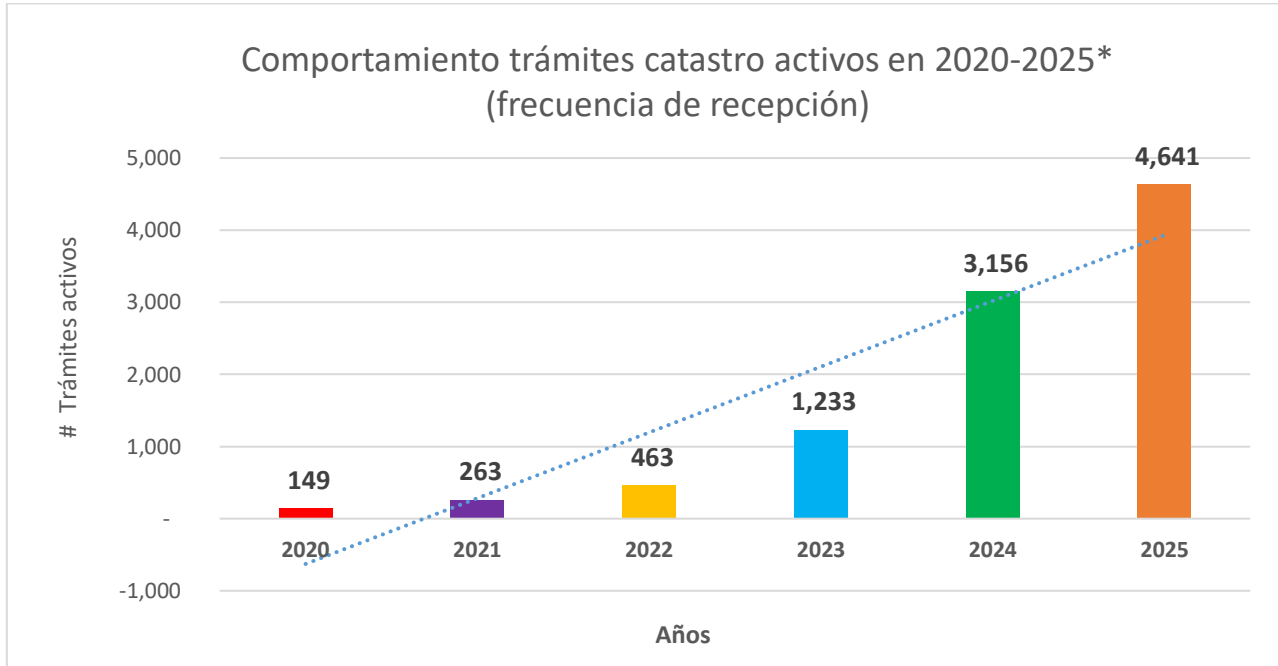
| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Gráfico 1. Comportamiento cantidad total trámites catastrales activos (sin resolver) en 2020-2021-2022-2023-2024-2025*



Fuente: Elaboración OCI a partir de ERP-BPM AMB en 2025. *Hasta 10/10/2025

El gráfico anterior muestra el estado actual de los trámites catastrales activos o sin resolver. Los valores representan de forma segmentada el número de trámites según el año en que fueron recepcionadas por la entidad. Es decir, por ejemplo, que para el año 2025, aún se encuentran sin resolver 149 solicitudes de trámites que fueron recepcionadas en el año 2020.

Tal como se muestra, se encontró que para la fecha 10 de octubre de 2025, la unidad Catastro AMB, presenta una acumulación de un total de 9.905 trámites sin resolver. De acuerdo con el análisis realizado, la tendencia en la prestación del servicio público de catastro en el AMB, es cada vez más deficiente², permitiendo una acumulación mayor de trámites pendientes de entregar a los ciudadanos, año tras año.

Basado en el criterio de acumulación³ de solicitudes por parte de los usuarios, se observa, que, entre el año 2020 y 2024, se presenta una acumulación del 53%, y el restante, es decir, casi la mitad de la acumulación (47%) se presenta durante el año 2025. De forma consecuente a la tendencia, la segunda mayor acumulación se presenta en el año 2024, con 32% del total de los trámites pendientes por resolver.

² Tabla y gráfico 1.

³ Tabla 1.


