



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

INTRODUCCIÓN

La auditoría de trámites no inmediatos en el marco del proceso de conservación catastral constituye una herramienta fundamental para evaluar la eficiencia operativa, la oportunidad en la atención y el cumplimiento de la normatividad vigente por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En este contexto, el análisis se enfoca en los trámites gestionados por la Subgerencia de Información Física y Jurídica, considerando su volumen, estado, tiempos de respuesta y nivel de cumplimiento frente a los estándares establecidos.

De acuerdo con la información analizada con corte al 31 de diciembre de 2025, se evidencia una alta proporción de trámites finalizados (95,3%), lo que refleja una capacidad significativa de gestión y cierre de requerimientos. No obstante, también se identifican brechas importantes en la oportunidad de respuesta, dado que un porcentaje considerable de trámites es resuelto por fuera de los tiempos normativos, lo cual impacta la calidad del servicio prestado.

En este sentido, la auditoría busca no solo validar el cumplimiento en términos de volumen de cierre, sino también profundizar en el análisis de los tiempos de atención, identificando posibles cuellos de botella, trámites críticos y oportunidades de mejora que contribuyan al fortalecimiento del proceso de conservación catastral.

OBJETIVO

Evaluar la gestión de los trámites no inmediatos del proceso de conservación catastral a cargo de la Subgerencia de Información Física y Jurídica, mediante el análisis de su estado, tiempos de respuesta y cumplimiento de los tiempos oportunos establecidos en la normatividad vigente, con el fin de identificar niveles de eficiencia, detectar desviaciones en la oportunidad de atención y proponer acciones de mejora orientadas al fortalecimiento del proceso.

ALCANCE

La presente auditoría comprende el análisis de los trámites no inmediatos gestionados en el proceso de conservación catastral, con corte al 31 de diciembre de 2025, incluyendo tanto los trámites finalizados como aquellos en estado “en trámite”. Se enfoca particularmente en un conjunto de trámites priorizados —como cambio de nombre, certificación de cabida y linderos, incorporación de construcción NPH, desenglobe (en sus diferentes modalidades), rectificación de área de terreno y reforma de propiedad horizontal— seleccionados por su volumen, comportamiento y nivel de criticidad dentro del proceso.

El alcance incluye la evaluación de los tiempos de respuesta, la comparación con los tiempos máximos establecidos por la normatividad, el análisis de indicadores de oportunidad y el comportamiento de los trámites en términos de cumplimiento. Asimismo, contempla la identificación de factores que inciden



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

en los retrasos y la formulación de recomendaciones orientadas a mejorar la eficiencia operativa y la calidad del servicio.

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS:

Los hallazgos identificados durante el proceso de verificación fueron objeto de análisis y contraste con las evidencias documentales y técnicas aportadas por las dependencias responsables.

Para dar inicio al desarrollo de los análisis contenidos en el presente informe, se realizó la consolidación, depuración y validación de la información correspondiente a los ya mencionados, trámites no inmediatos del proceso de conservación catastral, gestionados por la Subgerencia de Información Física y Jurídica, con corte al 31 de diciembre de 2025. A partir de esta base, se estructuró un ejercicio analítico orientado a evaluar el comportamiento de los trámites en términos de volumen, estado, tiempos de respuesta y cumplimiento de los tiempos oportunos establecidos en la normatividad vigente, permitiendo así identificar tendencias, niveles de desempeño, posibles desviaciones y aspectos críticos que inciden en la eficiencia del proceso, y que servirán como insumo para el desarrollo de los análisis detallados que se presentan a continuación.

ESTADO DE TRAMITES:

EN TRAMITE	FINALIZADA	TOTAL
1163	23659	24822



Con corte al 31 de diciembre de 2025, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital registro un total de 24.822 trámites, de los cuales 23.659 se encuentran finalizados, lo que representa



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

aproximadamente el 95,3% del total gestionado, evidenciando una alta capacidad de respuesta y cierre efectivo de los requerimientos. Por su parte, 1.163 trámites permanecen en estado “en trámite”, equivalentes al 4,7%, lo que sugiere un volumen reducido de pendientes frente al total. En términos generales, el comportamiento refleja una gestión eficiente, con predominio de trámites concluidos y un adecuado control del flujo de atención, sin embargo, se recomienda fortalecer el monitoreo de los casos en curso para garantizar su cierre oportuno y mantener los niveles de desempeño observados.