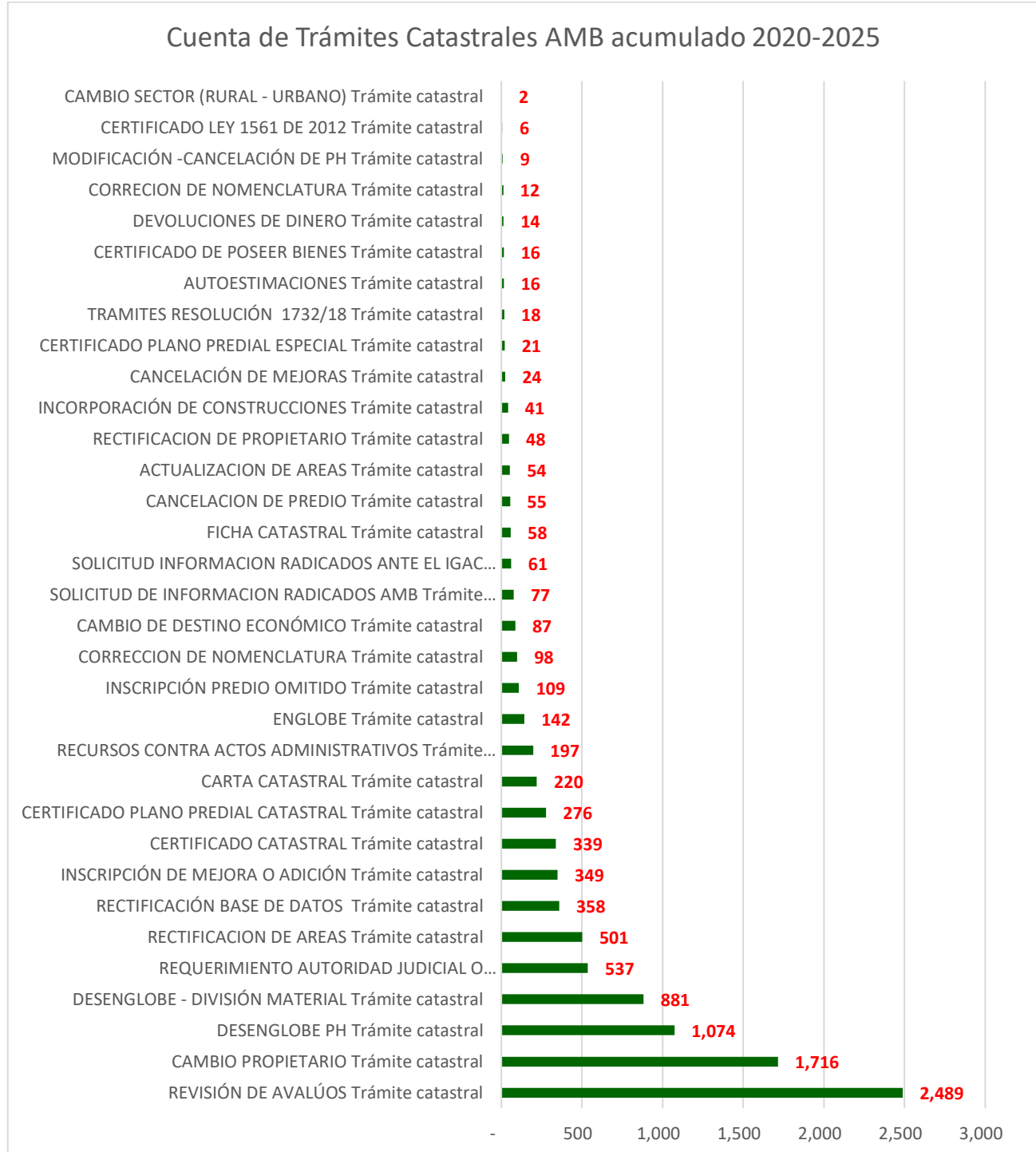
| | | |
|---|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>GOBIERNO FEDERAL - 2008 - PRECIBO</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Tabla 2. Comportamiento mayor acumulación de trámites catastrales **por tipo** 2020-2025*

| Etiquetas de fila | Cuenta de Trámites Catastrales |
|---|-----------------------------------|
| REVISIÓN DE AVALÚOS Trámite catastral | 2,489 |
| CAMBIO PROPIETARIO Trámite catastral | 1,716 |
| DESENGLOBE PH Trámite catastral | 1,074 |
| DESENGLOBE - DIVISIÓN MATERIAL Trámite catastral | 881 |
| REQUERIMIENTO AUTORIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA Trámite catastral | 537 |
| RECTIFICACION DE AREAS Trámite catastral | 501 |
| RECTIFICACIÓN BASE DE DATOS Trámite catastral | 358 |
| INSCRIPCIÓN DE MEJORA O ADICIÓN Trámite catastral | 349 |
| CERTIFICADO CATASTRAL Trámite catastral | 339 |
| CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL Trámite catastral | 276 |
| CARTA CATASTRAL Trámite catastral | 220 |
| RECURSOS CONTRA ACTOS ADMINISTRATIVOS Trámite catastral | 197 |
| ENGLLOBE Trámite catastral | 142 |
| INSCRIPCIÓN PREDIO OMITIDO Trámite catastral | 109 |
| CORRECCION DE NOMENCLATURA Trámite catastral | 98 |
| CAMBIO DE DESTINO ECONÓMICO Trámite catastral | 87 |
| SOLICITUD DE INFORMACION RADICADOS AMB Trámite catastral | 77 |
| SOLICITUD INFORMACION RADICADOS ANTE EL IGAC Trámite catastral | 61 |
| FICHA CATASTRAL Trámite catastral | 58 |
| CANCELACION DE PREDIO Trámite catastral | 55 |
| ACTUALIZACION DE AREAS Trámite catastral | 54 |
| RECTIFICACION DE PROPIETARIO Trámite catastral | 48 |
| INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIONES Trámite catastral | 41 |
| CANCELACIÓN DE MEJORAS Trámite catastral | 24 |
| CERTIFICADO PLANO PREDIAL ESPECIAL Trámite catastral | 21 |
| TRAMITES RESOLUCIÓN 1732/18 Trámite catastral | 18 |
| AUTOESTIMACIONES Trámite catastral | 16 |
| CERTIFICADO DE POSEER BIENES Trámite catastral | 16 |
| DEVOLUCIONES DE DINERO Trámite catastral | 14 |
| CORRECCION DE NOMENCLATURA Trámite catastral | 12 |
| MODIFICACIÓN -CANCELACIÓN DE PH Trámite catastral | 9 |
| CERTIFICADO LEY 1561 DE 2012 Trámite catastral | 6 |
| CAMBIO SECTOR (RURAL - URBANO) Trámite catastral | 2 |
| Total general | 9,905 |

Fuente: Elaboración OCI a partir de ERP-BPM AMB en 2025. *Hasta 10/10/2025

Gráfico 2. Comportamiento mayor acumulación de trámites catastrales **por tipo** 2020-2025*



Fuente: Elaboración OCI a partir de ERP-BPM AMB en 2025. *Hasta 10/10/2025


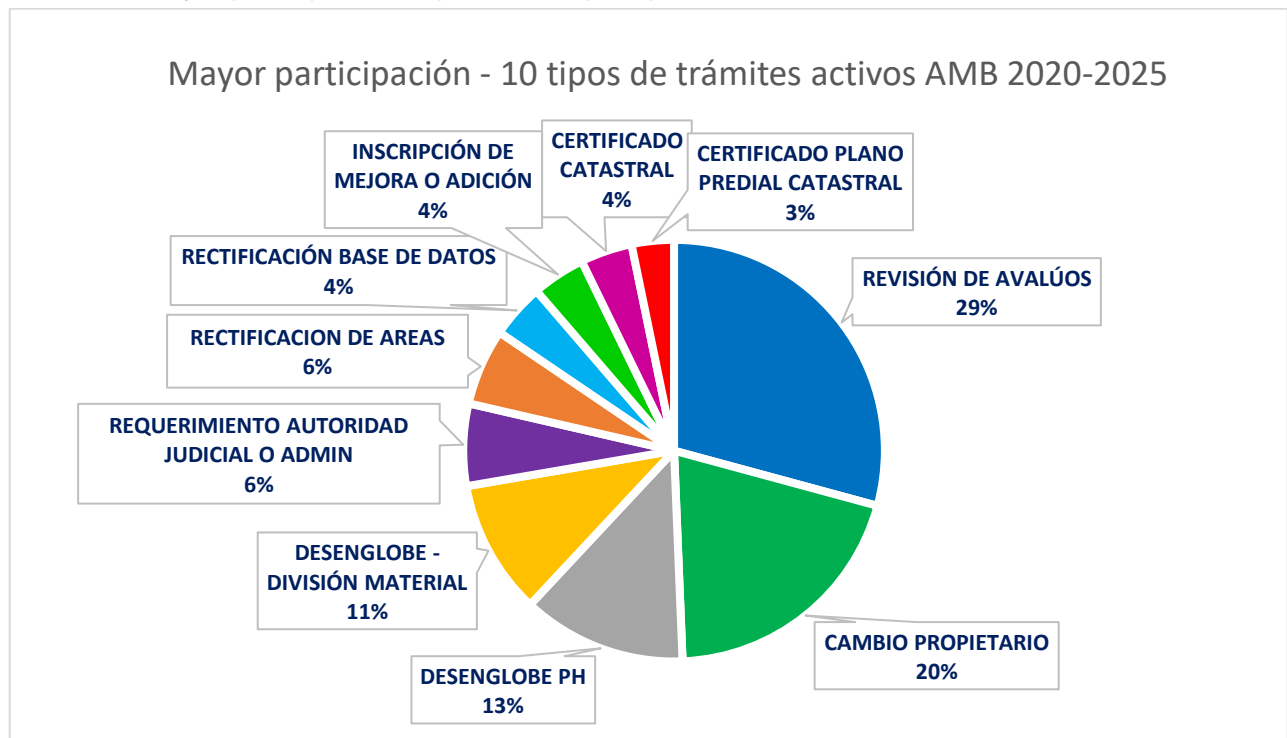
| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Tabla 3. Mayor participación % ponderado por tipo de trámites activos - corte a 10 octubre de 2025

| Tipo Trámite | % Trámites Catastrales |
|---|------------------------|
| REVISIÓN DE AVALÚOS Trámite catastral | 29.21% |
| CAMBIO PROPIETARIO Trámite catastral | 20.14% |
| DESENGLOBE PH Trámite catastral | 12.61% |
| DESENGLOBE - DIVISIÓN MATERIAL Trámite catastral | 10.34% |
| REQUERIMIENTO AUTORIDAD JUDICIAL O ADMIN Trámite c | 6.30% |
| RECTIFICACION DE AREAS Trámite catastral | 5.88% |
| RECTIFICACIÓN BASE DE DATOS Trámite catastral | 4.20% |
| INSCRIPCIÓN DE MEJORA O ADICIÓN Trámite catastral | 4.10% |
| CERTIFICADO CATASTRAL Trámite catastral | 3.98% |
| CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL Trámite catastral | 3.24% |
| Total general | 100.00% |


Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM en 2025

Gráfica 3. Mayor participación % ponderado por tipo de trámites activos - corte a 10 octubre de 2025



Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM en 2025. Hasta 10/10/2025

Tal como se indica, el trámite de revisión de avalúos, es el trámite con mayor acumulación ponderada (29.21%) respecto del total de trámites pendientes de realización, con corte al día 10 de octubre de 2025.

| | | |
|--|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-024 |
| | INFORME DEFINITIVA DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Se muestra a continuación como criterio de evaluación la carga de trámites asignados al personal de apoyo a la gestión catastral en el AMB. Resulta relevante examinar la capacidad material del recurso humano frente a la demanda de solicitudes. El análisis estadístico de demanda requerido, fue entregado por la OCI en procesos de auditoría de vigencias anteriores. Ver igual tabla 4.