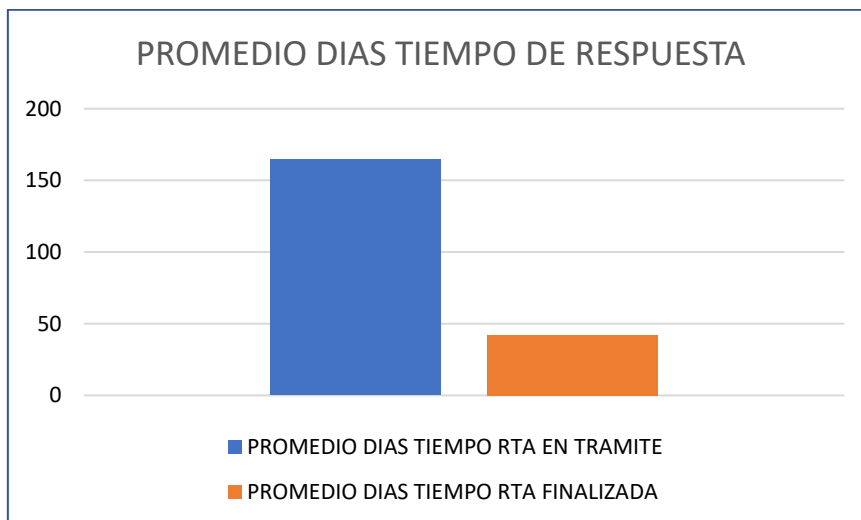
PROMEDIO DÍAS TIEMPO RTA EN TRAMITE	PROMEDIO DÍAS TIEMPO RTA FINALIZADA	TOTAL PROMEDIO TIEMPO RTA
165	42	48

Con corte al 31 de diciembre de 2025, el comportamiento del tiempo promedio de respuesta de los trámites permite evaluar la eficiencia en la gestión de atención de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, considerando un total de 38 trámites asociados a procesos como Cambio de nombre, Certificación de cabida y linderos, Desenglobe NPH - No Propiedad Horizontal, Desenglobe Propiedad Horizontal, Englobe No Propiedad Horizontal, Incorporación construcción NPH, Rectificación área terreno predios NPH, Reforma PH Ley 675, Actual corrección y modificación topográficos, Actualización cabida y linderos Ley 1682, Actualización planos, Asignación provisional nomenclatura, Autoavalúo catastral, Cancelación predio, Certificado de nomenclatura, Certificaciones manuales conservación, Consulta y solicitudes de plusvalía, Corrección identificador predial, Desarrollos urbanísticos y zonas CES, Incorporación mejora edificación en predio ajeno, Incorporación de topográficos, Modificación estrato, uso y destino, Nueva incorporación, Rectificación de área construida, Rectificación nomenclatura, Rectificación vigencias avalúos, Recurso – auto de archivo, Recurso apelación tipo 2, Recurso de reposición, Recurso reposición o revocatoria cálculo plusvalía, Reforma PH / incorporación construcción PH, Reposición, Reposición topográficos, Revisión avalúo, Revocatoria directa / parte, Solicitud cálculo efecto plusvalía, Solicitud peritos y Solicitud recibo plusvalía. En este contexto, el promedio de días de respuesta para los trámites en curso refleja el tiempo acumulado de atención de los casos aún no finalizados, constituyéndose en un indicador clave para identificar posibles demoras o acumulación operativa; por su parte, el promedio de días de respuesta de los trámites finalizados evidencia la oportunidad en la resolución de los requerimientos y permite medir el desempeño efectivo del proceso frente al tiempo máximo de respuesta establecido normativamente.



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

PROMEDIO TIEMPOS DE RESPUESTA:



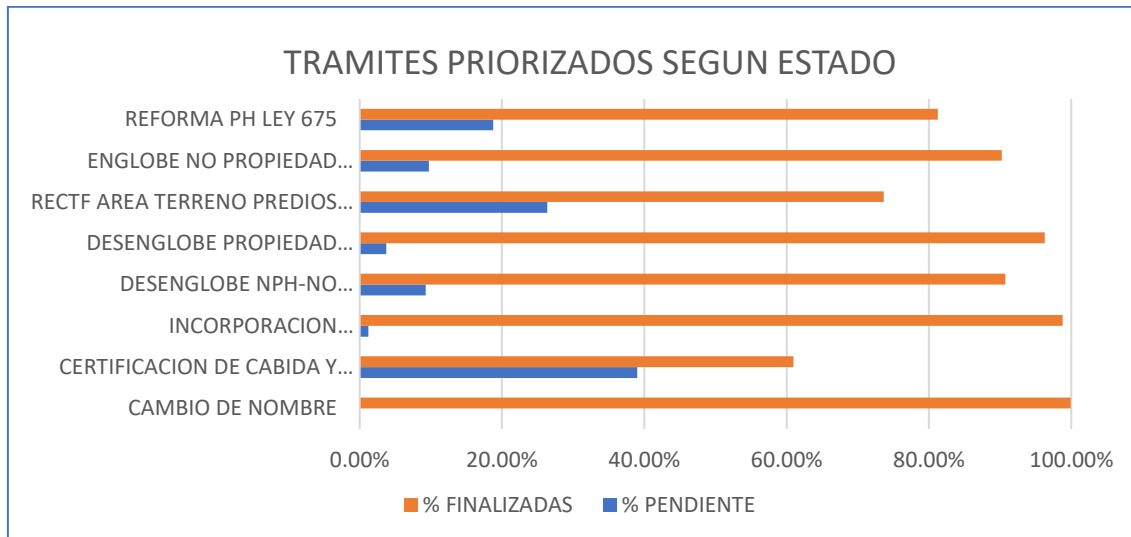
Con el fin de dar continuidad al proceso de auditoría de conservación catastral, se realizó la priorización de los siguientes trámites: cambio de nombre, certificación de cabida y linderos, incorporación de construcción NPH, desenglobe NPH – no propiedad horizontal, desenglobe propiedad horizontal, rectificación de área de terreno en predios NPH, englobe no propiedad horizontal y reforma PH Ley 675. Esta priorización tiene como propósito evaluar en detalle su comportamiento y desempeño, mediante el análisis de muestras que permitan identificar tiempos máximos y mínimos de respuesta, facilitando así una valoración integral del proceso y la identificación de oportunidades de mejora en la gestión y oportunidad de los trámites.

TRAMITES PRIORIZADOS:

NOMBRE TRAMITE	PENDIENTE	FINALIZADA	TOTAL	% PENDIENTE	% FINALIZADAS
CAMBIO DE NOMBRE	5	7083	7088	0.07%	99.93%
CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS	766	1197	1963	39.02%	60.98%
INCORPORACIÓN CONSTRUCCIÓN NPH	9	739	748	1.20%	98.80%
DESENGLOBE NPH-NO PROPIEDAD HORIZONTAL	59	577	636	9.28%	90.72%
DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL	16	413	429	3.73%	96.27%
RECTF ÁREA TERRENO PREDIOS NPH	49	137	186	26.34%	73.66%
ENGBLE NO PROPIEDAD HORIZONTAL	15	139	154	9.74%	90.26%
REFORMA PH LEY 675	3	13	16	18.75%	81.25%
TOTAL	922	10298	11220	8.22%	91.78%