Cuadro 1. Comportamiento asignación de responsable por número de trámites activos - corte a 10 octubre de 2025

| Responsable | # Trámites activos | Responsable | # Trámites activos | Responsable | # Trámites activos | Responsable | # Trámites activos |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| NAURY FADITH JAUREGUI CONTRERAS | 2,503 | JUAN SEBASTIAN NIÑO SALGUEDO | 24 | WILSON ALBERTO CUEVAS RAMIREZ | 8 | YURI ANDREINA JACOME PEREZ | 2 |
| SILVIA FERNANDA VELANDIA VILLAMIZAR | 1,175 | LIZZETH DURAN LEON | 24 | CARLOS MAURICIO ANDRADE ALVAREZ | 7 | ANDRES FELIPE CASADIEGO MORA | 1 |
| SEBASTIAN CAMILO GARCIA BARRETO | 1,045 | SILVIA STEFFANY CAMACHO CASANOVA | 24 | EQUIPO AVALUOS 1 CATASTRO | 7 | CambioPropietrio CAT | 1 |
| RECONOCIMIENTO GIRÓN CATASTRO | 798 | CARLOS EMIRO NAVARRO PAEZ | 22 | LYAN VANESSA CRUZ DURAN | 7 | CAMILO ANDRES CORREDOR CAMARGO | 1 |
| GENERACIÓN PRODUCTOS CATASTRO | 607 | DIEGO FELIPE JIMENEZ FLOREZ | 21 | DANIELA MARITZA ORDUZ BECERRA | 6 | CINDY CAROLINA VERA CONTRERAS | 1 |
| PABLO CESAR SARMIENTO AMAYA | 397 | XIMENA ANDREA SALAZAR MUÑOZ | 21 | leidy johanna rojas morales | 6 | DANIEL JOSUE ROJAS FONSECA | 1 |
| D-Recono CAT | 286 | DANIEL ARTURO VARGAS LATORRE | 20 | WILSON JAVIER AREVALO PEREZ | 6 | DIANA ALEJANDRA FONSECA | 1 |
| JULY MARCELA PRADA SERRANO | 284 | JORGE ENRIQUE GUALDRON MARTINEZ | 19 | ISABEL YURLEY LINARES SUAREZ | 5 | DIANA RIOS GIL | 1 |
| D-Recono BMANGA CAT | 278 | SHARON BRIDGET ZAFRA RIOS | 19 | RODOLFO HERRERA FLOREZ | 5 | diego armando rallon vargas | 1 |
| GRABADORES BUCARAMANGA CATASTRO | 154 | GABRIEL ALEJANDRO CASADIEGO ORTIZ | 17 | DANIELA SALAS SANCHEZ | 4 | EDISSON CAMACHO CASTELLON | 1 |
| FABIAN ANDRES ZARATE CASTRO | 149 | JUAN SEBASTIAN GALEANO ORTIZ | 17 | DONALDO DURAN GELVEZ | 4 | GIOVANNY ALBERTO RONDON ARCHILA | 1 |
| RECONOCIMIENTO BUCARAMANGA CATASTRO | 134 | LAURA DANIELA RAMIREZ MOLINA | 17 | GRABADORES PIEDECUESTA CATASTRO | 4 | Jesus Oswaldo Lopez Rodriguez | 1 |
| yordan stiven suarez mancilla | 114 | NATALIA ANDREA BLANCO JIMENEZ | 17 | Javier Mantilla Gaitan | 4 | JOHN MANUEL DELGADO NIVIA | 1 |
| LIGIA SANDOVAL RICO | 107 | COPIAS Y FICHAS IGAC CATASTRO | 16 | MARIA ANDREA CESPEDES OSPINO | 4 | LUIS ALEJANDRO AGUILAR CHAVEZ | 1 |
| BRAYAM DONEY OSMA VARGAS | 104 | yeimi yurley mantilla rodriguez | 16 | YERLY DAYANA MALDONADO DELGADO | 4 | LUZ MARTHA MEDINA TORRES | 1 |
| VALENTINA CASTRO GIRALDO | 98 | Sin Nombre | 15 | EDGAR WILFREDO PEÑARANDA GOMEZ | 3 | MARIA ROSALBA AREVALO RUEDA | 1 |
| ZULAY YAZMIN QUIÑONEZ ZARATE | 96 | ESPEDITO GARCIA ZAPATA | 14 | FABIAN MAURICIO BUITRAGO LEON | 3 | MARTHA LUCIA GONZALEZ GÓMEZ | 1 |
| MARIA JULIANA URIBE ALUCENA | 92 | SALVADOR MOLINA SAAVEDRA | 13 | JORGE HERNAN CASTAÑO VALENCIA | 3 | Mónica Flantmsky Cárdenas | 1 |
| MARIA VICTORIA MORENO GOMEZ | 87 | NERYDE KARINE MUÑOZ ALVERNIA | 12 | KAREN LORENA AGUIRRE CARREÑO | 3 | NATHALIA BOHORQUEZ VALENCIA | 1 |
| EQUIPO REGISTRALES CATASTRO | 81 | NILSON HIGUERA RONDON | 12 | LEIDY CAROLINA PINEDA MACIAS | 3 | REVISIÓN AVALÚOS JURÍDICO 2 CATASTRO | 1 |
| MARGIE MILADY SAIZ GELVEZ | 77 | ANDERSON FAVIAN MENDOZA NAVAS | 11 | Luis Eduardo Diaz Guzman | 3 | RUDDY XIMENA PARRA MONSALVE | 1 |
| olga juliana guerrero ciro | 74 | JENNIFER NATALIA MATEUS JAIMES | 11 | ALBEIRO JOSE GAMBA BECERRA | 2 | SERGIO ALEJANDRO PORRAS JAIMES | 1 |
| EMMA RODRIGUEZ ARGUELLO | 65 | RUBEN DARIO CASTRO AYALA | 11 | ANA JULIANA GELVEZ ESTRADA | 2 | SILVIA JOHANNA MANTILLA DUARTE | 1 |
| FERNANDO DUARTE GOMEZ | 58 | SIG CAT | 11 | CLAUDIA ROCIO CORZO LOZADA | 2 | WILMAN SAÚL VARGAS MARTINEZ | 1 |
| JENNIFER PAOLA BLANCO ORTEGA | 48 | ANDREA JULIANA RAMÍREZ HERNANDEZ | 10 | EQUIPO JURIDICO GIRÓN CATASTRO | 2 | YESITH ALBERTO ANGARITA BLANCO | 1 |
| AMPARO VILLAMIZAR DAVID | 44 | DESIDERIO RINCON CALDERON | 10 | GERSON SCHNEIDER ORTIZ RODRIGUEZ | 2 | YEXANDER RAUL MAKENSI LINARES | 1 |
| JOSE DAVID PAREDES CORREA | 43 | ERIKA LISNEY QUIÑÓNEZ BELTRAN | 10 | GRABADORES GIRÓN CATASTRO | 2 | YULIANA ALEJANDRA VILLAMIZAR COLMENARES | 1 |
| OSKAR RIKARDO VASQUEZ PARDO | 42 | JIBSON CAMILO DIAZ SERRANO | 10 | LEIDY DIANA CRUZ QUIJANO | 2 | | |
| PAULA ANDREA CALA CASTAÑO | 42 | NESTOR DANILO LOPEZ SANDOVAL | 10 | LIBS KATHERINE GONZALEZ FORERO | 2 | | |
| SILVIA FERNANDA ORTEGA QUINTERO | 42 | JORGE CARLOS OROZCO CAMACHO | 9 | MARGIN LISBETH SANTOS ROMERO | 2 | | |
| HECTOR FELIPE HERNANDEZ BARBOSA | 39 | ANDREA FERNANDA RAMIREZ QUINTERO | 8 | NATHALIE DANITZA MENDOZA MEJIA | 2 | | |
| FABIAN ENRIQUE MALDONADO DELGADO | 36 | ANDREA JULIANA ESPINOSA ARIZA | 8 | RADICACIÓN CATASTRO | 2 | | |
| KAREN DANIELA LANDAZABAL BELTRAN | 31 | IVAN DARIO SARMIENTO BECERRA | 8 | SUSAN PAOLA MURCIA PEÑA | 2 | | |
| LUISA ESTEPHANIA SIERRA CALDERON | 27 | IVETH CAROLINA MERCHAN MEJIA | 8 | WILMER YOEL MEJIAS CAMACHO | 2 | | |
| | | | | | | | 9,905 |

Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM en 2025. Hasta 10/10/2025


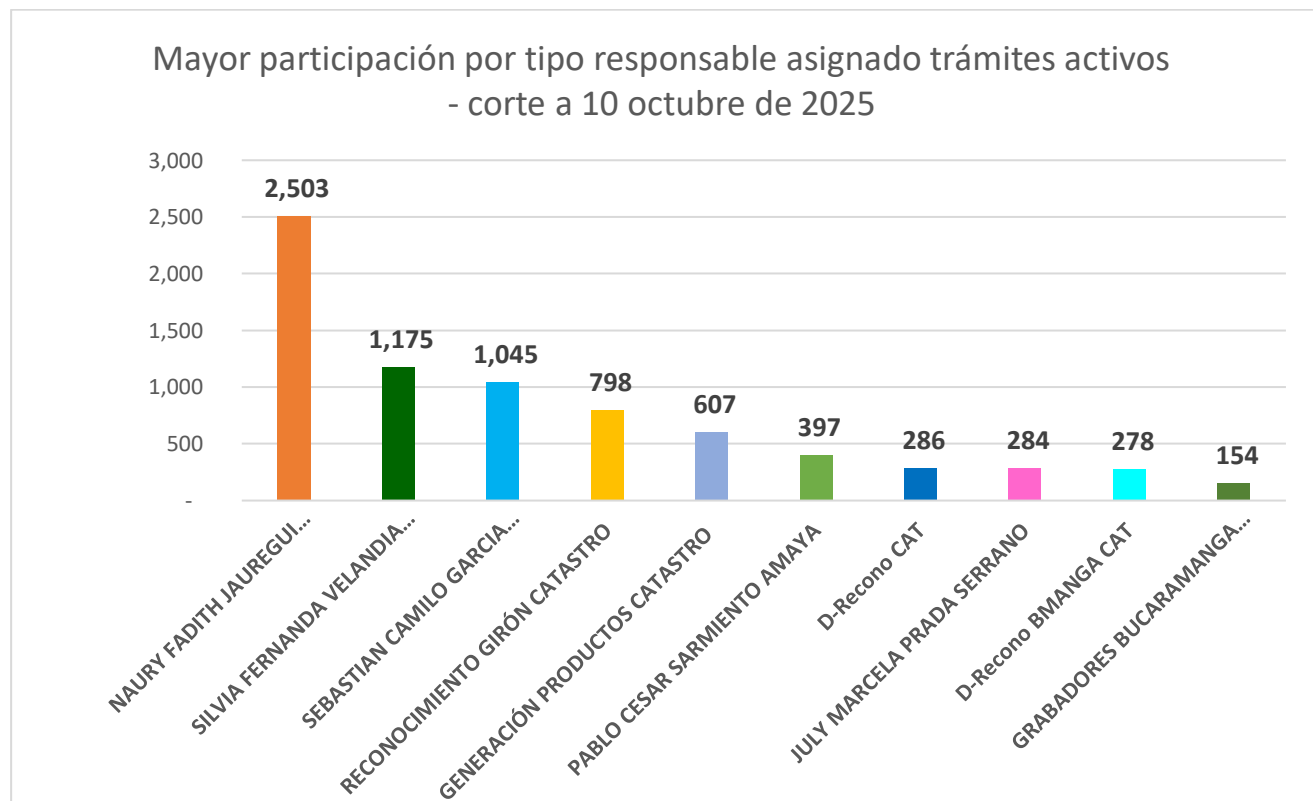
| | | |
|--|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-023 |
| | INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Tabla 4. Mayor participación de responsable asignado por número de trámites activos - corte a 10 octubre de 2025