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL



Con base en los trámites priorizados para auditoría según su estado, se evidenciaron un total de 11.220 registros, de los cuales 10.298 se encuentran finalizados (91,8%) y 922 en estado pendiente (8,2%), lo que refleja, en términos generales, una adecuada capacidad de cierre por parte de la entidad. A nivel desagregado, el trámite con mayor volumen es Cambio de nombre, con 7.088 casos, de los cuales solo 5 están pendientes, evidenciando un comportamiento altamente eficiente y controlado. Por su parte, Certificación de cabida y linderos presenta un total de 1.963 casos, con 766 pendientes, constituyéndose en el trámite con mayor carga represada (aproximadamente 39%), lo que lo posiciona como un foco crítico de análisis dentro del proceso auditor. En cuanto a los demás trámites, Incorporación construcción NPH, Desenglobe NPH – no propiedad horizontal y Desenglobe propiedad horizontal presentan volúmenes moderados con niveles de cumplimiento favorables, aunque con algunos pendientes que requieren seguimiento. Asimismo, trámites como Rectificación de área terreno predios NPH y Englobe no propiedad horizontal evidenciaron proporciones intermedias de rezago, que podrían impactar la oportunidad en la atención si no se gestionan oportunamente. Finalmente, Reforma PH Ley 675 presenta el menor volumen (16 casos), con una baja cantidad de pendientes, lo que sugiere un control adecuado del trámite.

En conclusión, aunque el comportamiento global es positivo, el análisis permite identificar trámites críticos con mayor nivel de acumulación, especialmente certificación de cabida y linderos, sobre los cuales se recomienda profundizar en la auditoría para evaluar causas de retraso, tiempos de respuesta y eficiencia operativa, con el fin de fortalecer la gestión y reducir los tramites en estado pendiente. Si bien en términos generales se evidencia una adecuada gestión de los trámites, se llevó a cabo una verificación detallada con el fin de contrastar los tiempos promedio de respuesta frente a los tiempos máximos establecidos en la normatividad vigente, considerando que no solo es relevante que los trámites se encuentren finalizados, sino también que hayan sido gestionados de manera oportuna. Para ello, se realizó la correspondiente tabulación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:



**ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS
AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL**

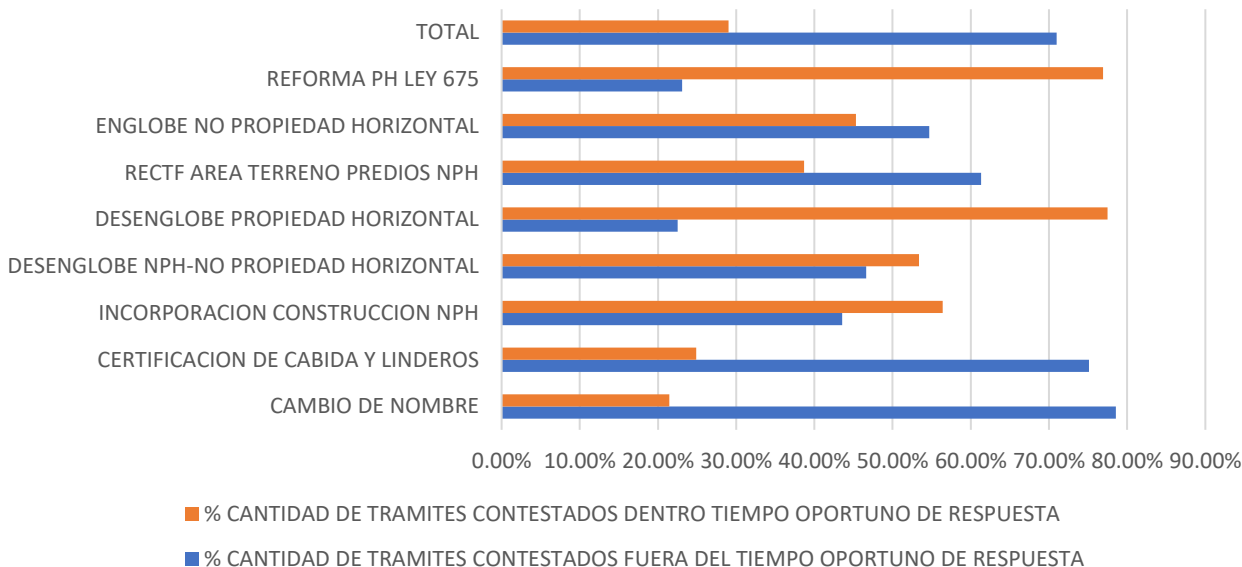
• **OPORTUNIDAD DE RESPUESTA SEGÚN NORMATIVIDAD – TRAMITES PRIORIZADOS:** Corresponde al análisis del cumplimiento de los tiempos de atención establecidos en la normatividad vigente para los trámites seleccionados, mediante la comparación entre el tiempo real de respuesta y el tiempo máximo permitido.

NOMBRE TRAMITE	TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA	CANTIDAD DE TRAMITES CONTESTADOS FUERA DEL TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA	% CANTIDAD DE TRAMITES CONTESTADOS FUERA DEL TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA	CANTIDAD DE TRAMITES CONTESTADOS DENTRO TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA	% CANTIDAD DE TRAMITES CONTESTADOS DENTRO TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA
CAMBIO DE NOMBRE	5	5565	78.57%	1518	21.43%
CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS	90	899	75.10%	298	24.90%
INCORPORACIÓN CONSTRUCCIÓN NPH	60	322	43.57%	417	56.43%
DEENGLOBE NPH- NO PROPIEDAD HORIZONTAL	90	269	46.62%	308	53.38%
DEENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL	90	93	22.52%	320	77.48%
RECTF ÁREA TERRENO PREDIOS NPH	60	84	61.31%	53	38.69%
ENGLOBE NO PROPIEDAD HORIZONTAL	90	76	54.68%	63	45.32%
REFORMA PH LEY 675	90	3	23.08%	10	76.92%
TOTAL		7311	70.99%	2987	29.01%



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

OPORTUNIDAD DE RTA SEGUN NORMATIVIDAD



Lo anterior nos permitió evidenciar el comportamiento de los trámites priorizados en relación con el cumplimiento de los tiempos oportunos de respuesta. En total, se dieron por finalizados 10.298 trámites, de los cuales 2.987 (29%) fueron contestados dentro del tiempo oportuno, mientras que 7.311 (71%) se gestionaron por fuera del tiempo establecido, lo que refleja una brecha significativa en la oportunidad de respuesta, a pesar de que los trámites hayan sido finalizados.

A nivel desagregado, el trámite de Cambio de nombre concentró el mayor volumen (7.083 casos), con un alto número de respuestas fuera de tiempo (5.565), lo que impacta considerablemente el resultado global. De manera similar, Certificación de cabida y linderos presenta 899 trámites fuera de tiempo frente a 298 dentro del plazo, evidenciando un comportamiento crítico en términos de oportunidad. Por su parte, Incorporación construcción NPH muestra un comportamiento más equilibrado, con una proporción mayor de respuestas dentro del tiempo (417) frente a las fuera de tiempo (322), lo que sugiere una mejor gestión en este trámite. En contraste, Desenglobe NPH – no propiedad horizontal y Desenglobe propiedad horizontal presentan una distribución más cercana, aunque aún con presencia relevante de casos fuera del tiempo oportuno. En cuanto a Rectificación de área terreno predios NPH y Englobe no propiedad horizontal, se evidenció un comportamiento variable, con una menor brecha entre cumplimiento e incumplimiento, lo que indica oportunidades de mejora en la gestión de tiempos. Finalmente, Reforma PH Ley 675 presenta un bajo volumen de casos y un comportamiento aceptable.