| Responsable | Cuenta de Recurso Acción |
|-------------------------------------|--------------------------|
| NAURY FADITH JAUREGUI CONTRERAS | 2,503 |
| SILVIA FERNANDA VELANDIA VILLAMIZAR | 1,175 |
| SEBASTIAN CAMILO GARCIA BARRETO | 1,045 |
| RECONOCIMIENTO GIRÓN CATASTRO | 798 |
| GENERACIÓN PRODUCTOS CATASTRO | 607 |
| PABLO CESAR SARMIENTO AMAYA | 397 |
| D-Recono CAT | 286 |
| JULY MARCELA PRADA SERRANO | 284 |
| D-Recono BMANGA CAT | 278 |
| GRABADORES BUCARAMANGA CATASTRO | 154 |
| Total general | 7,527 |

Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM en 2025. Hasta 10/10/2025

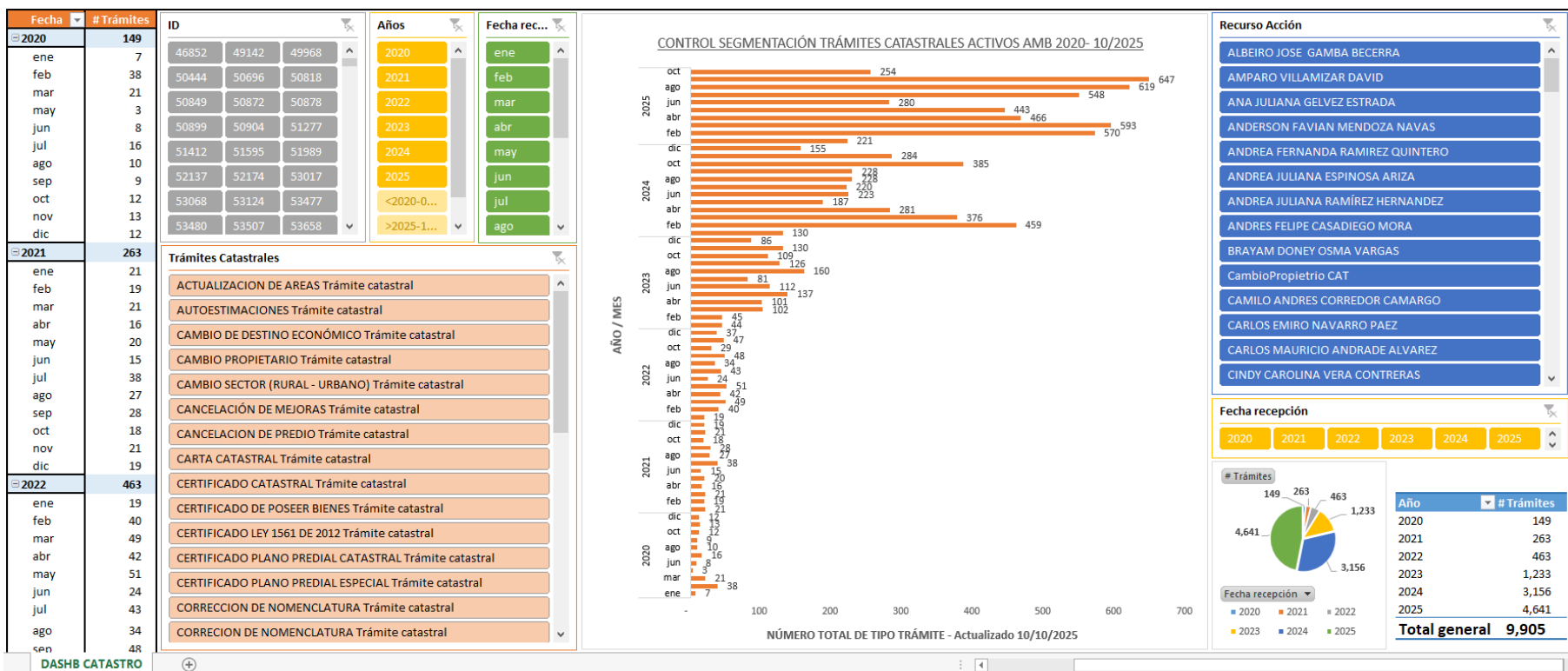
Gráfica 4. Mayor participación de responsable asignado por número de trámites activos - corte a 10 octubre de 2025