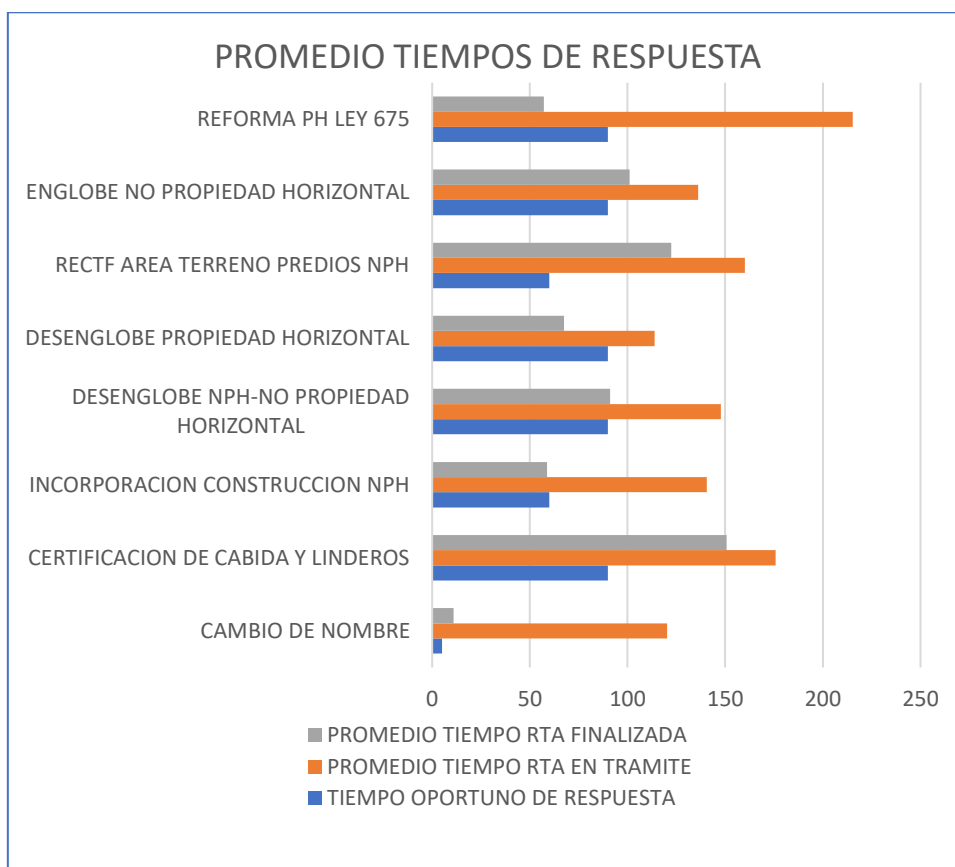
En conclusión, aunque existe una alta proporción de trámites finalizados, el análisis evidencia que la principal debilidad del proceso no radica en el cierre, sino en la oportunidad, con un porcentaje considerable de respuestas fuera de los tiempos normativos, lo que representa y representa un aspecto crítico a fortalecer en la gestión operativa y en el cumplimiento de los estándares de servicio.



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRAMITES NO INMEDIATOS
AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

• **PROMEDIO TIEMPO DE RESPUESTA – TRAMITES PRIORIZADOS:** Corresponde al cálculo del tiempo promedio que tarda la entidad en dar respuesta a los trámites seleccionados, considerando tanto los finalizados como aquellos en curso.

NOMBRE TRAMITE	TIEMPO OPORTUNO DE RESPUESTA	PROMEDIO TIEMPO RTA EN TRAMITE	PROMEDIO TIEMPO RTA FINALIZADA	TOTAL PROMEDIO TIEMPO RTA
CAMBIO DE NOMBRE	5	120.2	11.0	11.1
CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS	90	175.8	150.7	160.5
INCORPORACIÓN CONSTRUCCIÓN NPH	60	140.5	58.9	59.8
DESENGLOBE NPH-NO PROPIEDAD HORIZONTAL	90	147.7	91.1	96.4
DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL	90	113.9	67.5	69.2
RECTF ÁREA TERRENO PREDIOS NPH	60	160.1	122.3	132.3
ENGLLOBE NO PROPIEDAD HORIZONTAL	90	136.2	101.1	104.5
REFORMA PH LEY 675	90	215.3	57.2	86.9



El análisis del promedio de tiempo de respuesta de los trámites priorizados evidenció brechas importantes entre los tiempos reales de atención y los tiempos oportunos establecidos por la normatividad, lo que permite identificar niveles diferenciados de eficiencia entre los distintos trámites. En primer lugar, se observa que ningún trámite cumple plenamente con los tiempos oportunos definidos, presentándose en todos los casos promedios de respuesta superiores al estándar. El caso más crítico corresponde a Cambio de nombre, donde, a pesar de tener un tiempo oportuno de 5 días, el promedio total de respuesta es de 11,1 días, más del doble del tiempo establecido. De manera más significativa, trámites como Certificación de cabida y linderos presentan un promedio total de 160,5 días frente a un tiempo oportuno de 90 días, evidenciando una desviación considerable. Asimismo, Rectificación de área terreno predios NPH (132,3 días vs 60 días) y Desenglobe NPH – no propiedad horizontal (96,4 días vs 60 días) muestran incumplimientos relevantes en términos de oportunidad. Por su parte, Incorporación construcción NPH presentó un comportamiento relativamente más controlado (59,8 días frente a 60 días), siendo el trámite con mejor desempeño en términos de cumplimiento de tiempos. En contraste, Reforma PH Ley 675 registró el mayor promedio en trámites en curso (215,3 días), lo que evidencia posibles cuellos de botella en su gestión, aunque su promedio finalizado es menor (57,2 días), lo que sugiere variabilidad en los tiempos de atención.

Nota: Si bien los trámites cuyo estado se encuentra en gestión aún no han finalizado su ciclo, el tiempo promedio reportado ha sido calculado con base en la fecha de generación del informe (04-03-2026), por



ANEXO – ANÁLISIS Y EVALUACIÓN TRÁMITES NO INMEDIATOS AUDITORA DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

lo cual corresponde a un valor parcial sujeto a variación hasta la culminación definitiva de dichos procesos.

En conclusión, el análisis de los trámites no inmediatos en el proceso de conservación catastral, con corte al 31 de diciembre de 2025, reveló que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital maneja eficientemente el volumen de trámites, logrando finalizar el 95.3% del total. Sin embargo, se identificó una deficiencia crítica en la oportunidad de respuesta, ya que el 71% de los trámites priorizados exceden los plazos normativos establecidos, siendo "Cambio de nombre" y "Certificación de cabida y linderos" los casos más relevantes por su alto porcentaje de respuestas fuera de tiempo y tiempos promedio de respuesta significativamente superiores a los permitidos. A pesar de la alta tasa de finalización, la gestión de los tiempos de atención representa el principal cuello de botella y área de mejora para garantizar la calidad del servicio.

Esperamos que la labor desarrollada por la Oficina de Control Interno contribuya al fortalecimiento y mejora continuo de los procesos y de las áreas funcionales y por ende del Sistema de Control Interno de la UAECD.

NOTA: Las observaciones y recomendaciones presentadas por la Oficina de Control Interno en sus informes tienen como fin generar valor para la UAECD, contribuyendo al logro efectivo de los objetivos misionales a través de la mejora continua de los procesos, por esta razón, se espera sean consideradas por los responsables, a quienes se conmina a la realización de los ajustes, correcciones o mejora a que haya lugar, e incluirlas en PANDORA y gestionarlas de manera adecuada, oportuna y preventiva, ante la posible materialización de riesgos y/o pronunciamientos de los diferentes organismos externos de control. Adicionalmente, es de gran importancia comprender que dada la magnitud de la información, lo evaluado, observado, recomendado y demás aspectos señalados en los informes por esta Oficina, tiene fundamento en verificaciones y revisiones realizadas sobre muestras seleccionadas con técnicas de auditoría, es decir, no es posible cubrir el cien por ciento del universo, por lo cual los responsables de los procesos y la Alta dirección deben tener presente el autocontrol y considerar la existencia de riesgos dentro de la información no seleccionada, para lo cual es factible pensar en extrapolar los efectos, controles y correctivos sugeridos para la muestra sobre el total del universo.

Cordialmente,

Luz Ángela Fonseca Ruiz
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró: Rafael Ignacio Díaz Lugo – Profesional de Apoyo TI - OCI
Revisó: Luz Ángela Fonseca Ruiz- Jefe OCI