Fuente: Elaboración OCI, a partir de ERP-BPM en 2025. Hasta 10/10/2025

Anexo especial. A título de recomendación, se entrega un tablero de control sugerido que permite visualizar el comportamiento de los trámites catastrales activos 2020-2025. Este archivo es diseñado con herramientas básicas de visualización en hojas de cálculo. Descargar desde https://drive.google.com/drive/folders/1yf2TUfHnE49x0ZpKqgwAIJ1vqZa8ngab?usp=drive_link Adoptar herramientas de control y automatización de procesos es relevante en una gestión eficiente. Este ejemplo es correspondiente de replicar en herramientas como Power Bi, cuya robustez tecnológica es superior a Excel. Se presenta en Hoja de Excel por temas de licenciamiento y facilidad de acceso en el AMB.

Gráfica 5. Sugerido -Tablero de control de trámites catastrales activos AMB - corte a 10 octubre de 2025



Fuente: Elaboración propia OCI.

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-023 |
| | INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

CAUSA:

Ausencia de gerencia pública. Ausencia de planeación operativa y sistemas de indicadores. Ausencia de adopción de herramientas de planeación estratégica como mapas estratégicos y cuadros de mando integral. Ausencia de visión sistémica de procesos. Ausencia de sistemas de gestión de calidad certificados (no voluntarios). Ausencia de sistemas de retención de talento humano (fuga de conocimiento). Alta rotación de personal de apoyo a la gestión catastral.


IMPACTO:

El artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, establece el régimen sancionatorio para los Gestores Catastrales, señalando que:

<<sin perjuicio de la responsabilidad penal, fiscal o disciplinaria, dará lugar a la imposición por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, de las siguientes sanciones:

1. Multa entre veinticinco (25) y doscientos cuarenta y un mil seiscientos cuarenta y cinco (241.645) Unidades de Valor Tributario - UVT. Si la infracción se cometió durante varios años, el monto máximo de la multa se podrá aumentar hasta en ciento veinte mil ochocientos veintitrés (120.823) unidades de valor tributario - UVT, por cada año adicional que dure la infracción.
2. Suspensión temporal de la habilitación en todas o algunas de las actividades que comprenden el servicio de gestión catastral.
3. Revocatoria de la habilitación como gestor catastral>>

Se establece que la situación de deficiencia en la prestación del servicio por parte del gestor catastral AMB se evidencia reiterativa por parte de la OCI a través de auditorías internas de las vigencias 2022, 2023, 2024 y 2025, sin que a la fecha, a pesar de la implementación de planes de mejoramiento, se haya corregido. Por tal razón, se considera que las debilidades encontradas, constituyen alcance disciplinario por incumplimiento en sus obligaciones como gestor catastral, conforme a la resolución IGAC 1267 de 2019, así como la materialización de infracción al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral, contenido en el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-023 |
| | INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

HALLAZGO 2. FALTA DE INTEGRIDAD EN LA BASE DE DATOS DE LA GESTIÓN CATASTRAL. INCERTIDUMBRE FRENTE A LA GESTIÓN INTERNA DE EN LA ASIGNACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

CRITERIO:

De acuerdo con los principios de integridad, confiabilidad y oportunidad de la información establecidos en la Ley 87 de 1993, artículo 2, el Modelo Estándar de Control Interno – MECI, y en las dimensiones Gestión con Valores para Resultados Política de Gobierno Digital en la gestión de sistemas de información y servicios de tecnología seguros y confiables, Información y Comunicación Política de Gestión Documental para mayor eficiencia administrativa del MIPG Decreto 1499 de 2017, la entidad debe garantizar que los registros en sus sistemas y bases de datos se soporten en información veraz, actualizada y validada, asegurando la trazabilidad y correspondencia con la situación contractual y funcional del personal asignado a los procesos institucionales. Asimismo, la gestión catastral debe cumplir con los lineamientos del IGAC, que establecen la obligación de mantener actualizados los responsables de las actuaciones técnicas y administrativas dentro del sistema catastral.

CONDICIÓN:

Se encontró en la base de datos correspondiente a la gestión catastral registros de asignación de responsables para la realización de trámites, personal de apoyo profesional que no cuenta con vínculo contractual (contrato de prestación de servicios) con el AMB desde el año 2023.


Es el caso de las siguientes personas contratistas:

| CONTRATISTA | ESTADO CONTRATO | # ASIGNADOS | Fecha trámite |
|--------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| Luz Martha Medina Torres | Sin contrato desde 2023 | 1 trámite | 2023 |
| Camilo Andrés Corredor Camargo | Sin contrato desde 2023 | 1 trámite | 2022 |
| Claudia Rocío Corzo Lozada | Sin contrato desde 2023 | 2 trámites | 2022 |
| Daniel Josué Rojas Fonseca | Sin contrato desde 2023 | 1 trámite | 2023 |
| (...) | | | |

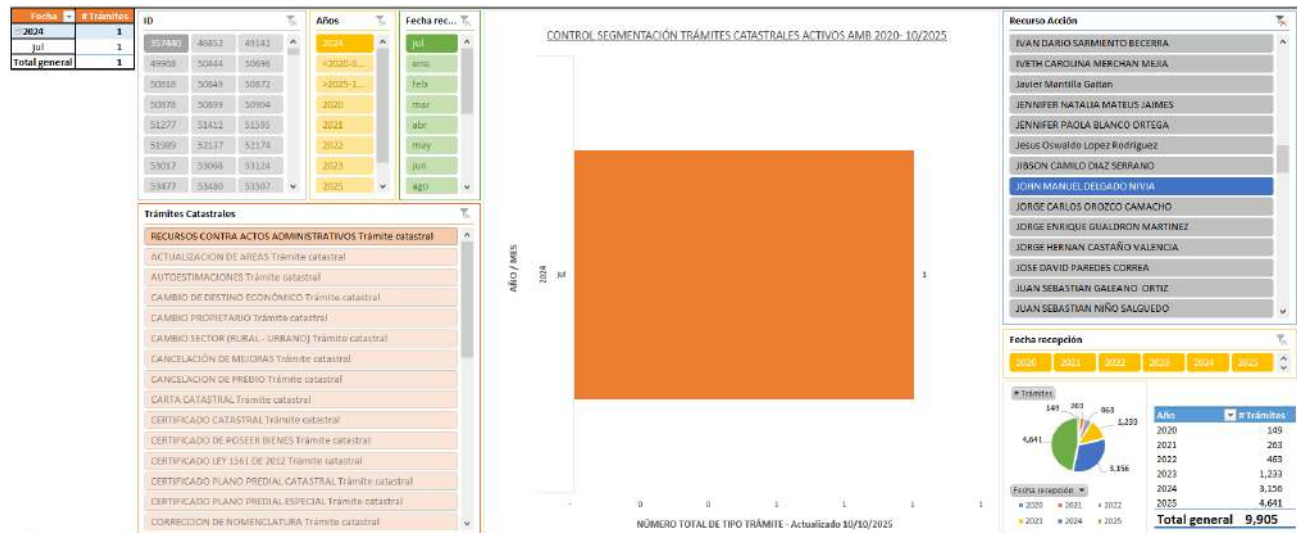
No obstante, lo anterior, se relacionan aquellas de conocimiento de la OCI; corresponde a la gestión del proceso de catastro validar la base de datos frente a lo observado en el presente hallazgo.

Gráfica 5. Reportes tablero de control de trámites catastrales activos AMB - Responsables de trámites con corte a 10 octubre de 2025



| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-023 |
| | INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

Llama la atención, que, de acuerdo con la base de datos catastral en BPM, el director de la entidad, John Manuel Delgado Nivia, tiene asignado un trámite catastral, desde julio de 2024.



Fuente: Elaboración propia OCI.

CAUSA:


Ausencia de controles de validación y actualización periódica de la información en la base de datos catastral, así como falta de articulación entre la gerencia de catastro, el área de gestión y/o administración del sistema de información catastral y el área de contratación de la entidad, ocasionando que permanezcan registros asociados a personal desvinculado sin verificación de su vigencia contractual.

IMPACTO:

Ineficiencia y retraso en la entrega de trámites catastrales. Desorden institucional en el seguimiento de trámites catastrales. Pérdida de confiabilidad en la información institucional. Afectación a la validez de las actuaciones administrativas.

7. RECOMENDACIONES

Se recomienda prestar atención a las observaciones contenidas en el presente informe de auditoría. Se recomienda prestar atención a la reiteración de los hallazgos. Se recomienda

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>ORGANISMO FISCALIZADOR SIN FINEZGO</small> | PROCESO CONTROL, MEDICIÓN, ANÁLISIS Y MEJORA | CÓDIGO: CMAM-FO-023 |
| | INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA INTERNA | VERSIÓN: 01 |

considerar el alto riesgo de pérdida de la habilitación como gestor catastral, debido a la permanente y progresiva acumulación y retraso en la entrega de trámites catastrales.

8. CONCLUSIONES BASADAS EN RIESGOS


El análisis conjunto de los hallazgos presentados evidencia un riesgo institucional en la gestión catastral del AMB; lo anterior se deriva tanto de las deficiencias en la integridad y administración de la información como de ineficiencias en la capacidad operativa para atender los trámites ciudadanos.

La existencia de registros asignados a personal sin vínculo contractual vigente muestra la falta de controles administrativos, de acceso y de actualización de datos, afectando la gestión y oportunidad en la entrega de trámites, así como la confiabilidad de las actuaciones dentro del sistema catastral. Todo esto, sumado a la acumulación de 9.905 trámites sin resolver y al incremento sostenido del rezago durante los años 2024 y 2025, evidencia la ausencia de mecanismos eficaces de planificación, seguimiento y control de la carga operativa.

En consecuencia, la entidad enfrenta riesgos significativos de carácter operativo, legal y reputacional, al comprometer la calidad, oportunidad y trazabilidad de la información catastral, principios y deberes fundamentales para el cumplimiento de las funciones públicas delegadas como gestor catastral. Si no se adoptan medidas correctivas inmediatas, la entidad podrá enfrentar demandas y sanciones por incumplimiento de los estándares de gestión exigidos por el IGAC, así como posibles responsabilidades fiscales o disciplinarias para los funcionarios responsables.

9. APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA

Para constancia se firma en Bucaramanga a los 27 días del mes de noviembre del año 2025.

| NOMBRE COMPLETO | CARGO (Responsabilidad) | FIRMA |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| DIEGO FERNANDO CAMACHO VILLAMIZAR | Jefe de Oficina de Control Interno |  |